

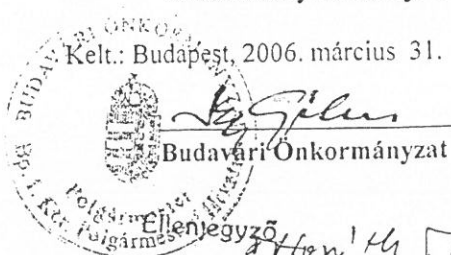
MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről a **BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT** (1014 Budapest, I. Kapisztrán tér 1., statisztikai jelzőszáma: 15501002-7511-321-01, képviseli: *Dr. Nagy Gábor Tamás polgármester*) mint tulajdonos (a továbbiakban: **Önkormányzat**), másrészről a **RAMIRIS RUBIN Informatikai és Kereskedelmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1139 Budapest, Frangepán utca 46, cg.: 01-10-044316, adószám: 11994428-2-44, képviseli: *Fabó György elnöke-vezérigazgató*) és az **OXYGEN WELLNESS Befektetési és Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság** (1139 Budapest, Fáy utca 45., cg.01-09-704243, adószám: 12804203-2-41, képviseli: *Tóth Zoltán vezető tisztségviselő*), mint pályázók (a továbbiakban együtt: **Pályázók**), mint Felek, a továbbiakban együttesen Felek, vagy Szerződő Felek között, a mai napon az alábbi feltételek mellett:

I. A megállapodás tárgya

A.)

1. Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartásban 5809 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest, I. kerület Czákó utca 2-4. szám alatti, összesen 2 hektár 2548 m² alapterületű, kivett sporttelep megjelölésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan). (Az Ingatlan elhelyezkedését és a jelen megállapodás alapján hasznosított részét a megállapodás 1. sz. mellékletét képező helyszínrajz ábrázolja).
2. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az Ingatlan Kereszt utca felőli, 5400 m² alapterületű részének sportcélú beépítésére és hasznosítására nyilvános pályázatot hirdetett, amelynek nyertese – az Önkormányzat Képviselő-testületének 41/2006. (III. 2.) Kt. számú határozata szerint - a Pályázók által alkotott konzorcium lett. (A pályázati dokumentáció és Pályázók pályázata a jelen megállapodás 2-3. számú mellékletét képezi.) Pályázók a pályázati dokumentáció, az Ingatlan jelenlegi műszaki állapotának és az Ingatlan beépítésére vonatkozó szabályozási tervek ismeretében tették meg ajánlatukat.
3. Pályázók a jelen megállapodás alapján vállalják, hogy a pályázati kiírás szerint az Ingatlan hasznosítandó részére, saját költségén, egy több funkciós sportkomplexumot hoznak létre, amelyben elhelyezésre kerül egy wellness központ úszómedencével, szauna és infra-kabin, gőzfürdő, pihenők, masszázshelyiségek, öltözők, technikai helyiségek, kiegészítő szolgáltatást nyújtó helyiségek (fodrászat, kozmetika, orvosi rendelő, büfé, melegkonyha részleg, szolárium, üzlet), valamint kb 150 gépkocsi befogadására alkalmas teremgarázs (továbbiakban együtt: Wellness Központ). Pályázók vállalják, hogy a Wellness Központ építési engedélyeztetési tervdokumentációját a szakhatóságokkal folyamatosan egyeztetve, az Önkormányzat által összehívott szakmai zsűri véleményét figyelembe véve, a jelen megállapodás aláírásától számított 12 hónapon belül, saját költségükön elkészítik és benyújtják az illetékes építészeti hatóság részére. Pályázók vállalják továbbá, hogy ezzel párhuzamosan – az Önkormányzattal egyeztetve - gondoskodnak a kiviteli tervek elkészítéséről és a kivitelezők kiválasztásáról.
4. Pályázók a jogerős és végrehajtható építési engedély kézhezvételétől számított 24 hónapon belül, a hatályos építészeti szabályok és az építési engedély előírásainak betartásával, saját költségükön, a jogerős építési engedély alapján kialakítják és a felülepítményt az Önkormányzat tulajdonába adják.



