

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2008. február 28-án tartandó ülésére.

Tárgy: Javaslat a gödöllői Dózsa György út 2. sz. ingatlanra kötött szerződések módosítására.

Előterjesztő: Dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 106/2005. (V. 26.) sz. önkormányzati határozatában döntött a Gödöllő, Dózsa Gy. út 2. sz. (hrsz.: 403) ingatlan rekonstrukciójára és funkcióváltás keretében történő hasznosítására vonatkozó ajánlat elfogadásáról. Az ajánlat részét képezte az épület műszaki leírása és programterve, a felújítás és funkcióváltás ütemterve, a gödöllői szálloda projekt üzleti tervének alapfeltételei, a szindikátusi megállapodás tervezete, a bérleti szerződés tervezete, a részvény adásvételi szerződés tervezete valamint a menedzsment szolgáltatási szerződés tervezete. A Képviselő-testület megadta a felhatalmazást az ajánlat részeként elfogadott szerződések megkötésére a Gödöllő Város Önkormányzata tulajdonát képező 2034/2122-ed tulajdoni hányadrész vonatkozásában. E határozatban került sor a tulajdonosi hozzájárulás megadására a 297/3 hrsz.-ú közterületen megvalósítandó, a mélyparkolóhoz vezető rámpa megvalósításához. A volt Községháza hasznosításáról rendelkező határozatát a Képviselő-testület az eddigiekben egy ízben módosította. A 210/2005. (IX. 29.) sz. önkormányzati határozat kizárólag abban a kérdésben hozott változást, hogy a korábban jóváhagyott szerződéseket az ÖRESUND HOLDING Vagyonkezelő Kft.-vel lehet megkötni, az ajánlattételben részt vett másik gazdasági társaság az ingatlan hasznosításban nem vesz részt.

A volt Községháza hasznosítására az alábbi szerződések jöttek létre:

1.) **Bérleti szerződés** az épület önkormányzati tulajdonban lévő hányadára, a szerződés hatályba lépésétől 25 év időtartamra. A szerződés tartalmazza az átépítés illetve a hasznosítás feltételeit. A bérleti díj mértékét a szerződés 2. sz. melléklete tartalmazza 2007-2026-ig, a havi összegek megjelölésével.

2.) **Részvény adásvételi szerződés**, melyben a felek megállapodtak arról, hogy az Öresund Holding Vagyonkezelő Kft. kizárólagos tulajdonában álló G-Magistratus Szálloda Zrt. részvényeit az önkormányzat megvásárolja. A részvények teljes vételára 6.200.000,- EUR, melyet részletekben kell megfizetni. A törlesztőrészletek havi és éves összegét a szerződés melléklete 2007-2026-ig tartalmazza. A hosszú lejáratú, halasztott fizetéssel, 19 év alatt fizetendő vételár hátralékos részére 5,39 százalék mértékű kamatot fizet a vevő, az önkormányzat. A részvény adásvételi szerződés akkor lép hatályba, ha a G-Magistratus Zrt. üzemszerű működésének megkezdését tanúsító jelentését a szakértőként felkért PricewaterhouseCoopers Tanácsadó Kft. a vevőnek átadja, illetve ennek hiányában is, legkésőbb a jogerős építési és bontási engedélyek kézhezvételétől számított 20 hónap (a rekonstrukciós munkák kivitelezési határideje) lejártát követő 100 nap elteltével (a projekt produktumának és ettől függően a részvények esetleges újraértékelésének végső határideje). Továbbá a szakértő írásban nyilatkozik az ingatlanon lévő jelzálog törléséhez a jogosult pénzintézet banki igérvényének rendelkezésre állásáról.

