



## TARTALOMJEGYZÉK

---

	OLDAL
1. A MEGBÍZÓ	3
2. A MEGBÍZOTT	3
3. A MEGBÍZÁS TÁRGYA	3
4. MEGBÍZÁSI DÍJ	4
5. EGYÉB	5





## 1. A MEGBÍZÓ

Budakeszi Város Önkormányzata, (2092 Budakeszi, Fő utca 179.) mint a megbízás tárgyát képező ingatlan tulajdonosa és fejlesztője.

## 2. A MEGBÍZOTT

A Real Management Kft., (1138 Budapest, Népfürdő utca 22.) mint a kelet-közép-európai régióban 1999 óta aktív ingatlan tanácsadó, jelenleg száz százalékban magyar tulajdonú társaság.

A cég fő tevékenysége a beruházók tulajdonában lévő ingatlanfejlesztések előkészítése, bérbeadása, üzemeltetése és értékesítése, továbbá az ezekhez a tevékenységekhez kapcsolódó egyéb tanácsadási és közvetítői tevékenység: telek akvizíció, befektetési és fejlesztési tanácsadás, önkormányzati egyeztetések, hatástanulmányok, értékbecslések, konkurenciaanalízis, projektmenedzsment stb.

Kiemelt referenciák: EuroCenter, Family Center, Duna Tower Irodaház, Spar, Aldi, Penny, Tesco stb. A cég által jelenleg is üzemeltetett ingatlanok: kb. 85 000 négyzetméter irodaház, kb. 97 000 négyzetméter kiskereskedelmi ingatlan.

## 3. A MEGBÍZÁS TÁRGYA

A Budakeszi Város Önkormányzata a tulajdonában álló, a Budakeszi, 1385 helyrajzi számú, természetben a 2029 Budakeszi, Fő utca 108. szám alatt található Erkel Ferenc Művelődési Központ és környéke fejlesztése tárgyában a beruházással érintett ingatlanok jogi rendezése, és a bankokkal való tárgyalás lefolytatása az alább meghatározott szempontokkal és feltételekkel:

1. Az érintett ingatlanok jogi helyzetének tisztázása az Önkormányzat ügyvédjének bevonásával

- a kapcsolódó tárgyalások lefolytatása az ingatlanok tulajdonosaival, illetve azokat bármely jogcímen használókkal,
- a szerződések megkötése oly módon, hogy első körben az ajánlatot tevő cég saját nevében ingyenes előszerződést és/vagy opciós szerződést köt az előző pontban



megjelölt személyekkel, melyet követően az Önkormányzat egyoldalú nyilatkozatával léphet a szerződő fél (cég) helyébe.

2. A beruházás (projekt) megvalósításához szükséges hitelezés (banki ügylet) létrejötte érdekében tárgyalások lebonyolítása

- legalább 3 bank és/vagy takarékszövetkezet megkeresésével,
- indikatív ajánlatok begyűjtése az előző pont szerint megkeresett hitelintézetektől.
- első ütemben akár külön a szükséges telkek megvásárláshoz külön hitel biztosításával

A teljesítés helye: Budakeszi Város Önkormányzata (2092 Budakeszi, Fő utca 179.)

A teljesítés ideje: 2015. szeptember 30.

#### 4. MEGBÍZÁSI DÍJ

A megbízási díj az alábbiakból tevődik össze:

##### A) Alapdíj

mely tartalmazza az ingatlantulajdonosokkal szükséges tárgyalások lefolytatását illetve a pénzintézetek megkeresését.

**600 000 Ft+Áfa**

(azaz hatszázezer forint és a mindenkori általános forgalmi adó)

A fenti díj egy összegben fizetendő teljesítési igazolás alapján, a számla kibocsátását követő 30 napon belül.

##### B) Sikerdíj – ingatlan adás-vétel

**300 000 Ft + Áfa**

(azaz háromszázezer forint és a mindenkori általános forgalmi adó)

A sikerdíj akkor számlázható, ha minden ingatlan jogosulttól van egy írásos előzetes nyilatkozat/megállapodás/aláírt emlékeztető az adott jog megszerzésének feltételeire vonatkozóan.