RAMIRIS RUBIN ZRT. OXYGEN WELLNESS KFT. 1139 Budapest, Fáy u. 45. Adószám: 12804203-2-41

um.

aláírás

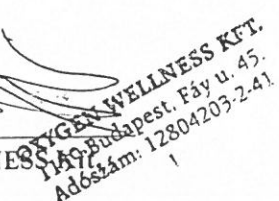
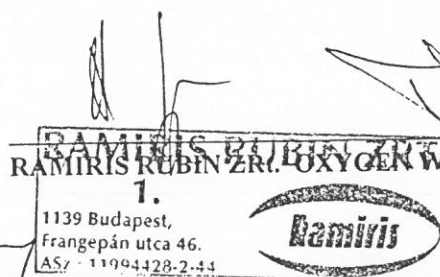
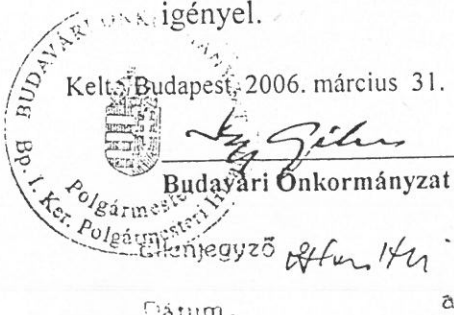
5. Felek megállapodnak, hogy a Pályázók által kialakított és felépített Wellness Központ, mint felépítmény (létesítmény) külön jogcímen és szerződéssel kerül az Önkormányzat tulajdonába. A felek kinyilatkozzák, hogy közöttük közös tulajdon nem keletkezik, Pályázók kötelezettséget vállalnak a Wellness Központ üzemeltetéséhez szükséges közüzemi mérőórák felszerelésére és a közműszerződések megkötésére. A felépítmény ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése és feljegyeztetése az Önkormányzat kötelezettsége.
6. A Wellness Központ használatbavételi engedélyét a jogerős és végrehajtható építési engedély kézhezvételétől számított 24 hónapon belül a Pályázók kötelesek megszerezni. A projekt megvalósításának költségei Pályázókat terhelik, a projekt-kalkuláció, mely a pályázati dokumentáció része a jelen szerződés részét képezi.
7. Pályázók a Wellness Központ megvalósítása során építési naplót vezetnek (lásd 4. sz. Melléklet), melyet az Önkormányzat számára igény esetén bemutatnak. Önkormányzat írásbeli jegyzőkönyv felvételével teheti meg észrevételeit az építési naplóba történt bejegyzésekkel kapcsolatban. Az írásbeli jegyzőkönyv felvételére csak az Önkormányzat által előzetesen kijelölt személy jogosult.
8. A megépített és használatbavételi engedéllyel rendelkező Wellness Központ, mint Felülépítmény Önkormányzat részére történő tulajdonba adásáról a felek külön visszerthes megállapodást kötnek a jelen megállapodás figyelembevételével - a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély kézhezvételétől számított 15 napon belül.

A felek e tárgyban rögzítik, hogy a vételár, amely megegyezik a határozott időre szóló bérleti jog (25. év + 15. év) időtartamára vonatkozó bérleti díj összegével, nem lehet kevesebb, mint nettó 900.000.000. Ft, azaz kilencszázmillió forint. Amennyiben a felülépítmény beruházásának költsége a nettó 900.000.000. Ft-ot meghaladja, abban az esetben a vételár vonatkozásában a felek külön egyeztetnek és a tényleges beruházási összeg kerül feltüntetésre, mint vételár.

A Pályázó tudomásul veszi, hogy a 900.000.000. Ft-ot meghaladó felülépítmény beruházás esetén sem jogosult a 25.+15. évet meghaladó bérleti jogviszonyra a jelen megállapodás keretében. Ez a korlátozás nem vonatkozik a bérleti jog lejártá után kötendő esteleges külön megállapodásra.

B.)

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a Wellness Központ, mint felülépítményre, valamint az Ingatlan természetben meghatározott és pályázatban szereplő maximum 5.400. nm nagyságú részére, a jogerős használatbavételi engedély kiadásától számított 25 év időtartamra - határozott idejű - bérleti, jogot alapít az OXYGEN WELLNESS Kft. javára. A felek a jelen szerződésben a bérleti jog jogosultja a szerződésben Jogosult/Bérlőként kerül feltüntetésre.
2. A Bérleti jogból eredő használati, hasznosítási jog ellenértéke (bérleti díj) megegyezik a visszerthes átruházás értékével. A felek már most kinyilatkozzák, hogy ezen két összeget betudás útján rendezik, azaz a két fél által kibocsátott számlák rendezése pénzmozgást nem igényel.