3.) **Szindikátusi megállapodás:** részletesen tartalmazza a felek közt létrejövő jogviszonyok célját, a rekonstrukció és hasznosítás feltételeit, a felek érdekeinek összehangolását biztosító megállapodásokat A G-Magistratus Zrt. 350.000.000 Ft törzstőkével alapított gazdasági társaság. Alapító-tulajdonosa az Öresund Holding Vagyonkezelő Kft., aki ebben a szerződésben vállalja, hogy a mindösszesen 6.200.000 EUR értékű részvényeket per-, teher- és igénymentesen értékesíti az önkormányzatnak. A vételár 2007-től, hosszú lejáratú, 19 év alatt törlesztendő fizetési kötelezettséget jelent az önkormányzatnak, a meg nem fizetett vételárrészt 5,39 százalék mértékű kamat terheli. Ennek biztosítékeként a 403 hrsz.-ú ingatlanra jelzálogot

kell alapítani, melyet az önkormányzati tulajdonú hányadrészre kell bejegyezni. E szerződésben a felek megállapodtak arról is, hogy az Öresund Holding Kft. által alapított részvénytársaság 25 évre bérbe veszi a Dózsa Gy. út 2. sz. ingatlan önkormányzati tulajdonú részét, a rekonstrukciót az elfogadott programterv szerint megvalósítja. A felújítási és átépítési munkák vállalt határideje a jogerős építési és bontási engedélyek kézhezvételétől számított 20 hónap. A beruházás időtartamára az ingatlan önkormányzati tulajdonú részére, a beruházást részben finanszírozó pénzügyi intézet javára jelzálog alapításában állapodtak meg a felek (mértéke: a részvények vételárának 80%-a).

A felek megállapodtak abban, hogy menedzsment szerződést kötnek annak érdekében, hogy a felújított épületben lévő szálloda és üzletek üzemszerű működésének megkezdését követő első időszakban a bérlőt eredményfelelősség terhelje.

A szindikátusi megállapodás 1. sz. melléklete rögzíti a részvények vételára megfizetésének ütemezését, míg az 5. sz. melléklet tartalmazza a bérleti díjak havonkénti ütemezését 2007-2026-ig. **Az önkormányzat számára azonos időszakban ugyanannyi bérleti díj bevétel jelenik meg, mint amennyi kiadása van a részvények vételárának törlesztéséből adódóan.**

4.) **Menedzsment szolgáltatási szerződés:** a felek között abból a célból jött létre, hogy a felújítást és beüzemelést követően a Dózsa Gy. út 2. sz. ingatlan hasznosítása az elvárt mértékű bérleti díj bevételt legyen képes megtermelni. Ezért az Öresund Holding Kft. menedzsment szolgáltatást és eredményfelelősséget vállalt a következők szerint:

- az első 20 hónapban a bérleti díjak 100,
- a 21-32. hónap közötti időszakban a bérleti díjak 75,
- míg a 33-48. hónap közötti időszakban a bérleti díjak 50 %-áig felel. Ez a felelősség anyagi helytállási kötelezettséget jelent az önkormányzatnak a tárgyidőszakban garantált és ténylegesen kifizethető bérleti díjak közti különbözetért, a megállapodott mértékben.

Az előbbieket szerinti szerződés csomag aláírására 2005. október 6-án, illetve 7-én került sor. A megkötött szerződésekben foglalt megállapodásokból eredően további szerződések megkötésére is sor került:

Kapcsolódó szerződések:

1.) **Megbízási szerződés,** melyben az Öresund Holding Kft., a G-Magistratus Zrt., a projekthitelt nyújtó pénzügyi intézet, valamint Gödöllő Város Önkormányzata megbízta a PricewaterhouseCoopers Tanácsadó Kft.-t a rekonstrukció folyamatos ellenőrzésével, mely kiterjed a műszaki készülségekre és a pénzügyi teljesítésekre is. A megbízás kiterjed a beruházást lezáró és az üzemszerű működés megkezdését tanúsító tanúsítvány kiadására, továbbá a szerződéses véghatáridő lejártát követően, ha ez szükséges, a részvények újraértékelésére, illetve a felmerülő vitás kérdésekben arbitrátori közreműködésre is. A megbízásból eredően az önkormányzatot nem terheli fizetési kötelezettség.

2.) **Jelzálogszerződések** a szindikátusi megállapodás alapján: a beruházás időtartamára a szindikátusi megállapodásban rögzített feltételekkel keretbiztosítéki jelzálog szerződés jött létre a hitelt nyújtó pénzügyi intézet és az önkormányzat között. A jelzálog a részvényekre kötött adásvételi szerződés hatálybalépésével törlesztésre kerül.

