

Megállapodás

amely létrejött a

- (1) **Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság**, székhely: 1034 Budapest, Szőlő utca 38.; cégjegyzékszám: 01-10-043152 (továbbiakban „**Eladó**”),
- (2) **Egészségsgiget Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**, székhely: 1051 Budapest, Szent István tér 11. II. emelet 202.; cégjegyzékszám: 01-09-879344 (továbbiakban „**Vevő**”),
- (3) **Danubius Szálloda és Gyógyüdülő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**, székhely: 1051 Budapest, Szent István tér 11., cégjegyzékszám: 01-10-041669 (továbbiakban „**Danubius Hotels Zrt.**”) és
- (4) **Danubius Szállodaüzemeltető és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság**, székhely: 1051 Budapest, Szent István tér 11., cégjegyzékszám: 01-10-041120 (továbbiakban „**Danubius Zrt.**”)

(a továbbiakban együttesen: „**Felek**”, külön-külön: „**Fél**”, a Vevő, a Danubius Hotels Zrt. és a Danubius Zrt. együttesen: „**Danubius Társaságok**”) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

1. Az Eladó és a Vevő 2007. december 20. napján adásvételi szerződést (az „**Adásvételi Szerződés**”) kötött a Budapest XI. kerület 5471 hrsz. számú, természetben a 1110 Budapest, Kemenes utca 10. szám alatti ingatlan (az „**Ingatlan**”) adásvétele tekintetében.
2. Az Adásvételi Szerződés megkötésének időpontjában a Felek kölcsönös szándéka és feltételezése az volt, hogy az Ingatlanon egy szállodafejlesztés kerül megvalósításra és erre tekintettel a Vevő, a Danubius Hotels Zrt. és a Danubius Zrt. az alábbiakban részletezett vállalásokat tette az Eladó felé az Adásvételi Szerződésben, illetve az annak kapcsán kiadott nyilatkozatokban.
 - (a) Az Adásvételi Szerződés megkötésének előzményét képező ajánlattételi felhívás 4.13 pontja és a 2007. december 17. napján kelt nyilatkozat szerint a Vevő vállalta, hogy „az Ingatlant harmadik személy részére kizárólag abban az esetben értékesítheti, ha ezen harmadik személy a pályázatban és az Adásvételi Szerződésben foglalt feltételeket magára nézve írásban kötelezőnek ismeri el és ehhez az Eladó írásban hozzájárulását adja”;
 - (b) Az ajánlattételi felhívás 4.17 pontja és az Adásvételi Szerződés 7.2 pontja szerint a Vevő „együttműködést vállal a Kiíróval az Eladó által üzemeltetett Gellért Gyógyfürdő vendégforgalmának emelésére, szolgáltatásainak garantált igénybevételére”;
 - (c) Az ajánlattételi felhívás 4.18 pontja és az Adásvételi szerződés 7.1 pontja szerint a Vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy az „Ingatlanon annak szomszédságában lévő Gellért Gyógyfürdő szolgáltatásait is igénybe vevő legalább 150 egységet tartalmazó, a nemzetközi szállodai besorolás szerinti legalább 4 csillagos kategóriájú szállodát is épít, legkésőbb a Szállodára vonatkozó jogerős építési engedély kézhezvételét követő 48 hónapon belül. A határidő elmulasztása esetére a Vevő vállalja, hogy havonta 10 (tíz) millió

forint kötbért fizet az Eladónak.” Az építési engedély beszerzésére határidő nem került megállapításra.;

- (d) Az ajánlattételi felhívás 4.19 pontja és a 2007. december 17. napján kelt nyilatkozat alapján a Danubius Zrt. mint 4 csillagos besorolású szállodákat is tartalmazó nemzetközi szállodalánc, a felépíteni tervezett szálloda üzemeltetésére kötelezettséget vállalt,
- (e) Ajánlattételi felhívás 5.2 pontja és a 2007. december 17. napján kelt nyilatkozat alapján a Danubius Hotels Zrt. a Vevő kötelezettségeinek teljesítéséért anyavállalati garanciát biztosított, és
- (f) az Adásvételi Szerződés 7.3 pontja, amely szerint a Vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy „az Ingatlanon felépítendő szállodához gépkocsi parkolóhelyeket is épít, amelyben 50 gépkocsi parkolására alkalmas parkolóhelyet az Eladó részére térítésmentesen folyamatosan biztosít”.

(A fenti (a)-(f) pontokban felsorolt kötelezettségek a továbbiakban: **„Danubius Kötelezettségek”**).