C) Sikerdíj – indikatív ajánlatok

**300 000 Ft + Áfa**

(azaz háromszázezer forint és a mindenkori általános forgalmi adó)

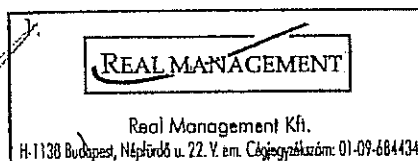
A sikerdíj akkor számlázható, ha legalább 3 (három) banktól van előzetes indikatív ajánlat a hitel lehetőségekre.

A megbízási díj nem tartalmaz jogi tanácsadási díjat vagy egyéb az egyeztetésekhez, illetve a telekrendezéshez szükséges jogi iratok elkészítésének, bekérésének stb. a költségét. Az ilyen jellegű részfeladatokat a Megbízó által kijelölt jogi munkatárs látja el a Megbízottal való együttműködésben, melynek teljes költségét Megbízó viseli.

Megbízó a feladatokat a megbízási szerződés aláírását követően kezdi meg.

**6. EGYÉB**

Minden az egyeztetésekhez szükséges információt és anyagot Megbízó Megbízott rendelkezésére bocsát.



.....  
Csillagh András MRICS

Real Management Kft.

Jelen ajánlat a benyújtástól, azaz 2015. június 3-tól számított 60 (hatvan) napig érvényes.



Real Management Kft.  
Duna Tower Irodaház H-1138 Budapest, Népfürdő u. 22.  
Tel.: (+36 1) 439-2777, Fax: (+36 1) 439-2778  
office@rm.hu; www.rm.hu



## MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS TANÁCSADÁSI TEVÉKENYSÉGRE

amely létrejött egyrészt a

### **BUDAKESZI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

Képviseli: dr. Csutoráné dr. Györi Ottilia polgármester

cím: 2092 Budakeszi, Fő utca 179.

PIR törzsszáma: 730095

Adószám: 15390022-2-13

KSH törzsszáma: 15730095

Bankszámlaszáma: 11742348-15390022

mint megbízó, a továbbiakban: **Megbízó**

másrészről a

### **Real Management Kft.**

Székhely: H-1138 Budapest, Népfürdő u. 22. V. em.

Céggjegyzékszám: 01-09-684434

Adószám: 11942098-2-41

Bankszámlaszám: 14100000-41193449-01000002

Képviseli: Csillagh András, ügyvezető

mint megbízott, a továbbiakban: **Megbízott**

között, az alábbi feltételek szerint:

### **Preambulum**

Megbízó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonosa, valamint rendelkezési jogosultja a Budakeszi, 1385 helyrajzi számú, természetben a 2092 Budakeszi, Fő utca 108. szám alatt található Erkel Ferenc Művelődési Központnak (a továbbiakban Ingatlan). Megbízó az Ingatlan és környéke területén, a szükséges telekalakítások lefolytatásával egy kereskedelmi-szolgáltató funkciójú komplex ingatlanfejlesztés megvalósítását tervezi (a továbbiakban: fejlesztés vagy beruházás).

### **1. A Megbízás tárgya**

**1.1** Felek 2013. november 17-én Megbízási szerződést kötöttek a terület fejlesztése kapcsán. Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2015.(VI.15.) Kt határozata alapján jelen megbízási szerződés aláírásával Megbízó megbízza a Megbízottat, hogy az Ingatlan és környéke fejlesztése tárgyában a beruházással érintett ingatlanok jogi rendezése érdekében a továbbiakban is eljárjon és a fejlesztéshez szükséges hitel lehetőségek összeállításához a bankokkal tárgyalásokat folytasson az alább meghatározott szempontokkal és feltételekkel:

A. Az érintett ingatlanok jogi helyzetének tisztázása:

- a kapcsolódó tárgyalások lefolytatása az ingatlanok tulajdonosaival, illetve azokat bármely jogcímen használókkal,
- a szerződések megkötése az Önkormányzat jogi képviselőjének bevonásával oly módon, hogy első körben az ajánlatot tevő cég saját nevében ingyenes előszerződést és/vagy opciós szerződést köt az előző pontban megjelölt személyekkel, melyet követően az Önkormányzat egyoldalú nyilatkozatával léphet a szerződő fél (cég) helyébe. Az Önkormányzat célja az ingatlanok mielőbbi megvásárlásának előkészítése és a lehetőség szerint mielőbbi megvásárlása.

