

KERETMEGÁLLAPODÁS

5. SZ. MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről a **Pécsi Vagyonhasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (a továbbiakban: **Zrt.**)

rövidített elnevezése:	Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.
cégjegyzékszám:	02-10-060289
székhely:	7626 Pécs, Búza tér 8. b. ép.
statisztikai számjel:	12568011-6820-114-02
adószám:	12568011-2-02
képviseli:	Szentgyörgyi Dávid vezérigazgató

másrészről a **MINERVA-UDVAR Ingatlanfejlesztő, -forgalmazó és Befektető Korlátolt Felelősségű Társaság** (a továbbiakban: **Kft.**)

rövidített elnevezése:	MINERVA-UDVAR Kft.
cégjegyzékszám:	02-09-071453
székhely:	7632 Pécs, Árnyas liget 6. A02. ép. Ü01.
statisztikai számjel:	13956190-6420-113-02
adószám:	13956190-2-02
képviseli:	Markovics Balázs ügyvezető önálló cégjegyzési jogosultsággal

– között Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 149/2017. (05.30.) számú határozat alapján az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

I. PREAMBULUM

1./ A PVV Zrt. 2007-ben pályázatot írt ki annak érdekében, hogy a **Pécsi Búza téri kispiac** helyén tiszta, rendezett, élhető városrész alakuljon ki, biztosítva az e cél elérését támogató vállalkozások tevékenységének helyszínét, a város lakóinak pedig alkalmat arra, hogy kulturált körülmények között tölthessék el a szabadidejüket.

2008 január 24. napján a pályázat nyertesével keret-megállapodást, és egyéb, a keret-megállapodás teljesítéséhez szükséges szerződéseket kötött a PVV Zrt., amely kontraktusokat a felek több alkalommal módosítottak. A módosítások egy része már a PVV Zrt. jogutódjával, a Pécs Holding Zrt-vel jött létre.

A jelen megállapodás célja, hogy a projektnek az eltelt közel 10 év alatt szükségessé vált modernizációjának szerződéses lehetőségét megteremtse, a projekt egyes elemeit a város megváltozott igényeihez igazítsa, az eredeti célkitűzések szem előtt tartása mellett, ezzel egy a város számára lényegesen előnyösebb, a kor elvárásaihoz igazodó, újragondolt projekt jogi kereteit rögzítse. E céloktól vezérelve a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítással az alábbiakban állapodnak meg.

II. PÉNZÜGYI ELSZÁMOLÁS

- 2./ A felek rögzítik, hogy a pénzügyi elszámolásra vonatkozó szabályok módosításának kifejezett célja az üzleti megtérülés javítása a Keret-megállapodás VI. pontjában írtak szem előtt tartásával. Ennek szellemében felek a Keret-megállapodás VI.1.a – VI.1.c pontjait hatályon kívül helyezik, és helyükbe az alábbi vállalások lépnek.

Felek megállapodnak abban, hogy a Kft. a Zrt. irányában a projekthez kapcsolódóan **2020. július 14.** napjáig bezárólag összesen **489.718.000.- Ft. (azaz Négyszáznyolcvankilencmillió-hétszáztizennyolcezer Forint)** értékű teljesítésre köteles az alábbiakban meghatározott ütemezés szerint.

A fenti teljesítési kötelezettség összecszerúségét a felek a Zrt. hatályos egyenlegközlőjének, valamint a Keret-megállapodásban és I.-IV. számú módosításaiban meghatározott pénzbeli és nem pénzbeli kötelezettségek (VI-VIII pontok) alapul vételével határozták meg figyelemmel arra, hogy a Keret-megállapodáshoz kapcsolódóan a Zrt. által a Pécsi Kispiac Korlátolt Felelősségű Társasággal 2008.09.05. napján kötött kölcsönszerződéshez kapcsolódó fizetési kötelezettségeket is a Kft. teljesíti átvállalás illetve beszámítás útján. E körben a hivatkozott kölcsönszerződés módosítása külön íven szövegezve, a jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg kerül aláírásra.

