

Vagyongatászeri adatok
az érintett ingatlanokról

Sorsz.	Cím	Hrsz	Telek m ²		Bruttó (Ft)	Becsült (Ft)
1.	Kardhegy u 2.	44148	1282	Telek	6 410 000	6 410 000
	Közösségi Ház			Épület	20 192 768	40 673 000
				Össz.:	26 602 768	47 083 000
2.a.	Alabástrom u. 13.	44384	1317	Telek	13 170 000	13 170 000
	(volt büfé üres épület)		21	Épület	1 254 000	2 520 000
	Idősek klubja		89	Épület	20 146 938	21 510 000
				Össz.:	34 570 938	37 200 000
2.b.	Bazsalikom u. 24.	44384				
	(Szolgáltató ház: Posta, Könyvtár, stb.)		341	Épület	21 993 932	40 920 000
				Össz.:	21 993 932	40 920 000

HITELFELVÉTELI KONDÍCIÓK

A Kelenvölgyi Községi Ház tervezése során az Önkormányzatot terhelő költségek (bérleti díj) pontos becslése okán indikatív ajánlatokat kértünk különböző hitelintézetektől a beruházás, valamint a beruházás során felmerülő ÁFA finanszírozására. A beérkezett ajánlatok közül a legkedvezőbb a következő kondíciókat tartalmazta:

1./ Beruházási hitel:

Hitelösszeg 550 M HUF-nak megfelelő EUR.

2./ Folyósítás:

Egy összegben, zárolt számlára, amelyről kifizetés kollaúdált számlák bemutatásával történik. A zárolt forint számla kiemelkedő betéti kamatkondíciókkal kamatozik. Az így elért betéti kamat, és a euróban kamatozó hitel kamat különbségéből a beruházás ideje alatt fizetendő hitelkamatok összege megtermelhető.

3./ Tőketörlesztés:

2010. június 30.-tól havonta kamatfizetéssel együtt egyenletes ütemben (annuitás).

4./ Folyósítási jutalék:

Egyszeri 1%.

5./ Kezelési költség:

0,5% p.a.

6./ Kamatbázis:

3 havi EURIBOR, jelenleg 3,85%

7./ Kamatfelár:

3 % p.a.

8./ Kamatfizetés:

lásd tőketörlesztés.

9./ Biztosítéki követelmény:

- háromoldalú bérleti szerződés létrejötte a Projektcég, az Önkormányzat és a Bank között,
- Tulajdonos készfizető kezességvállalása
- bérleti díjbevételek engedélyezése,
- komfort levél Önkormányzat részéről,
- inkasszó jog az Önkormányzat költségvetési elszámolási számlán,
- Pari passu, negatív pledge, cross default clausula.

10./ Multi currensi, azaz a valuta szabadon átváltható.

ÁFA MEGELŐLEGEZŐ RULÍROZÓ HITELKERET

1./ Hitelkeret összege:

A beruházás időbeli ütemezése szerint szükségessé váló összeg (max. 40 Mft).

2./ Futamidő:

A beruházás lezárását követő fél év végéig, várhatóan 2010. június 30.

3./ Folyósítási jutalék:

1 %

4./ Kamatbázis:

3 havi BUBOR (jelenleg 11%).

5./ Kamatfelár:

3% p.a.

6./ Kamatfizetés havonta.

7./ Biztosítékok:

ÁFA bevételek csendes engedményezése, az Alapító BUDA-HOLD Kft. kezessége, közokiratba foglalása, inkasszó jog a Projektcég számláján, az ÁFA bevallások folyamatos bemutatása, melyben a visszaigénylésnél a Banknál vezetett alszámla van feltüntetve.

Fenti hitelek felvételére az Alabástrom 13-15. Kft. szerződik.

Címzett.....

NYILATKOZAT

Alulírott, Budapest, XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (cím: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., képviseli: Molnár Gyula polgármester) továbbiakban „Önkormányzat” a mai napon az alábbi nyilatkozatot teszi:

1./ Az Önkormányzat Képviselő-testületének 2008.i ülésén hozott számú határozata alapján az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő BUDA-HOLD Kft. (cg.: 01-09-075505) megalapította az Alabástrom 13.-15. Ingatlanhasznosító Kft.-t (cg.:).

2./ Az Önkormányzat képviselő-testületének 2008.....-i ülésén hozott.....számú határozata alapján az Önkormányzat Földhasználati szerződést kötött a a Budapest, XI. 44384 hrsz. alatt felvett, természetben 1116 Budapest, Alabástrom u. 13-15. szám alatt található ingatlanak hasznosítására. A Földhasználati szerződés célja, hogy a IX-316/9/2008., IX-701/2/2008. számú bontási és építési engedély alapján a kft. Budapest, XI. Alabástrom utca 13.-15. szám, 44384 hrsz. alatti – a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő – ingatlanon meglévő 117,5 m² alapterületű, pince + földszint szintszámú klubépület, és 206,0 m² alapterületű, pince + földszint + tetőtér szintszámú szolgáltató épület elbontására, 599,58 m² beépített alapterületű, 1340 m² bruttó szintterületű, pince + földszint + emelet szintekkel tervezett több funkciós (idősek otthona, könyvtár, előadóterem, klubhelyiségek, posta, irodák) közösségek házát építsen.

3./ Az Önkormányzatnak tudomása van arról, hogy a 2. pontban megjelölt építés finanszírozására az Alabástrom 13.-15. Ingatlanhasznosító Kft. 550 Mft-nak megfelelő EUR beruházási hitelt, valamint 40 Mft ÁFA finanszírozási célú hitelt vett fel a Banktól, számokon.

4./ A fenti hitel biztosítéka az Önkormányzat és az ALABÁSTROM 13.-15. Ingatlanhasznosító Kft.-t által kötött bérleti szerződésből eredő bérleti díj követelés engedményezése. A bérleti szerződésről a Képviselő-testület 2008.-i ülésén számon határozott. Amennyiben az Alabástrom 13.-15. Ingatlanhasznosító Kft. a bankkal kötött szerződésekből eredő bármelyik kötelezettségét nem teljesíti, úgy az Önkormányzat, mint az Alabástrom 13.-15. Ingatlanhasznosító Kft. közvetett tulajdonosa helyette teljesít. Ezen kötelezettségének teljesítése biztosítékaul inkasszó jogot enged költségvetési számlájára.

5./ Az Önkormányzat vállalja, hogy a hitel futamideje alatt a BUDA-HOLD Kft. az Alabástrom 13.-15. Ingatlanhasznosító Kft.-t nem idegeníti el a Bank előzetes írásos hozzájárulása nélkül.

6./ Az Önkormányzat vállalja, hogy közvetett tulajdonosi jogán kötelezi az Alabástrom Ingatlanhasznosító Kft. ügyvezetőjét, hogy aBank Rt. között létrejött

hitelszerződés fennállása alatt, a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül más hitelintézetnél nem nyithat pénzforgalmi számlát, nem vehet igénybe kölcsönt, vagy köthet egyéb kötelezettségvállalással járó szerződést (pl. kezességvállalás, pénzügyi lízingszerződés, stb.) egyidejűleg kijelenti, hogy jelen nyilatkozat aláírásának időpontjában az Alabástrom 13-15. Ingatlanhasznosító Kft.- t nem terheli fenti tartalmú kötelezettség.

Budapest, 2008.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat
képviseli: Molnár Gyula polgármester

A Nyilatkozat egy eredeti példányát átvettük, az abban foglaltakat tudomásul vettük, és magunkra kötelezőnek ismerjük el.

Budapest, 2008.

Alabástrom 13.-15. Ingatlanhasznosító Kft.
képviseli:

..... Bank Rt.
képviseli:

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

CÉGNÉV:	ALABÁSTROM 13.-15. Ingatlanhasznosító Kft.
SZÉKHELY:	1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
LEVELEZÉSI CÍM:	1117 Budapest, Hunyadi János út 14.
CÉGJEGYZÉKSZÁM:	01-09-897118
ADÓSZÁM:	14286139-2-43
PÉNZFORGALMI SZÁMLASZÁM:	14100251-77036749-01000004
KÉPVISELŐ SZEMÉLYE, TISZTSÉGE:	Niederlander Pál, ügyvezető

mint **Bérbeadó** [a továbbiakban: „Bérbeadó”]

másrészről

CÉGNÉV:	Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat
SZÉKHELY:	1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
LEVELEZÉSI CÍM:	1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
ADÓSZÁM:	15511001-2-43
PÉNZFORGALMI SZÁMLASZÁM:	11784009-15511001 költségvetési számla
KÉPVISELŐ SZEMÉLYE, TISZTSÉGE:	Molnár Gyula, polgármester

mint **Bérlő** [a továbbiakban: „Bérlő”]

valamint

.....**Bank** (székhelye: ., cégjegyzékszám: 01-10-) [a továbbiakban: Bank]
 mint **Engedményes**

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

A BÉRLET TÁRGYA ÉS TARTALMA

1. Bérbeadó kijelenti, hogy tulajdonosa az ingatlannyilvántartásban Budapest XI. kerület 44384 hrsz alatt felvett, természetben 1116 Budapest, Alabástrom u. 13.-15. sz. alatt található ingatlanok kizárólagos használója 2107. 12. 31. napjáig, és az ingatlanon lévő felépítménynek kizárólagos tulajdonosa. Ekként jogosult mind a fenti ingatlan, mind a felépítmény bérbeadására.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérő bérbe veszi az 1. számú pontban meghatározott - többfunkciós közösségi ház megnevezésű - bérleményt az általa ismert állapotban, a jelen szerződés II. fejezetében meghatározott időtartamra, mely idő alatt a Bérő jogosult a bérlemény kizárólagos használatára.

A BÉRLET IDŐTARTAMA

Felek megállapodnak abban, hogy jelen Bérleti Szerződés 2010. június 01. napjától 2030. 12. 31. napjáig tartó határozott időtartamra jön létre.

BÉRLETI DÍJ

1. Bérő jelen szerződés alapján az egész bérlemény vonatkozásában havi 16.822 EUR + ÁFA összegnek megfelelő forintot köteles fizetni.
2. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó és a Bank, mint Engedményes között létrejött Engedményezési szerződés alapján Bérő a III. 1. pontban rögzített bérleti díjat a bérleti szerződés teljes időtartama alatt a banknak, mint Jogosultnak köteles megfizetni.
3. A bérleti díj havonta előre, forintban fizetendő, számla ellenében, a Banknál vezetett számú óvadéki bankszámlára történő átutalással, a Magyar Nemzeti Bank által tárgyhó megelőző hónap 15. napjára közzétett deviza-középárfolyam alapul vételével. A Bérbeadó a bérleti díj összegéről kiállított számlát minden hónap 16. napjáig köteles átadni Bérő részére. Bérő a kiszámlázott bérleti díjat a tárgyhó utolsó napjáig köteles megfizetni. Az első számla 2010. június 16. napján kerül kiállításra.
4. Abban az esetben, ha a Bérő elmulasztja az esedékes bérleti díj megfizetését, a Bank jogosult az esedékes bérleti díjat a Bérő által kiállított felhatalmazás alapján Bérő költségvetési elszámolási számlájára vonatkozó azonnali beszedési megbízás útján érvényesíteni.
5. Felek rögzítik, hogy Bérő a bérleti díjat jelen szerződés fennállása alatt a bérlemény tényleges használatától függetlenül köteles megfizetni.
6. Felek rögzítik, hogy Bérő a Bérbeadóval szembeni bármely követelésének beszámítására a bérleti díj megfizetése vonatkozásában nem jogosult.

7. Felek megállapodnak, hogy Bérő a Bank előzetes hozzájárulása nélkül a bérleti díj esedékesség előtti megfizetésére nem jogosult. Felek rögzítik, hogy Bérő és Bank jelen szerződés 3.3. pontjában jelölt bankszámlára befolyt összegre vonatkozóan a közöttük ...számon létrejött Devizahitel szerződésben foglaltaknak megfelelően először 2010. július 10. napján majd azt követően havonta utólag számolnak el. Az elszámolást követően Bank a bérleti díj fizetésből befolyt összegből fennmaradó fenti Hitelszerződés alapján Bérőöt illető összeget 5 banki munkanapon belül Bérő ...számú bankszámlájára utalja.
8. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés III. 1. pontjában rögzített bérleti díj a bérlemény üzemeltetéséhez szükséges költségeket nem tartalmazza, az üzemeltetési költség megfizetéséről Bérő és Bérő külön megállapodásban rendelkezik.

IV. BÉRBEADÓ SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSA, FELEK JOGAI ÉS KÖTELESSÉGEI

1. Bérő szavatol azért, hogy
 - Az ingatlan szerkezetileg ép,
 - A bérlemény a szerződés egész időtartama alatt alkalmas a szerződés szerű használatra, és
 - A bérleményen harmadik személynek nincs olyan joga, amely Bérőt a használatban korlátozná, vagy akadályozná.
2. Bérő jogosult a bérleményt rendeltetésszerűen használni, és jogosult albérletbe adni. Bérő felel mindazon károkért, amelyek a nem rendeltetésszerű vagy nem szerződés szerű használatból, illetve az albérők által okozott kárból erednek.
3. Bérő haladéktalanul köteles Bérőöt értesíteni, ha a Bérőöt terhelő munkálatok szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy a Bérő azok elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a Bérő felelős.
4. Bérő köteles saját költségére teljes körű vagyon-, és felelősségbiztosítást kötni a felépítményre.
Bérő köteles saját költségére teljes körű vagyon-, és felelősségbiztosítást kötni az általa bérelt épületben elhelyezett és a tulajdonát képező ingóságokra.

V. BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen bérleti jogviszonyt a Bank hozzájárulása nélkül sem közös megegyezéssel, sem egyoldalúan nem mondhatják fel.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Bérő, mint a Bérbeadó ALABÁSTROM 13.-15. Kft.-t alapító BUDA – HOLD Kft. 100 %-os tulajdonosa jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy az Alapító BUDA – HOLD Kft.-t jelen bérleti szerződés időtartama alatt, 2030. 12. 31. napjáig a Bank hozzájárulása nélkül nem idegeníti el.
2. Felek megállapodnak abban, hogy Jelen Szerződésben foglalt értesítéseket írásba kell foglalni, és a szerződő Feleknek a szerződés bevezetőjében megjelölt címére kell megküldeni, átvételi elismervénnyel igazolt közvetlen kézbesítés, vagy tértivevényes küldemény útján. Felek megállapodnak abban, hogy a tértivevényes vagy ajánlott küldemény postára adásának napját követő ötödik munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
3. Valamely fél szerződésszegése esetén, a szerződésszegő fél nem mentesül az adott kötelezettség további teljesítése alól, akkor sem, ha a másik fél nem él a szerződésszegés alapján őt megillető jogosultságokkal.
4. Feleknek Jelen Szerződésből eredő kötelezettségei és azok időben történő teljesítése alól az érintett fél mentesül mindaddig, amíg a kötelezettség teljesítését vis maior részben, vagy egészben korlátozza, vagy megakadályozza. Amennyiben a kötelezettség teljesítése az említett okból veszélyeztetve van, a kötelezettség teljesítésében korlátozott, vagy akadályozott fél köteles erről a másik felet haladéktalanul értesíteni. A késedelmes értesítésből eredő károkért a késlekedő fél felel.
5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Jelen Szerződéssel kapcsolatban felmerülő jogvitákat békés, tárgyalásos úton kísérik meg egymással rendezni. A tárgyalások eredménytelensége esetén a felek kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság, illetve Fővárosi Bíróság kizárólagos hatáskörét és illetékességét.
6. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos és azzal kapcsolatban egymásról szerzett valamennyi adatot, beleértve a jelen szerződés létrejöttét és tartalmát, szigorúan bizalmasan kezelik. Ennek értelmében a fenti adatok nem hozhatók nyilvánosságra, azok harmadik személlyel – kivéve bírósági, vagy hatósági eljárást – a másik fél előzetes írásos hozzájárulása nélkül nem közölhetők.
7. Abban az esetben, ha jelen szerződés bármely része, feltétele, rendelkezése érvénytelennek, semmisnek, vagy végrehajthatatlannak bizonyulna, akkor a szerződés fennmaradó része, feltétele, vagy rendelkezése teljes mértékben érvényes és hatályos marad és nem tekinthető érvénytelennek, kivéve, ha Felek jelen szerződést ezen érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
8. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

A szerződő felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 200.....

.....
ALABÁSTROM 13.-15.
Ingatlanhasznosító Kft.

Bérbeadó

képviseli: Niederlander Pál ügyvezető

.....
Budapest Főváros
XI. Kerületi Önkormányzat

Bérlő

képviseli: Molnár Gyula polgármester

.....
Bank.
Engedményes
képviselik: