

01.03
2

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött

egyrésről Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház u. 9–11.) mint tulajdonos (a továbbiakban: „Önkormányzat”),

másrésről a Gresco Befektető és Vagyonkezelő Részvénytársaság (1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 12.) mint beruházó (a továbbiakban: „Beruházó”),

a továbbiakban együttesen: „Felek”

között, az alulírott helyen és időpontban, az alábbiakban leírt feltételek mellett:

ELŐZMÉNYEK

1. A Gresham-palota néven ismert, Budapest V. kerület, Roosevelt tér 5. sz. alatti műemlék épületet tulajdonosa, a Budapest V. kerületi Önkormányzat hasznosítani kívánja, és ezért apportálja a Beruházó társaságba abból a célból, hogy „de luxe” kategóriájú luxus szállodává építsék át. Az új szálloda jelentősen hozzájárul majd a főváros idegenforgalmának és az abból származó bevételeknek a növeléséhez.

2. A Gresham-palota átépítésének feltétele megfelelő számú parkolóhely biztosítása a szállóvendégek részére, amit a befektetők a Roosevelt tér alatt kialakítandó korszerű mélygarázs megépítésével teljesítenek. A mélygarázst közforgalmú parkolóként alakítják ki, azzal a céllal, hogy a földfelszínen megszűnő parkolóhelyeket pótolja, és emellett — az építésügyi jogszabályok előírásainak megfelelően — a szállóvendégek számára parkolási lehetőséget biztosítson. A mélygarázs megépítése lehetővé teszi az Önkormányzat számára, hogy kiadásai növelése nélkül csökkentse a parkolóhelyek hiányát a belvárosban.

3. A Fővárosi Önkormányzat Közgyűlése az 1992. január 9-én hozott 18/1992. számú határozatával hozzájárult ahhoz, hogy a HungarHotels Oberoi Kft. a mélygarázs megépítése céljából igénybe vegye a Roosevelt tér alatti ehhez szükséges területet, és felhatalmazta a főpolgármestert arra, hogy megállapodást hozzon létre a HungarHotels Oberoi Kft.-vel a díjbevételek megosztásáról.

4. A HungarHotels Oberoi Kft. a Gresham-palota átépítésére és az ahhoz kapcsolódó mélygarázs kialakítására építési engedélyért folyamodott az illetékes hatósághoz, az eljárás a Legfelsőbb Bíróság 1995. május 29-én kelt Kf. I.25957/1993/8. számú határozata alapján folyamatban van.

5. A Beruházó — többek között a HungarHotels Oberoi Kft. jogutódának részvételével — a Gresham-palota átépítésére és a kialakítandó luxusszálloda üzemeltetésére jött létre, a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság 01-10-043856 számú végzése alapján.

6. A Fővárosi Önkormányzat és az V. kerületi Önkormányzat tagja egy parkolási társulásnak (a továbbiakban: Parkolási Társulás), amelynek tevékenysége kiterjed a Roosevelt téren jelenleg működő 53 férőhelyes parkolóra is.

I. A MEGÁLLAPODÁS CÉLJA

A jelen Megállapodás célja, hogy meghatározza azokat a feltételeket, amelyek mellett az Önkormányzat a Gresham-palota szállodaként történő átépítése, ezzel összefüggésben a felszínen megszűnő parkolóhelyek pótlása és további parkolóhelyek létesítése érdekében hozzájárul a mélygarázs megépítéséhez, és ezzel kapcsolatban szabályozza a Felek jogait és kötelezettségeit.

II. A BERUHÁZÁS

2.1 Hozzájárulás a mélygarázs megépítéséhez

2.1.1 Tulajdonosi hozzájárulás

Az Önkormányzat mint a Budapest V. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 24499-es helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest V. kerület, Roosevelt téren található közterületi ingatlan[ok] (a továbbiakban: Ingatlan) kizárólagos tulajdonosa hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Beruházó — a felszínen megszűnő 53 parkoló helyett — az Ingatlan alatt közforgalmú, 24 órán keresztül üzemelő, az országos településrendezési és építési követelmények járművek elhelyezésére vonatkozó szabályainak megfelelő, legalább 155 férőhellyel rendelkező, háromemeletes mélygarázst (a továbbiakban: Mélygarázs) építsen.

2.1.2. A hozzájárulás kiadása

A Beruházó köteles a Mélygarázsra vonatkozó építési engedélyezési terveket az Önkormányzat részére megküldeni, és a főpolgármester az építési engedélyezési eljárás lefolytatásához szükséges tulajdonosi nyilatkozatot a tervek kézhezvételét követő 15 napon belül kiadja.

2.1.3 A Parkolási Társulási Szerződés módosítása

Az Önkormányzat vállalja, hogy a Parkolási Társulási Szerződés módosítása vagy egyéb megfelelő eljárás eredményeként a megszüntetendő felszíni parkoló legkésőbb az építkezés megkezdésekor kikerül a Parkolási Társulás érdekköréből. A Beruházó az építkezés kezdetét megelőzően legalább 30 nappal értesítést küld az Önkormányzat részére, és ettől az értesítéstől számított 30. naptól jogosult a parkoló területét az építkezés céljára igénybe venni.