- 3. A Vevő kijelenti és az Eladó tudomásul veszi, hogy az Adásvételi Szerződés megkötése óta a körülmények lényegesen megváltoztak. Röviddel az Adásvételi Szerződés megkötését követően súlyos és elhúzódó gazdasági válság sújtotta a világot, az utóbbi időben pedig a koronavírus járvány és legújabb fejleményként az orosz-ukrán háború nehezíti a turizmus iparág működését. További lényeges változás, hogy az Ingatlan beépíthetőségét meghatározó helyi építési szabályzat 2020-ban lényegesen megváltoztatta a beépíthetőség feltételeit és az Ingatlan beépíthetőségét rendkívüli módon korlátozta, amely korlátozások a Vevő által korábban szándékolt paraméterekkel a szállodaberuházás megvalósítását nem teszik lehetővé.
- 4. A Budapest XI. kerület belterület 5460/0/A/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1114 Budapest, Kemenes utca 1., 1118 Budapest, Kelenhegyi út 2. and 1111 Budapest, Szent Gellért tér 2. szám alatt található, a Gellért Hotelt magában foglaló ingatlan értékesítésre került harmadik személy részére és a Danubius Zrt. a hotel üzemeltetését megszüntette. Fentiekre tekintettel a Gellért Hotel és az Ingatlanon felépítendő új szálloda tervezett közös üzemeltetéséből eredő potenciális szinergiák már nem állnak fenn.
- 5. A fentiekre tekintettel a Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanon nem áll szándékában szállodafejlesztést megvalósítani, továbbá a fenti, beépíthetőségi paraméterekkel kapcsolatos változások a korábban eltervezett mértékű parkoló építési lehetőséget sem teszik lehetővé, és mindezek miatt az Ingatlant értékesíteni kívánja. A sikeres értékesítés előfeltételét képezi azonban, hogy a Danubius Kötelezettségek a Felek számára kölcsönösen elfogadható feltételekkel megszüntetésre kerüljenek annak érdekében, hogy azok a harmadik személy vevőt az Ingatlan hasznosítása tekintetében ne korlátozzák.
- 6. Az Eladó kijelenti, hogy a Danubius Kötelezettségek eddigi fennállása valós gazdasági hatást nem gyakorolt a működésére, mindazonáltal a Danubius Kötelezettségek megszüntetése ellenértékeként méltányos kompenzációra tart igényt. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy a fenti 2. (f) pontban meghatározott parkoló biztosítási kötelezettség piaci értékének megállapítása érdekében megbízást adott a Budapest Főváros Vagyongkezelő Központ Zrt. (székhely: 1013 Budapest, Attila út 13/a., cégjegyzékszám: 01-10-042695, a „**BFVK Zrt.**”) részére. A BFVK Zrt. a parkolók biztosítására irányuló jog piaci értékét nettó 199.000.000,- Ft + ÁFA, azaz

százkilencvenkilencmillió forint plusz általános forgalmi adó összegben állapította meg, amely értéket Felek elfogadnak.

7. A fentiekre tekintettel a Felek megállapodnak, hogy a Danubius Kötelezettségeket teljeskörűen megszüntetik és ennek megfelelően a jelen Megállapodás aláírásától kezdődően sem a Vevő, sem a Danubius Hotels Zrt., sem a Danubius Zrt. nem tartozik semmilyen kötelezettséggel az Eladó felé az Adásvételi Szerződéssel kapcsolatban és a Danubius Társaságok különösen nem tartoznak semmilyen kötelezettséggel a 2. pontban felsorolt Danubius Kötelezettségek tekintetében. Az egyértelműség kedvéért, a Vevő bármely korlátozástól mentesen, az Eladó hozzájárulása nélkül jogosult értékesíteni az Ingatlant bármely harmadik személy vevő részére és a tulajdonszerzést követően a harmadik személy vevőt a Danubius Kötelezettségek egyike sem korlátozza.
8. A 7. pontban foglaltak ellentételezésekekppen a Vevő köteles az Eladó által kiállított számla kézhezvételét követő 3 munkanapon belül egyösszegben 199.000.000,- Ft + ÁFA, azaz százkilencvenkilencmillió forint plusz általános forgalmi adó összegű kompenzációt fizetni az Eladó részére, az Eladó számláján meghatározott bankszámlájára történő átutalás útján. A Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban meghatározott ellenérték teljes körű kompenzációként szolgál a Danubius Kötelezettségek megszüntetése tekintetében és az ellenérték megfizetését követően az Adásvételi Szerződéssel, illetve a Danubius Kötelezettségekkel kapcsolatban a Danubius Társaságok semmilyen további kötelezettséggel nem tartoznak az Eladó felé.
9. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan 2007-ben történt értékesítése során az Eladó célja az volt, hogy az Ingatlanon megvalósuló fejlesztés az Eladó tevékenységét szinergiák kiaknázása útján elősegítse, az Ingatlant nem kívánta újabb gyógyfürdő létesítése céljából értékesíteni, és továbbra is fennáll az Eladó azon méltányos elvárása, hogy e megfontolásokat bármely harmadik személy vevő is tiszteletben tartsa. A Vevő vállalja, hogy az értékesítési folyamatot a fenti szempontok figyelembevételével bonyolítja le és kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant nem értékesíti olyan személy részére, amely az Ingatlanon olyan létesítményt kíván megvalósítani, amely fő funkciója szerint a nagyközönség számára nyitva álló gyógyfürdő, vagy a nagyközönség számára komplex private spa¹ szolgáltatásokat nyújtó létesítmény. A fenti korlátozás nem képezi akadályát annak, hogy az Ingatlan bármely jövőbeni tulajdonosa az Ingatlanon az adott színvonalú szálloda minősítéséhez minimálisan szükséges, a nagyközönség számára nyitva nem álló wellness és fürdő létesítményekkel rendelkező szállodát építsen. A fenti korlátozás szintén nem képezi akadályát annak, hogy az Ingatlan bármely jövőbeni tulajdonosa az Ingatlanon a nagyközönség számára nyitva nem álló wellness és fürdő létesítményekkel rendelkező lakóparkot, társasházat, illetve egyéb építményt építsen.
10. A Vevő kötelezettséget vállal arra is, hogy az alábbi rendelkezéseket az Ingatlan értékesítése tekintetében harmadik féllel kötendő adásvételi szerződésben előírja: „A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon nem létesít a fő funkciója szerint nagyközönség számára nyitva álló gyógyfürdőt, vagy a nagyközönség számára komplex private spa szolgáltatásokat kínáló létesítményt. A private spa szolgáltatások az alábbiakat jelentik: Olyan, termál-, gyógy-, vagy melegvíz alkalmazásával nyújtott egészségmegőrző, wellness, test-, illetve szépségügyi kezeléseket biztosító fizikai közérzetjavító és/vagy gyógyászati szolgáltatások összessége, amelyek biztosítása jellemzően (gyógy)medencében, pezsgőfürdőben,