3. A Jogosult/Bérlő a bérleti jogánál fogva jogosult az Önkormányzat tulajdonába kerülő Wellness Központot, valamint a pályázati kiírásban szereplő maximum 5.400. nm területű ingatlan-részt birtokában tartani, használni, hasznosítani és hasznait szedni. A bérlő viseli a Wellness Központ, és az általa használt ingatlan-rész fenntartásával, felújításával kapcsolatos terheket – ide nem értve a felülépítmény illetve az ingatlan-részre vonatkozó bármilyen helyi adót (pl.: építményadó, telek adó stb.). Felek megállapodnak abban, hogy a határozott időre szóló bérleti jogát a Jogosult/Bérlő bármikor átruházhatja abban az esetben, ha az átruházás tényét az Önkormányzatnak írásban bejelenti. Az átruházás feltétele az, hogy a jogviszony változatlan feltételek mellett kerüljön átruházásra.
4. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Jogosult/Bérlő köteles a Wellness Központot az Önkormányzat részére felújítva, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban visszaadni. A Jogosult/Bérlő vállalja, hogy a határozott idő alatt az állagmegóvás érdekében a felújításra és a karbantartásra legalább az építési költség 35%-át fordítja, a felépítmény avulásával arányosan, évenként folyamatosan növekvő mértékben. A Jogosult/Bérlő vállalja, hogy az adott tárgyévben végzett karbantartási és felújítási munkák kimutatását az adott tárgyévet követő első negyedév végéig az Önkormányzat részére átadja, aki jogosult ezen kimutatást ellenőrizni.
5. Az Önkormányzat jogosult a használat gyakorlását ellenőrizni. Amennyiben a Jogosult/Bérlő a Wellness Központot nem a rendeltetésének megfelelően használja, illetve hasznosítja, rongálja, vagy annak állagát egyéb módon veszélyezteti, az Önkormányzat megfelelő biztosíték adását követelheti. Ennek eredménytelensége esetén az Önkormányzat jogosult a Wellness Központ birtokba adása iránt – jogviszony lezárása mellett - bírósági eljárást kezdeményezni.

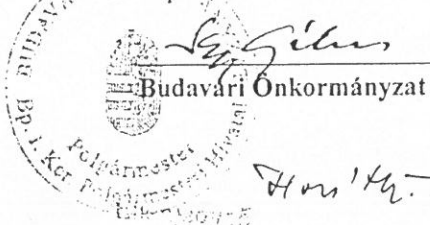
II. Pályázók pénzügyi kötelezettségei

1. Pályázók egyetemlegesen kötelesek 90.000.000,-Ft-ot, azaz kilencvenmillió forintot, továbbá a III/1. pontban meghatározott járulékos jellegű felújítási munkálatok biztosítékaként 12.500.000,-Ft-ot, azaz Tizenkettőmillió-ötszázezer forintot, ún. „jóteljesítési garancia” jogcímén az Önkormányzat által egyoldalúan lehívható bankgarancia formájában vagy az Önkormányzat által megjelölt ügyvédnél készpénzben az Önkormányzat javára letétbe helyezni. A bankgaranciáról szóló megállapodásban, illetve a letéti szerződésben rögzíteni kell, hogy a bankgarancia lehívható, illetve a letétbe helyezett összeg az Önkormányzat részére kifizethető, amennyiben az Önkormányzat igazolja, hogy a beruházási munkálatokat és garanciális javításokat a Pályázók az Önkormányzat által szabott póthatáridőben sem végeztették el.

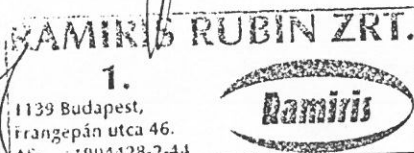
A 90.000.000. Ft jóteljesítési garanciát, vagy készpénz letétet a garanciát nyújtó pályázó a jogerős és végrehajtható építési engedély kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles teljesíteni

A 12.500.000. Ft jóteljesítési garanciát, vagy készpénz letétet a garanciát nyújtó pályázó jelen megállapodás aláírásától számított 30 napon belül köteles teljesíteni

Kelt.: Budapest, 2006. március 31.



RAMIRIS RUBIN ZRT. OXYGEN WELLNESS



OXYGEN WELLNESS KFT.
 1139 Budapest, Fáy u. 45
 Adószám: 12804203-2-4

A 90.000.000. Ft jóteljesítési garanciát, vagy készpénz letétet a garanciát nyújtó pályázó a felülepítmény Önkormányzat tulajdonába adására irányuló megállapodás aláírásáig köteles fenntartani. .

A 12.500.000. Ft jóteljesítési garanciát, vagy készpénz letétet a garanciát nyújtó pályázó a vállalt felújítási munkák elvégzését és Önkormányzat részére történő átadásáig köteles fenntartani.

2. Pályázók egyetemlegesen kötelesek bruttó 80.000.000,-Ft-ot, azaz Nyolcvanmillió forintot bánatpénz jogcímén az Önkormányzat 12010154-00379543-00100000 számú bankszámlájára befizetni a jelen megállapodás aláírásától számított 30 napon belül. A befizetett bánatpénzt a Pályázók véglegesen elvesztik amennyiben a jelen megállapodást az Önkormányzat a project megvalósítását megelőzően, a Pályázók szerződészegése miatt egyoldalúan felmondja. A bánatpénz arányos részét az Önkormányzat az építkezés előrehaladtával, a készültségi fok arányában köteles a Pályázók részére visszatéríteni.

A felek megállapodnak abban, hogy negyedévente a készültségi fokról szóló megállapításokat a pályázók, az általuk megbízott független műszaki ellenőr megállapításaival alátámasztva, az Önkormányzathoz benyújtják, amely alapját képezi a bánatpénz készültség arányos visszatérítésének. Amennyiben a készültségi fok vonatkozásában az Önkormányzat kifogással kíván élni, azt a megállapítás kézhezvételétől számított 10. napon belül teheti meg.

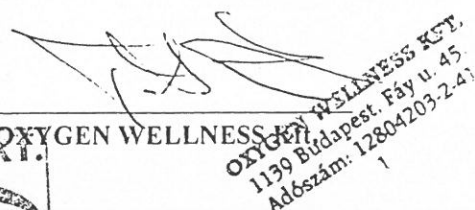
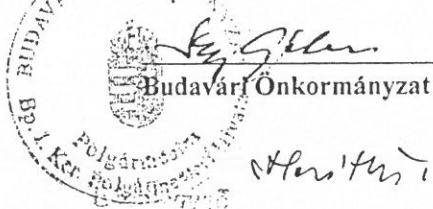
Amennyiben a készültségi fok mértékére az Önkormányzat észrevételt nem tesz, abban az esetben az észrevételezési határidőt követő 3 napon belül az arányos részt az Önkormányzat visszaszolgáltatja letevő részére.

3. A bánatpénz után kamat nem jár.

III. Az Ingatlan egyéb részeinek felújítása

1. Pályázók vállalják az Ingatlannak a megvalósítandó Wellness Központon kívüli részén található, önkormányzati tulajdonú sport- és kiszolgáló létesítmények saját költségükön, és munkaszervezés keretében történő újjáépítését és felújítását, nettó 25.000.000,-Ft értékben.
2. Ennek során Pályázók az Önkormányzattal előre egyeztetett tervek, ütemterv, valamint költségvetés szerint, a jelen megállapodás aláírásától számított 8 hónap alatt gondoskodnak a szükséges munkálatok elvégzéséről. Amennyiben valamely résztvevő tevékenységhez hatósági engedély szükséges, annak megszerzéséhez szükséges idő az e pontban meghatározott határidőbe nem számít bele. A munkák elvégzését követően a létesítményeket a Pályázók átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett adják az Önkormányzat birtokába. Az Önkormányzat által ezen megállapodás alapján igényelt felújítási munkák esetleges engedélyezési eljárás bonyolítása, és annak költsége az Önkormányzatot terheli.

Kelt.: Budapest, 2006. március 31.



IV. További 15. éves bérleti jog

1. Felek megállapodnak, hogy a Pályázók által saját költségükön, az Önkormányzattal előzetesen egyeztetett módon, a jelen megállapodás aláírásától számított 2 éven belül, kb. 25-30 MFt értékben megvalósítandó mobil jégpálya elkészülte esetén, az Önkormányzat az I/B/1. pontban rögzített 25 éves bérleti jogon túl további 15 éves határozott időtartamra a Jogosult/Bérlő javára bérleti - használati - jogot biztosít. A Pályázók vállalják, hogy tavasztól késő ősziig terjedő időszakban történő használatra a jégpálya helyén kosárlabda pályát alakítanak ki. A kosárlabdapálya használata a kialakítás után is térítésmentes.
2. A bérleti jog jogosultja a jelen megállapodás alapján a 25. éves bérleti jog megszűnését követően is jogosult a Wellness Központot birtokában tartani, használni, hasznosítani és hasznait szedni. A használati jog jogosultja viseli a Wellness Központ fenntartásával, valamint a rendkívüli javításnak és helyreállításnak nem minősülő felújításával kapcsolatos terheket. A használati jog megszűnésekor a Jogosult/Bérlő köteles a Wellness Központot az Önkormányzat részére felújítva, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni az Önkormányzat részére, ennek hiányában az Önkormányzat jogosult a Wellness Központot egyoldalúan birtokba venni. Tekintettel a felek megállapodására a Bérlő ezen időszakra már külön, a jelen megállapodásban vállaltakon kívül további bérleti és/vagy használati díjat nem fizet.

