

SZINDIKÁTUSI

SZERZŐDÉS

1. számú módosítása

2010. december 29.

amely létrejött

o-w

- **egyrésről NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: 2626 Nagymaros, Fő tér 5., törzsszáma: 394 031 000, statisztikai számjele: 15394033-8411-321-13, képviseli: Petrovics László polgármester), a továbbiakban, mint **Tulajdonos**,
 - **másrészről a SÜLYOK ÉS SZABÓ SZÁLLODA ÉS TERMÁL BERUHÁZÁSI, FEJLESZTÉSI ÉS INVEZTÍCIÓS KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhelye: 2119 Pécel, Szemere Pál utca 16., cégjegyzékszám: 13-09-131822, adószám: 14923100-2-13, képviseli: Sulyok Zoltán ügyvezető), a továbbiakban, mint **Nyertes pályázó**
 - **harmadrésről SÜLYOK ZOLTÁN** (szül. hely, idő:, an: Nemes Margit) 1203 Budapest, Török Flóris u. 28. szám alatti lakos, valamint **SZABÓ ANDRÁS** (szül. hely, idő:, an: Meglickaja Margaretta) 1089 Budapest, Bíró Lajos u. 56. fszt. 4. szám alatti lakos, a továbbiakban, mint **Nyertes pályázó tagjai**
- együttesen: Felek - között az alábbi feltételek szerint:

1./ A Felek rögzítik, hogy közöttük 2009. október 16. napján szindikátusi szerződés jött létre.

2./ A Felek az 1./ pontban meghatározott szindikátusi szerződés II./ 1./; 2./; 3./; 4./; 5./; 6./; 7./; 8./; 9./ pontjait a projekt finanszírozhatósága, valamint Nagymaros lakossága részére a projekt megvalósulása esetére kedvezmények biztosítása érdekében az alábbiak szerint módosítják.

1./ A felek rögzítik, hogy az 1./ pontban hivatkozott ingatlanok hasznosítása érdekében a Tulajdonos a Nyertes pályázó tulajdonába adja apportként a tulajdonát képező nagymarosi 2602/9, 2602/10, 16401/1, 16401/2, 16401/3 helyrajzi számú ingatlanokat Áfa-nélküli 1.103.100.000,- Ft értékben abban az időpontban, amikor a Nyertes pályázó igazolta, hogy pénzügyi, műszaki és egyéb szempontból képes a beruházások megvalósítására. Ezen időpont nem lehet későbbi, mint 2011. december 15. napja. Az apportálás időpontjában a Nyertes pályázó gazdasági társaság tagjai és a Tulajdonos kötelesek a nyertes pályázó társasági szerződését a pályázati dokumentációban szereplő társasági szerződéstervezet szövegének megfelelően módosítani, amelytől eltérni csak a felek közös megegyezésével lehet. (3. számú melléklet)

2./ A Nyertes pályázó gazdasági társaság tagjai az ingatlan-apportálást követő 60 napon belül a Nyertes pályázó rendelkezésére bocsátanak hátrasorolt (a hátrasoroltság azt jelenti, hogy a tagi kölcsönnyújtó csak akkor kérheti a visszafizetést, ha ezt a Társaság likviditási helyzete lehetővé teszi és a beruházást finanszírozó pénzügyi és/vagy támogató engedélyezi) tagi kölcsön formájában legalább akkora összeget, amely fedezi az ingatlanok apportálásával kapcsolatban felmerülő tulajdonszerzési illetéket, adókat, az apportálásra kerülő ingatlanokon jelenleg átvezető kerékpárút, illetve az ingatlanokon lévő futballpálya, kerékpárút és kapcsolódó létesítményeik áthelyezésével kapcsolatban felmerülő és egyéb cég-működési költségeket. A Tulajdonos az ingatlanok apportálásán túl további finanszírozásra nem köteles. A Nyertes pályázó gazdasági társaság, vagy tagjai számlavezető bankjainak igazolnia kell az apportálás időpontját megelőző napig, hogy ezen összeg a Nyertes Pályázó, vagy a tagok bankszámláján zárolásra került és ezen pénzeszközök kizárólag erre a célra használhatók fel, és kizárólag a Tulajdonos Polgármestere hozzájárulásával szabadíthatók fel. Ezen visszavonhatatlan banki igazolás megléte az ingatlanok apportálásának feltétele.

A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tervezett kerékpárút teljes területét önálló helyrajzi számon tüntetik fel az ingatlan-nyilvántartásban. A felek szándéka az, hogy az új kerékpárút-nyomvonalat a szakhatóság soron kívül meghatározza, mert akkor a beruházás tervezésénél ezt már figyelembe lehetne venni és az új kerékpárút-nyomvonal területe, azaz a kialakuló ingatlan nem kerül apportálásra.

3./ A Nyertes pályázó gazdasági társaság köteles saját költségén elkészíteni az apportálásra kerülő ingatlanokon megvalósításra kerülő beruházás jogerős engedélyezési és kiviteli terveit. Az engedélyezési terveket 2011. június 30. napjáig, a kiviteli terveket legkésőbb az apportálás időpontjáig. A Tulajdonos ezen kötelezettség teljesítésében nem vesz részt sem pénzbeli betét, sem nem pénzbeli betét teljesítésével. A Nyertes pályázó és tagjai kötelezettséget vállalnak arra, hogy

2011. június 30. napjáig valamennyi megvalósíthatósági tanulmány, tervdokumentáció és a hozzájuk kapcsolódó jogok (különösen: felhasználási, továbbfejlesztési) a Nyertes Pályázó tulajdonát fogják képezni és ugyanezen időpontig beszerzik a dokumentációkat terhelő szerzői jogok jogosultjainak azt a nyilatkozatát, hogy a dokumentációkat a Nyertes pályázó külön szerzői jogdíj fizetése nélkül szabadon felhasználhatja, azt továbbfejlesztheti. Amennyiben a tervek mégsem fognak rendelkezésre állni 2011. június 30-ig, akkor Nagymaros Város Önkormányzata a Nyertes pályázó gazdasági társaság tagjai tulajdonában lévő üzletrészeket 5-5,-Ft vételáron egyoldalú jognyilatkozattal megvásárolhatja a kötelezettség elmulasztásától számított 12 hónapon belül.

4./ A pályázó gazdasági társaság tagjai kötelesek mindazon pénzeszközöket esedékességkor a társaság rendelkezésére bocsátani, amelyek a fentiekben túl még szükségesek a Nyertes pályázó által megvalósítani vállalt beruházással (pld. az ingatlan-apportálással egyidejűleg a termálkútfúrással, termálvíz kitermelése esetén a termál-fürdő megvalósítással) és a cég tevékenységével kapcsolatos további költségek finanszírozására. A Tulajdonos ezen pénzeszközöket nem biztosítja, ezek biztosítására kizárólag a Nyertes pályázó tagjai kötelesek. Amennyiben ezen pénzeszközök mégsem fognak a Nyertes pályázó rendelkezésére állni, akkor a Tulajdonos a Nyertes pályázó gazdasági társaság tagjai tulajdonában lévő üzletrészeket 5-5,-Ft vételáron egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja a szükséges pénzeszközök rendelkezésre bocsátása elmaradása időpontjától számítva 12 hónapon belül.

A nyertes pályázó jogosult és köteles – amennyiben a projekt finanszírozása megoldódik -, hogy a tagjai által biztosított pénzügyi forrásból, (vagy bankhitelből, de ennek nem lehetnek fedezetei a Tulajdonos által apportált ingatlanok) a pályázó és tagjai kockázatára a termálkútfúrási tevékenységet elvégezni az ingatlan-apportálást követő hat hónapon belül, ugyanis a termálkútfúrási tevékenység eredménye nagymértékben befolyásolja a projekt tervezési és megvalósítási tevékenységét. A jelen szindikátusi szerződés módosítás aláírását követő naptól kezdődően a beruházás használatbavételi engedélye kiadásáig a termálvízzel kapcsolatban felmerülő minden költség (így a vízkészlet-fenntartási járulék, engedély meghosszabbítás, stb.) a Nyertes pályázót terheli.

5./ A Nyertes pályázó gazdasági társaság és alapító tagjai a beruházás megvalósításához szükséges pénzeszközöket részben az alapító tagok saját pénzeszközeiből, részben banki hitelforrásból és/vagy pályázati forrásból biztosítják akként, hogy kötelesek saját költségükön kidolgozni mind a hiteligényléseket, mind a támogatási pályázatokat, de az Önkormányzat által apportált ingatlanok mellett a hitelek, ill. a támogatások biztosítéka kizárólag a nyertes pályázó és alapító tagjai egyéb vagyontárgyai lehetnek. Az Önkormányzat sem a hitelek felvételéhez, sem a támogatások jogszerű felhasználásának biztosításához az apportált ingatlanokon kívül fedezetet nem biztosít

6./ A Nyertes pályázó a Tulajdonos által apportálásra kerülő ingatlanokon az alábbi ütemezésben legalább az alábbi ingatlan beruházásokat valósítja meg

- a 16401/1, 16401/2, 16401/3 hrsz. alatt felvett ingatlanokon négy csillagos 80 szobás szálloda és 600 fős élményfürdő, (eredményes termálkút fúrás és termálvíz kitermelése esetén termálfürdő megvalósítás azzal, hogy a Nyertes pályázó 15%-os ingyenes vízkivételi lehetőséget biztosít a Tulajdonos részére, amely mennyiségre jutó bányajáradék a Tulajdonost terheli), sportlétesítményekkel, hozzávetőlegesen kb. 4 milliárd Ft értékben legkésőbb jogerős építési engedély kiadásától számított 2 éven belül, de legkésőbb 2013. május 31-ig jogerős használatbavételi és működési engedéllyel.
- a 2602/9-10 hrsz. alatt felvett ingatlanon legalább három csillagos és legalább 40 szobás szálloda, konferencia- és egészségturizmus tevékenységet lehetővé tevő létesítményekkel, hozzávetőlegesen kb. 1,5 milliárd Ft értékben a beruházást legkésőbb a jogerős építési engedély kiadásától számított 2 éven belül megkezdve, de legkésőbb 2013. december 31-ig jogerős használatbavételi és működési engedéllyel.
- a megvalósult termálfürdőben annak üzemeltetésétől kezdődően a Nyertes pályázó az alábbi kedvezményeket biztosítja:

- folyamatosan, hétfőtől csütörtökig délelőttönként, naponta minimum 2 órában, de előre egyeztetett időpontokban ingyenes belépést és úszásoktatási lehetőséget a Tulajdonos által fenntartott óvodával és iskolával tanulói jogviszonyban lévő gyermekek részére,
- 50% kedvezményt a nagymarosi lakcímkártyával érkezőknek, valamint
- ingyenes belépést a nagymarosi 65 évnél idősebb lakosoknak.

7./ A Nyertes pályázó alapító tagjai vállalják, hogy megfelelő biztosíték nyújtása mellett megvásárolják Nagymaros Város Önkormányzatának apportálással a pályázó gazdasági társaságban kialakuló üzletrészt 2015. június 10. és 2018. június 10. között 4.100.000,- €, MNB-árfolyam szerint számított forintellenértéke megfizetésével (ha már nem a HUF a törvényes fizetőeszköz, akkor €-ban) akként, hogy a fenti időszakban minden év június 10-én meg kell fizetni a Vevőnek az Önkormányzat részére legalább 700.000,- €, vételárrészt. Az Önkormányzat ezen megállapodás aláírásával vállalja, hogy üzletrészt a nyertes pályázó tagjainak, vagy az általa kijelölt személynek a fenti feltételekkel értékesíti. Az üzletrész tulajdonjogát a Vevő(k) a teljes vételár megfizetésével szerzi(k) meg. Arra az esetre, ha a Nyertes pályázó tagjai ezen kötelezettségüknek nem tesznek eleget, vagy nem képes eleget tenni, akkor Nagymaros Város Önkormányzata az üzletrész tulajdonosa marad és hatályba lép azon management szerződés, amelynek alapján a nyertes pályázó társaság köteles a beruházás nettó bekerülési költsége 5 %-a + ÁFA management díjat fizetni a pályázó azon tagja részére, amely a társaság első ügyvezetőjét adta, olyan időpontban, amikor ezt cash-flow-ja a felvett hitelek törlesztő részletei és működési költségei figyelembevételével lehetővé teszi. (4. számú melléklet.)

Abban az esetben, ha az üzletrész adásvételi szerződés létrejön és a vevő a vételár kifizetésére Nagymaros Város Önkormányzata által elfogadott megfelelő biztosítékot képes nyújtani, akkor az Önkormányzat és a nyertes pályázó társaság tagjai a cég társasági szerződését akként módosítják, hogy a vételár fizetési határidőre történő teljes kiegyenlítéséig a társaság adózott eredményének 90 %-a, mint osztalék a pályázó alapító tagjait illeti meg, akik az osztalékból kötelesek legalább a minimális vételárrésznek megfelelő összeget (évi 700.000€) fizetni az Önkormányzat részére. Amennyiben a nyertes pályázó tagjai nem tesznek eleget üzletrész-vételár, vagy vételár rész-fizetési kötelezettségüknek, akkor az Önkormányzat jogosult a vételár rész fizetési határideje napjától számított 60 napon belül a szerződéstől elállni és teljes vételár 25%-nak megfelelő mértékű kötbért a már megfizetett vételár részekből megtartani, illetve ha még ennyit nem fizettek meg a Vevők, akkor tőlük ennyit követelni.