2.2 Kötelezettségvállalás a Mélygarázs megépítésére

2.2.1 Építési engedélyek és bankgarancia

A Beruházó minden tőle elvárhatót megtesz annak érdekében, hogy a Mélygarázs megépítéséhez szükséges engedélyezési eljárások mihamarabb jogerősen lezáródjanak, és az építési engedélyek kiadása megtörténjen. A Beruházó a Roosevelt téren semmilyen építési munkálatot nem kezd meg és nem folytat addig, amíg (i) az ahhoz szükséges építési engedély jogerősen a rendelkezésére nem áll, és (ii) a 2.2.5 pontban szabályozott bankgaranciát az Önkor-

mányzat részére át nem adta. A Beruházó az építési engedély kézhezvételéről haladéktalanul értesíti az Önkormányzatot.

2.2.2 Engedélyek 18 hónapon belül

A Beruházó vállalja, hogy a Gresham-palota apportálását követően haladéktalanul megteszi a szükséges lépéseket ahhoz, hogy a Mélygarázs megépítéséhez szükséges építési engedélyt megkapja.

Ha a Beruházó a Mélygarázs megépítéséhez szükséges építési engedélyt a jelen Megállapodás hatálybalépését követő 18 hónapon belül nem kapja meg, akkor az Önkormányzat jogosult az Ingatlan tulajdonosaként a Mélygarázs megépítéséhez adott hozzájárulását visszavonni és a jelen Megállapodást azonnali hatállyal felmondani.

Ugyanezen jog illeti meg az Önkormányzatot, ha a Gresco Rt. és az V. kerületi Önkormányzat között létrejött szerződés 18 hónapnál korábban megszűnik, illetve megvalósulása ellehetetlenül.

2.2.3 Maximális építési idő

A Beruházó köteles minden tőle telhetőt megtenni annak érdekében, hogy a Mélygarázs építésével kapcsolatos munkálatok mihamarabb befejeződjenek, és a Mélygarázs használatbavétele megtörténjen. A Beruházó vállalja, hogy a szükséges engedélyek megszerzésétől számított 14 hónapon belül a Mélygarázs építésével kapcsolatos felszíni munkálatokat befejezi, és a földfelszínt helyreállítja (ebbe a 2.2.4 pontban szabályozott parkosítást bele nem értve), és erről bemutatja a finanszírozó bank által alkalmazott építész szakvéleményét. A Felek tudatában vannak annak, hogy az építési terület alatt távközlési vezetékek és egyéb közművek húzódnak, amelyek pontos elhelyezkedéséről és állapotáról csak azok feltárásakor lehet megbízható ismereteket szerezni. A Beruházó a Mélygarázs építésének megkezdése előtt köteles ezeket a közműveket áthelyezni. A Felek jelenlegi elképzelése szerint a közművek áthelyezésével kapcsolatos munkálatok két hónapot vesznek igénybe. Amennyivel ez az idő — a Beruházónak fel nem róható ok miatt — a tervezettnél hosszabb lesz, annyival meghosszabbodik az előzőekben megjelölt határidő is.

2.2.4 A zöldterület helyreállítása és gondozása

A Beruházó a Mélygarázs használatbavételét követő 3 hónapon belül (amely határidőbe nem számítanak bele azok az időszakok, amelyek alatt az időjárás a parkosítást nem teszi lehetővé) az általa használt közterületen az érintett zöldterületet — az építési engedély részét képező erre vonatkozó tervek szerint és, amennyiben szükséges, a zöldterületet jelenleg gondozó Főkert bevonásával — saját költségén helyreállíttatja, és erről bemutatja a finanszírozó bank által alkalmazott építész szakvéleményét. A Beruházó vállalja, hogy a Mélygarázs felett kialakítandó felszíni zöldterületek gondozását a Mélygarázs fennállásának időtartama alatt saját költségén elvégzi.

A mélygarázs feletti terület zöldfelület kialakításánál a FÖKERT szakvéleménye alapján a fák telepítéséhez szükséges földtakarást biztosítani kell.

2.2.5 Bankgarancia

A Beruházó köteles a Mélygarázs építéséhez szükséges építési engedély kézhezvételét követő egy hónapon belül az Önkormányzat rendelkezésére bocsátani egy, a Mélygarázs tervezett építési költségeinek tíz százalékával megegyező összegről szóló bankgaranciát („Bankgarancia”). Ha a Beruházó a 2.2.3 és 2.2.4 pontokban meghatározott feladatokat az ugyanott meghatározott határidők lejáratáig nem fejezi be, az Önkormányzat jogosult a felszín helyreállítását, illetve a parkosítást helyette elvégezni, és e célból igénybe venni a Bankgaranciát. A Bankgarancia érvényét veszíti, amint a Beruházó bemutatja a 2.2.3–2.2.4 pontban említett építési szakvéleményeket.

A jelen Megállapodás hatályát veszíti, ha a Beruházó nem tesz eleget a Bankgarancia rendelkezésre bocsátásra vonatkozóan e pontban meghatározott kötelezettségének.

2.2.6. Az Önkormányzat tulajdonszerzése

Amennyiben a bankgarancia nem fedezi a helyreállítás költségeit, és a Beruházó a szükséges további összeget az Önkormányzat felszólításától számított harminc napon belül nem bocsátja az Önkormányzat rendelkezésére, úgy a Beruházó által beépített anyagok, eszközök és felszerelési tárgyak tulajdonjoga ellenszolgáltatás nélkül átszáll az Önkormányzatra.