V. Az üzemeltetés során biztosítandó kedvezmények

1. Pályázók vállalják, hogy a kerületi nem felsőfokú iskolák és óvodák tanulói és óvodásai, illetve kísérőik számára a tanuszoda használatát kedvezményesen biztosítják. A kedvezmény mértéke a mindenkori belépőre vonatkozó listaár minimum 20 %-a.
2. Pályázók vállalják, hogy a kerületi lakosoknak (személyi igazolvány vagy lakcímkártya felmutatása mellett, a Felek által közösen meghatározott időpontokban) kedvezményesen biztosítják a Wellness Központba történő belépést és a létesítmény használatát. A kedvezmény mértéke a mindenkori napi belépőre vonatkozó listaár minimum 10 %-a.
3. Pályázók vállalják, hogy a kerületi alap-és középfokú oktatási intézmények tanulóinak (óvodásainak) térítésmentesen biztosítják a mobil jégpálya használatát a Felek által közösen meghatározott időpontokban.
4. Pályázók vállalják, hogy a Polgármesteri Hivatal köztisztviselői részére a közösen meghatározott időpontokban kedvezményesen biztosítják a Wellness Központba történő belépést és a létesítmény használatát. A kedvezmény mértéke a mindenkori napi belépőre vonatkozó listaár minimum 10 %-a.

Kelt.: Budapest, 2006. március 31.

Budavári Önkormányzat

RAMIRIS RUBIN ZRT.

1139 Budapest
Frangepán utca 16
ASZ 1139

RAMIRIS RUBIN ZRT. OXYGEN WELLNESS Kft.

OXYGEN WELLNESS KFT.
1139 Budapest, Fáy u. 45.
Adószám: 12804203-2-41

VI. Üzemeltető feladatai

1. Felek megállapodnak, hogy a Jogosult/Bérlő a Wellnes Központban az erre vonatkozó működési engedélyek birtokában hétköznap 6.30-22.30, hétvégén és ünnepnapokon 8.00-20.00 óra között üzemelteti. Amennyiben az üzemeltető valamely helyiséget bérleti jogánál fogva más személy részére albérletbe adja, köteles annak személyéről és az albérlet időtartamáról az Önkormányzatot írásban tájékoztatni, valamint ellenőrizni az albérlet által beszerzendő működési engedély meglétét.
2. A Jogosult/Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Wellness Központban a saját felelősségére és hasznára folytatott tevékenysége során szigorúan betartja és betartatja a mindenkor jogszabályokat, szakmai szokásokat és egyéb normákat.
3. A Jogosult/Bérlő kötelezettséget vállal a Wellness Központot érintő, felelősségbiztosítást is magába foglaló vagyonszükséglet szerződés megkötésére.
4. Ha a jelen szerződés tárgyául szolgáló területen bármely jogszabály vagy szakmai norma megszegésével vagy be nem tartásával a károkozás bekövetkezett, Jogosult/Bérlő köteles haladéktalanul tájékoztatni az Önkormányzatot, továbbá eleget tenni kárenyhítési kötelezettségének. Az Önkormányzatot ért ilyen, és máshonnan meg nem térülő kárért a Jogosult/Bérlő felel.

Jogosult/Bérlő folyamatosan köteles gondoskodni a Wellness Központ helyiségeinek, valamint az ott található központi berendezések tisztán tartásáról, állagának megőrzéséről. Emellett Jogosult/Bérlőt terheli a Wellness Központ fenntartásának és jövőbeli karbantartásának, illetve felújításának költségei, valamint az üzemeltetéssel összefüggő egyéb kiadások, ide nem értve a felülépítmény illetve az ingatlan-részre vonatkozó bármilyen helyi adót (pl.: építményadó, telek adó stb.)

VII. A megállapodás felmondása

1.,A felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás, illetve a jelen megállapodás alapján létrejött határozott időre (25. év + 15. év) szóló bérleti jogviszony rendes felmondással nem szüntethető meg.