A kötbéren felüli vételár részt akkor köteles visszafizetni az Önkormányzat a Vevőnek, ha az üzletrészt másnak értékesítette, de legkésőbb az elállástól számított 24 hónapon belül. Az Önkormányzat elállása esetén a felek kötelesek a Társasági szerződést akként módosítani, hogy a társaság adózott eredményét az üzletrészek arányában osztják fel. Amennyiben a Vevők nem hajlandók a Társasági szerződést módosítani, akkor az Önkormányzat jogosult a Vevők üzletrészeit a névértékének megfelelő áron egyoldalú nyilatkozattal megvásárolni az elállástól számított 90 napon belül és kötbér követelését a vételárba beszámíthatja.

8./ A felek megállapodnak abban, hogy a Nyertes pályázó - amíg az apportálás meg nem történt - a projekt előkészítésén túl nem fog tevékenységet folytatni és senkivel szerződést nem fog kötni, senkivel szemben, senkinek javára kötelezettséget nem fog vállalni Nagymaros város polgármestere hozzájárulása nélkül.

9./ A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a pályázat tárgya bármelyik fél érdekkörében álló okból meghiúsul (kivéve, ha projekt azért hiúsul meg, mert a nyertes pályázó és alapító tagja nem találhatnak finanszírozó pénzügyintézetet), akkor - a meghiúsulásért felelős fél a szerződéskötést követően

- az ingatlanok tulajdonba adásáig (az apportálásig) az ingatlanok apport értéke 15 %-át,
- a beruházás kivitelezése megkezdését követően a nyertes pályázó által megvalósítani vállalt projekt értéke 15 %-át,

mint meghiúsulási kötbért köteles megfizetni a másik fél részére.

Meghiúsulási oknak kell tekinteni elsődlegesen, de nem kizárólagosan az alábbi okokat:

Az Önkormányzat érdekkörében álló okból meghiúsulási oknak kell tekinteni:

- Az Önkormányzat az 1./ pont szerinti apportálási kötelezettségének nem tesz eleget
- Az Önkormányzat a 7./ pontban foglaltak szerint az üzletrésze pályázó tagja felé eladási kötelezettségének nem tesz eleget

A Pályázó és alapító tagjai érdekkörében álló okból meghiúsulási oknak kell tekinteni, ha a Pályázó a 6./ pontban meghatározott, a beruházás megvalósítására vonatkozó kötelezettségének nem tesz határidőben eleget.

A Felek az ezen jogügyletekkel kapcsolatosan egymással szemben fennálló követeléseikre a beszámítás jogával élhetnek.

A Nyertes pályázó tagjai a kötbérfizetés teljesítéséért készfizető kezességet vállalnak e szerződés aláírásával.

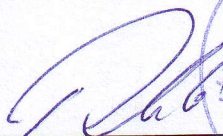
A Nyertes pályázó tagjai e szerződésmódosítás aláírásától számított 6. és 9. hónap után, Nagymaros Város Képviselő-testülete és Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága előtt kötelesek beszámolni a projekt előre haladásáról.”

3./ A felek az 1./ pontban meghatározott szindikátusi szerződés további pontjait változatlanul érvényben hagyják.

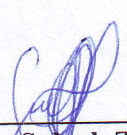
4./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

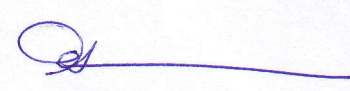
Jelen okiratot a felek elolvasás, értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt helybenhagyólag aláírták.

Nagymaros, 2010. december 29.

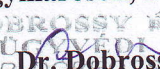

Nagymaros Város Önkormányzata
Tulajdonos képviselőként
Petrovics László polgármester


Sulyok és Szabó Kft.
Nyertes pályázó képviselőként
Sulyok Zoltán ügyvezető


Sulyok Zoltán
Nyertes pályázó tagja


Szabó András
Nyertes pályázó tagja

A szerződésmódosítást készítettem és ellenjegyzem Nagymaroson, 2010. december 29. napján:


DOBOSSY ÉS ALEXA
ÜGYVÉDI IRODA
DR. DOBOSSY ISTVÁN
ügyvéd
4025 Debrecen, Simonffy u. 57.
Adószám: 18554322-2-09