

SZINDIKÁTUSI

SZERZŐDÉS

2009. október 16.

amely létrejött

- **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 **Sulyok és Szabó Szálloda és Termál Beruházási, Fejlesztési és Invesztíciós Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 2119 Pécel, Szemere Pál utca 16., cégjegyzékszám: 13-09-131822, adószáma: 14923100-2-13, képviseli: Sulyok Zoltán ügyvezető), a továbbiakban, mint **Nyertes pályázó**
- **harmadrésről** **Sulyok Zoltán** (an: Nemes Margit) 1203 Budapest, Török Flóris u. 28., valamint **Szabó András** (an: Meglickaja Margareta) 1089 Budapest, Bíró Lajos u. 56. fszt. 4., a továbbiakban, mint **Nyertes pályázó tagjai**

között az alábbi feltételek szerint:

I./ Preambulum

1./ Az Önkormányzat az Ingó és ingatlan vagyon értékesítése során alkalmazandó versenyeztetési eljárás szabályairól szóló 4/2006.(III.07.) Önkormányzati rendelete szerinti pályázati eljárást (1. sz. melléklet) bonyolított le a Nagymaros Város Önkormányzata (2626 Nagymaros Fő tér 5., a továbbiakban Önkormányzat) tulajdonát képező nagymarosi 2602/9, 2602/10, 16401/1, 16401/2, 16401/3 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjoga gazdasági társaságba történő apportálással végrehajtásra kerülő átruházására, amely pályázat nyertese a Nagymaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete 305/2009(X.12.) számú határozata alapján a Nyertes pályázó.

2./ Jelen szerződés 2. sz. mellékletét képezi az 1./ pontban meghatározott eljárásban a Nyertes pályázó által benyújtott pályázat. A felek az 1./ pontban hivatkozott pályázati eljárás feltételei és eredménye alapján az alábbi megállapodást kötik:

II./ A nyertes pályázatban foglaltak megvalósítása

1./ A felek rögzítik, hogy az 1./ pontban hivatkozott ingatlanok hasznosítása érdekében az Önkormányzat a Nyertes pályázó tulajdonába adja apportként a pályázatban meghatározott időpontban a tulajdonát képező nagymarosi 2602/9, 2602/10, 16401/1, 16401/2, 16401/3 helyrajzi számú ingatlanokat Áfa-nélküli 1.103.100.000 ,- Ft értéken abban az időpontban, amikor a nyertes pályázó igazolta, hogy pénzügyi, műszaki és egyéb szempontból képes a beruházások megvalósítására. Ezen időpont nem lehet későbbi, mint 360 nap a pályázati eljárás eredményhirdetésétől számítva. Az apportálás időpontjában a nyertes pályázó gazdasági társaság tagjai és az Önkormányzat kötelesek a nyertes pályázó alapító okiratát a pályázati dokumentációban szereplő társasági szerződéstervezet szövegének megfelelően módosítani (3. számú melléklet)

2./ A nyertes pályázó gazdasági társaság tagjai az ingatlan-apportálással egyidejűleg 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 pénzintézet 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 létesítményei áthelyezésével kapcsolatban felmerülő és egyéb cég-működési költségeket. Az Önkormányzat az ingatlanok apportálásán túl további finanszírozásra nem köteles. A nyertes pályázó gazdasági társaság tagjai számlavezető bankjainak igazolnia kell, hogy ezen összeg a tagok bankszámláján zárolásra került és ezen pénzeszközök kizárólag erre a célra használhatók fel, és kizárólag az Önkormányzat Polgármestere hozzájárulásával szabadíthatók fel. Ezen visszavonhatatlan banki igazolás megléte az ingatlanok apportálásának feltétele.

(Amennyiben a kerékpárút áthelyezés az apportált terület felhasználásával valósul meg, akkor ez a terület ellenérték fizetése nélkül visszakerül az önkormányzat tulajdonába. A felek szándéka az, hogy az új kerékpárút- nyomvonalat a szakhatóság soron kívül meghatározza, mert akkor a beruházás tervezésénél ezt már figyelembe lehet venni és az új nyomvonal területe nem kerül apportálásra sem.)

3./ A nyertes pályázó gazdasági társaság tagjai kötelesek saját költségükön elkészíteni az apportálásra kerülő ingatlanokon megvalósításra kerülő beruházás jogerős engedélyezési és kiviteli terveit, majd azokat kamarai díjszámítás szerinti értéken a pályázó gazdasági társaság tulajdonába adni nem pénzbeli betétként (apportként), illetve az apportálással kapcsolatban felmerülő adókat, költségeket a pályázati eljárás eredményhirdetésétől számított 60. nap után, de 240. nap előtt a Társaság rendelkezésére bocsátani jegyzett tőkeemeléssel. Az Önkormányzat ezen tőkeemeléskben nem vesz részt sem pénzbeli betét, sem nem pénzbeli betét teljesítésével. Amennyiben a tervek mégsem fognak rendelkezésre állni a fenti időpontban, akkor Nagymaros Város Önkormányzata a nyertes pályázó gazdasági társaság tagjai tulajdonában lévő üzletrészeket 5-5.- Ft vételáron egyoldalú jognyilatkozattal megvásárolhatja a tervszolgáltatás teljesítése végső időpontjától számított 180 napon belül bármikor.

4./ A pályázó gazdasági társaság tagjai kötelesek mindazon pénzeszközöket a társaság rendelkezésére bocsátani, amelyek a fentieken túl még szükségesek a pályázó által megvalósítani vállalt beruházással (pld. az ingatlan-apportálást megelőzően a termálkút-fúrással, termálvíz kitermelése esetén a termál-fürdő megvalósítással) és a cég tevékenységével kapcsolatos további költségek finanszírozására a pályázat tárgya megvalósításától a használatbavételi engedély kiadását követő 12. hónap végéig. Az Önkormányzat ezen pénzeszközöket nem biztosítja, ezek biztosítására kizárólag a társaság alapító tagjai kötelesek. Amennyiben ez a pénzösszeg mégsem fog rendelkezésre állni, akkor az Önkormányzat a pályázó gazdasági társaság tagjai tulajdonában lévő üzletrészeket 5-5.- Ft vételáron egyoldalú jognyilatkozattal megvásárolhatja a szükséges pénzösszeg rendelkezésre bocsátása elmaradása időpontjától számított 180 nap elteltével bármikor.

A nyertes pályázó jogosult és köteles arra, hogy a tagjai által biztosított pénzügyi forrásból, (vagy bankhitelből, de ennek nem lehetnek fedezetei az Önkormányzat által még nem apportált ingatlanok) a pályázó és tagjai kockázatára a termálkút-fúrási tevékenységet elvégezni az ingatlan-apportálást megelőzően, ugyanis a termálkút-fúrási tevékenység eredménye nagymértékben befolyásolja a projekt tervezési és megvalósítási tevékenységet.

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 az Önkormányzat 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 1200 fős élményfürdő (eredményes termálkút fűrés és termálvíz kitermelése esetén termálfürdő megvalósítás), sportlétesítményekkel, hozzávetőlegesen kb. 4 milliárd Ft értékben legkésőbb a jogerős építési engedély kiadásától számított 2 éven belül, de legkésőbb 2012. 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 2015. december 31-ig jogerős használatbavételi és működési engedéllyel.

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 törlesztőrészei 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 köteles legalább a minimális vételár résznek 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 hajlandóak 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 kötbérkövetelését a vételárba beszámíthatja.

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

9./ A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a pályázat tárgya bármelyik fél érdekkörében álló okból meghíúsul (kivéve, ha projekt azért hiúsul meg, mert a nyertes pályázó és alapító tagja nem találunk finanszírozó pénzintézetet), akkor - a meghíúsulásért 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 meghíúsulási kötbért köteles megfizetni a másik fél részére.

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

Az Önkormányzat érdekkörében álló okból meghíúsulási 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 meghíúsulási 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 a szerződés aláírásával.

III./

Pénzügyi rendelkezések, a felek kötelezettségei

1./ A felek rögzítik, hogy a Nyertes pályázó, mint megrendelő az általa megvalósítandó beruházást a mindenkorai jogszabályok, különösen a Közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. számú törvény rendelkezései szerint valósítja meg.

2./ A felek rögzítik, hogy a I/1. pontban meghatározott pályázat szerinti projekt megvalósítása során elkövetett jogszabálysértések miatt felmerült valamennyi kárért a Nyertes pályázó és alapító tagjai kötelesek helytállni.

3./ A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Nyertes pályázó által megvalósítandó beruházás mielőbbi eredményes megvalósulása érdekében a szükséges nyilatkozatokat megteszik, határozatokat meghozzák.

4./ A felek rögzítik, hogy a Nyertes pályázó által megvalósításra kerülő beruházás befejezéséig – a Nyertes pályázó pályázata szerinti komplexum jogerős használatbavételi engedélyének napjáig - üzletrészüket harmadik személyek részére a másik fél hozzájárulása nélkül nem értékesíthetik, illetve a Gt szerinti átalakulással, szétválással, kiválással, egyesüléssel, stb. más gazdasági társaságba nem juttathatják.

5./ A Nyertes pályázó alapító tagjai kötelezettséget vállalnak arra, hogy biztosítják a Nyertes pályázó által megvalósítandó beruházás mielőbbi megvalósítása érdekében szükséges humán erőforrást, amelynek költségeit a beruházás használatbavételi engedélye kiadásáig viselik. A használatbavételi engedély kiadása után felmerülő személyi költségek a Nyertes pályázót terhelik azzal, ha ennek finanszírozására a saját bevételek nem elegendőek, akkor ezt a Nyertes pályázó alapító tagjai tagi kölcsönből kötelesek finanszírozni.

IV./

Egyéb megállapodások

1./ A felek megállapodnak, hogy ezen szindikátusi szerződés, illetve az ehhez kapcsolódó, jogokat alapító szerződések addig az időpontig rendes felmondással, egyéb egyoldalú nyilatkozattal nem szüntethetők meg, amíg az ezen megállapodásban foglaltak nem realizálódnak, kivéve ha ezt ezen szerződés lehetővé teszi a másik fél vállalt kötelezettsége teljesítésének elmulasztása esetén.

2./ A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a közöttük ezen megállapodásból eredő vitákat elsődlegesen tárgyalásos úton, peren kívül rendezik. Amennyiben ezen tárgyalások nem vezetnek eredményre, úgy szerződő Felek a magyar jogot tekintik irányadóak, s a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Választottbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

3./ Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Gt., a Ctv., a Kbt. rendelkezései és a Pályázati felhívásban és a Nyertes pályázó pályázatában foglaltak az irányadóak.

Nagymaros, 2009. október 16.

Nagymaros Város Önkormányzata
Tulajdonos képviseletében
Petrovics László polgármester

Sulyok Zoltán

A nyertes pályázó Tagjai

Sulyok és Szabó Kft.
Nyertes pályázó képviseletében
Sulyok Zoltán ügyvezető

Szabó András

A szerződést készítettem és ellenjegyzem Nagymaroson, 2009. október 16.-án:

Dr. Andor Miklós
ügyvéd
ÜGYVÉDI IRODA
Béres utca 37. 65. sz. Lakás: 1253 69. Tel.: 33
Fax: 375 65 61