

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a

CONCORDIA Közraktár Kereskedelmi Zrt.

(székhely: 1119 Budapest, Fehérvári út 89-95.; cégjegyzékszám: 01-10-042376;
adószám: 10907087-2-43; statisztikai számjel: 10907087-5210-114-01;
képviseli: Bártfai Márton vezérigazgató)
mint eladó (továbbiakban: *Eladónak* jelölve)

másrészről a

**Viennaplex Kereskedelmi, Szolgáltató és Lízing Korlátolt Felelősségű Társaság
(Viennaplex Kft.)**

(székhely: 8000 Székesfehérvár, Holland fasor 11. 4.
cégjegyzékszám: Cg.:07-09-003734;
statisztikai számjel:11114970-6820-113-07;
adószám:11114970-2-07;
képviseli: Andreas Lachnit ügyvezető)
mint vevő (továbbiakban: *Vevőnek* jelölve)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I.

Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a 8060 Mór, Gyár u. 8. szám alatti, 3334 hrsz-ú, 1,3557 ha területű, művelési ág alól kivett, 9.000 tonna bruttó tárolókapacitású (9 db 1.000 tonnás Bental Simplex siló cella) raktártelep ingatlanként működő ingatlan, amely tartalmazza az ingatlanhoz kapcsolódó beépített technológiát is (továbbiakban: *Ingatlan*).

Eladó tulajdonjogát a szerződéskötés napján kiváltott hiteles tulajdoni lappal igazolja. Eladó kijelenti, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok a valóságnak megfelelnek, át nem vezetett változás nincs, és a közeljövőben a jelen szerződés tulajdonjog-változását kivéve nem várható.

Az ingatlan természetbeni határain, a jelenlegi nyomvonalon kerítéssel van bekerítve, a szomszédokkal telekhatár-vita nincs.

II.

Eladó eladja, Vevő pedig a megtekintett állapotban megvásárolja az I. pontban meghatározott ingatlan 1/1 arányú, kizárólagos tulajdoni illetőségét a kölcsönösen megállapított nettó **100.000.000,-Ft, azaz Egyszázmillió forint vételárért**. A jelen szerződésben meghatározott vételárat Vevő a III. pont szerinti ütemezésben köteles Eladónak megfizetni. Eladón a birtokbaadás napjával, mint teljesítési időponttal számlát bocsát ki a teljes vételárról, figyelemmel a teljesített előlegre.

.....
Eladó – CONCORDIA Zrt.

.....
Vevő – Viennaplex Kft.

.....
Ellenjegyző jogtanácsos

A vételár tartalmazza a felépítményeket (9 db 1.000 tonnás Bental Simplex siló cella, 1 db közúti fogadógarat, tisztítóház, kapcsolóház, közúti kitaroló tartály, kézraktár, iroda, szociális épület, kazánház, 1 db SIGMA 754 típusú tisztító berendezés) annak minden tartozékát, felszerelési és berendezési tárgyait.

Felek megállapodnak abban, hogy I./ pontban nevezett ingatlanhoz kapcsolódó beépített technológia:

- 40 t közúti hídmérleg
- az ingatlan telekhatáráig ún. töltő rendszer,

melyek az ingatlan tartozékának tekintendők. Ezen tartozékok az ingatlan vételárába beleértendők, és Eladó köteles az ingatlan birtokbaadásakor ezen tartozékokat működőképes állapotban Vevő birtokába adni.

Vevő vállalja, hogy az ún. töltő rendszer telekhatáron túli része lebontásával kapcsolatos költségeket megfizeti.

Eladó felelősséget vállal, hogy az ún. töltő rendszer telekhatáron túli része idegen telken való korábbi elhelyezésének jogalapjául szolgáló bérleti, használati vagy egyéb szerződést legkésőbb a birtokbaadás napjának hatályával felmondja vagy megszünteti, és ezen jogviszonyokkal kapcsolatosan másik féllel eszámol.

Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlanon kiépített közműhálózat a tulajdonát képezi.

Szerződő felek ugyancsak az ingatlanhoz tartozónak és a vételár részének tekintik az ingatlanon levő közműveket és közműhálózatokat. Felek rögzítik, hogy az ingatlanra bevezetésre került: víz, villany.

III.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanértékesítési pályázat során Vevő befizetett **1.000.000,-Ft, azaz Egymillió forint** pályázati biztosítékot, amelyet Felek vételárrészletnek minősítenek át.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy Vevő a jelen adásvételi szerződés megkötését követő 8 napon belül előlegbekérő ellenében **79.000.000,-Ft, azaz Hetvenkilencmillió forint** vételárrészletet fizet meg banki átutalással az Eladó K & H Bank Zrt-nél vezetett 10402166-21604331 számú bankszámlájára, amelyből 10.000.000,-Ft, azaz Tízmillió forint foglalóként funkcionál.