¹ Olyan, termál-, gyógy-, vagy melegvíz alkalmazásával nyújtott egészségmegőrző, wellness, test-, illetve szépségügyi kezeléseket biztosító fizikai közérzetjavító és/vagy gyógyászati szolgáltatások összessége, amelyek biztosítása jellemzően (gyógy)medencében, pezsgőfürdőben, szaunában, gőzkabinban, masszázs, illetve egyéb kezelő helyiségben történik és a szolgáltatások egyénileg is biztosíthatók.

szaunában, gőzkabinban, masszázs, illetve egyéb kezelő helyiségben történik és a szolgáltatások egyénileg is biztosíthatók. A fenti korlátozások nem képezik akadályát többek között annak, hogy a vevő az ingatlanon az adott színvonalú szálloda minősítéséhez minimálisan szükséges wellness és fürdő létesítményekkel rendelkező szállodát létesítsen, illetve hogy a vevő az ingatlanon wellness és fürdő létesítményekkel rendelkező lakóparkot, társasházat, illetve egyéb építményt létesítsen. Amennyiben a vevő az ingatlant a fejlesztés megvalósítását megelőzően értékesíti, úgy a fenti rendelkezéseket az ingatlan értékesítésére kötött szerződésben is ki kell kötnie.”

Amennyiben a Vevő a harmadik személy vevővel kötendő adásvételi szerződésbe nem építi be a fenti rendelkezéseket (vagy a fenti rendelkezéseknek lényegében megfelelő rendelkezéseket), a Vevő a harmadik személlyel kötött, az ingatlan elidegenítésére vonatkozó szerződés létrejötte esetén egymillió euró összegű kártérítést köteles fizetni Eladó részére Eladó vonatkozó felszólítását követő 8 napon belül.

11. Az Eladó kijelenti, hogy nem fűződik érdeke a jelenlegi, rendkívül korlátozó feltételeket tartalmazó helyi építési szabályzat fenntartásához, és észszerűen feltételezhető, hogy egy, az Ingatlanon történő nagyobb léptékű fejlesztés nagyobb vendégforgalmat generálna a Gellért Fürdőben és így előnyösebb lenne az Eladó számára is. Az Eladó vállalja, hogy amennyiben az Ingatlant és környezetét magában foglaló terület tekintetében a helyi építési szabályzat módosítására irányuló eljárás kezdeményezésére kerül sor, amely módosítás az Ingatlan beépíthetőségi paramétereit illetően kedvezőbb feltételeket állapítana meg az Ingatlan tulajdonosa számára, azonban nem kedvezőtlen az Eladó számára, úgy az Eladó a Vevő (vagy szerződéses jogutódja) kérésére támogató levelet ad ki a javasolt módosítások tekintetében, amennyiben az Eladó üzleti érdekeit nem sérti.
12. Amennyiben a jelen Megállapodás bármely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelen vagy kikényszeríthetetlen, úgy ez a jelen Megállapodás többi rendelkezésének érvényességét és kikényszeríthetőségét nem érinti.
13. A jelen Megállapodás csak írásban, valamennyi Fél által aláírva módosítható.
14. A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, azon belül elsősorban a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.
15. A jelen megállapodás az Eladó részéről Budapest Főváros Önkormányzata Fővárosi Közgyűlése ... Főv. Kgy. határozatával került jóváhagyásra, így Eladó a megkötéshez szükséges minden felhatalmazással rendelkezik.

A Felek a jelen Megállapodást – átolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2022. _____

**Budapest Gyógyfürdői és Hévízei
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

**Egészségsgiget Szolgáltató Korlátolt
Felelősségű Társaság**

név:
beosztás:

név:
beosztás:

**Danubius Szálloda és Gyógyüdülő
Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

**Danubius Szállodaüzemeltető és
Szolgáltató Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

név:
beosztás:

név:
beosztás: