EGYÜTTMŰKÖDÉSI KERETMEGÁLLAPODÁS

Amely egyrészről

Szentendre Város Önkormányzata
Székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 1-3.
PIR törzsszám: 395368
KSH azonosító: 1315440
Adószám: 15395364-2-13
Bank: Raiffeisen Bank Zrt.
Számlaszám: 12001008-00122568-00100003
Képviseli: dr. Dietz Ferenc polgármester

továbbiakban: Önkormányzat

másrészről a

Greenhill Studios Zrt. (székhely: 1096 Budapest, Lechner Ödön fasor 2. B. épület 810. Adószám: 13685975-2-43, cégjegyzékszáma:…… képviseli: Sas Tamás vezérigazgató)

az Önkormányzat és a Greenhill Studio Zrt. együttesen: Felek

valamint

Sas Tamás (szül. hely idő: ……., Szig. Száma: …… lakóhely: ……..)

Barcika Ingatlan Kft. (székhelye: 1186 Budapest, Margó Tivadar utca 226., adószáma:13155818-2-43, Cégjegyzékszáma: 01-09-721419 képviseli: Németh Károly ügyvezető)

Info Diagnosis Systems Europe Kft. (székhelye: 1112 Budapest, Neszmélyi u. 44. alagsor adószám:13123101-2-41, Cégjegyzékszám: 01-09-719855, képviseli: Rozgonyi Tímea Judit ügyvezető)

mint a Greenhill Studios Zrt. tulajdonosai

között jött létre a mai napon az alábbiak szerint:

I.

1. / Szentendre Város Önkormányzatának Képviselő- testületét (a továbbiakban: Önkormányzat) a Greenhill Studios Zrt. gazdasági társaság képviseletében Sas Tamás tulajdonos tájékoztatta arról, hogy Szentendre város területén, jelen keretmegállapodás I./2. pontjában meghatározott területen egy komplex szolgáltatást nyújtó filmstúdiót

szeretnének építeni. A tervek szerint a Greenhill Studios Zrt. beruházásában Európa legújabb és legkorszerűbb filmgyártó komplexuma (a továbbiakban: stúdiókomplexum) jönne létre Szentendre területén található, jelenleg a Magyar Állam tulajdonában-, és a Magyar Honvédség használatában álló területen.

A tervek szerint a Greenhill Studios Zrt. mint gazdasági társaság állandó alkalmazotti körben mintegy 50-100 főt, részmunkaidős, illetve eseti megbízási körben további 150-200 főt fog foglalkoztatni. Ezen felül az itt forgató produkciók alkalmazotti igénye (produkciótól függően 1-6 hónapig terjedő időszakra) elérheti az 500-1000 főt is.

A Greenhill Studios Zrt. kinyilvánítja abbéli elkötelezettségét, hogy

- a hatályos jogszabályok keretein belül, lehetőségeinek figyelembevételével mindent elkövet annak érdekében, hogy a stúdiókomplexum területén alkalmazott személyek köre a helyi lakosok közül kerüljön ki;

- promóciós érdekből a projekt (stúdiókomplexum) nevében a „Szentendre" nevet szerepeltetni kívánja a hatályos jogszabályok figyelembevételével;

- a Greenhill Studios Zrt. kötelezettséget vállal arra, hogy a Szentendrét megkerülő NY-i tehermentesítő út engedélyezési terveit (a továbbiakban: elkerülő út) legkésőbb a stúdiókomplexum belső úthálózatának tervezésével egyidejűleg megtervezteti és az eljáró hatóságokkal engedélyezteti (az engedélyeztetés és a tervezés költségei a Greenhill Studios Zrt.-t terhelik), saját költségén összesen 300 millió Ft összeghatárig (a 300 millió Ft-os összeghatár a stúdiókomplexum területére vonatkozó úthálózat tervezésének költségein felül értendő). Amennyiben az elkerülő út megtervezésének számlával és szerződéssel igazolt költsége a 300 millió Ft-ot nem éri el, a fennmaradó összeg az elkerülő út megvalósításához szükséges hatástanulmány, vagy pályázati önrészhez is felhasználható;

- a Greenhill Studios Zrt. kötelezettséget vállal arra, hogy a stúdiókomplexum használatbavételi eljárásának jogerős befejezését követő évtől kezdődően 5 évig évente, minden év december 31.-ig bezárólag bruttó 100 millió Ft/év általános felhasználású városfejlesztési támogatással támogatja az Önkormányzat által megjelölt önkormányzati alapítású közalapítványt;

- a hatályos jogszabályok keretein belül, lehetőségeinek figyelembe vételével a működésével kapcsolatos feladatok megszervezésében Szentendre Város Önkormányzatának fenntartásában működő Intézményekkel együttműködik.

A vállalkozás éves bevételi volumene az üzleti tervek alapján 7-10 milliárd Ft, a nemzetközi tapasztalatok alapján a környezetben a produkciók által igénybevett kapcsolódó szolgáltatások (szállás, étkezés, egyéb szolgáltatások) értéke mintegy további 5-7 milliárd Ft.

A projectet a Greenhill Studios Zrt. projecttársaság bonyolítja és finanszírozza, együttműködő partnerek és befektetők közreműködésével. A project együttes beruházási értéke mintegy 10 milliárd Ft, ennek egy jelentős része a Magyar Fejlesztési Bank Zrt. által folyósításra kerülő fejlesztési hitel.

Jelen együttműködés konkrét célja, hogy

a) a stúdiókomplexum helyszínéül kiválasztott terület (jelen megállapodás I./2. pontja), jelen megállapodásban rögzített jogi feltételekkel a Greenhill Studios Zrt. gazdasági társaság tulajdonába és rendelkezése alá kerüljön a I./1. pontban meghatározott stúdiókomplexum létrehozása érdekében;

b) az Önkormányzatot a project teljes lebonyolítása során finanszírozási kötelezettség ne terhelje (ebbe beleértve különösen a megállapodás I./2. pontjában körülírt ingatlanrész (a továbbiakban: ingatlanrész) önkormányzati tulajdonba kerülésének valamennyi költségét, az ingatlanrész jogi helyzetének rendezésével, átminősítésével kapcsolatban felmerült valamennyi költséget, az ingatlanrész belterületbe vonásával, szabályozási terv készítésével kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget is);

c) az Önkormányzat a megállapodás II./5. pontjában meghatározottak szerint a Greenhill Studios Zrt. gazdasági társaság részvényeire vételi jogot (illetve részvény formájában üzleti /társasági/ részesedést) szerezzen.

2. / Az ingatlan jelenlegi nyilvántartás szerinti megjelölése:

Jelen megállapodás 1. számú mellékletét képező, ……-i keltezésű „tulajdoni lap szemle" adatai alapján a stúdiókomplexum – a tervek szerint - természetben Szentendre Város közigazgatási területén található, 0220/1 hrsz.-ú, kivett állami terület I.-külterület megjelölésű, a Magyar Állam 1/1 tulajdonában és a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő, összesen 86,7734 ha terület megosztása alapján kialakítandó mintegy 30 ha területen valósulna meg (a továbbiakban: ingatlanrész).

3. / Az ingatlanból a projekt megvalósításához szükséges részének (a továbbiakban: stúdió terület) földmérő általi kitűzése megtörtént. A kitűzési vázrajz jelen megállapodás 2. számú mellékletét képezi. Jelen megállapodás I./2. pontjában meghatározott kb. 30 ha nagyságú területből a hatályos szabályozási terv alapján az elkerülő út céljára leszabályozott „út" megjelölésű és „véderdő" megjelölésű területek (továbbiakban együtt: elkerülő út területe) a megállapodás II./2. pontjában meghatározott adásvételi eljárás lebonyolítása után az Önkormányzat tulajdonában maradnak (ez kb. 5 ha területet jelent).

II.

1. / Az együttműködés elsődleges feltétele, hogy az ingatlan a 2. számú mellékletben megjelöltek szerint megosztásra kerüljön (tehát a stúdió terület és az elkerülő út területe külön helyrajzi számon szerepeljenek), és a stúdió terület jelenlegi művelési ágból külterületi „beépítetlen terület" művelési ágba történő átsorolása megtörténjék. Ennek keretében a Felek az alábbi kötelezettségeket vállalják:

- a Greenhill Studios Zrt. megbízást adott és saját költségén finanszírozta az ingatlanból a stúdiókomplexum elhelyezéséhez szükséges terület (továbbiakban: stúdió terület), valamint az elkerülő út területének (a stúdió terület és az elkerülő út területe együttesen: ingatlanrész) kimérését, illetve a továbbiakban is szakmai segítséget nyújt a szükséges eljárások során.

- az Önkormányzat - a Képviselő- testület Hivatalán keresztül - szakmai segítségnyújtás útján közreműködik a feltételek megteremtésében úgy, hogy az Önkormányzatot ezáltal finanszírozási kötelezettség ne terhelje.

2. / Az ingatlan – jelen megállapodás 2. számú mellékletében meghatározott - megosztását és a stúdió terület „beépítetlen terület" művelési ágba történő átsorolást követően az Önkormányzat a Magyar Államtól megvásárolja az ingatlanrészt (a stúdió területet és az elkerülő út területét) akkor, ha az ingatlanrész megvásárlásához szükséges pénzügyi fedezetet jelen megállapodás II./4. pontjában meghatározottak szerint Barcika Ingatlan Kft. biztosítja az Önkormányzat részére még azelőtt, hogy az Önkormányzatnak fizetési kötelezettsége keletkezne a Magyar Állam felé.

Felek tudomásul veszik, hogy jelen megállapodás 2. számú mellékletében, valamint a megállapodás I./2.-3. pontjaiban a stúdió terület és az elkerülő út területét is magában foglaló ingatlanrész vételárát az Önkormányzat és az ingatlan jelenlegi tulajdonosa (Magyar Állam) között, az ingatlanrész adásvételi eljárásában lefolytatandó alkufolyamat során – értékbecslés alapján - (szükség esetén közbeszerzési eljárás) határozzák meg (a továbbiakban: vételár).

3./ Szentendre Város Önkormányzata kötelezettséget vállal arra, amennyiben az elkerülő út területe az Önkormányzat tulajdonában marad

- hogy a tulajdonába kerülő stúdió területet – tulajdonjogának Földhivatali közhiteles nyilvántartásba történő jogerős bejegyzésétől számított 30 napon belül (a továbbiakban: apportálási időszak) - a Felek által megbízott független könyvvizsgáló által elvégzett - vagyonértékelés és könyvvizsgálat által meghatározott értéken (a továbbiakban: apport érték) apportálja a Greenhill Studios Zrt. gazdasági társaságba, vagy a Greenhill Studios Zrt. által megjelölt projektcégbe. Az általános forgalmi adóról szóló 1992. évi LXXIV. Törvény alapján az apportálás miatt fizetendő ÁFA- tartalmat, valamint a közösen kiválasztott, a vagyonértékelést végző könyvvizsgáló díjazását a Greenhill Studios Zrt. jelen megállapodás aláírásával az Önkormányzattól teljes egészében és visszavonhatatlanul átvállalja;

- hogy a tulajdonába kerülő az elkerülő út területét is magában foglaló ingatlanrészt a stúdió területre vonatkozó engedélyezési eljárással egyidejűleg belterületbe vonja **(amennyiben ez a hatályos jogszabályok alapján lehetséges, illetve az eljárásba bevont szakhatóságok mindegyike ahhoz hozzájárul és a III. pontban meghatározott, a stúdiókomplexum megvalósítására vonatkozó komplex hatástanulmány (környezetvédelmi, közlekedés stb.) alapján a beruházás megvalósítható)** és mint az ingatlan jövendő tulajdonosa már most kifejezetten nyilatkozik arról, hogy a jelen megállapodásban is szereplő stúdióépítést nem ellenzi. **Az Felek az elkerülő út megvalósításának I./2. pontban meghatározott ún. engedélyezési terv szintű terveinek elkészítésével kapcsolatban, valamint az ingatlanrész belterületbe vonásáról külön megállapodást kötnek.**

4. / A Barcika Ingatlan Kft. adásvételi kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat által jelen megállapodás II./3. pontja alapján apportálással megszerzett Greenhill Studios Zrt. részvényeket (vagy a projektcég üzletrészeit) az Önkormányzattól megvásárolja. A részvények (üzletrészek) megvásárlásának összege (a továbbiakban: részvény megvásárlási érték) jelen megállapodás II./2. pontjában meghatározott vételárral egyezik meg.

A Barcika Ingatlan Kft. a részvények (üzletrészek) ellenértékét előleg formájában oly módon folyósítja az Önkormányzat részére, hogy az Önkormányzatnak az ingatlanrész Magyar Államtól történő megvásárlásához saját forrást ne kelljen igénybe vennie és az ehhez szükséges összeg már az ingatlanrész önkormányzati tulajdonba kerülésének feltételeül, jogszabályban előírt közbeszerzési eljárás megindítása előtt az Önkormányzat számláján rendelkezésre álljon.

Az Önkormányzat és a Magyar Állam közötti ingatlanrész adásvételi szerződés megkötését megelőzően aláírandó külön megállapodásban az ingatlanrész adásvételi projektet – jelen megállapodás II./2. pontja alapján - előfinanszírozó Barcika Ingatlan Kft. részére jelen megállapodás II./3. pontjában meghatározott apportálási időszak eredménytelen elteltétől (ha az Önkormányzat apportként nem bocsátja rendelkezésre a stúdió területet) számított legfeljebb 6 hónapig terjedő időre – az Önkormányzat vételi jogot enged a stúdió területen.

Az opciós vételár megegyezik a Magyar Államnak fizetendő – jelen megállapodás II./2. pontjában meghatározott – vételárral. A Barcika Ingatlan Kft. a vételi jog gyakorlása esetén az opciós vételárba beszámíthatja a már teljesített, jelen megállapodás II./4. pontjában meghatározott előleg összegét. Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a Barcika Ingatlan Kft. opciós jogát jelen megállapodásban, illetve a külön megállapodásban meghatározott módon és összegben gyakorolni kívánja, akkor az Önkormányzat a stúdió területet nem tudja a Greenhill Studios Zrt. gazdasági társaság részére apport útján rendelkezésre bocsátani, így jelen keretmegállapodás ezzel összefüggő részei hatályukat vesztik.

5./ A Barcika Ingatlan Kft., Info Diagnosis Systems Europe Kft., Greenhill Studios Zrt. egyetemleges kötelezettséget vállalnak arra, hogy a stúdiókomplexum használatbavételére vonatkozó hatósági eljárás jogerős lezárásától kezdődően 1 évig terjedő időre vételi (opciós) jogot biztosítanak az Önkormányzat részére jelen megállapodás II./3. pontjában meghatározott érték (apport érték) és jelen megállapodás II./2. pontjában meghatározott érték (vételár) különbözetének és a Greenhill Studios Zrt. egy törzsrészvényére jutó névértékének hányadosa alapulvételével számított darabszámú, egyenként 100.000 Ft névértékű Greenhill Studios Zrt. törzsrészvény 1 Ft értéken történő megvásárlására, úgy hogy a jelen vételi jog (opciós jog) alapján megvásárolt részvények darabszáma és névértéke (együttes névértéke) nem lehet kevesebb, mint jelen megállapodás II./2. pontjában a vételár alapján meghatározott részvények darabszámának és névértékének 50 %-a. Az Önkormányzatot jelen pontban meghatározott opciós jog alapján megillető részvények összértéke és darabszáma a Greenhill Studios Zrt. (vagy annak jogutódja) alaptőkéjének esetleges emelésekor, vagy leszállításakor sem lehet kevesebb, mint a keretmegállapodás jelen pontjában meghatározott minimális részvény érték és darabszám.

6./ A stúdiókomplexum építési beruházásának lebonyolítását végző Greenhill Studios Zrt., a Barcika Ingatlan Kft., valamint az Info Diagnosis Systems Europe Kft. egyetemleges kötelezettséget vállal arra, hogy

- már az építkezés megvalósítását szolgáló építésügyi hatósági eljárás folyamán az építkezés megvalósítását bemutató részletes organizációs tervet készít;

- az építkezés során a stúdiókomplexum építtetőjének felelősségi körébe tartozó okból a város területén lévő utakban, egyéb építményekben okozott károk helyreállítását elvégzi;

7./ A stúdiókomplexum építési beruházásának lebonyolítását végző Greenhill Studios Zrt., a Barcika Ingatlan Kft., valamint az Info Diagnosis Systems Europe Kft. egyetemleges kötelezettséget vállal arra, hogy a stúdió terület – önkormányzati döntéstől függő – belterületbe vonásával kapcsolatos és azzal összefüggő valamennyi többletköltséget magára vállalja, annak érdekében, hogy az Önkormányzatot a projekt teljes lebonyolítása során finanszírozási kötelezettség ne terhelje. Ilyen többletköltségnek minősül különösen a stúdiókomplexum megközelítését szolgáló, az útügyi hatósági előírásoknak megfelelő csomópont (szükség esetén híd) kiépítése a Szentlászlói úton, illetve az eljárásba bevont más szakhatóságok és közművek előírásai.

III.

Felek a fenti keret-megállapodásban rögzítetteket magukra nézve kötelezőnek ismerik el, a célok elérése érdekében kölcsönösen együttműködnek és megállapodnak abban, hogy jelen megállapodásban meghatározott keretek között

- a II./4. pontban meghatározottak alapján az Önkormányzat és a Barcika Ingatlan Kft. az ingatlanrész adásvételi eljárás lebonyolítása érdekében külön megállapodást köt;

- a stúdió terület gazdasági társaságba történő apportálásáról illetve az apportálás során az Önkormányzat által megszerzett részvények megvásárlásáról, illetve a kapcsolódó vételi jogokról a Greenhill Studios Zrt. és az Önkormányzat, valamint a Barcika Ingatlan Kft. külön megállapodást köt. A különmegállapodás feltétele, hogy a jelen megállapodás II./2. pontjában kialakult árat a Greenhill Studios Zrt. közgyűlése, és a Barcika Ingatlan Kft. taggyűlése elfogadja.

- a Felek a stúdió terület belterületbe vonása érdekében a mindenkor hatályos jogszabályok keretein belül kölcsönösen együttműködnek és a stúdió terület belterületbe vonási eljárását megalapozó szabályozási terv készítését teljes egészében a Greenhill Studios Zrt. finanszírozza, melyről az Önkormányzattal és a szabályozási tervet készítő tervezővel külön megállapodás köttetik.

- **A Greenhill Studios Zrt. vállalja, hogy még az ingatlanrész területére vonatkozó szabályozási terv (beleértve a szerkezeti tervet is) Önkormányzat által történő elfogadása előtt, saját költségén a beruházás megvalósíthatóságára vonatkozó részletes hatástanulmányt (közlekedési, környezetvédelmi stb.) készít és azt az Önkormányzat részére átadja;**

- **Felek rögzíteni kívánják, hogy jelen megállapodásban meghatározott kötelezettségeiket – a jogszabályokban lehetővé tett lehetőségek figyelembe vételével – jogutódjaikra is kiterjesztik.**

- **Tekintettel arra, hogy a Felek jelen megállapodást annak érdekében (is) kötötték, hogy a stúdió területen filmgyártó komplexum valósuljon meg, Önkormányzat kijelenti, hogy más (ettől eltérő) beruházás megvalósítását nem támogatja.**

- **Greenhill Studios Zrt. kötelezettséget vállal arra, hogy az elkészülő stúdiókomplexum, illetve a stúdió területére vonatkozóan az Önkormányzat részére elővásárlási jogot enged, melynek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez hozzájárul.**

IV.

1. Jelen megállapodás az alábbi hatálybalépési feltételek együttes bekövetkezésével lép hatályba, a hatálybalépés napja a legkésőbbi feltétel teljesülésének napja:

    a) a Magyar Fejlesztési Bank Zrt. által kiadott, a projekt megvalósításának céljára nyújtandó hitelről szóló hitelígérvény eredeti példányának Önkormányzat részére történő bemutatása, másolatának átadása a Greenhill Studios Zrt. részéről;

    b) jelen szerződés 2. számú mellékletének végleges elkészülte, a melléklet Felek által történő aláírása;

c) a IV./2-5. pontok alapján valamennyi, jelen keret megállapodásban szereplő fél a megállapodást jóváhagyta.

2. Jelen megállapodást Szentendre Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 24/2007. (I. 16.) Kt. számú határozatával előzetesen jóváhagyta és felhatalmazta az polgármestert a keretmegállapodás aláírására.

3. Jelen megállapodást a Greenhill Studios Zrt. Közgyűlése …….. számú határozatával előzetesen jóváhagyta.

4. Jelen megállapodást a Barcika Ingatlan Kft. taggyűlése a …… számú határozatával jóváhagyta és felhatalmazta Németh Károly ügyvezetőt a keretmegállapodás társaság nevében történő aláírására.

5. Jelen megállapodást az Info Diagnosis Systems EUROPE Kft. taggyűlése a …….. számú határozatával jóváhagyta és felhatalmazta Rozgonyi Tímea Judit ügyvezetőt a keretmegállapodás társaság nevében történő aláírására.

Kelt Szentendrén 2007. január „….“

Dr. Dietz Ferenc Dr. Molnár Ildikó polgármester jegyző Szentendre Város Önkormányzata	Sas Tamás vezérigazgató Greenhill Studios Zrt.
Sas Tamás tulajdonos	Németh Károly ügyvezető Barcika Ingatlan Kft.

Rozgonyi Tímea Judit
ügyvezető
Info Diagnosis Systems EUROPE Kft.