B. A beruházás (projekt) megvalósításához szükséges hitelezés (banki ügylet) létrejötte érdekében tárgyalások lebonyolítása:

- legalább 3 bank és/vagy takarékszövetkezet megkeresésével,
- indikatív ajánlatok begyűjtése az előző pont szerint megkeresett hitelintézetektől.
- Első ütemben akár külön a szükséges telkek megvásárláshoz külön hitel biztosításával.

1.2 Megbízott a megbízást a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően elfogadja.

1.3 A teljesítés helye: Budakeszi Város Önkormányzata (2092 Budakeszi, Fő utca 179.)

1.4 A teljesítés formája: írásbeli beszámoló a szükséges dokumentumok mellékelésével, a Megbízó Képviselő-testülete általi jóváhagyással.

1.5 Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés kizárólagos megbízási szerződés.

## 2. A Megbízó jogai és kötelezettségei

2.1 Megbízó köteles minden olyan anyagot, információt és dokumentumot Megbízottnak időben átadni, mely a tárgyalások lefolytatásához, ill. a jelen szerződésben rögzített egyéb feladatok elvégzéséhez szükséges. A Megbízó által Megbízott részére átadott információkért és anyagokért, illetve azok tartalmáért minden felelősség Megbízót terheli.

2.2 Az át nem adott információk hiányából eredő hibás vagy pontatlan következtetésekért Megbízottat nem terheli felelősség.

2.3 Megbízó tudomásul veszi, hogy Megbízott a Megbízó által rendelkezésére bocsátott információk tartalmáért, a rossz vagy pontatlan adatszolgáltatásból keletkező esetleges hibás következtetésekért és károkért nem tartozik felelősséggel.

2.4 Megbízó köteles egy jogász munkatársat megnevezni, akit Megbízott jogosult a jelen szerződés feladatainak teljesítése során a munkafolyamatokba (tanácsadás, szerződéskötés) közvetlenül bevonni.

2.5 Megbízó vállalja, hogy a Megbízott által írásban (e-mail, fax) feltett kérdésekre 3 (három) munkanapon belül válaszol, és a Megbízott által kért anyagokat 3 (három) munkanapon belül megküldi.

**2.6** Megbízó kijelenti, hogy a jelen megbízás tárgyát képező tárgyalási eredményeket saját hatáskörben, az Ingatlannal kapcsolatos fejlesztési terveinek alakítására használja fel.

**2.7** Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy a Megbízottól kapott információkat szigorúan bizalmasan kezeli, illetéktelen harmadik személyek részére hozzáférhetővé nem teszi, és nyilvánosságra nem hozza.

### **3. A Megbízott jogai és kötelezettségei**

**3.1** Megbízott jogosult a jelen szerződésben rögzített feladatok elvégzése során szükség szerint alvállalkozót, teljesítési segédet stb. igénybe venni. Ilyen esetben Megbízott a feladatok teljesítéséért a Megbízóval szemben ugyanúgy felel, mintha a feladatot maga látta volna el.

**3.2** Megbízott vállalja, hogy a tárgyalások állásáról rendszeres tájékoztatást nyújt Megbízónak. Ennek alapján Megbízott havonta egy alkalommal – a Képviselő-testület üléséhez igazodóan, a Megbízó által megjelölt időpontban - egy áttekintő táblázatban összefoglalja a tárgyalások aktuális állását és az elvégzett feladatokat. Megbízott a megbízás részteljesítéséről, a részteljesítés alapjául szolgáló adatok, információk rendelkezésre bocsátásával szükség szerint, illetve Megbízó kérésére, egy megfelelő határidő kitűzésével, bármikor tájékoztatni köteles Megbízót.