- 3./ A Zrt. kijelenti, hogy amennyiben a Kft. önmaga vagy teljesítési segédei illetve egyéb közreműködői útján maradéktalanul teljesíti a jelen szerződésmódosítás szerinti összesen **489.718.000.- Ft. (azaz Négyszáznyolcvankilencmillió-hétszáztizennyolcezer Forint)** értékű vagyonelemek átadására vállalt kötelezettségét, akkor a Keret-megállapodáshoz és 1-5. számú módosításaihoz, továbbá a Keret-megállapodáshoz kapcsolódóan a Pécsi Kispiac Korlátolt Felelősségű Társasággal 2008.09.05. napján kötött kölcsönszerződéshez kapcsolódó, bármely jogcímen fennálló illetve felmerülő összes követelését (tőke, kamat és költség) maradéktalanul kiegyenlítettnek tekinti, egyéb követelést sem a MINERVA-UDVAR Kft-vel, sem a Pécsi Kispiac Kft-vel szemben semmilyen jogcímen nem támaszt.

- 4./ A pénzügyi elszámolásban teljesített beszámítások során a felek a nettó fizetési kötelezettségek figyelembevételével számolnak el azzal, hogy a hatályos jogszabályi

előírások szerint felmerülő Áfa vonatkozásában a fizetésre kötelezett fél a fizetési kötelezettségét, míg a visszaigénylésre jogosult fél a visszaigénylésre vonatkozó jogosultságát egyaránt a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően teljesíti illetve gyakorolja.

5./ A 2./ pontban írt összesen **489.718.000.- Ft. (azaz Négyszáznyolcvankilencmillió-hétszáztizennyolcezer Forint)** értékű teljesítés természetben az alábbiakat foglalja magába:

- a.) A 16618/2 a 16618/1 és 16636 hrsz. alatt nyilvántartott földrészleteken összesen **718,29 m²** területű földszinti **üzlethelyiségek** tulajdonjoga összesen nettó **272.950.200.- Ft. (azaz Kettőszázhetvenkettőmillió-kilencszázötvenezer-kétszáz Forint)** értékben;
- b.) A 16618/1 hrsz. alatt nyilvántartott földrészleten összesen **157,6 m²** területű **lakások** tulajdonjoga nettó **59.880.400.- Ft. (azaz Ötvenkilencmillió-nyolcszáznyolcvanezer-négyszáz Forint)** értékben;
- c.) A 16618/2 és 16618/1 hrsz. alatt nyilvántartott földrészleteken a garázsszinten összesen **10 db teremgarázs** tulajdoni joga összesen nettó **25.000.000.- Ft. (azaz Huszonötmillió Forint)** értékben;
- d.) A 16618/2 és 16618/1 hrsz. alatt nyilvántartott földrészleteken a földszinti üzlethelyiségek előtt, az üzletek részére összesen **113,45 m²** területű **fedett árkádsor kizárólagos** használati joga összesen nettó **21.555.500.- Ft. (azaz Huszonegymillió-ötszázötvenötezer-ötszáz Forint)** értékben;
- e.) A 16636 hrsz. alatt nyilvántartott földrészleten a Búza teret és a Belvárost összekötő **1042 m² nyitott tér** és **1 db** hozzávetőlegesen 120 m² területű **játszóter** kialakítása összesen nettó **83.007.400.- Ft. (azaz Nyolcvanhárommillió-hétezer-négyszáz Forint)** értékben;
- f.) A Zrt. tulajdonában álló 16632/1 hrsz. alatt nyilvántartott földrészleten lehetőség szerint a fák megtartása mellett a meglévő burkolat kiváltásával, parkoló és termelői piac céljára hasznosítható, összesen **791 m²** területű, jellemzően **térkövezett terület** kialakítása összesen nettó **23.334.500.- Ft. (azaz Huszonhárommillió-háromszázharmincnevezer-ötszáz Forint)** értékben;
- g.) A Zrt. tulajdonában álló 16632/3 hrsz. alatt nyilvántartott földrészleten **új aszfaltburkolat** kialakítása a Béri Balogh Ádám úti csatlakozásig, a 16632/1 hrsz-ú ingatlan megközelítése céljából, hozzávetőlegesen **266 m²** felületen, összesen nettó **3.990.000.- Ft. (azaz Hárommillió-kilencszázkilencvenezer Forint)** értékben.

- 6./ A Kft. vállalja, hogy az üzleteket és a lakásokat a módosított engedélyek alapján, a módosított engedélyek alapjául szolgáló tervdokumentációban rögzített méretben, és konszignáció szerint, kulcsrakészen, burkolva, kifestve, szaniterekkel, de bútorzat nélkül adja át.
- 7./ Az a.) – c.) pontokban megjelölt rendeltetési egységek társasház alapító okiratban önálló albetét alá kerülnek. Amennyiben a beruházás alatt a megjelölt a.) – f.) pontokban megjelölt méretek változnak, úgy felek az eltérés mértékét és az elszámolásra gyakorolt tényleges hatását külön írásbeli megállapodásban rögzítik.
- 8./ A Zrt. kötelezettséget vállal arra, hogy az e) és f) pontokban írtak teljesítése érdekében szükség esetén beszerzi a szükséges építési és egyéb hatósági engedélyeket, hozzájárulásokat és működési engedélyeket olyan határidőben, hogy az a Kft. vállalásának határidőben megvalósuló teljesítését lehetővé tegye, illetve ne akadályozza.
- 9./ Mivel a felek egyező akaratából a korábban tervezett Üzletház nem kerül megépítésre, a Keret-szerződés és módosításai Üzletházzal kapcsolatos rendelkezései, továbbá ezen okiratok mellékleteinek Üzletház érintő részei hatályukat veszítik. A megvalósítandó műszaki tartalom változása okán a Keret-megállapodás 9. sz. mellékletét képező műszaki leírás teljes egészében hatályát veszíti. Hatályát veszíti továbbá a Keret-megállapodás XI.1. pontja, mert a megváltozott műszaki tartalomhoz a felek ezen okirat keretében a Zrt. számára előnyösebb teljesítési rendet és biztosítéki környezetet határoznak meg.
- 10./ Felek a műszaki átadás-átvétel vonatkozásában az új Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. törvény) alábbi rendelkezései szerint járnak el:

6:247. § [A szolgáltatás átadás-átvétele]

- (1) A vállalkozó a művet átadás-átvételi eljárás keretében köteles átadni, amelynek során a felek elvégzik az adott üzletágban szokásos azon vizsgálatokat, amelyek a teljesítés szerződésszerűségének megállapításához szükségesek.
- (2) Határidőben teljesít a vállalkozó, ha az átadás-átvétel a szerződésben előírt teljesítési határidőn belül megkezdődik. Az átadás-átvétel időtartama harminc nap.
- (3) Nem tagadható meg az átvétel a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot.
- (4) Ha a megrendelő az átadás-átvételi eljárást nem folytatja le, a teljesítés joghatásai a tényleges birtokbavétel alapján állnak be.
- (5) Ha a szerződés teljesítéséhez a vállalkozó dolog tulajdonjogának átruházására köteles, a dolog a mű átadásával és az ellenérték megfizetésével kerül a megrendelő tulajdonába.

III.
ÜTEMTERV

- 11./ Felek megállapodnak abban, hogy a kivitelezés, s ennek megfelelően az elkészült munkarészek átadás-átvétele az alábbi prognosztizált ütemezés szerint zajlik:

ÁTADÁS TERVEZETT HATÁRIDEJE	ÁTADANDÓ VAGYONELEM	ELSZÁMOLÁSI ÉRTÉK
2018. március 31-ig	356 m ² üzlethelyiség, 6 teremgarázs beálló, 57,75 m ² fedett-nyitott tér	Nettó 161.275.300.- Ft.
2019. július 31-ig	155 m ² lakás, 4 teremgarázs beálló, 55,7 m ² fedett-nyitott tér	Nettó 175.592.600.- Ft.
2019. december 31-ig	111,89 m ² üzlethelyiség, parkoló és piactér kialakítás, útfelújítás	Nettó 69.842.700.- Ft.
2020. június 14-ig	1042 m ² északi nyitott terület és 1 db játszótér	Nettó 83.007.400.- Ft.

A projekt befejezési véghatárideje: **2020. július 14.** napja.

- 12./ A Kft. arra az esetre, ha a fenti befejezési véghatáridőhöz képest olyan okból, amelyért felelős (a Keret-megállapodás IX. pontjában felsoroltak semmiképpen sem tekintendők ilyen oknak) késedelembe esik, a Ptk. 6:186. § (1) bekezdésében írtak szerint az elmulasztott határidőtől kezdődően legfeljebb hat hónap időtartamra késedelmi kötbér fizetésére kötelezi magát. Mentesül a kötbérfizetési kötelezettség alól, ha szerződésszegését kimenti. A késedelmi kötbér naptári naponként számítandó, a mértéke pedig az adott késedelemmel érintett napon még át nem adott felépítmény részre eső nettó vállalkozói díj egy tized ezreléke, ennek összege nem lehet kevesebb mint napi 10.000 Ft (azaz tízezer forint).

Szerződő felek megállapodnak abban, amennyiben a 11. pontban meghatározott 2018. március 31. napjában meghatározott átadási határidő 2018. december 31. napjára módosul, úgy a Pécsi Vagyonhasznosító Zrt. kötbér, illetve bármely más jogcímen követelést nem támaszthat a MINERVA UDVAR Kft-vel szemben.

- 13./ A Kft. előteljesítésre jogosult. A Kft. szolgáltatását a felek osztható szolgáltatásnak tekintik, az egyes ütemekben megvalósított épületek önállóan használhatók. Ennek megfelelően a fenti kivitelezési ütemek külön önálló műszaki átadás-átvétel során kerülnek átadás-átvételre.

14./ A fentiek értelmében a Kft. a vállalását a kivitelezés ütemezésének megfelelően, folyamatosan, de szakaszoltan teljesíti a Zrt. irányában, biztosítva ezzel a Zrt. mielőbbi birtokba lépését és tulajdonszerzését. A műszaki készség illetve előrehaladás szerint átadott egységek átadásával a Kft.-nek a Zrt. felé fennálló, 2./ pontban meghatározott fizetési illetve teljesítési kötelezettsége az átadott vagyonelemek ellenértékével folyamatosan csökken. Az átadott vagyonelemek ellenértékét a felek a Kft. tőketartozásába számolják el, az esetleges egyéb követelések (pl. kötbér) külön elszámolás keretében kerülnek rendezésre.

IV. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 15./ E szerződésmódosítás és az előzményi okiratok bármely rendelkezése közötti ellentmondás esetén a jelen szerződésmódosítás előírásai az irányadók.
- 16./ Jelen okirat aláírásával egyidejűleg hatályát veszíti a 2008. október 30. napján megkötött vállalkozási szerződés, valamint a Keret-megállapodás IV. sz. módosításának 2. pontja.
- 17./ Ezen szerződésmódosítás a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánításával és szándékegyezőségük mellett készült. Zrt. kijelenti, hogy a módosítással összefüggésben egymással szemben a jelen okiratban rögzítettek kivül egyéb igényük vagy követelésük nem áll fenn, s ilyet a jövőben semmilyen jogcímen nem támasztanak.
- 18./ A jelen szerződésmódosításban nem érintett kérdések tekintetében az alapszerződésnek és 1-4. sz. módosításainak hatályban maradt rendelkezései az irányadók.

E szerződésmódosítást a felek elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag cégszerűen aláírták.

Pécsett, 2017. év július hó 24. napján

.....
Pécsi Vagyonhasznosító Zrt.
képv.: Szentgyörgyi Dávid
vezérigazgató

.....
MINERVA-UDVAR Kft.
képv.: Markovics Balázs ügyvezető