Szerződő felek rögzítik, hogy kölcsönösen tisztában vannak a foglaló jogi természetével, amelynek lényege szerint: a foglaló a vételárba beszámít, de a teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni, a teljes kártérítési kötelezettségen felül.

Az Ingatlan birtokbaadását megelőzően legalább 8 nappal előlegbekérő ellenében Vevő a fennmaradó vételár-részletet, **20.000.000,-Ft-ot, azaz Húszmillió forintot** köteles

.....
Eladó – CONCORDIA Zrt.

.....
Vevő – Viennaplex Kft.

.....
Ellenjegyző jogtanácsos

kifizetni Eladó részére, az Eladó K & H Bank Zrt-nél vezetett 10402166-21604331 számú bankszámlájára történő átutalással.

Amennyiben Vevő a vételár kifizetésével **késedelembe esik**, az esedékességtől a kifizetésig a **Ptk 301. § szerinti** késedelmi kamat fizetésére köteles. A Vevő 30 napot meghaladó fizetési késedelme esetén Eladó a kapott foglaló megtartásával a szerződéstől egyoldalú nyilatkozatával elállni jogosult. A szerződéstől való elállás ezen esetben - azzal a kivétellel, hogy az adott foglalót a Vevő elveszíti - az eredeti állapot kerül helyreállításra.

Felek előteljesítést kölcsönösen elfogadnak.

IV.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az I.) pontban meghatározott Ingatlan **birtokbaadására** a teljes vételár megfizetését követően, legkésőbb 2014. 06. 30. napjáig kerül sor, amikor Eladó külön birtokbaadási jegyzőkönyv felvételével bocsátja Vevő rendelkezésére az Ingatlant. Eladó kezdeményezésére az Ingatlan birtokba adásának fent meghatározott dátumát felek közösen módosíthatják akként, hogy Eladó a módosított birtokbaadási időpont javaslatát legalább 20 nappal korábban írásban (fax, posta) közli a Vevővel. Vevő vállalja, hogy a megérkezést követő 2. munkanapon belül Eladó részére visszajelzi időpontjavaslatát. Felek megállapodnak, hogy az értesítés az ajánlott küldeményként történő postára adás igazolt dátumát követő 3. munkanapon tekintendő közöltnek.

Eladó vállalja, hogy a birtokbaadásig az ingatlan állagát megóvják.

Eladó az ingatlant – az ingatlan tartozékának tekintendő hídmérleg és „töltő rendszer” kivételével - saját ingóságaitól kiüríti, és az ingatlant kiürített, tiszta állapotban adja át.


Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó által közölt birtokbaadási dátumot megelőző legkésőbb 15 nappal az ingatlanon közösen bejárást tartanak és ellenőrzik az ingatlan állapotát, tartozékok működőképességét, illetve, hogy az ingatlan birtokbaadásra megfelelő állapotban van-e, különösen annak ingóságoktól kiürített, tiszta állapotát. Felek ezen állapotról jegyzőkönyvet vesznek fel.

Az ingatlan birtokbaadását megelőző legkésőbb 15 nappal történő közös bejárást, illetve az ingatlan birtokbaadásra alkalmas (kiürített, tiszta, működőképes állapot) állapota a III. pontban nevezett utolsó vételárrész átutalásának feltétele.

Felek megállapodnak abban, amennyiben az ingatlan birtokbaadásra nem alkalmas, úgy vevő eladó részére 15 nap határidőt biztosít annak elvégzésére. Eladó által történő készre jelentést követően felek újabb bejárást tartanak.

Amennyiben a felek ezen időpontban is azt állapítják meg, hogy az ingatlan birtokbaadásra nem alkalmas, úgy felek már most megállapodnak abban, hogy a kiürítéssel és tisztítással kapcsolatos költségeket eladó köteles viselni, amelynek igazolt költségeit felek az ingatlan utolsó vételárrészletéből levonják.

Felek megállapodnak abban, hogy esetleges időpont egyeztetésből illetve a birtokbaadási munkálatok miatti eladói késedelem vevői III./ pont szerinti késedelmet és eladói elállási jog gyakorlását kizárja.


.....
Eladó – CONCORDIA Zrt.


.....
Vevő – Viennaplex Kft.


.....
Ellenjegyző jogtanácsos

A közüzemi mérőórák átírása érdekében a birtokbaadást követő 10 napon belül Vevő köteles eljárni a közüzemi szolgáltatóknál. Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően viseli az Ingatlan terheit, illetve élvezi hasznait. Vevő a birtokbaadás időpontjától jogosult az ingatlanon átalakításokat és beruházásokat végezni.

V.

