

ELŐSZERZŐDÉS RÁÉPÍTÉS ENGEDÉSÉRŐL, FÖLDHASZNÁLATI III. OPCIÓS VÉTELI JOG ALAPÍTÁSÁRA és EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött:

- egyrésztől **Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhelye 7100 Szekszárd, Béla király (3) tér 8.. képviseli: Horváth István Polgármester), mint tulajdonos (a továbbiakban: **Önkormányzat vagy Tulajdonos**), valamint
- másrésztől a **„K+F” Kutatás-Fejlesztési Tanácsadó Központ Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzék száma: 01-09-737779, statisztikai számjele: 11104634-7310-113-01, adószáma: 11104634-2-41, székhelye: 1055 Budapest, Alkotmány utca 12. képviseli: Dr. Lőrincz Sándor ügyvezető), mint földhasználó (a továbbiakban: **Tanácsadó Központ**),

/Önkormányzat vagy Tulajdonos és Tanácsadó Központ együttesen: **Felek/**

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Előzmények

A „K+F” Kutatás-fejlesztési Tanácsadó Központ Kft. magyar magánszemélyek 100 %-os tulajdonában lévő, 1993-ban létrehozott, sikeresen működő gazdasági társaság, mely hasonló hotel-fejlesztési feladatokat végez jelenleg több más vidéki városban is.

A „K+F” a hazai és európai uniós pénzforrások elnyerésében piacvezető tanácsadó cég, emellett projektszervezési üzletágat működtet, mely **szállodai és más turisztikai fejlesztések előkészítését végzi**. Ezen tevékenységei a következő feladatokat foglalják magukba: projektkoncepció megalkotása, építészeti látványtervek kidolgozása, megvalósíthatósági tanulmányok és üzleti tervek kidolgozása erre szakosodott nemzetközi tanácsadó céggel közösen, pályázati támogatások és adókedvezmények megszerzésének ügyintézése, szállodalánccal brand/franchise szerződés előkészítése, szállodaüzemeltetőkkel a hosszú távú üzemeltetési feltételek kialakítása és az erre vonatkozó szerződések előkészítése, projektcég létrehozása a teljes körű megvalósításhoz, építési engedélyezéshez szükséges tervek készíttetése és ennek koordinálása, a projekt végigvitele.

Szekszárd Város Önkormányzata kezdeményezi és támogatja a **Szekszárdi Kálvária – hegyen létesítendő nemzetközi 4*-os bor – hotel** fejlesztési projektjét, melynek keretében egy **95-105 szoba kapacitású** szálloda kerülne

megépítésre. A város jelenleg nem rendelkezik a borkultúra, az ipar és a közélet által indokolt nemzetközi minősítésű és megfelelő minőségű szállodával amely egyben a vonzáskörzet turisztikai igényeit is kiszolgálja. A megépülő autópálya a nemzetközi kapcsolatokat jelentősen erősíteni fogja és a szálloda a város vendég- és látogató itt tartó képességét fejleszteni

I. Az együttműködés célja

1. Az **Önkormányzat és a Tanácsadó Központ** jelen szerződésben szoros együttműködésre vállal kötelezettséget az Önkormányzat tulajdonában álló, ill. tulajdonába kerülő és az 1. melléklet szerint kijelölt (majd a későbbiekben rögzített módon pontosított és véglegesített) megvalósítandó magas minőségű besorolású , a borvidékhez kötődő, helyi adottságokhoz is igazodó funkciókat is magában foglaló 4*-os Hotel (a továbbiakban: **Borhotel**) létesítésében.
2. A fenti fejlesztés előkészítése során a **Tanácsadó Központ Projektcéget – alapít, és tulajdonosi döntéssel biztosítja azt, hogy a Projektcég az** alábbi koncepció szerinti Borhotel megvalósítására és üzemeltetésére vállal kötelezettséget:
 - Kb. 95– 105 szoba, melyek közül 6-10 nagyobb alapterületű, magasabb minőségi- és komfort fokozatú suite vagy apartman
 - Nemzetközi 4*-os minősítés
 - meeting / konferencia termek mintegy 150 fő részére, családi és társadalmi, üzleti rendezvények,
 - **borkiállító, -bemutató és -vendéglátó terem, a helyi borászokkal. borászatokkal szoros együttműködésben,**
 - étterem, reggeliző, bár,
 - fitness, wellness ,
 - opcionális jelleggel bowling vagy más sport / játék funkció

A Projektcég elkészíteti majd - az Önkormányzat vezetésével és szakértőivel való együttműködés során - véglegesíti **a tervezett hotel legalább 1:500-as léptékű koncepciótervét és látványtervét** és szakértő cég közreműködésével elkészíteti **a hotelkomplexum piaci és pénzügyi megvalósíthatósági tanulmányát**, finanszírozási analízisét, megtérülési számításait, a megfelelő szállodaüzemeltető szakcéggel való szerződés előkészítést. Ennek költségeit a Projektcég viseli.