III. A MÉLYGARÁZS TULAJDONJOGA

3.1 A tulajdonjog

3.1.1 A beépített anyagok és berendezések tulajdonjoga

A kivitelezés befejezésének időpontjáig a Mélygarázs megvalósítására szolgáló valamennyi beépített anyag és berendezés a Beruházó tulajdonát képezi.

3.1.2 A Mélygarázs tulajdonjoga

A Mélygarázs az építkezés befejezését követően a felszín alatt létesített önálló ingatlanként a Beruházó tulajdonába kerül.

3.1.3 Hitelezési biztosítékok

A Beruházó jogosult a tulajdonában álló anyagot, berendezést, illetve Mélygarázst a szükséges mértékben az építési hitel biztosítékaul a beruházást finanszírozó Bank rendelkezésére bocsátani. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a Mélygarázs fölött elterülő földterület közterület és ezért forgalomképtelen, annak megterhelése nem lehetséges, ezzel kapcsolatban az Önkormányzat kártérítési felelősséget nem vállal.

3.1.4 Elővásárlási jog

A Felek ezennel elővásárlási jogot alapítanak a Mélygarázs felett az Önkormányzat javára a következő feltételekkel. Abban az esetben, ha a Beruházó a Mélygarázst önmagában, a Gresham Palotától függetlenül adásvétel útján el kívánja idegeníteni, és erre nézve számára elfogadható határozott vételi ajánlattal rendelkezik, akkor az ajánlat elfogadása előtt köteles azonos feltételekkel a Mélygarázst felajánlani az Önkormányzatnak, az Önkormányzat pedig jogosult az ajánlatot a Beruházóhoz címzett nyilatkozattal elfogadni és ezzel a Mélygarázst megvásárolni. Az Önkormányzat nem jogosult elővásárlási jog gyakorlására, ha a Mélygarázs elidegenítésére a Gresham-palotával együtt kerül sor. A mélygarázs és a Gresham-palota elidegenítésére együtt kerül sor, ha a vevő ugyanaz a személy vagy olyan különböző személyek, akiket tulajdonosi vagy egyéb érdekközösség köt össze, és akik a vásárlást egymásra tekintettel végzik.

3.2 Az Önkormányzat hozzájárulása az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéshez

Az Önkormányzat ezennel visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Mélygarázs az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nyilvántartásra és tulajdonjoga a Beruházó javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az Önkormányzat a jövőben is tőle telhetően minden szükséges jognyilatkozatot haladéktalanul kiad a Beruházó részére annak felhívására, annak érdekében, hogy a Mélygarázs tulajdonjoga a Beruházó javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

IV. TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁS A MÉLYGARÁZS MEGÉPÍTÉSÉHEZ SZÜKSÉGES ENGEDÉLYEK BESZERZÉSÉHEZ

Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a Mélygarázs megvalósításához, használatbavételéhez és rendeltetésszerű használatához, illetve működtetéséhez mint az Ingatlan tulajdonosának bármilyen hozzájárulása vagy nyilatkozata szükséges, a Beruházó erre vonatkozó kérését a lehető legrövidebb időn belül jóindulatúan megvizsgálja, és — az ehhez fűződő anyagi érdekek jelentőségének tudatában — úgy fog eljárni, hogy azzal lehetőség szerint elősegítse a Mélygarázs megvalósítását, illetve rendeltetésszerű használatát.

V. FIX DÍJ ÉS RÉSZESEDÉS

5.1 Fix Díj

A Beruházó, a Mélygarázs használatbavételét követő első teljes naptári negyedévtől kezdődően, évente négy egyenlő részletben, negyedévente utólag, a Mélygarázs fennállásának teljes időtartama alatt, az évente korrigált Fix Díjat (valamint az utána járó általános forgalmi adót) fizet az Önkormányzat részére. A Fix Díj összege az első naptári évben 12 millió forint, a további naptári évekre vonatkozó értéke a megelőző naptári évben érvényes KSH által hivatalosan közzétett év/év fogyasztói árindexével megegyező mértékben változik, az alábbi képlet szerint:

$$\text{Fix D}\ddot{\text{ij}}_1 = \text{Fix D}\ddot{\text{ij}}_0 * \text{KSH}_{\text{év}/\text{év}(0)}$$

ahol:

- Fix D $\ddot{\text{ij}}_1$: az adott naptári évre számított, négy egyenlő részletben fizetendő Fix D $\ddot{\text{ij}}$ (egész számra kerekítve)
- Fix D $\ddot{\text{ij}}_0$: a megelőző naptári évben meghatározott és kifizetett Fix D $\ddot{\text{ij}}$ (az első naptári évben értéke 12 millió forint)
- KSH $_{\text{év}/\text{év}(0)}$: a megelőző naptári évre vonatkozó KSH év/év fogyasztói árindexe.

5.2 Részesedés

Az előző alpontban írt Fix D $\ddot{\text{ij}}$ on felül a Beruházó a Mélygarázs használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követő első naptári negyedévtől kezdődően negyedévente utólag részesedést fizet az Önkormányzat részére, amelynek mértéke a Mélygarázs naptári negyedéves Nettó Pénzügyi Eredményének tíz százaléka. A Nettó Pénzügyi Eredmény a Részesedés esedékességét megelőző naptári negyedévben befolyt parkolási díjak és az ugyanezen negyedévre jutó közvetlen és közvetett költségeknek, valamint az adósságszolgáltatnak a jelen Megállapodás Melléklete szerint számított különbözete (a táblázat 6. sora). A Részesedés összegét a Beruházó az előző naptári negyedév pénzügyi adatai alapján számítja ki és közli írásban legkésőbb a naptári negyedév végét követő naptári hónap 30. napjáig az Önkormányzattal.

A Beruházó kijelenti, hogy a Mélygarázs valamennyi használója (beleértve ebbe a szálloda vendégeit és dolgozóit is) — a Melléklet szerinti díjkategóriák szerint — fizetni fog a parkolásért.

5.3 Fizetési feltételek

A Beruházó a Fix D $\ddot{\text{ij}}$ at és a Részesedést az Önkormányzat által — az 5.2 pontban írt jelentés alapján — kiállított számla ellenében, a számla kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül banki átutalással, naptári negyedévente utólag fizeti meg. Amennyiben a Beruházó fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a késedelme idejére köteles a jegybanki alapkamat másfélszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot is fizetni.

5.4 A Részesedés alapjának ellenőrzése

A Beruházó a naptári év (tárgyév) végét követően saját költségén könyvvizsgálóval jelentést készíttet a tárgyévben megfizetett Részesedés összege megállapításának helyességéről. A jelentést a tárgyévet követő naptári év június 15-éig megküldi az Önkormányzatnak, és a könyvvizsgáló jelentése alapján megállapított esetleges különbözetet rendezi az Önkormányzattal. A különbözet összegéről az Önkormányzat, illetve a Beruházó számlát bocsát ki. A Beruházó a terhére mutatózó összegeket a 5.3 pontban meghatározott módon és időben egyenlítő ki, a javára mutatózó összegekkel pedig jogosult a legközelebbi fizetéskor (fizetésekkor) fizetendő összegeket csökkenteni.

VI. KÖZÖS RENDELKEZÉSEK

6.1 A Beruházó egyéb kötelezettségei

A Beruházó köteles az építkezés során az építési engedélyben, a jelen Megállapodásban, illetve a vonatkozó építési jogszabályokban meghatározott előírásokat betartani.

A Beruházó köteles gondoskodni a Mélygarázs közforgalmi parkolóként való üzemeltetéséről, és ennek során biztosítani, hogy abban legalább negyvennégy parkolóhely alkalmi jellegű közforgalom céljára rendelkezésre álljon.

A Beruházó a parkolási díjakat a Mélygarázs közforgalmi jellegének és a piaci körülményeknek, valamint a gazdasági ésszerűségnek a figyelembevételével fogja meghatározni.

6.2 Vis Maior

Vis Maior bármely olyan előreláthatatlan, elkerülhetetlen és elháríthatatlan, egyik Félnek sem felróható rendkívüli esemény, amely miatt az egyik Fél vagy a Felek nem tudják megkezdni, folytatni, teljesíteni kötelezettségeiket. Ezen események korlátozás nélkül magukba foglalják a háborút, a polgárháborút, a lázadást, a felkelést, a zavargást, a természeti katasztrófát — különösen: tűzvészt, robbanást, áradást, vihart, földrengést — az egyéb katasztrófát, a járványt, a vesztégzarat, a sztrájkot, a távközlési vonalhibát, az áramkiesést, a földfelszín alatt olyan — a Felek által jelenleg nem látható — körülmény felmerülését, amely az építkezés folytatását, befejezését akadályozza.

A Felek tudomásul veszik, hogy a Megállapodásban rögzített határidők a Vis Maior időtartamával meghosszabbodnak. Ez alatt az időtartam alatt, ha az nem éri a [3] hónapot, nem áll be késedelem egyik Fél oldalán sem, egyik Fél sem kötelezhető kártérítés megfizetésére, továbbá a Megállapodás sem mondható fel. Ha azonban a Vis Maior időtartama meghaladja a [3] hónapot, bármely Fél jogosult a Megállapodást írásban felmondani, minden hátrányos jogkövetkezmény nélkül, amennyiben a Felek nem tudnak megállapodni a Megállapodás megfelelő módosításában a háromhónapos időtartamot követő [1] hónapon belül. A Megállapodás megszűnése után a még nem teljesített szolgáltatásért járó ellenszolgáltatások visszajárnak, és a Felek kötelesek elszámolni egymással a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint.

Vis Maior esemény bekövetkezésekor az érintett Félnek írásban haladéktalanul közölnie kell a másik Féllel az esemény körülményeit, okát, várható időtartamát, továbbá a megtett és megteendő intézkedéseket. A haladéktalan írásbeli közlési kötelezettség a Vis Maior esemény hatásainak felszámolása, elmúlása után is terheli az érintett Felet.

Az érintett Fél köteles minden ésszerű erőfeszítést megtenni annak érdekében, hogy szerződéses kötelezettségeinek teljesítését ésszerű időn belül folytathassa, vagy olyan lehetséges teljesítési módot találjon, amelyet a Vis Maior nem gátol.

6.3 A Megállapodás módosítása

A jelen Megállapodás csak a Felek közös egyetértésével, írásban módosítható.

6.4 Értesítések

A Felek a jelen Megállapodás alapján egymáshoz intézendő értesítéseiket írásban, és — hacsak annak változásáról nem adtak egymásnak értesítést — a következő személyek részére, a következő címre kötelesek eljuttatni:

Az Önkormányzat részére:

címzett: Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal
Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Ügyosztály vezetője
cím: 1052 Budapest, Városház u. 9–11.
fax: 327-1834

A Beruházó részére:

név: Gresco Befektető és Vagyongazdálkodó Részvénytársaság
cím: 1051 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 12.
fax: 266-8877

A Felek az értesítéseiket ajánlott postai küldeményként, vagy faxon, vagy kézbesítő útján kötelesek a másik Félhez eljuttatni.

Az értesítéseket akkor lehet kézbesítettnek tekinteni, ha a postai küldemény feladását a felvevő postahivatal által lepecsételt „Ajánlott küldemény feladóvényje” igazolja, és a postára adástól számítva két (2) munkanap eltelt, a faxon elküldött értesítés vételét az erről szóló report visszaigazolta, a kézbesítő útján történt kézbesítést pedig írásbeli átvételi elismervény igazolja.

A Felek a képviselőik személyében és/vagy az értesítési címükben bekövetkezett változásokat is a fentiekben leírt módon kötelesek a másik féllel közölni.

6.5 Teljes megállapodás

A jelen Megállapodás a hozzátartozó mellékletekkel együtt a Felek közötti teljes megállapodást képezi.

6.6 Irányadó jog

A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

6.7 Példányszám

A jelen Megállapodás két (2), egymással mindenben szó szerint megegyező eredeti példányban kerül aláírásra, amely példányok közül egy az Önkormányzatot, egy pedig a Beruházót illeti meg.

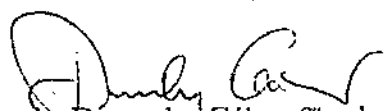
6.8 Hatály

A jelen Megállapodás mindkét fél részéről történt aláírással, nem egyidejű aláírás esetén a későbbi aláírás időpontjában lép hatályba.

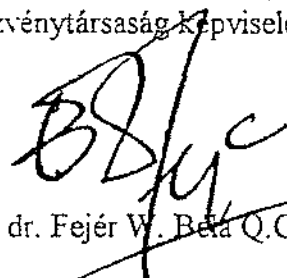
Kelt Budapesten, 1999. február " "

A Fővárosi Önkormányzat képviseletében

A Gresco Befektető és Vagyongazdálkodási
Részvénytársaság képviseletében



dr. Demszky Gábor főpolgármester



dr. Fejér W. Béla Q.C.

Ellenjegyezte a főjegyző megbízásából



dr. Borbély Gyula aljegyző



MELLÉKLET
A MÉLYGARÁZS NETTÓ PÉNZÜGYI EREDMÉNYÉNEK KISZÁMÍTÁSA

1. PARKOLÁSI BEVÉTELEK/PARKING REVENUES:

- 1.1 Óradíjas parkolás/Hourly Parking (8–18):
- 1.2 Havidíjas napi parkolás/Monthly Daily Parking (8–18):
- 1.3 Esti parkolás/Evening Parking (18–24):
- 1.4 Éjjeli parkolás/Nightly Parking (18–8):

ÖSSZESEN/TOTAL:

2. KÖLTSÉGEK/COSTS:

2.1. Üzemeltetési Költségek/Costs Of Operation:

2.1.1. *Értékesítési költségek és berendezések/Supplies & Costs Of Sales:*

2.1.2. *Közvetlen bérfizetés/Direct Payroll:*

2.1.3. *Egyéb kiadások/Other Expenses:*

Összesen/Total (2.1):

2.2 Megosztatlan működési költségek/Undistributed Operating Expenses:

2.2.1 *Bérfizetés és járulékos költségek/Pay-roll & Related Expenses:*

2.2.1.1 Adminisztratív és általános/Admin. & General:

2.2.1.2 Marketing:

2.2.1.3 Vagyongkezelési költségek/Property Op.:

Összesen/Total 2.2.1:

2.2.2 *Egyéb kiadások/Other Expenses:*

2.2.2.1 Közmű költségek/Energy Costs:

2.2.2.2 Vagyongkezelési költségek/Property Op.:

2.2.2.3 Management Díjak/Management Fee:

2.2.2.4 Biztosítás/Insurance:

2.2.2.5 Vagyonadó/Property Taxes:

2.2.2.6 Javítás és Karbantartás/Repairs & Maintenance:

Összesen/Total 2.2.2

Összesen/Total 2.2:

2.3 ÖNKORMÁNYZAT BÉR/City Rent:

ÖSSZES OPERATIVE KÖLTSÉG/TOTAL OPERATIONAL COSTS:

3. BRUTTÓ MŰKÖDÉSI NYERESÉG/GROSS OPERATING PROFIT:

T. dr. Körmöcskő
10.07.

CONSENT FORM

Budapest, 23 September 2011

Budapest Főváros Önkormányzata
Budapest
Városház u. 9-11.
1052

BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL		
KÉPZŐSZÁM: 57/3660-1/2011		
IKTATVA: 2011 OKT 06.		
MELLÉKLET	ÜGYINTÉZŐ	ELŐZMÉNY
1	Dénes Á. Á.	0017

S. Bolygó 2012.07.16/1

NOTIFICATION

ÉRTESÍTÉS

1. The undersigned
- A) GRESKO Befektető és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (seat: H-1051 Budapest (Gresham Palota), Roosevelt tér 5.; company registration number: Cg. 01-10-043856) ("Seller"); and

- B) Sas Magyarország Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság (seat: 1075 Budapest, Madách Imre út 13-14.; company registration number: 01-09-952390) ("Buyer")

hereby notify you that they entered into a asset transfer agreement ("Transfer Agreement") on 18 July 2011 under which the Buyer shall acquire certain operating assets relating to "Four Seasons Hotel Gresham Palace Budapest".