2. Jelen megállapodást Felek egyoldalúan kizárólag azonnali hatályú, ún. rendkívüli felmondással szüntethetik meg, melyre az alábbi körülmények szolgálhatnak:

- a) Pályázók a jelen megállapodásban rögzített határidőben, a Pályázónak felróható okból, írásbeli felszólítás ellenére sem teljesítik az építési, illetve használatbavételi engedély megszerzésére vonatkozó kötelezettségüket,
- b) Pályázók nem tesznek eleget a jelen megállapodásban foglalt fizetési és garanciaadási/letétbehelyezési kötelezettségüknek,
- c) Pályázók rendeltetésétől eltérően használják az Ingatlant, illetve a felépült Wellness Központot-
- d) Pályázók az Önkormányzat hozzájárulása nélkül változtatják meg a Wellnes Központ funkcióját
- e) Pályázók nem tesznek eleget karbantartási, állagmegóvási és felújítási kötelezettségüknek.

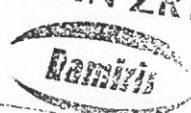
Kelt.: Budapest, 2006. március 31.


Budavári Önkormányzat

Ellenjegyző

Datum.


RAMIRIS RUBIN ZRT. OXYGEN WELLNESS KFT.
1.
1439 Budapest,
Frangepán utca 46.
ASZ: 11794428-2-44


Ramiris

OXYGEN WELLNESS KFT.
1159 Budapest, Fáy u. 45.
Adószám: 12884203-2-41

3. A VII/2. pontban rögzített okok közül az a.) és b.) pontban foglalat okok miatt jogszerűen érvényesített rendkívüli felmondás esetén elszámolási jogviszony nem keletkezik a felek között.

A VII/2. pontban rögzített okok közül c.), d.), illetve e.) pont alapján érvényesített rendkívüli felmondás esetén a felek között elszámolási viszony keletkezik. Ennek alapján a felépítmény beruházási értéke/vételára, valamint a még hátralévő határozott időtartam figyelembevételével a felek egymással elszámolni kötelesek.

VIII. A megállapodás megszűnésére irányadó rendelkezések

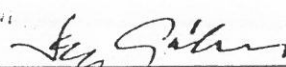
- a) A jelen megállapodás, illetve ennek alapjául létrejövő bérleti jog megszűnésekor a Pályázók kötelesek az Ingatlan általuk elfoglalt részének, illetve a felépült Wellness Központot tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, felújított állapotban az Önkormányzat részére, az Önkormányzat által meghatározott ésszerű (a jogviszony megszűnését követő 15 napon belüli) időpontban átadni. Arra az esetre vonatkozóan, ha az objektum átadását a Pályázók határidőre nem teljesítik, már jelen megállapodásban, előre lemondanak az őket megillető birtokvédelemről. Pályázók hozzájárulnak továbbá ahhoz, hogy a megállapodás megszűnését követően a közüzemi mérőórák az Önkormányzat nevére átírássra kerüljenek.
- b) Amennyiben a Pályázók nem tennének eleget a jelen megállapodásban foglalt átadási, illetve kiürítési kötelezettségüknek, az Önkormányzat az akkor alkalmazott, illetve érvényes helyiségbérleti díjak kétszeresét kitevő használati díjat jogosult a Pályázóktól egyetemlegesen követelni.


IX. Egyéb rendelkezések

- a) Az Önkormányzat a beruházás és a bérleti jog teljes tartalma alatt jogosult ellenőrizni a használatot, illetve követelheti a Pályázóktól a rendeltetésellenes, vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő károk megtérítését.
- b) A mindenkor hatályos jogszabályokban vagy hatósági előírásokban közölt tűzvédelmi feladatok és kötelezettségek teljesítése a bérlemény Birtokosának feladata.
- c) Felek megállapodnak, hogy bármely közöttük felmerült jogvitát békés úton kívánnak rendezni. Amennyiben az egyeztetések nem vezetnek eredményre a Felek kikötik a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.
- d) Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a megállapodásban feltüntetett egyéb vonatkozó jogszabályok, építésügyi hatósági előírások rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen megállapodást a felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Kelt.: Budapest, 2006. március 31.


Budavári Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal
Ellenjegyző
aláírás


RAMIRIS RUBIN ZRT. OXYGEN WELLNESS Kft.
aláírás
OXYGEN WELLNESS KFT.
1120 Budapest, Fáy u. 45.
Adószám: 12804203-2-41