A szindikátusi megállapodás szerint létrejött az Öresund Holding Kft. és az önkormányzat között az a keretbiztosítéki jelzálog szerződés, amely a részvények vételárának teljesítését biztosítja.

A múlt év augusztusában az Öresund Holding Kft. képviselője, Dr. Komlós János úr tájékoztatót arról, hogy a szerződéskötés kori körülmények megváltozásából adódóan a kivitelezés határideje két hónappal meghosszabbodik. Tájékoztatót továbbá, hogy többlet ráfordítások szükségessége merült fel.

A befejezés határidejének meghosszabbodása és a többletköltségek az alábbiak miatt álltak elő:

- a munkaterületet később lehetett birtokba venni,
- az engedélyezési tervet módosítani kellett, a módosított engedély a szerződéskötést követő több mint 13 hónappal később emelkedett jogerőre,
- az épület műemlékké nyilvánítását követően a műemléki építéshatóság olyan munkákat írt elő, amelyek költségével a szerződések megkötésekor nem számolhattak (kézi bontások, feltárások, tanulmánytervek, újonnan tervezett és újra gyártott nyílászárók, módosuló tér- és hidegburkolatok, álmennyezetek, új homlokzati elemek stb.)
- az eltolódó munkakezdés és kényszerűen lassúbb előrehaladás miatt a válaszfalazásban technológia váltás,
- a mélygarázs rámpájának és mellvédjének utólag megkívánt kialakítása.

A módosult építési engedély folytán több, eredetileg tervezett kivitelezési munka elmaradt, ezért a többlet tételek mellett megtakarítások is jelentkeztek. Így a fővállalkozói szerződés fix átalányára 311.961 EUR-val növekedett, 5.451.373,- EUR + ÁFA összegről 5.763.334 EUR + ÁFA összegre módosult. A fővállalkozói szerződés módosítására a PricewaterhouseCoopers ellenjegyzésével és a beruházáshoz hitelt nyújtó bank előzetes írásbeli egyetértésével került sor.

A beruházási időszak végén a G-Magistratus tehermentesítése érdekében az Öresund Holding áll helyt a G-Magistratus rövid lejáratú bankkölcsönéért. Ezen felül a beruházás során a munkák elhúzódása miatt egyéb többlet költségek is felmerültek (pl. az engedélyezési tervmódosítás, illetve a műemléki tudományos felmérések időszakára a műszaki ellenőri, egyéb közreműködői munkák időtartama meghosszabbodott).

Az Öresund Holding Kft. arra tett javaslatot, hogy a szerződéskötés kori körülmények alapvető megváltozásából eredő többlet költségeket az Önkormányzat és az Öresund Holding Kft. egymás közt megosztva, 70%-30% arányban viselje. Javaslatra, hogy az Önkormányzat 230.000 EUR-t, tehát az eredeti 6.200.000 EUR vételárat 3,7%-kal növelve, az eredeti fizetési feltételekkel fizesse meg.

Az Öresund Holding Kft. előzetes szakvéleményt kért a PricewaterhouseCoopers-től a határidők értelmezéséről, arról, hogy indokolt és okszerű volt-e az eredeti szerződések teljesítéséhez szükséges időtartam illetve a szükséges ráfordítások növekedése. A szakvélemény megalapozza a többlet idő és költség ráfordítások indokoltságát. A kivitelezés költsége összességében 5,72%-kal emelkedett, mely a szakvélemény megállapítása szerint a műemléki munkáknak az egyéb építőipari munkákhoz viszonyított, a szakmában általánosan elfogadott többletköltsége alsó határán marad.

Az előbbieken jelzett okokból a megkötött szerződések módosítását kezdeményezte az Öresund Holding Kft. az alábbiak szerint:

Bérleti szerződés módosítása: kizárólag a bérleti díjakat tartalmazó 2. sz. mellékletet érinti. A bérleti díjakat 2008. március 1-jétől 2027. február 28-ig tartalmazza.

Részvény adásvételi szerződés módosítása: az eredetihez képest megemelt alaptőkéjű társaság részvényeinek átruházásáról szól. Az alaptőke emelésére azért volt szükség, hogy a G-Magistratus tehermentessé tétele érdekében a rövid lejáratú beruházási bankkölcsön tőkésítésre, majd az alaptőkéből visszafizetésre kerülhessen.

A részvények vételára az eredeti 6.200.000 EUR helyett 6.430.000 EUR. A fizetés ütemezése módosul, a melléklet helyébe olyan melléklet kerül, amely a törlesztő részleteket 2008-2027-ig tartalmazza.

Szindikátusi megállapodás módosítása: a részvények vételára, a vételár törlesztés kezdő időpontja, a jelzáloggal biztosított vételár összege tekintetében tartalmaz az eredetihez képest változásokat, illetve a bérleti díj és a vételár törlesztést tartalmazó mellékletek módosítandóak.

Menedzsment szolgáltatási szerződés módosítása: kizárólag a bérleti díjakat éves bontásban tartalmazó 1. sz. melléklete módosítandó.

Jelzálogszerződés: a részvények vételárát biztosító jelzálogszerződés felbontása javasolt, egyidejűleg egy új keretbiztosítéki jelzálogszerződés megkötése, a szindikátusi megállapodás alapján, a 6.430.000 EUR vételár teljesítésének biztosítására. A jelzálogszerződés letétbe kerül addig, amíg a részvény adásvételi szerződés az ott rögzített feltételekkel hatályba lép és csak ezt követően lehet a földhivatalhoz benyújtani.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gödöllő, Dózsa Gy. út 2. sz. ingatlan rekonstrukciójára és méltó hasznosítására szóló ajánlat elfogadásakor sem az ajánlattevő, sem a Képviselő-testület nem számolhatott azzal, hogy a régi községháza műemléki védettség alá helyezés iránti eljárás indul, hogy az épület műemlékké nyilvánítják. Az épület bontási és építési engedélyét 2005. december 20-án adta ki az építésügyi hatósági eljárásra kijelölt Vác Városi Polgármesteri Hivatal. 2006. február 22-én érkezett be hozzánk az az irat, melyben a KÖH értesítést küld a műemléki védetté nyilvánítási eljárás megindításáról. A KÖH Felügyeleti Igazgatóságának Regionális Irodája – közös egyeztetések és helyszíni bejárás után – 2006. március 20-án kelt levéllel értesítette a beruházó képviselőjét arról, hogy hozzájárul és milyen kikötésekkel a korábbi, nem műemléki építéshatósági engedély szerinti munkák megkezdéséhez. A módosított építési engedély megadásáról az időközben műemléki védettség alá helyezett épületre a KÖH illetékes szerve 2006. szeptember 26-án kelt határozatával döntött.

A beruházó a rekonstrukciós munkák megvalósítása során a műemlékvédelmi építéshatósággal együttműködve járt el. Az eljárás természetéből illetve az előírt dokumentálási szükségletekből, kutatómunkákból adódóan idővesztéség keletkezett.

A beruházás auditálását végző PricewaterhouseCoopers a Zéró riportban már jelezte, hogy a műemléki védettség alá helyezés bizonytalanságot jelent a beruházás határidőben történő

lebonyolítására. A szakértő a 12. sz. időszakos jelentésében rögzítette annak tényét, hogy a fővállalkozói szerződés fix nettó átalány ára milyen mértékben növekedett. A különbség összege a beruházás befejezését követően lesz teljesíthető a megrendelő részéről.

A szerződéskötés kori körülmények alapvető megváltozásából eredő többlet költség igény kért megosztásának aránya 70-30% az önkormányzat és a partner között. A körülmények megváltozása az Öresund Holding Kft. érdekeit nem szolgálta, azonban többlet ráfordításokat kellett eszközölnie, melyeket sem az eredeti körülményekre méretezett alaptőke, sem a bankhitel nem fedezett. Javaslom a fenti arányú költségmegosztást, azzal, hogy az önkormányzatot terhelő költséghányad 19 év alatt teljesítendő a G-Magistratus Zrt. részvényeinek megvásárlása által. Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy javaslatomat elfogadva hozza meg döntését az Erzsébet királyné Szálloda projekt szerződéseinek módosításáról.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület e határozat mellékleteként elfogadja a 106/2005. (V. 26.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott szerződések módosításait és felhatalmazza a Polgármestert, hogy aláírja a

- részvény adásvételi szerződés,
- bérleti szerződés,
- szindikátusi megállapodás,
- menedzsment szolgáltatási szerződés módosítását.

A Képviselő-testület egyetért a szindikátusi megállapodás alapján kötött jelzálogszerződés felbontásával és a módosított részvény adásvételi és szindikátusi szerződésben rögzített mértékű vételár biztosítására szóló új keretbiztosítéki jelzálogszerződés megkötésével, az eredeti feltételek szerint.

Határidő: a szerződések módosításáról szóló szerződések megkötésére 5 munkanap.

Felelős: Dr. Gémesi György
polgármester

G ö d ö l l ő, 2008. február,, 21 ”



Dr. Gémesi György
polgármester

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött alulírott helyen és napon egyrészről

- **Gödöllő Város Önkormányzata** (2100 Gödöllő, Szabadság tér 7.), a továbbiakban **Vevő**, másrészről

- az **Öresund Holding Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (2000 Szentendre, Bartók Béla út 18., Cg. 13-09-111277), a továbbiakban **Eladó**,

a továbbiakban együtt mint **Felek** között, a közöttük 2005.október 7.napján , a G-Magistratus Szálloda Zártkörűen Működő Részvénytársaság (2100 Gödöllő, Dózsa György út 2., cg.13-10-040862) részvényeinek átruházása tárgyában létrejött **részvény adásvételi szerződés**, a továbbiakban mint részvény adásvételi szerződés, módosításáról az alábbi feltételek szerint:

1) A részvény adásvételi szerződés **1./ pontja helyébe** az alábbi szöveg lép:

„1./ Az Eladó kizárólagos tulajdonában áll az 1.583.800.000,-Ft (Egymilliárd-ötszáznyolcvanhárommillió-nyolcszáz ezer forint) alaptőkéjű **G-Magistratus Szálloda Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (2100 Gödöllő, Dózsa György út 2., cg.13-10-040862), a továbbiakban **Társaság**) **15.838 (Tizenötezer-nyolcszázharmincnyolc) darab**, egyenként 100.000,- Ft névértékű törzsrészvénye. A Eladó részvényei a Társaságban meglévő szavazatok **100 (egyszáz) százalékát** testesítik meg.”

2) A részvény adásvételi szerződés **4./ pontja helyébe** az alábbi szöveg lép:

“4./ Felek a Részvények vételárát **6.430.000,- € azaz Hatmillió-négyszázharmincezer Euro** összegben határozzák meg azzal, hogy a vételár összege a 8. pontban írt feltétel bekövetkezése esetén az ott foglaltak szerint minden további jognyilatkozatuk nélkül módosításra kerül.”

3) A részvény adásvételi szerződés **5./ pontja helyébe** az alábbi szöveg lép:

„5./ A vételárat Vevő **2008-tól** kezdődően hosszú lejáratú halasztott fizetéssel, 19 (tizenkilenc) év alatt, a jelen szerződés 1. számú mellékletében meghatározott részletekben fizeti meg Eladó részére. Vevő a részletfizetési kedvezményre tekintettel a vételár még nem törlesztett hányada után évi 5,39 (öt egész harminckilenc század) százalék mértékű kamatot fizet Eladónak. Felek rögzítik, amennyiben Vevő bármelyik vételárrész megfizetésével késedelembe esik, a késedelem idejére a tartozás után az Európai Központi Bank irányadó alapkamata kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles Eladó részére fizetni.”

