

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/4

Előterjesztő: Csete Zoltán mb. cégvezető / Rév8 Zrt.

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2011. szeptember 15.

..... sz. napirend

Tárgy: Corvin Sétány Program / Práter utcai Általános Iskola tornatermére haszonélvezeti jog megalapítása, a 219/2011. (V.05.) számú képviselő testületi határozat módosítása

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG : RÉV8 ZRT. / CSETE ZOLTÁN MB. CÉGVEZETŐ

KÉSZÍTETTE (ÜGYINTÉZŐ NEVE): CSETE ZOLTÁN

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Adi mi*

JOGI KONTROLL: *Ba*

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

Dr. Mészár Erika

DR. MÉSZÁR ERIKA

A JEGYZŐT HELYETTESÍTŐ ALJEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

2006. szeptember 29-én a Corvin Sétány Program keretén belül a Józsefvárosi Ön kormányzat a Corvin Zrt. által kijelölt Corvin Office Kft. megvásárolta a Vajdahunyad u. 33. sz. alatti ingatlant. A telek a szomszédos Práter utcai Általános Iskola tornaudvara volt, ezért a Vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlant saját költségére – az ingatlanok a környező ingatlanokhoz telekegyesítés keretében történő csatolását követően – földszint és emelet magasságig beépíti és kb. 10,8 (+/-0,5 méter) magasságban megépít egy szerkezetkész épületrészt, biztosítja annak a Práter utcai Általános Iskolával történő, az előírásoknak megfelelő összeköttetésének lehetőségét. Az így kialakított helyiség alkalmas új tornaterem kialakítására.

A Vevő továbbá vállalta, hogy a kialakult épületrészre, annak elkészültét követően, haszonélvezeti jogot biztosít a Józsefvárosi Önkormányzat részére 50 évre.

ÉRKEZETT

2011. SZEPT 06.

16¹²

2. Haszonélvezeti jog megalapítása

A tornatermet is magába foglaló épületegyüttes elkészült és 2010. október 5-én megkapta a használatbavételi engedélyt. A Képviselő-testület fentiek alapján 219/2011. (V.05.) számú határozatával elfogadta a haszonélvezeti jog megalapítását szolgáló szerződést.

3. A Képviselő-testület 219/2010. (V.05.) számú határozatának módosítása

A testületi döntés időpontjában még nem készült el a végleges, a tornatermet is magába foglaló épületre vonatkozó társasházi Alapító Okirat. Ennek hiányában az elfogadott szerződésben az érintette albetét körülírással került meghatározásra. A mellékelt végleges Alapító Okirat jelenleg a Földhivatalnál van bejegyzés céljából, így a korábban elfogadott Haszonélvezeti jogot alapító szerződés véglegesíthető, azzal együtt, hogy időközben az Önkormányzat beruházásában elkészült a tornaterem is.

4. Alapító Okirat módosítása, funkcióváltás

Mivel a tornaterem az épület használatbavételi engedélyezésekor még nem volt kész – a vonatkozó szerződés szerint szerkezetkész „doboz” került átadásra – az Alapító Okirat szerint az albetét funkciója raktár. Az Alapító Okirat bejegyzése és a tornaterem átadása után szükséges az Alapító Okirat módosítása, melyről a Haszonélvezeti jogot alapító szerződés is rendelkezik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 37/2003. (VII.07.) önkormányzati rendeket alapján a Képviselő-testület tulajdonosi jogkörében eljárva hozza meg döntését.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1. módosítva 219/2011. (V.05.) számú képviselő-testületi határozatot 1. pontjában elfogadott Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződés helyett a jelen előterjesztés mellékletét képező, a 36374 helyrajzi számú épület alapító okirata szerinti 36374/0/A/31 helyrajzi számú albetétre vonatkozó Haszonélvezeti Jogot Alapító Szerződést fogadja el és felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására.**

Felelős: polgármester

Határidő: szeptember 30.

2. felkéri a Rév8 Zrt-t, hogy kezdeményezze az 1. pont szerinti albetét funkciójának megváltoztatását az Alapító Okirat módosításával, raktár funkcióból tornateremmé.

Felelős: Rév8 Zrt. mb. cégvezetője
Határidő: 2011. október 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály, Rév8 Zrt.

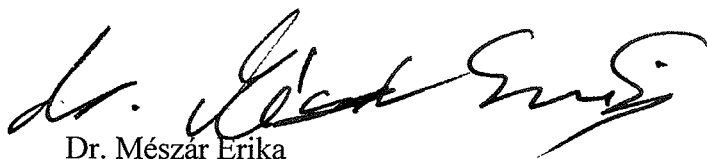
Budapest, 2011. szeptember 5.



Csete Zoltán

Rév8 Zrt. / mb. cégvezető

Törvényességi ellenőrzés:



Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

HASZONÉLVEZETI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

Jelen haszonélvezeti jogot alapító szerződés (a továbbiakban: "Szerződés"), létrejött

egyrésztől:

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
tulajdonos
székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
cégjegyzékszám: 01-09-876520
statisztikai számjel: 13849867-6810-113-01
képviseli: Tatár Tibor, ügyvezető

(a továbbiakban a "Tulajdonos")

másrésztől:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
haszonélvező
székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.
statisztikai törzsszáma: 15508009-7511-321-01
képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester

(a továbbiakban a "Haszonélvező", és a felek külön-külön, egyenként "Fél", együttesen pedig "Felek")

között az alulírott helyen, napon és feltételek szerint:

I. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. Felek egyezően rögzítik, hogy Haszonélvező, mint eladó és a Corvin Office Kft., mint vevő 2006. szeptember 29. napján szerződést („**Ingatlan Adásvételi Szerződés**”) kötöttek a Budapest 1. számú Körzeti Földhivatal („**Földhivatal**”) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban 36379 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Vajdahunyad u. 33. szám alatt található ingatlan adásvétele tárgyában. Az Ingatlan Adásvételi Szerződés – 2007. május 24. napján kötött megállapodás által módosított – 5. pontja értelmében Corvin Office Kft. kötelezettséget vállalt arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant saját költségére – az ingatlanok a környező ingatlanokhoz telekegyesítés keretében történő csatolását követően – földszint és emelet magasságig beépíti és kb. 10,8 (+/-0,5 méter) magasságban megépít egy szerkezetkész épületrészt (felmenő szerkezetek, kész homlokzati kialakítás, tető, tetőszigetelés, tetőkert és udvar kialakítás) (az "**Épületrész**"), és egyben biztosítja annak a Práter utcai Általános Iskolával történő, az előírásoknak megfelelő összeköttetésének lehetőségét. Corvin Office Kft. továbbá vállalta, hogy az Épületrészre, annak elkészültét követően, haszonélvezeti jogot biztosít Haszonélvező részére („**Kötelezettségvállalás**”).
- 1.2. Felek egyezően rögzítik, hogy az 1.1 pont szerinti telekalakítást, vagyis a 36379 helyrajzi számú ingatlan és az azzal szomszédos, korábban a Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban 36374, 36375, 36376, 36377, 36378, 36382, 36383, 36384 és 36385 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanok egyesítését a Földhivatal 204046/1/2007 számú határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba, valamennyi ingatlant 36374 helyrajzi szám alatt egyesítve. A telekalakítás folytán kialakult 8690 m² területű ingatlan tulajdonosai

Ellenjegyzem:

.....
Corvin Towers Kft.
Tatár Tibor
ügyvezető

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
dr. Kocsis Máté
polgármester

pedig - a Corvin Office jogutódjaiként - 5214/8690-ed részben a Corvin Retail Kft., valamint 3476/8690-ed részben a Tulajdonos lettek, tekintettel arra, hogy a Corvin Office Kft. szétvált a Corvin Átrium-Irodák Kft-re valamint a Corvin Retail Kft-re, (mely jogutódlást a Földhivatal 36284/1/2008/08.01.10 számú határozatával jegyezte be a 36374 hrsz. ingatlan vonatkozásában), majd a Corvin Átrium-Irodák Kft. beolvadt a Tulajdonosba (mely jogutódlás a Földhivatal által 201466/2/2008/08.09.23 számú határozattal került bejegyzésre).

- 1.3. Felek egyezően rögzítik, hogy a Tulajdonos és a Corvin Retail Kft. az 1.2 pont szerint kialakult 36374 helyrajzi számú ingatlanon a 08-1203/39/2007(07.03.) számú építési engedély alapján megépítettek egy irodai és kereskedelmi rendeltetésű épületet (használatbavételi engedély szám: 08-108/33/2010(10.05.)), mely épület részeként kialakításra került az 1.1 pont szerinti Épületrész 583 m² alapterülettel az épület 2. emeletén.
- 1.4. Felek egyezően rögzítik, hogy a Tulajdonos és a Corvin Retail Kft. a társasházi törvény 5. § (1) bekezdése alapján elhatározták a fenti 1.4 pont szerinti épület „Corvin Átrium 109” néven társasházzá történő alakítását, 2011. július 28. napján aláírták az erre vonatkozó társasház alapító okiratot (az „**Alapító Okirat**”) és a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelmet a Földhivatalhoz benyújtották, mely kérelem [...] sz. alatt került széljegyzésre a 36374 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján. A feljegyzett társasház alapító okirat IV. fejezet 4.2.31. pontja értelmében a 36374/0/A/31 helyrajzi számon felvételre kerülő, az alapító okiratban és az alaprajzon a 2. emeleten 31. számmal jelölt ingatlan (a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 91/10.000 tulajdoni illetőséggel) megtestesítő 583 m² alapterületű Épületrész, mint önálló albetét a Tulajdonos tulajdonát fogja képezni.

II. Haszonélvezeti jog alapítása

- 2.1. **Haszonélvezeti jog alapítása.** A jelen Szerződésben foglalt feltételek szerint a Tulajdonos a Ptk. 157.§ (1) bekezdése, valamint a 109/1999. (XII.29.)FVM rendelet 10 § (1) bekezdése szerinti haszonélvezeti jogot alapít a Haszonélvező javára a Tulajdonos kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képező, a 36374/0/A/31 helyrajzi számú ingatlanra (a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 91/10.000 tulajdoni illetőséggel együtt) (továbbiakban az „**Ingatlan**”).
- 2.2. **A haszonélvezeti jog időtartama.** A jelen Szerződésben biztosított haszonélvezeti jog a Haszonélvezőt a jelen Szerződés aláírásának napjától kezdődően 50 éves határozott időtartamra, azaz 2061. [...] -ig illeti meg.
- 2.3. **Az Ingatlan birtokbaadása.** A Tulajdonos az Ingatlant a jelen Szerződés aláírásától számított 30 napon belül, Felek által közösen meghatározott időpontban köteles Haszonélvezőnek birtokába adni, jegyzőkönyv felvétele mellett.
- 2.4. **A haszonélvezeti jog tartalma.** A Felek rögzítik, hogy a haszonélvezeti jog alapján a Haszonélvező jogosult az Ingatlant birtokában tartani, használni és hasznait szedni és megilleti a birtokvédelem. A Haszonélvező viseli az Ingatlannal kapcsolatos összes terhet és költséget, beleértve az adókat és a fenntartással, felújítással, helyreállítással, javítással és karbantartással kapcsolatos valamennyi költséget, kivéve a tulajdonost a szavatossági kötelezettségei körében terhelő költségeket.
- 2.5. **A haszonélvezeti jog gyakorlásának átengedése.** A Haszonélvező kifejezetten jogosult haszonélvezeti jogának gyakorlását részben vagy egészben költségvetési intézményei vagy

Ellenjegyzem:

.....
Corvin Towers Kft.
Tatár Tibor
ügyvezető

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
dr. Kocsis Máté
polgármester

többségi tulajdonában álló gazdasági társaság részére – akár ellenérték fejében is – átengedni. A Tulajdonos a haszonélvezeti jog előbbiek szerinti - ellenérték fejében vagy ingyen történő – átengedéséhez jelen Szerződés megkötésével kifejezetten hozzájárul.

- 2.6. **A haszonélvezeti jog ellenértéke.** A haszonélvezeti jog alapítása – a Haszonélvező javára a Ptk. 593. § (1) bekezdése szerinti közérdekű kötelezettségvállalás keretében – térítésmentesen történik. A Tulajdonos a 36374/0/A/31 hrsz alatti ingatlan megépítésével kapcsolatos beszerzésein előzetesen felszámított Áfát nem vonta le, így az ingyenes haszonélvezet alapítása során nem kell Áfát áthárítson az Önkormányzatra, azaz teljesen ingyenes a haszonélvezeti jog alapítás az Önkormányzat oldalán.
- 2.7. **Az Ingatlan visszaadása.** A haszonélvezeti jog megszűnése esetén a Haszonélvező köteles az Ingatlant a Tulajdonos részére visszaadni. Felek megállapodnak, hogy a haszonélvezeti jog megszűnését követően a Haszonélvező minden általa létesített burkolatot, gépészeti vezetékeket, berendezéseket és felszereléseket – az épület szerkezeteinek sérelme nélkül – leszerelhet és elszállíthat. A haszonélvezet megszűnésével, ha a Felek eltérően nem állapodnak meg, a Haszonélvező az Ingatlant szerkezetkész, az eredeti (azaz az alábbi 4.1 pont szerinti) állapotnak megfelelő állapotban köteles visszaadni.
- 2.8. **Hozzájárulás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez.** A Tulajdonos jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy Haszonélvező Haszonélvezeti Joga az ingatlan-nyilvántartásba 2011. [...] napjától 2061. [...] napjáig terjedő 50 éves időtartamra a Haszonélvező javára az Ingatlan tekintetében bejegyzésre kerüljön.
- 2.9. A Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben bármilyen ok miatt a társasházi alapító okirat nem kerülne bejegyzésre vagy azt a Földhivatal jogerős határozatával elutasítja, úgy a haszonélvezeti jog továbbra is meg fogja illetni a Haszonélvezőt a 36374 helyrajzi számú ingatlanon az 583 m² területű épületrész, egyben a 91/10.000 tulajdoni hányad vonatkozásában.

III. Nyilatkozatok és szavatosságvállalás

- 3.1. A Tulajdonos az Ingatlan tekintetében kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlant nem terheli semmilyen olyan ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett szolgalmi vagy egyéb harmadik személyeket megillető jog, amely Haszonélvezőt haszonélvezeti jogának gyakorlásában korlátozná vagy akadályozná.
- 3.2. A fenti 3.1 pontban írtakkal kapcsolatban a Tulajdonos tájékoztatja Haszonélvezőt, Haszonélvező pedig tudomásul veszi, hogy a 36374 helyrajzi számú ingatlant a CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. javára 58.603.000 EUR és járulékai erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog (egyetemes jogosult az UniCredit Bank Hungary Zrt.), továbbá 2012.01.14-ig a CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Zrt. javára (egyetemesleges jogosult az UniCredit Bank Hungary Zrt.) javára bejegyzett vételi jog, illetve UniCredit Bank Hungary Zrt. javára 3 120 000 EUR erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog terheli (együtt, a „Teher”). Tulajdonos kijelenti, hogy valamennyi Teher az ő 3476/8690-ed tulajdoni hányadát terheli, és a társasház alapítást követően az ő tulajdonába kerülő társasházi külön tulajdonok – köztük az Ingatlan – társasházi külön lapjára kerül majd átjegyzésre. A Tulajdonos tájékoztatja a Haszonélvezőt, hogy a hitelnyújtó bankok a hitelszerződés megkötésekor tudomással bírtak a jelen Szerződés 1.1 pontjában részletesen ismertetett Kötelezettségvállalásról, és a

Ellenjegyzem:

.....
Corvin Towers Kft.
Tatár Tibor
ügyvezető

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
dr. Kocsis Máté
polgármester

Haszonélvező javára szóló jelen szerződés szerinti haszonélvezeti jog alapításához a hitelszerződésben előzetesen hozzájárultak.

- 3.3. A Tulajdonos úgy nyilatkozik, hogy amennyiben a haszonélvezeti jog bejegyzéséhez a jelzálogjogosultak vagy más személyek külön hozzájárulására lenne szükség, annak beszerzésére és a Földhivatalhoz történő benyújtásra kötelezettséget vállal.
- 3.4. A Tulajdonos jelen nyilatkozatával a kivitelezővel azonos szavatosságot vállal a Haszonélvező felé, hogy az Ingatlan az építési engedélynek megfelelően került kivitelezésre.

IV. Egyéb kötelezettségek

- 4.1. Haszonélvező kijelenti, hogy az Ingatlant megvizsgálta és az megfelel az 1.1 pont szerinti Szerződésben körülírt szerkezetkész Épületrésznek, azaz a felmenő szerkezetei, homlokzati kialakítása, teteje, tetőszigetelése, a tetőkert és az udvar kialakítás elkészült, és a Práter utcai Általános Iskolával történő, az előírásoknak megfelelő összeköttetés lehetősége a 36374 hrsz. felől biztosítva lett.
- 4.2. Felek egyezően rögzítik, hogy az Ingatlan a Tulajdonosok rendelkezésére álló 2010. november 19. napján jogerőre emelkedett 08-108/33/201010.05. számú használatbavételi engedélyben foglaltak értelmében funkcióját tekintve jelenleg raktárnak minősül. Felek rögzítik továbbá, hogy Haszonélvező az Ingatlant tornateremként kívánja a jövőben használni, melynek érdekében Haszonélvező, a Tulajdonos hozzájárulásával elvégezte a szükséges átalakítási munkálatokat.
- 4.3. A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a Haszonélvező beruházásában létesült burkolatok, gépészeti vezetékek, berendezések és felszerelések a Haszonélvező tulajdonát képezik.
- 4.4. Tulajdonos vállalja, hogy a társasház bejegyzését követően haladéktalanul gondoskodik az Ingatlan rendeltetésének megfelelő módosításáról és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetéséről.
- 4.5. A Tulajdonos a Felek és a Corvin Retail Kft. között 2010. szeptember 13. napján megkötött és jelen Szerződéshez másolatban 1. számú mellékletként csatolt megállapodásban foglaltaknak megfelelően megerősíti, hogy

Ellenjegyzem:

.....
Corvin Towers Kft.
Tatár Tibor
ügyvezető

.....
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat
dr. Kocsis Máté
polgármester

- a) az Ingatlan közműellátása a Práter utcai iskolából lett biztosítva, így a Haszonélvező közüzemi díjakat a Társasháznak nem köteles fizetni,
- b) az Ingatlan megközelítése, fenntartása, üzemeltetése és használata a Práter utcai iskolából történik – kivéve a tűzoltási menekülési útvonalat -, így a Haszonélvezőt társasházi közös költség fizetési kötelezettség nem terheli, és
- c) mindenkor biztosítja a társasház közös (szükség esetén külön tulajdonú) épületrészeiben a tornaterem helyiség tűzvédelmi menekülési útvonalát.

V. Záró rendelkezések

- 5.1. A Felek vállalják, hogy a másik Fél indokolt kérésére aláírnak, és egymásnak átadnak minden olyan esetleges további dokumentumot, kiadnak bármely további jognyilatkozatot és megtesznek minden olyan további intézkedést, amely szükséges lehet a jelen Szerződésben foglalt jogügylet teljesítéséhez, különösen a Haszonélvező haszonélvezeti jogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.
- 5.2. A Felek a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák a jelen Szerződés ellenjegyzésére a Tulajdonos képviselőjében dr. Jabronka Roland ügyvédet (dr. Jabronka Roland Ügyvédi Iroda, 1082 Budapest, Futó u. 47-53., VI. em.) a Haszonélvező képviselőjében pedig [...] ügyvédet. Felek meghatalmazzák továbbá dr. Jabronka Roland ügyvédet, hogy a jelen Szerződést az illetékes földhivatalhoz benyújtsa és a Haszonélvező haszonélvezeti jogának bejegyzése során az illetékes földhivatalnál, mint a Felek jogi képviselője eljárjon, azaz a Tulajdonost és a Haszonélvezőt a bejegyzés során képviselje.
- 5.3. Felek kijelentik, hogy jogi személyek, szerződéskötési képességük korlátozva nincs, nyilatkozatukhoz semmiféle hatósági engedélyre, vagy harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.
- 5.4. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény, valamint az egyéb kapcsolódó rendelkezések az irányadók.

Jelen Szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott helyen és napon, jóváhagyólag aláírták. A jelen szerződés megkötéséhez a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő testülete számú határozatával hozzájárult.

Budapest, _____

**Corvin Towers Ingatlanforgalmazó
 Korlátolt Felelősségű Társaság, tulajdonos**
 képviseli: Tatár Tibor, ügyvezető

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
 Önkormányzat, Haszonélvező**
 képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester

Ellenjegyzem:
 Budapest, _____

Ellenjegyzem:
 Budapest, _____

MEGÁLLAPODÁS

(a "Megállapodás") amely létrejött

a **CORVIN RETAIL Ingatlanfejlesztő és Vagyongkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1138 Budapest, Váci út 178., 5. emelet; cégjegyzékszám: Cg.01-09-886906; adószáma: 14057641-2-41; statisztikai számjele: 14057641-6820-113-01) ("**Corvin Retail**");

a **Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53., 6. emelet; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-876520; adószáma: 13849867-2-41; statisztikai számjele: 13849867-7012-113-01) ("**Corvin Towers**");

ELŐZMÉNYEK

- A. A Corvin Retail és a Corvin Towers közös tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület 36374 és 36343/1 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon felépített "Corvin Átrium" multifunkcionális épületegyüttes.
- B. A Corvin Towers és a Corvin Retail jogelődje, a Corvin Office Kft. 2006. szeptember 29-én a Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzattal (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 65-67.) (az "**Önkormányzat**") megkötött szerződésben vállalta, hogy a Corvin Átrium részeként földszint + emelet magasságig megépít egy kb. 10.8 méter magasságú szerkezetkész épületrészt, majd a Corvin Átriumra vonatkozó jogerős használatbavételi engedély beszerzését követő 30 napon belül az Önkormányzattal szerződést köt, melyben 50 évre szóló hasznélvezeti jogot biztosít az Önkormányzat javára az említett épületrész tekintetében.
- C. A fenti épületrész 583 m² alapterülettel került kialakításra a Budapest VIII. kerület 36374 hrsz. ingatlanon a Corvin Átrium részeként felépült épület 2. emeletén (az "**Épületrész**"). Az épület tulajdonosai, a Corvin Retail és a Corvin Towers az épületre vonatkozó jogerős használatbavételi engedély megszerzését követően társasházat fognak állapítani Corvin Átrium 109 néven, melynek részét képezi majd önálló helyrajzi számon bejegyzésre kerülő albetétként az Épületrész.

AGREEMENT

(the "Agreement") concluded by and among

CORVIN RETAIL Ingatlanfejlesztő és Vagyongkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (registered address: Váci út 178., 5th floor, H-1138 Budapest, Hungary; company registration number: Cg.01-09-886906; tax number: 14057641-2-41; statistical code: 14057641-6820-113-01) ("**Corvin Retail**");

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (registered address: Futó utca 47-53., 6th floor, H-1082 Budapest, Hungary; company registration number: Cg. 01-09-876520; tax number: 13849867-2-41; statistical code: 13849867-7012-113-01) ("**Corvin Towers**");

PREAMBLES

- A. Corvin Retail and Corvin Towers own jointly the multifunctional real property called "Corvin Átrium" and constructed on the sites registered under plot nr. Budapest, 8th District, 36374 and 36343/1
- B. On September 29, 2006 Corvin Office Kft. (the legal predecessor of Corvin Retail and Corvin Towers) and the Municipality of Budapest 8th District, Józsefváros (registered address: Baross utca 65-67., H-1082 Budapest, Hungary) (the "**Municipality**") entered into an agreement by which Corvin Office Kft. undertook to construct as part of Corvin Átrium a unit up to the level of ground floor + 1st floor with an internal height of 10.8 meters in a shell and core status and then, within 30 days of the date of obtaining a final occupancy permit for Corvin Átrium, enter into an agreement with the Municipality to grant a right of *usufruct* to the Municipality for 50 years in respect of such unit.
- C. The above referred unit has been constructed with an area of 583 sqm at the 2nd floor of the building forming part of Corvin Átrium and situated on the site registered under plot nr. Budapest 8th district 36374 (the "**Unit**"). The owners of such building, i.e., Corvin Retail and Corvin Towers will establish a condominium in respect of the building with a name Corvin Átrium 109 following the obtaining of the final occupancy permit of Corvin Átrium. The Unit will form part of Corvin Átrium 109 Condominium under a

separate sub-plot number.

FENTIEKRE TEKINTETTEL Felek az alábbiakban állapodnak meg:

NOW, THEREFORE, the Parties hereby agree as follows:

1. A Corvin Towers és a Corvin Retail megállapodnak, hogy a Corvin Átrium 109 Társasház tulajdonosait terhelő közös költség fizetési kötelezettséget úgy fogják meghatározni, hogy az Önkormányzatot a hasznélvezetébe kerülő Épületrész tekintetében közös költség fizetési kötelezettség ne terhelje.
2. A Corvin Towers és a Corvin Retail megállapodnak, hogy a Corvin Átrium 109 Társasházat érintő olyan építészeti/műszaki változtatásokat/átalakításokat nem hajtanak végre, melyek akadályozhatják az Épületrészhez a Corvin Átriumra vonatkozó, módosított jogerős építési engedély szerint tartozó tűzvédelmi menekülő útvonalak használatát és/vagy akadályozhatják az Épületrész tornateremként történő használatát.
3. A Corvin Towers és a Corvin Retail megállapodnak, hogy jelen megállapodásból a javára származó jogokat az Önkormányzat Felek minden további hozzájárulása vagy engedélye nélkül közvetlenül érvényesítheti.
4. A jelen megállapodás magyar és angol nyelven készült. A magyar és az angol nyelvű változat közötti bármely eltérés esetén a magyar nyelvű változat az irányadó.
5. A Felek a jelen megállapodást – elolvasás és együttes értelmezést követően – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írták alá.
1. Corvin Retail and Corvin Towers hereby agree to determine the common costs payment obligation of the owners of Corvin Átrium 109 Condominium such that the Municipality shall have no obligation to pay any common costs in respect of the Unit encumbered with its right of usufruct.
2. Corvin Retail and Corvin Towers hereby agree that neither of them will effect any architectural / technical alteration / restructuring in respect to Corvin Átrium 109 Condominium which would hinder (i) the use of the fire protection evacuation routes belonging to the Unit in accordance with the amended building permit of Corvin Átrium and/or (i) the use of the Unit as a gym.
3. Corvin Retail and Corvin Towers hereby agree that the Municipality shall be entitled to exercise the rights granted to it by the agreement directly, without any further consent required from any of the Parties.
4. This agreement has been executed in the Hungarian and English languages. In the event of any discrepancy between the Hungarian and English versions, the Hungarian version shall prevail.
5. Having read and jointly interpreted this Agreement, the Parties find it in full accordance with their intentions and executed it.

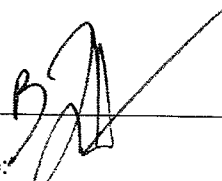
CORVIN RETAIL Ingatlanfejlesztő és Vagyonkezelő Kft.

Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Kft.

Aláírás / By:

Név / Name:

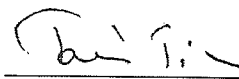
Tisztség / Title:



Aláírás / By:

Név / Name: Tibor Tatár

Tisztség / Title: managing director



Párizs, 2010. Szeptember 13.

Paris, September 13, 2010


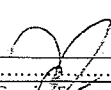
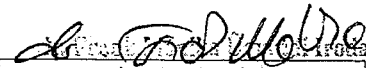
Kelt: 2011. július 29.

**(1) CORVIN TOWERS INGATLANFORGALMAZÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ
TÁRSASÁG**

és

**(2) CORVIN RETAIL INGATLANFEJLESZTŐ ÉS VAGYONKEZELŐ KORLÁTOLT
FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

**Módosításokkal Egységes Szerkezetbe Foglalt
TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT**

 CORVIN RETAIL Kft. Kertai Zsolt meghatalmazott	 Corvin Towers Kft. Jatrónka Roland meghatalmazott	 Ellenjegyző ügyvéd 1126 Budapest, Kisebél utca 37. II/14. Tel.: +36 1 261 20 43
---	--	---

TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT

A JELEN TÁRSASHÁZI ALAPÍTÓ OKIRAT (az "Alapító Okirat") 2011. július 29 -én, Budapesten jött létre az alábbi felek között:

- (1) **Corvin Towers Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. 7. em.; Fővárosi Bíróságnál, mint Cégbíróságnál nyilvántartott cégjegyzékszám: Cg. 01-09-876520; adószám: 13849867-2-42; statisztikai számjel: 13849867-7012-113-01, képviseli: Jabronka Roland meghatalmazott, amely társaság jogutódja a Corvin-Átrium Irodák Ingatlanberuházó Kft-nek), mint tulajdonostárs (a továbbiakban a "Tulajdonostárs I.") és
- (2) **CORVIN RETAIL Ingatlanfejlesztő és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1138 Budapest, Váci út 178., 5. em; Fővárosi Bíróságnál, mint Cégbíróságnál nyilvántartott cégjegyzékszám: Cg. 01-09-886906; adószám: 14057641-2-41; statisztikai számjel: 14057641-7020-113-01; képviseli: Kertai Zsolt meghatalmazott) mint tulajdonostárs (a továbbiakban " Tulajdonostárs II.")

(a továbbiakban együttesen "Tulajdonostársak")

amely a Tulajdonostársak között 2008. január 21. napján létrejött és 2010. október 1. napján kiegészített elő-társasháztulajdont alapító okirat rendelkezéseinek módosításait egységes szerkezetbe foglaltan tartalmazza az alábbiak szerint:

DEFINÍCIÓK ÉS ÉRTELMEZÉS

Az alábbi fogalmak az Alapító Okiratban az alábbi meghatározásokkal szerepelnek:

"**Épület**" a Telken az Építési Engedély alapján épített, nem lakóház céljára fejlesztett kereskedelmi és irodaépület, melynek teljes területe 74.713 m² + 840,24 m² tetőkert és terasz;



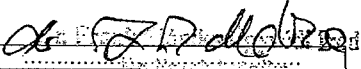
"**Építésügyi Hatóság**" az Önkormányzat Építésügyi Osztálya;

"**Építési Engedély**" az Építésügyi Hatóság által 08-1203/39/2007 szám alatt 2007. július 3-án kiadott, és 2007. július 23-én jogerőre emelkedett építési engedély;

"**SZMSZ**" a Társasház a Társasházi Törvény 13. és 14. § szerint elkészítendő és jóváhagyandó szervezeti és működési szabályzata;

"**Polgári Törvénykönyv**" a többször módosított Magyar Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény;

"**Közös Tulajdonú Ingatlan**" a Társasház a jelen Alapító Okirat 3.1 pontjában meghatározott azon része, mely a Tulajdonostársak osztatlan közös tulajdona a 3.2 pontban meghatározott arányban;

 CORVIN RETAIL Kft. Kertai Zsolt meghatalmazott	 Corvin Towers Kft. Jabronka Roland meghatalmazott	 Ellenjegyző ügyvéd 1126 Budapest, Kiss János utca u. 37. II/14. Adószám: 13849867-2-42
---	--	---

"Társasház" az Épületre vonatkozóan a Corvin Átrium 109 név alatt, a jelen Alapító Okirattal létrehozott társasház;

"Társasházi Törvény" a többször módosított társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény;

"Rendelet" az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII. 29.) FVM rendelet;

"Kizárólagosan Használt Bevásárlóközpont-terület" a Közös Tulajdonú Ingatlan alábbi részei és a Kereskedelmi Homlokzat

Szint	Alaprajzi szám	Megnevezés	Terület
			/ m2 /
-4 szint	XIV	Lépcsőház	24,25
	XV	LIFT	6,16
	XVI	Előtér	7,28
-3 szint	XIV	Lépcsőház	24,25
	XX	Előtér	7,48
	XXI	Előtér	15,81
	XXII	Előtér	8,78
-2 szint	XIV	Lépcsőház	24,25
	XX	Előtér	7,48
	XXI	Előtér	15,81
	XXII	Előtér	8,78
-1 szint	XIV	Lépcsőház	24,66
	XV	LIFT	
	XXIV	LIFT	
	XXXVII	Előtér	7,46
	CXVI	Közlekedő	149,35
	XXXIII	Előtér	30,74
Földszint	XIV	Lépcsőház	24,14
	XV	LIFT	
	XXIV	LIFT	
	XLIII	Előtér	7,39
	XLIV	Szélfogó	43,43

CORVIN RETAIL Kft. Kertai Zsolt meghatalmazott	Corvin Towers Kft. Jabornik Roland meghatalmazott	Ellenőrző ügyvéd: [Signature] [Signature]
--	---	---

Adószám: 16274905-2-43

	XLV	Földszinti Passzázs	942,47
1. emelet	XIV	Lépcsőház	24,25
	XV	LIFT	
	XXIV	LIFT	
	LVI	Előtér	7,28
2. emelet	XIV	Lépcsőház	24,71
	XV	LIFT	
	XXIV	LIFT	
	LXII	Előtér	28,12
	LXIII	Tető kert	792,34
3. emelet	XIV	Lépcsőház	26,68
	XV	LIFT	
	XXIV	LIFT	
4. emelet	XIV	Lépcsőház	27,29
5. emelet	XIV	Lépcsőház	27,52
	LXXVII	Tető	401,87
	LXXVIII	Tető	578,01
6. emelet	LXXXIII	Tető	196,7

"Kizárólagosan Használt Irodaterület" a Közös Tulajdonú Ingatlan alábbi részei és az Irodai Homlokzat;

Szint	Alaprajzi szám	Megnevezés	Terület
			/ m2 /
-4 szint	IV	Lépcsőház	18,99
	V	LIFT	36,96
	VI	Előtér	3,17
	VII	Előtér	21,42
	VIII	Előtér	22,35
	IX	Lépcsőház	22,5
	X	Előtér	20,84
	XI	Lépcsőház	19,01
	XII	Előtér	3,05
	XIII	Előtér	22,01

CORVIN RETAIL Kft. Kertai Zsolt meghatalmazott	Corvin Towers Kft. Jabronka Roland meghatalmazott	Ellenjegyző ügyvéd 1126 Budapest, Kiss János alt. u. 37. II/4. Tel: 06-1-2448222
--	---	--

-3 szint	IV	Lépcsőház	18,99
	V	LIFT	
	IX	Lépcsőház	22,5
	XI	Lépcsőház	19,01
	XVII	Előtér	3,17
	XVIII	Előtér	20,84
	XIX	Előtér	3,05
-2 szint	IV	Lépcsőház	18,99
	V	LIFT	
	IX	Lépcsőház	22,5
	XI	Lépcsőház	19,01
	XXV	Előtér	3,17
	XXVI	Előtér	17,85
	XXVII	Előtér	22,35
	XXVIII	Előtér	20,84
	XXIX	Előtér	3,05
	XXX	Előtér	12,71
-1 szint	IV	Lépcsőház	18,99
	V	LIFT	
	IX	Lépcsőház	22,5
	XI	Lépcsőház	19,01
	XXXIV	Előtér	3,17
	XXXV	Előtér	9,39
	XXXVI	Előtér	3,05
Földszint	IV	Lépcsőház	16,2
	V	LIFT	
	IX	Lépcsőház	24,75
	XI	Lépcsőház	18,9
	XXXVIII	Előtér	12,6
	XXXIX	Előtér	12,77
	XL	Lépcsőház	16,2
	XLI	Előtér	20,84
	XLII	Előtér	3,05
I. emelet	IV	Lépcsőház	19,01
	V	LIFT	

CORVIN RETAIL Kft.
Kertai Zsolt
meghatalmazott

Corvin Towers Kft.
Jabronka Roland
meghatalmazott

Ellenjegyző ügyvéd
1126 Budapest, Kiss János utca 37. II/14.