2. According to the Transfer Agreement, as of Completion (as defined below) the Seller wishes to assign its rights and the Buyer wishes to assume certain obligations of the Seller (as defined below) and continue the contractual relationship of the Seller existing with you under the following agreement(s):

1. Alulírott

- A) GRESKO Befektető és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: H-1051 Budapest (Gresham Palota), Roosevelt tér 5.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-043856) ("Eladó"); és

- B) Sas Magyarország Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság, (székhely: 1075 Budapest, Madách Imre út 13-14.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-952390) ("Vevő")

értesítik Önöket, hogy 2011. július 18. napján eszköz átruházási szerződést kötöttek ("Átruházási Szerződés"), amelynek keretében az Eladó a "Four Seasons Hotel Gresham Palace Budapest"-hez kapcsolódó működő vállalkozást átruházza a Vevőre.

2. Az Átruházási Szerződés alapján az (alább meghatározott) Zárás Napján az Önökkel fennálló, alább felsorolt bizonyos szerződéses jogviszony(ok)ból eredő jogokat az Eladó engedményezni kívánja a Vevőre és a Vevő az alább felsorolt szerződéses jogviszony(ok)ból eredő bizonyos kötelezettségeket és tartozásokat az Eladótól át kívánja vállalni a szerződéses jogviszony változatlan fenntartása mellett:

Title and subject matter of the agreement / A szerződés címe és	Date of the agreement /
---	-------------------------

183561 2011 OKT 06.



	tárgya:	A szerződés kelte:
(i)	Agreement between GRESCO Befektető és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság and Budapest Főváros Önkormányzata for the development and use of the garage located at 1051 Budapest, Széchenyi István tér 5-6 (former address 1051 Budapest, Roosevelt tér 5-6) and registered under the topographical lot no. 24499/0/A. Megállapodás a GRESCO Befektető és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság és a Budapest Főváros Önkormányzata között a 24499/0/A helyrajzi számú és a 1051 Budapest, Széchenyi István tér 5-6 (korábbi cím: 1051 Budapest, Roosevelt tér 5-6) szám alatt található mélygarázs építésére és használatára vonatkozóan.	February 1999/ 1999. február

- | | |
|---|---|
| <p>3. The Seller will, by giving notice later inform you of the effective date of the assignment of rights and the assumption of obligations ("Completion"). We anticipate Completion will occur in October 2011.</p> | <p>3. Az engedményezés és tartozásátvállalás pontos időpontja („Zárás Napja”) a későbbiekben az Eladó külön értesítéssel fogja tájékoztatni Önöket. A Zárás Napja előreláthatólag 2011. októberében lesz.</p> |
| <p>4. Payables in relation to services performed by the Seller prior to Completion are to be paid to the Seller. Payables in relation to services performed by the Buyer on or after Completion are to be paid to the Buyer.</p> <p>Services to be performed by you on or prior to Completion are to be performed for the benefit of the Seller (and the Seller, not the Buyer, remains liable to pay for those services). Services to be performed by you after Completion are to be performed for the benefit of the Buyer, and the Buyer is liable to pay for those services. The Seller not the Buyer, shall remain liable for amounts falling due on or prior to Completion.</p> | <p>4. A Zárás Napját megelőzően az Eladó által teljesített szolgáltatásokért az ellenértéket az Eladó felé kell teljesíteni. A Zárás Napján vagy azt követően a Vevő által teljesített szolgáltatásokért az ellenértéket a Vevő felé kell teljesíteni.</p> <p>A Zárás Napján vagy azt megelőzően az Önök által teljesítendő szolgáltatásokat az Eladó felé kell teljesíteni (és az Eladó, nem a Vevő felelős a szolgáltatások ellenértékének kiegyenlítéséért). A Zárás Napját követően az Önök által teljesítendő szolgáltatásokat a Vevő felé kell teljesíteni és a Vevő felelős a szolgáltatások ellenértékének kiegyenlítéséért. Az Eladó és nem a Vevő továbbra is felel azon összegek megfizetéséért, amely a Zárás Napján vagy ezt megelőzően váltak esedékessé.</p> |
| <p>5. With respect to the above, the Seller and the Buyer would like to request you to give your consent to the assignment of rights and assumption of obligations under the above mentioned agreement(s) from the Seller to the Buyer, according to which the Buyer</p> | <p>5. A fentiekre tekintettel az Eladó és a Vevő ezennel az Önök hozzájárulását kéri a fent említett szerződés(ek)ből eredő jogok engedményezéséhez, kötelezettségek és tartozások átvállalásához, amelynek értelmében a Vevő az Eladó szerződéses</p> |

shall replace the Seller in its current contractual position on Completion and Seller shall exit the contractual relationship existing with you under the above agreement(s), in each case subject as set out in section 4 above.

6. We would like to emphasize that the assignment of rights and assumption of obligations is subject to Completion under the Transfer Agreement and that the date of the assignment and assumption is the Completion in accordance with section 3 above.

Based on the above, if your consent is granted, please be so kind to return your consent (attached to this notification in English and Hungarian language, having the same content) within 10 (ten) business days of receipt of this notification, signed in 2-2 originals to the following address:

pozíciójába lép a Zárás Napján és az Eladó az Önökkel fennálló, fent felsorolt szerződéses jogviszonyokból kilép, minden esetben a 4. szakaszban meghatározottak szerint.

6. Szeretnénk felhívni a figyelmüket arra, hogy az engedményezés és tartozásátvállalás a Zárás Napjának megtörténtétől függ, az engedményezés és tartozásátvállalás időpontja pedig a fenti 3. pontnak megfelelően a Zárás Napja lesz.

A fentiek alapján, amennyiben hozzájárulásukat megadják, kérjük, hogy a hozzájárulásukat tartalmazó (azonos tartalommal, angol és magyar nyelven a jelen értesítéshez csatolt) levelet a jelen értesítés kézhezvételétől számított 10 (tíz) munkanapon belül, 2-2 eredeti példányban, aláírva szíveskedjenek visszaküldeni az alábbi címre:

GRESKO Befektető és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1051 Budapest (Gresham Palota), Széchenyi tér 5-6.

Yours sincerely,

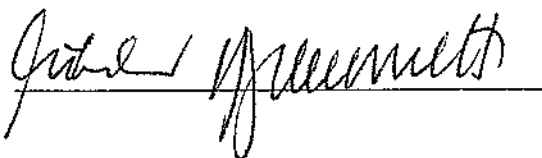
Tisztelettel,

On behalf of the Seller / Az Eladó képviselőjében:

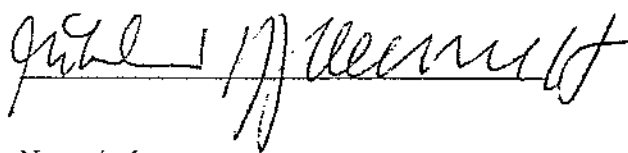
On behalf of the Buyer / A Vevő képviselőjében:

Kelt / place, date: Budapest, 2011. September 23.

Kelt / place, date: Budapest, 2011. szeptember 23.



Name / név: _____



Name / név: _____

Budapest Főváros Önkormányzata
Budapest
Városház u. 9-11.
1052

Budapest, 19. 10. 2012

DECLARATION

NYILATKOZAT

1. We, the undersigned

1. Alulírott

(A) **GRESKO Befektető és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (registered seat: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina II. ép. 3. em.; company registration number: Cg.01-10-043856) (the Seller); and

(A) **GRESKO Befektető és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina II. ép. 3. em.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-043856) (az Eladó); és

(B) **Sas Magyarország Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (registered seat: 1051 Budapest, Széchenyi István tér 5-6.; company registration number: Cg.01-09-952390) (the Buyer)

(B) **Sas Magyarország Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság**, (székhely: 1051 Budapest, Széchenyi István tér 5-6.; cégjegyzékszám: Cg.01-09-952390) (a Vevő)

refer to the notification dated 23 September 2011 received by you on 3 October 2011 (the **Notification**), in which the Seller and the Buyer notified you of the conclusion of the asset transfer agreement entered into between the Seller and the Buyer dated 18 July 2011 (the **Transfer Agreement**).

hivatkozunk a 2011. szeptember 23. napján kelt, Önök által 2011. október 3. napján kézhez vett értesítésre, amelyben az Eladó és a Vevő a köztük 2011. július 18. napján kelt átruházási szerződés (az **Átruházási Szerződés**) létrejöttéről értesítette Önöket (az **Értesítés**).

2. We declare that completion took place on 28 October 2011 (the **Completion Date**).

2. Nyilatkozunk, hogy a zárás napja 2011. október 28. napja a volt (a **Zárás Napja**).

3. We declare that on the Completion Date the Seller assigned all of its rights and claims to the Buyer and the Buyer assumed all of the Seller's obligations and debts under the Agreement between GRESKO Befektető és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság and Budapest Főváros Önkormányzata for the development and use of the garage registered under the topographical lot no. 24499/0/A, located at 1051 Budapest, Széchenyi István tér 5-6 (former address 1051 Budapest, Roosevelt tér 5-6) (the **Agreement**).

3. Nyilatkozunk, hogy a Zárás Napján a GRESKO Befektető és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság és a Budapest Főváros Önkormányzata között a 24499/0/A helyrajzi számú, 1051 Budapest, Széchenyi István tér 5-6 (korábbi cím: 1051 Budapest, Roosevelt tér 5-6) szám alatt található mélygarázs építésére és használatára vonatkozó, 1999. februárjában kelt megállapodásból (a **Megállapodás**) eredő minden jogot és követelést az Eladó engedményezte a Vevőre és a Vevő a Megállapodásból eredő minden kötelezettséget és tartozást átvállalt az Eladótól.

Based on the above, please return your consent (attached to this declaration in English and Hungarian language, having the same content) within ten business days of receipt of this

A fentiek alapján, kérjük, hogy a hozzájárulásukat tartalmazó (azonos tartalommal, angol és magyar nyelven a jelen nyilatkozathoz csatolt) levelet a jelen nyilatkozat kézhezvételétől számított tíz munkanapon

1

declaration, signed in one-one original copy to the attention of the parties, to the following addresses:

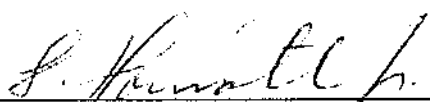
GRESKO Befektető és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina II. ép. 3. em.