II. A Borhotel ráépítésének, földhasználati és opciós vételi jog alapításának alapelvei, Végleges Megállapodás megkötésének időpontja

1. Az Önkormányzat az 1. mellékletben szereplő helyszínrajz szerinti telek kialakítását maradéktalanul elvégzi – jelen szerződés aláírását követően 6 naptári hónapon belül - úgy , hogy :
 - a) Egyrészt az Önkormányzat belső szabályzatai és a vonatkozó jogszabályok szerint eljárva a tulajdonában lévő telekrészhez biztosítja a tulajdonában ma még nem lévő telekrészeket
 - b) Másrészt az Önkormányzattal elvégezteti a városi/helyi építési szabályzat (a továbbiakban: **HÉSZ**) szükséges módosítását , majd pedig a

telekalakítást, a vonatkozó engedélyek, hozzájárulások beszerzését. A HÉSZ módosításában és a telekalakításban a Tulajdonos figyelembe veszi azt hogy a fenti mellékletben megadott építési terület és a beépíthetőségi mutatók összhangban legyenek a telek méreteivel. A telekalakítás eredményeképpen egy önálló ingatlan (a továbbiakban: Telek) kerül kialakításra a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező helyszínrajz szerint. Felek megállapodnak, hogy a Telek akkor minősül a szerződés szerint kialakítottnak, amennyiben minimum 2 maximum 3 hektár nagyságú építési telek és a HÉSZ megfelelő módosításával a Telek legalább 40 %-a beépíthetővé válik fszt és 3 emelet magasságban, illetve a jelen megállapodás I.2. pontjában megjelölt Borhotel a Telken megvalósíthatóvá válik .

- c) Amennyiben a Telek jelen megállapodás szerinti kialakítás (telekalakítás) és a fentiek szerinti HÉSZ módosítása legkésőbb 2009 november 30. napjáig az irányadó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően illetve szerződésszerűen nem történik meg, akkor az Önkormányzat a Tanácsadó Központ és Projektcég részére köteles a Tanácsadó Központ és Projektcég által ezen időpontig a jelen megállapodás tárgyát képező Borhotel megvalósítására illetve a jelen megállapodás teljesítésével kapcsolatosan felmerült valamennyi igazolt költségét (projektszervezési költségek) ezen határidőt követő legkésőbb 8 napon belül megfizetni. Felek megállapodnak, hogy Tanácsadó Központot ebben az esetben elállási jog illeti meg.
 - d) Az Önkormányzat az Eu-s és kormányzati támogatási források és adókedvezmény elnyeréséhez szükséges dokumentumokat és nyilatkozatokat a Projektcég részére időben kiadja.
2. Tulajdonos a jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Önkormányzat tulajdonába kerülő telken a Tanácsadó Központ által alapítandó Projektcég a Borhotelt ráépítse akként, hogy a ráépítés eredményeképpen megvalósuló Felépítmény az ingatlan-nyilvántartásba önálló helyrajzi számként átvezetésre kerüljön, amely Felépítmény a ráépítő kizárólagos tulajdonába kerül.
 3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás 1. sz. mellékletet képező helyszínrajzon megjelölt telekre vonatkozóan, **földhasználati jogot** alapítanak a jelen előszerződésben, valamint a földhasználati jog alapításáról szóló végleges megállapodásban (a továbbiakban: **Végleges Megállapodás**) foglalt feltételek szerint. Felek rögzítik, hogy az előzetes megállapodásuknak megfelelő helyszínrajz elkészítése az Önkormányzat kötelezettsége.
 4. Szerződő felek rögzítik, hogy a végleges megállapodás jelen szerződés tárgyát képező a jelen szerződés szerint jogszerűen kialakított (II.1.pont) Telek Önkormányzat által történő per-, teher- és igénymentes tulajdonszerzését követő 10 napon belül kerül megkötésre. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követőnapon belül de legkésőbb-ig a tulajdonjog meglétének igazolására a hiteles tulajdoni lap másolatot a Projektcégnek bemutatja. Önkormányzat szavatosságot vállal arra, hogy a jelen megállapodás illetve a Végleges Megállapodás megkötése illetve a Telek tulajdonjogának átruházása tekintetében a rendelkezési joga nem korlátozott, az átruházáshoz szükséges valamennyi jogszabályi kötelezettséget teljesítette.