4) A részvény adásvételi szerződés **7./ pontja helyébe** az alábbi szöveg lép:

„7./ Jelen szerződés akkor lép hatályba, amikor a szakértőként felkért PricewaterhouseCoopers Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (1077 Budapest, Wesselényi u. 16.), a továbbiakban Szakértő

a) a Társaság üzemszerű működésének megkezdését tanúsító jelentését Vevőnek átadja, de ezen jelentés átadása nélkül is legkésőbb a jogerős építési és bontási engedélyek kézhezvételétől számított 20 (húsz) hónap lejártát követő 100 (egyszáz) nap elteltével; továbbá

b) írásban nyilatkozik arról, hogy az Ingatlanon lévő jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törlésére a jelzálogjogosult pénzügyintézet a hatálybalépés esetére szóló banki ígérvényt adott.

A Szakértő a jelentését akkor adja ki, ha az Ingatlan bérleti szerződés szerinti újjá- és átépítése a fent hivatkozott bérleti szerződéshez mellékelt építészeti programterv alapján készült, jogerős bontási és építési engedélyezési terv szerint megvalósult, az Ingatlannal kapcsolatos használatbavételi és az üzemeltetéshez szükséges valamennyi tevékenységi engedély jogerőre emelkedett, és a Társaság vendéglátó tevékenységét üzemszerűen megkezdte. Ebben az esetben a részvények összértéke **6.430.000,- € azaz Hatmillió-négyszázharmincezer Euro.**”

5) A részvény adásvételi szerződés **melléklete helyébe** az alábbi szöveg lép:

A részvények vételára megfizetésének ütemezése		
		adatok EUR-ban
	Vételár részletek havi összege	Vételár részletek éves összege
2008 márciustól	15 477,40	154 774
2009	29 169,50	350 034
2010	31 253,65	375 044
2011	35 226,27	422 715
2012	38 914,99	466 980
2013	40 738,87	488 866
2014	42 707,90	512 495
2015	44 619,56	535 435
2016	46 636,21	559 634
2017	48 551,93	582 623
2018	50 544,72	606 537
2019	52 388,38	628 661
2020	54 154,77	649 857
2021	56 396,66	676 760
2022	58 961,75	707 541
2023	61 300,13	735 602
2024	63 782,41	765 389
2025	66 331,07	795 973
2026	60 502,62	726 031
2027	100 460,60	200 921

"

Gödöllő, 2008. „

"

Gödöllő, 2008. „

"

Gödöllő Város Önkormányzata
részéről
Dr. Gémesi György polgármester

Öresund Holding Kft.
részéről
Dr. Komlós János ügyvezető

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött alulírott helyen és napon egyrészről

- **Gödöllő Város Önkormányzata** (2100 Gödöllő, Szabadság tér 7.), a továbbiakban **Bérbeadó**, másrészről

- a **G-Magistratus Szálloda Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (2100 Gödöllő, Dózsa György út 2., cg.13-10-040862), a továbbiakban **Bérlő**,

között, a közöttük 2005.október 7.napján, a 2034/2122 arányban a Bérbeadó tulajdonát, míg 88/2122 arányban a Magyar Állam tulajdonát képező, a 2100 Gödöllő, Dózsa György út 2. szám alatti, a **gödöllői ingatlan-nyilvántartásban 403 hrsz.** alatt szereplő ingatlan (a továbbiakban **Bérlemény**), Bérlő által funkcióváltást szolgáló át- illetve újjáépítés keretében szálloda, étterem-kávéház, konferencia-központ, üzletsor és mélygarázs megvalósítása, valamint mindezek vendéglátóipari tevékenység keretében történő hasznosítása céljából létrejött bérleti szerződés, a továbbiakban mint bérleti szerződés, módosításáról az alábbi feltételek szerint:

A bérleti szerződés 2.számú melléklete helyébe az alábbi szöveg lép:

A bérleti díj mértéke

adatok euróban

	Bérleti díjak havi összege	Bérleti díjak éves összege
2008. március 1-től:	11 035	110 347
2009	26 048	312 580
2010	29 500	354 000
2011	33 320	399 844
2012	37 233	446 796
2013	38 951	467 411
2014	40 899	490 787
2015	42 697	512 367
2016	44 697	536 365
2017	46 507	558 082
2018	48 452	581 426
2019	50 254	603 047
2020	51 870	622 439
2021	53 956	647 477
2022	56 478	677 731
2023	58 744	704 931
2024	61 118	733 417
2025	63 487	761 843
2026	66 239	794 873
2027. február 28-ig	117 321	234 641

Gödöllő, 2008. „

”

Gödöllő, 2008. „

”

Gödöllő Város Önkormányzata
részéről
Dr. Gémesi György polgármester

Öresund Holding Kft.
részéről
Dr. Komlós János ügyvezető

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött alulírott helyen és napon egyrészről

- **Gödöllő Város Önkormányzata** (2100 Gödöllő, Szabadság tér 7.), a továbbiakban **Önkormányzat**, másrészről

- az **Öresund Holding Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (2000 Szentendre, Bartók Béla út 18., Cg. 13-09-111277), a továbbiakban **Tulajdonos**,

a továbbiakban együtt mint **Szerződő Felek** között, a közöttük 2005.október 7.napján , a G-Magistratus Szálloda Zártkörűen Működő Részvénytársaság (2100 Gödöllő, Dózsa György út 2., cg.13-10-040862) részvényeinek átruházásával kapcsolatos alapvető jogviszonyok szabályozása tárgyában létrejött **szindikátusi megállapodás**, a továbbiakban mint szindikátusi megállapodás, módosításáról az alábbi feltételek szerint:

1) A szindikátusi megállapodás **II./1./ pontja helyébe** az alábbi szöveg lép:

“ 1./ Szerződő Felek a részvények vételárát **6.430.000,- € azaz Hatmillió-négyszázharmincezer Euro** összegben határozzák meg azzal, hogy a vételár összege a IV/3. pontban írt feltétel bekövetkezése esetén az ott foglaltak szerint minden további jognyilatkozatuk nélkül módosításra kerül.”

2) A szindikátusi megállapodás **II./2./ pontja helyébe** az alábbi szöveg lép:

„2./ A vételárát az Önkormányzat **2008-tól** kezdődően hosszú lejáratú halasztott fizetéssel, 19 (tizenkilenc) év alatt, a jelen megállapodás **1. számú mellékletében** meghatározott részletekben fizeti meg a Tulajdonosok részére. Az Önkormányzat a részletfizetési kedvezményre tekintettel a vételár még nem törlesztett hányada után évi 5,39 (öt egész harminckilenc század) százalék mértékű kamatot fizet a Tulajdonosnak. Szerződő Felek rögzítik, amennyiben az Önkormányzat bármelyik vételárrész megfizetésével késedelembe esik, a késedelem idejére a tartozás után az Európai Központi Bank irányadó alapkamata kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles a Tulajdonos részére fizetni.”

3) A szindikátusi megállapodás **II./5./ pontja helyébe** az alábbi szöveg lép:

„5./ A vételár megfizetésének biztosítékeként az Önkormányzat **6.430.000,- € azaz Hatmillió-négyszázharmincezer Euro** és járulékaik erejéig külön okiratba foglaltan jelzálogjogot alapít a Tulajdonos javára az Önkormányzat tulajdonát képező, a gödöllői ingatlan-nyilvántartásban 403 hrsz. alatt feltüntetett, ténylegesen Gödöllőn a Dózsa György út 2. szám alatti, 2034/2122 hányadban Gödöllő Város Önkormányzatának tulajdonában, 88/2122 hányadban a Magyar Állam tulajdonában, s ez utóbbi hányad tekintetében a Kincstári Vagyonkezelő Szervezet kezelésében lévő ingatlanra (a továbbiakban: Ingatlan). Az Önkormányzat a jelzálogjog bejegyzéséhez a jelzálogszerződés aláírásával adja végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását.”

4) A szindikátusi megállapodás **IV./2./ pontja helyébe** az alábbi szöveg lép:

„2./ A Szakértő a jelentését akkor adja ki, ha az Ingatlan bérleti szerződés szerinti újjá- és átépítése a jelen szerződéshez mellékelt építészeti programterv alapján készült, jogerős bontási és építési engedélyezési terv szerint megvalósult, az Ingatlannal kapcsolatos használatbavételi és az üzemeltetéshez szükséges valamennyi tevékenységi engedély jogerőre emelkedett, és a Részvénytársaság a vendéglátó tevékenységét üzemszerűen megkezdte. Ebben az esetben a részvények értéke **6.430.000,- € azaz Hatmillió-négyszázharmincezer Euro.**”

5) A szindikátusi megállapodás 1.számú melléklete helyébe az alábbi szöveg lép:

Szindikátusi megállapodás		
1.sz. melléklete		
A részvények vételára megfizetésének ütemezése		
		adatok EUR-ban
	Vétélár részletek havi összege	Vétélár részletek éves összege
2008 március 1-től	15 477,40	154 774
2009	29 169,50	350 034
2010	31 253,65	375 044
2011	35 226,27	422 715
2012	38 914,99	466 980
2013	40 738,87	488 866
2014	42 707,90	512 495
2015	44 619,56	535 435
2016	46 636,21	559 634
2017	48 551,93	582 623
2018	50 544,72	606 537
2019	52 388,38	628 661
2020	54 154,77	649 857
2021	56 396,66	676 760
2022	58 961,75	707 541
2023	61 300,13	735 602
2024	63 782,41	765 389
2025	66 331,07	795 973
2026	60 502,62	726 031
2027	100 460,60	200921

6) A szindikátusi megállapodás 5.számú melléklete helyébe az alábbi szöveg lép:

A szindikátusi megállapodás

5.sz. melléklete

A bérleti díj mértéke

adatok euróban

	Bérleti díjak havi összege	Bérleti díjak éves összege
2008. március 1-től:	11 035	110 347
2009	26 048	312 580
2010	29 500	354 000
2011	33 320	399 844
2012	37 233	446 796
2013	38 951	467 411
2014	40 899	490 787
2015	42 697	512 367
2016	44 697	536 365
2017	46 507	558 082
2018	48 452	581 426
2019	50 254	603 047
2020	51 870	622 439
2021	53 956	647 477
2022	56 478	677 731
2023	58 744	704 931
2024	61 118	733 417
2025	63 487	761 843
2026	66 239	794 873
2027 február 28-ig	117 321	234 641

Gödöllő, 2008. „

„

Gödöllő, 2008. „

„

Gödöllő Város Önkormányzata
részéről
Dr. Gémesi György polgármester

Öresund Holding Kft.
részéről
Dr. Komlós János ügyvezető

MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött alulírott helyen és napon egyrészről

- a **G-Magistratus Szálloda Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (2100 Gödöllő, Dózsa György út 2., cg.13-10-040862), a továbbiakban Igénybevevő, másrészről

- az **Öresund Holding Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság** ((2000 Szentendre, Bartók Béla út 18., Cg. 13-09-1112771071) mint szolgáltató, a továbbiakban **Szolgáltató** között, a közöttük 2005.október 7.napján létrejött menedzsment szolgáltatási szerződés, a továbbiakban mint menedzsment szolgáltatási, módosításáról az alábbi feltételek szerint:

A menedzsment szolgáltatási szerződés 1.számú melléklete helyébe az alábbi szöveg lép:

A bérleti díj mértéke

adatok euróban

	Bérleti díjak havi összege	Bérleti díjak éves összege
2008. március 1-től:	11 035	110 347
2009	26 048	312 580
2010	29 500	354 000
2011	33 320	399 844
2012	37 233	446 796
2013	38 951	467 411
2014	40 899	490 787
2015	42 697	512 367
2016	44 697	536 365
2017	46 507	558 082
2018	48 452	581 426
2019	50 254	603 047
2020	51 870	622 439
2021	53 956	647 477
2022	56 478	677 731
2023	58 744	704 931
2024	61 118	733 417
2025	63 487	761 843
2026	66 239	794 873
2027 február 28-ig	117 321	234 641

"

Gödöllő, 2008.„

"

Gödöllő, 2008.„

"

G-Magistratus Zrt.
részéről
dr. Komlós János vezérigazgató

Öresund Holding Kft.
részéről
dr. Komlós János ügyvezető

Záradék:

Gödöllő Város Önkormányzata az e szerződésben foglaltakról egyetértőleg tudomással bír.

Gödöllő, 2008. „

"

Gödöllő Város Önkormányzata
részéről
Dr. Gémesi György polgármester