Sas Magyarország Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
1051 Budapest, Széchenyi tér 5-6.

Yours sincerely,

On behalf of the Seller / Az Eladó képviselőjében:

Kelt / place, date: Budapest, 2012. március ____.



GRESKO Befektető és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Name / Név: Horváth Gábor

Title / Tisztség: Igazgatósági tag/Member of the Board of Directors

belül, egy-egy eredeti példányban aláírva, mindkét fél részére szíveskedjenek visszaküldeni az alábbi címekre:

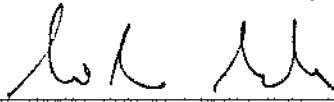
GRESKO Befektető és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina II. ép. 3. em.

Sas Magyarország Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
1051 Budapest, Széchenyi tér 5-6.

Tisztelettel,

On behalf of the Buyer / A Vevő képviselőjében:

Kelt / place, date: Budapest, 2012. április 19.



Sas Magyarország Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
Name / Név: KÁDÁR MIKLÓS
Title / Tisztség: meghatározott

1

ÉRTÉKELO LAP

Megbízás:

Megbízó:

Budapest Főváros Önkormányzat Vagyongazdálkodási Főosztály
1059 Budapest, Városház u. 9-11

Az értékelést végző társaság neve:

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1013. Budapest, Attila út 13/a.

Az értékelés fordulónapja:

2011. december 13.

Érvényesség ideje:

hat hónap

Az értékelés célja:

Budapest V. kerület Széchenyi István tér hrsz: 24499/0/A szám
alatti közterületről nyíló garázs megnevezésű ingatlanban lévő 44
db teremgarázs beálló hely forgalmi értékének meghatározásaAz ingatlan adatai:

Cím:

Bp., V. kerület, Széchenyi István tér

Hrsz:

24499/0/A

Megnevezés:

tulajdoni lapon közterületről nyíló garázs

Terület:

2 665 m²

Keretővezet:

Z-FK

Az ingatlan forgalmi értékének két módszerrel történő megközelítésével számított értékét:

150.700.000,- Ft

azaz: százötvenmillió-hétszázezer forint,

összegre becsüljük, mely érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékebecslésben foglalt, ténymegállapítások igazak és helyesek. Az értékebecslésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

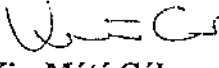
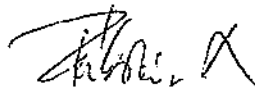
Az értékebecslés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk.

Az érték, mely szakértői véleményünket tartalmazza, kiindulásul szolgálhat az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyalásokon.

A becslés érvényessége hat hónap, ezen időn túl a dokumentációt aktualizálni kell.

A szakértői vélemény az adott időszakban rendelkezésre álló, kapott dokumentációkon, információkon alapul.

Budapest, 2011. december 15.


Kiss Máté GáborStratégiai és vagyonnyilvántartási
igazgatóBudapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.
Blahó Editingatlan-értékelési és stratégiai
irodavezető
Fábíán Zsuzsanna

ingatlanforgalmi szakértő

Nyilatkozat

Budapest Főváros Önkormányzata (székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., képviseli: Tarlós István főpolgármester) a Fővárosi Közgyűlés/2012.(.....) Főv. Kgy. sz. határozata, valamint a GRESCO Befektető és Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: GRESCO Zrt., székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7., cégjegyzékszám: 01-10-043856) és a SAS Magyarország Vagyonkezelő Kft. (továbbiakban: SAS Kft., székhely: 1051 Budapest, Széchenyi tér 5-6., cégjegyzékszám: 01-09-952390) 2011. szeptember 23-án kelt együttes Értesítése (továbbiakban: Értesítés) és 2012. április 19-én kelt együttes Nyilatkozata (továbbiakban: Nyilatkozat) alapján tudomásul veszi, hogy a GRESCO Zrt. engedményezte a SAS Kft.-re a Fővárosi Önkormányzat és a GRESCO Zrt. között 1999. februárjában létrejött Megállapodásból (továbbiakban: Megállapodás) eredő valamennyi tartozását, jogait, és kötelezettségeit a Bp., V. Széchenyi (volt Roosevelt) tér 5. sz. alatti, 24499/0/A helyrajzi számú mélygarázsra vonatkozóan. Budapest Főváros Önkormányzata hozzájárul ahhoz, hogy a SAS Kft. átvállalja a GRESCO Zrt. Megállapodásból eredő valamennyi tartozását, jogait és kötelezettségeit.

Budapest Főváros Önkormányzata tudomásul veszi, hogy az engedményezés és tartozásátvállalás az Értesítésben közölt Zárás Napjával, azaz 2011. október 28-i hatályával jött létre. Az Értesítésben, a Nyilatkozatban, valamint a Megállapodásban foglalt fogalom-meghatározások és egyéb rendelkezések – eltérő rendelkezés hiányában – jelen nyilatkozatra is irányadóak.

Jelen nyilatkozat elválaszthatatlan mellékletét képezi a Megállapodás, az Értesítés és a Nyilatkozat.

Budapest, 2012.....

.....
Tarlós István
főpolgármester megbízásából
dr. Bagdy Gábor
főpolgármester-helyettes

Láttam a főjegyző megbízásából:

.....

Megyesné dr. Hermann Judit
aljegyző