Önkormányzat szavatosságot vállal arra, hogy a jelen szerződés megkötéséhez illetve az ez alapján megkötendő Végleges Megállapodás megkötéséhez szükséges valamennyi felhatalmazással rendelkezik, a jelen illetve a Végleges Megállapodás megkötésének jogi akadályai nincsenek.

5. Felek megállapodnak, hogy a jelenlegi ingatlanokból 1. sz. mellékletet képező helyszínrajzon megjelölt, majd a telekalakítás során véglegesítendő Telekre, vonatkozóan a Felépítmény fennállásáig, de minimum 99 évre **földhasználati jogot** kíván alapítani a jelen előszerződésben, valamint a jelen előszerződés alapján megkötendő végleges megállapodásban (a továbbiakban: **Végleges Megállapodás**) foglalt feltételek szerint a Telek teljes területére (továbbiakban: Földhasználati jog). Önkormányzat nyilatkozik arról is, hogy a felépítmények önálló ingatlanként történő telekkönyvezése esetén a felépítmények per-, teher- és igénymentesen, ill. szabadon és korlátozásmentesen értékesíthetően kerülhetnek a Földhasználó Projektcég tulajdonába.
6. A Projektcég a kialakítandó telken **építési beruházást, Borhotelt** fog megvalósítani, melyre vonatkozó koncepciót, javaslatot az Önkormányzat megismerte és támogatja.
7. Felek a Földhasználati jog **ellenértékét** a teljes telek esetében közös egyetértéssel kijelölt nemzetközi értékbecslő által készített értékelés alapján a Végleges Megállapodásban határozzák meg. Földhasználati jog **ellenértékének** megfizetéséről a Felek az alábbiak szerint állapodnak meg: A Projektcég a fenti összeget a Hotel üzembe helyezési határozatának jogerőre emelkedésétől számított második naptári év végéig köteles megfizetni Tulajdonos bankszámlájára történő átutalással.

Az Önkormányzat dönthet úgy is, hogy a telket vagy annak földhasználati jogát apportálja a projektcégbe.
8. Tulajdonos szavatolja a, földhasználati joggal érintett telek - per-, teher- és igénymentességét a beruházás teljes időtartama alatt.
9. Amennyiben a telken bármilyen közmű (csatorna, víz, gáz stb.) megléte a Szálloda megépítését akadályozza, úgy Felek kötelesek közösen, együttműködve megoldást találni a közművek elhelyezkedésének, vagy technikai megoldásuknak a Borhotel projekt megvalósulásához szükséges mértékéig történő megváltoztatására, mely munkálatok költségeiről a végleges földhasználati jogot alapító vagy az apportról trendelkező szerződésben állapodnak meg a Felek, ill. a Projektcég és az Önkormányzat.
10. A Tanácsadó Központ vállalja, hogy a Projektcég a Végleges Megállapodás aláírását követő legkésőbb 6 hónapon belül a megfelelő dokumentumok és kérelem benyújtásával - a felépítendő Szálloda tekintetében - építési engedélyért folyamodik az illetékes építésügyi hatósághoz, majd legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2-4 hónapon belül a kivitelezési munkálatokat megkezdi, és a Beruházást a Helyi Építési Szabályzatban foglaltaknak és a jelen előszerződésnek is megfelelően, legkésőbb a kivitelezési munkák megkezdését követő 4 éven belül befejezi és a használatbavételi engedély megadását az illetékes hatóságoknál kezdeményezi. A Felek a fenti határidők be nem tartásának szankcióiról a végleges szerződésben állapodnak meg.

11. A Tanácsadó Központ a Projektcéggel biztosítja, hogy a kivitelezés teljesítése körében az általa igénybevett beruházó, kivitelező, vállalkozó,

alvállalkozó személyek vagy szervezetek magatartásáért is felelősséggel tartozik.

- 12.A Felek tudomással bírnak arról, hogy a kialakításra kerülő telek közművesített, azonban a **közművek** kapacitásának szükség szerinti, a tervezett Projekthez igazodó bővítése általánosan a Projektcég feladata és költsége. A Tanácsadó Központ a végleges szerződés aláírásáig felméri a várható költségeket, amennyiben ezek összege meghaladja a szállodai projektekben megszokott mértéket (teljes projektköltség cca. 3%-a telek nélkül) akkor erről a Felek a Végleges Megállapodás előtt egyeztetnek..
- 13.A Tanácsadó Központ tudomásul veszi, és a Projektcéggel biztosítja hogy a szükséges - a tevékenységével és a telek - beépítésével kapcsolatos - szakhatósági és egyéb engedélyek beszerzése a Projektcég kizárólagos kötelezettsége és költsége. Az építési, használatbavételi és működési engedélyt Felek a Projektcég nevére kérik. Az építési, használatbavételi és működési engedélyk megszerzésével kapcsolatosan minden költség és felelősség a Projektcéget terheli azzal, hogy az Önkormányzat kötelezettséget vállal, hogy minden szükséges nyilatkozatot haladéktalanul megtesz annak érdekében, hogy az építési, használatbavételi és működési engedélyt Projektcég mielőbb megkapja.
- 14.Felek megállapodnak abban, hogy a projekt Ingatlan tulajdoni lapjának I. részén feltüntetik a jelen megállapodáson alapuló földhasználati jogot. Felek megállapodnak abban, hogy a Borhotel megvalósulását követően, az épület használatbavételi engedélyének kiadása után egymással együttműködnek az új épület önálló ingatlanként történő feltüntetése érdekében. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az építési, használatbavételi és működési engedély (hozzájárulás) jogerős megszerzése érdekében együttműködnek, és az őket terhelő valamennyi (teljesíthető) feltételt teljesítik, annak érdekében, hogy a jelen pontban említett engedélyt (hozzájárulást) az illetékes szerv a lehető legrövidebb idő alatt kiadja. Az engedély (hozzájárulás) beszerzése érdekében Önkormányzat köteles minden támogatást biztosítani. Felek megállapodnak, hogy a Végleges Megállapodással a Tulajdonos opciós vételi jogot alapít a kialakításra kerülő Telekre vonatkozóan a Projektcég javára, egy a Felek közös egyetértésével meghatározott nemzetközi értébecslő-szakértő cég által megjelölendő összeggel 5 (öt) évre. A Projektcég az opciós jogot egyoldalú nyilatkozattal gyakorolhatja akként, hogy a nyilatkozat közzétételétől számított legkésőbb 8 (nyolc) munkanapon belül az Önkormányzat számlájára történő átutalással kifizeti a szakértő által megjelölt összeget.
- 15.Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Projektcég a jelen előszerződés II.14. pontjában megjelölt Opciós vételi joggal kíván élni akkor ennek bejelentését követően a teljes **ellenértéket** legkésőbb nyolc banki munkanapon belül, egy összegben utalja át Tulajdonos megjelölt bankszámlájára.
- a) Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Projektcég az ellenértékre vonatkozó fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesíti, úgy a késedelembe esés napjától a kifizetés napjáig a Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
- b) Amennyiben Projektcég az ellenérték fizetési kötelezettségének a Tulajdonos írásbeli felszólítása ellenére a meghatározott határidőre nem tesz eleget, úgy Tulajdonos a Projektcéghez intézett egyoldalú nyilatkozattal elállhat a szerződéstől úgy, hogy Projektcég köteles a Tulajdonos minden jelen jogügylettel kapcsolatban felmerült kárát és

költségét megtéríteni.

16. Felek a **birtokba adással** kapcsolatban megállapodnak abban, hogy Tulajdonos az kialakításra kerülő Telket az építési engedély iránti kérelem illetékes hatósághoz történő benyújtásának napján adja a Projektcég birtokába. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jogerős építési engedélyt a Projektcég a birtokba adástól számított egy éven belül – önhibáján kívül - nem szerzi meg, a Projektcéget elállási jog illeti meg. Felek megállapodnak, hogy az elállási jog gyakorlása esetén az Önkormányzat köteles az elállási nyilatkozat kézhezvételétől számított legkésőbb 8 napon belül a Projektcégnek a Borhotel megvalósítására, tervezésére, engedélyezésére illetve a jelen megállapodás teljesítésével kapcsolatosan felmerült valamennyi költségét megtéríteni. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adásról részletes jegyzőkönyvet vesznek fel.

17. Szerződő felek rögzítik, hogy a szállodai kapacitás kihasználásának banki hitelképességi elfogadásához, a befektetés megtérüléshez szükséges szállodai foglalási arány biztosításához a szobafoglalást illetve lekötést az Önkormányzat saját intézményi hálózatával támogatja, és 35% éves átlagos foglalási illetve igénybevételi kötelezettséget vállal a szállodai szobák mindenkorai listaárán jelen szerződés aláírásával. Jelen kötelezettség részletezésére és be nem tartásából származó következményekről a Felek a Végleges szerződésben állapodnak meg.

18.A Projektcég jelen megállapodás keretében az alábbiakat vállalja még:

- a „K+F” Kutatás-fejlesztési Tanácsadó Központ Kft. közreműködésével feltárja, illetve megpályázza a **hazai és európai uniós pályázati forrásokat és lehetőségeket**
- **a helyi munkavállalási lehetőségek bővítésének érdekében is**, azonos minőségi és vállalási kondíciók mellett előnyben részesítve a helyi, illetve helyi munkaerőt alkalmazó kivitelezőt – kiválasztja a legmegfelelőbb generál kivitelezőt és a szükséges szigorú biztosítékok és garanciák mellett szerződést köt vele.

19. Felek megállapodnak abban, hogy a földhasználati jog létesítésével és bejegyzésével kapcsolatos valamennyi **költséget** - így az illetéket és a földhivatali díjat is – a Projektcég viseli.

20. A jelen jogügyletből származó **jogviták** megindítása tekintetében Felekalapvetően megegyezésre törekednek, a pertárgy értékétől függően kikötik a Szekszárdi Városi Bíróság, illetve a Tolna Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét.

21. Abban az esetben, ha a jelen szerződés valamely rendelkezése nem érvényes, nem hatályos vagy nem végrehajtható, vagy a jelen szerződés valamely körülményt nem rendez, úgy ez a tény jelen szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét és hatályosságát nem érinti (részleges érvénytelenség). Felek ilyen esetre megállapodnak abban, hogy a nem érvényes, nem hatályos és nem végrehajtható rendelkezést, illetőleg a nem rendezett körülményt késedelem nélkül, egy érvényes, hatályos és végrehajtható, illetőleg a körülményt rendező rendelkezéssel pótolják, amely a nem érvényes, nem hatályos és nem végrehajtható rendelkezés gazdasági céljának a leginkább megfelel, illetőleg a nem rendezett körülményt ily módon rendezzi.

22 Felek a hatályos jogszabályok szerint írásbeliséghez kötött nyilatkozataikat

egymáshoz telefaxon vagy tértivevényes ajánlott postai küldeményben intézik.

a) Kapcsolattartók:

Tulajdonos részéről:

Név:

Cím:

Telefon:

Telefax:

Tanácsadó Központ részéről:

Név: Jaczkó László üzletág igazgató

Cím: 1055 Budapest, Alkotmány utca 12.

Telefon: 06 1 354 22 50

Telefax: 06 1 354 22 59

b) Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen előszerződésben rögzített adataiknak esetleges megváltozásáról egymást két munkanapon belül írásban tájékoztatják.

23. Felek rögzítik, hogy a jelen előszerződésben és a Végleges Megállapodásban foglaltak közös üzleti titkukat képezik, ezért kötelezettséget vállalnak arra, hogy annak tartalmáról harmadik személyt - a másik fél kifejezett írásbeli hozzájárulása nélkül - nem tájékoztatják. E kötelezettség megszegésével a másik félnek okozott kárt a szerződészegő fél köteles megtéríteni.

24. Felek aláírásukkal igazolják, hogy e szerződés egy-egy példányát átvették. A jelen megbízásban nem szabályozott kérdésekben a hivatkozott jogszabályok, valamint a PTK. ide vonatkozó szabályai az irányadóak.

25. Felek jelen szerződésben foglalt feltételeket és kötelezettségeket megértették és azokat aláírásukkal magukra nézve kötelezőnek, elfogadják.

Kelt, 2009. hó napján.

.....
**Szekszárd Megyei Jogú Város
Önkormányzata**

.....
„K+F” Tanácsadó Központ Kft.

Mellékletek

1. sz. melléklet: Helyszínrajz

2. sz. melléklet: Önkormányzat képviselő testületi határozata a jelen szerződés megkötésére vonatkozóan