**3.3** Megbízott jogosult a tárgyalások folyamán az ingatlanokat bejárni, valamint a tárgyalásokhoz szükséges minden dokumentumba (legyen az írott vagy elektronikus anyag) betekinteni, arról másolatokat kérni.

**3.4** Megbízottnak nem kötelessége, hogy a Megbízó által átadott információk helyességét és pontosságát ellenőrizze.

**3.5** A Megbízott fenntartja magának a jogot, hogy azon rendelkezésre bocsátott információk kiegészítését, pontosítását kérje, amelyek nélkül a tárgyalás nem folytatható. Ilyen esetben a felek az új vagy pontosított anyag átvételétől függően a jelen megbízási szerződésben rögzített teljesítési határidőt közös megegyezéssel módosíthatják.

**3.6** Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a feladatai ellátása során tudomására jutott adatokat és információkat szigorúan bizalmasan kezeli, illetéktelen harmadik személyek részére hozzáférhetővé nem teszi, és nyilvánosságra nem hozza.

### **4. A megbízás határideje**

A teljesítés legvégső ideje: 2015. szeptember 30.

Megbízott a feladatokat a megbízási szerződés aláírását követően kezdi meg.

## 5. Megbízási díj

5.1 Felek a jelen szerződésben rögzített megbízás teljesítésére a következő díjban állapodnak meg:

**1 200 000 Ft + Áfa**

(azaz egymillió-kettőszázezer forint és a mindenkori általános forgalmi adó)

5.2 A megbízási díj az alábbiakból tevődik össze:

### A) Fix tanácsadói díj

**600 000 Ft+Áfa**

(azaz hatszázezer forint és a mindenkori általános forgalmi adó)

A fix tanácsadói díj három részletben fizetendő az alábbiak szerint:

1. részlet: 200.000 Ft+Áfa a megbízási szerződés aláírását követő 30. naptól számlázható,
2. részlet: 200.000 Ft+Áfa a megbízási szerződés aláírását követő 60. naptól számlázható,
3. részlet: 200.000+Áfa a megbízási szerződés aláírását követő 90. naptól számlázható.

### B) Sikerdíj

**600 000 Ft + Áfa**

(azaz hatszázezer forint és a mindenkori általános forgalmi adó)

A sikerdíj akkor számlázható, ha legalább 3 (három) banktól van előzetes indikatív ajánlat a hitel lehetőségekre ideértve a telkek megvételéhez szükséges első ütemet is, illetve minden ingatlan jogosulttól van egy írásos előzetes nyilatkozat/megállapodás/aláírt emlékeztető az adott jog megszerzésének feltételeire vonatkozóan. Ez ugyanakkor nem tartalmazza a két szomszédos (opcionális) telek megvételére vonatkozó esetleges megállapodásokat, melyek megléte nem képezi a sikerdíj kifizetésének feltételét.

5.3 A megbízási díj nem tartalmaz jogi tanácsadási díjat vagy egyéb az egyeztetésekhez, illetve a telekrendezéshez szükséges jogi iratok elkészítésének, bekérésének stb. a költségét. Az ilyen jellegű részfeladatokat a Megbízó által kijelölt jogi munkatárs látja el a Megbízottal való együttműködésben, melynek teljes költségét Megbízó viseli.

5.4 Jelen díj nem tartalmazza továbbá az adott szerződésekkel lefedett ingatlanokra az értékbecslések elkészítésének a díját. Ezeket a Megbízóval történt egyeztetést követően a Megbízó számla ellenében kiegyenlíti.



5.5. Az 5.2 pontban meghatározott fix tanácsadói díjról kiállított számlák kifizetésére teljesítési igazolás alapján, a számla kibocsátását követő 30 (harminc) napon belül kerül sor. A sikerdíj kifizetése egy összegben, teljesítés igazolást követően, 2015. október 31-ig történik meg, az 5.2 pontban meghatározott feltételek teljesítése esetén. Megbízó részéről a teljesítés igazolására dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester jogosult.

## **6. A megbízás időtartama, szerződés megszűnése**

A jelen megbízási szerződés annak aláírásával lép hatályba, és a megbízás teljesítésével, ill. a teljes megbízási díj kiegyenlítésével automatikusan megszűnik. Megszűnik továbbá a szerződés a 4. pontban megjelölt teljesítési határidő lejártával, kivéve ha a felek a 3.5 pontban foglaltak szerint a teljesítési határidőt közös megegyezéssel módosítják.

## **7. Titoktartás**

7.1 Felek a megbízás teljesítése során egymással, illetve egymás tevékenységével és üzleti partnereivel kapcsolatos üzleti titkok tekintetében titoktartásra kötelesek. Mindkét Fél biztosítani köteles, hogy bármely tisztségviselője, munkavállalója vagy tulajdonosa tudomására jutott, fenti üzleti titok körébe eső információk harmadik személy tudomására ne juthassanak. Felek kötelesek továbbá egymás jogait különösen a jó hírnévhez kapcsolódó jogait is tiszteletben tartani. Bármely információ, irat, dokumentum kiadása harmadik személy részére csak a másik Fél előzetes hozzájárulásával lehetséges.

7.2 Mindkét Fél köteles mindazon kár megtérítésére, amelyet titoktartási kötelezettsége megszegéséből fakadóan a másiknak okoz.

7.3 Üzleti titoknak minősül különösen a Felek gazdasági, pénzügyi és jogi helyzetével kapcsolatos információ. Szerződő felek ilyennek tekintenek minden, az egyik Fél által a másik Félnek átadott írásos anyagot, valamint az olyan szóbeli információkat, amelynek üzleti titkot képező voltára az egyik Fél a másik Fél figyelmét kifejezetten felhívta.

7.4 Felek titoktartási kötelezettsége a jelen szerződés megszűnését követően is határozatlan időtartamra fennáll.

## **8. Egyéb feltételek**

8.1 A jelen szerződés tartalmazza a Feleknek a megbízásra vonatkozó valamennyi megállapodását. A Felek között szóbeli megállapodások nem állnak fenn. A jelen szerződés módosításához vagy megszüntetéséhez írásbeli forma szükséges. Ugyancsak az írásbeliség követelménye érvényes a Felek által kikötött alakiságtól való eltérésre, valamint mindazon közlésekre és nyilatkozatokra, amelyeket a jelen szerződés alapján kell teljesíteni.

A tértivevénnyel elküldött értesítés, levél a kézbesítés második megkísérlésétől számított 5. munkanapon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött”, „ismeretlen” vagy „nem fogadta el” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

8.2 A Felek minden tőlük telhetőt kötelesek megtenni annak érdekében, hogy a jelen megállapodásból eredő, vagy azzal, vagy annak értelmezésével kapcsolatos bármely vitát békés úton rendezzenek. A békés rendezés követelményének megfelelően a Felek kötelesek bármely vita esetén ésszerű határidőn belül megbeszélést tartani a vitás kérdés megoldása érdekében. Amennyiben a jogvita 30 napon belül a Felek közt peren kívül nem rendezhető, a Felek alávetik magukat a Budai Központi Kerületi Bíróság illetékességének.

8.3 A Megbízott képviselője jelen szerződés aláírásakor nyilatkozik, hogy az Nvtv.-ben és az Áht.-ban meghatározott átlátható szervezetnek minősül, melynek igazolásául csatolásra kerül a Társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonata.

8.4 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

8.5 Szerződő felek jelen szerződést elolvasás után, mint akaratukkal és üzleti szándékukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag cégszerűen aláírták.

8.6 Jelen szerződés 5 (öt) egymással teljes egészében megegyező példányban készült, amelyből 4 (négy) példány a Megbízót 1 (egy) példány a Megbízottat illeti meg.

#### Mellékletek:

1. A Megbízott cégkivonata és aláírási címpéldánya

\_\_\_\_\_  
Hely, dátum

\_\_\_\_\_  
dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia  
polgármester  
Megbízó  
**BUDAKESZI VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA**

\_\_\_\_\_  
Hely, dátum

\_\_\_\_\_  
Csillagh András  
ügyvezető  
Megbízott  
**Real Management Kft.**

Pénzügyi ellenjegyző:

.....  
Cserép Zsolt  
mb. pénzügyi osztályvezető