Az Eladó szavatosságot vállal a vétel tárgyát képező ingatlan_illetve annak felépítményei, egyéb tartozékai **per-, igény-, és tehermentességéért**, és egyidejűleg kijelenti, hogy az ingatlannal, felépítményekkel, egyéb tartozékokkal kapcsolatban semminemű tartozása nincsen, és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevők tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy rajta kívül álló személyeknek az ingatlanban sem lakcíme, sem tartózkodási helye nincs bejelentve a lakcímnnyilvántartásban, illetve Eladón kívül más harmadik személynek az ingatlanban sem székhelye, sem telephelye, sem fióktelepe az ingatlan a cégnyilvántartásba, egyéb nyilvántartásba nincs bejelentve. Az ingatlan az Eladó cég fióktelepeként a cégnyilvántartásban be van jegyezve.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadást követő 30 napon belül intézkedik a változások cégnyilvántartásba történő átvezetéséről.

Eladó szavatol az ingatlan jelen állapot szerinti használhatóságáért, hasznosíthatóságáért illetve az ingatlan, annak felépítményeivel kapcsolatos építési-, használatbavételi-, egyéb engedélyeiért.

Eladó szavatol, hogy vevő környezetvédelmi károktól mentes ingatlant szerez, illetve hogy az ingatlanon környezetvédelmi károkozással járó tevékenységet ő vagy más harmadik személy nem végez és nem végzett, nincs ellene folyamatban ilyen jellegű hatósági eljárás, és ilyen eljárás megindításáról nincs tudomása.


Eladónak rejtett hibáról nincs tudomása.

VI.

Eladó a vételár maradéktalan megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja.

Felek megállapodnak abban, hogy Eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul a I. pontban részletezett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonjogának a Vevő javára történő Földhivatali átvezetéséhez, amely külön nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a szerződés aláírásával egyidejűleg a szerződést készítő jogtanácsosnál letétbe helyez azzal, hogy eljáró jogtanácsos ezen bejegyzési engedélyt a teljes vételár – és egyéb, jelen szerződésben meghatározott fizetési kötelezettsége – vevő bankszámlájára történő beérkezése napját követő legkésőbb 2 napon belül Vevő részére kiadja. Eljáró


.....
Eladó – CONCORDIA Zrt.


.....
Vevő – Viennaplex Kft.


.....
Ellenjegyző jogtanácsos

jogtanácsos jelen szerződés ellenjegyzésével igazolja, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedélyt letétbe vette.

Eljáró jogtanácsos a bejegyzési engedélyt abban az esetben jogosult és köteles a felek részére kiadni, valamint az illetékes földhivatalhoz benyújtani, amennyiben az eladó igazolja a III. pontban írt utolsó vételár-részlet részére történt megfizetését, ennek hiányában a vevő a III pont szerinti utolsó vételár részlet eladó bankszámlájára történő visszavonhatatlan átutalását eredeti banki nyilatkozattal igazolja.

Eladó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő javára az Ingatlan tulajdonjog fenntartással történt eladásának tényét feljegyezzék az ingatlan-nyilvántartásban.

VII.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatban esetlegesen felmerülő bárminemű illetékfizetési kötelezettség, valamint a szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárás lebonyolítása kizárólag Vevőt terheli.

VIII.

Felek kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaságok, ügyletkötési és tulajdonszerzési képességük sem kizárás, sem pedig korlátozás hatálya alatt nem áll.


Felek kijelentik a szerződés aláírásakor cégkivonattal igazolt bejegyzett cégadataikban változás nem történt és a jelen adásvételi szerződést aláíró képviselőjének közjegyző által ellenjegyzett aláírás-mintával igazolt aláírási jogosultságuk e szerződés tekintetében korlátozva nincs. Az eladó cégkivonata és a képviselő aláírás-mintája a jelen szerződés mellékletét képezi.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan értékesítése nem mentes az általános forgalmi adó alól, tekintettel arra, hogy az ÁFA tv. 88. § (1) bek. a.) pontja alapján az adóhatóságnál tett előzetes bejelentkezése alapján az ingatlan értékesítést, mint az ÁFA tv. 86. § (1) bekezdésének j.) pontjában említett termékértékesítést adókötelessé tette.

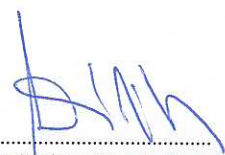
Felek tudomással bírnak arról, hogy az ÁFA tv. 142. § (1) bekezdése e.) pontja alapján az ingatlan értékesítés után az adót a Vevő, mint a termék beszerzője fizeti meg, tekintettel arra, hogy az Eladó élt a 88. §-ban említett választási jogával.

Felek az ÁFA tv. 142. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel nyilatkoznak, hogy mindketten belföldön nyilvántartásba vett adóalanyok, valamint egyiküknek sincs olyan ÁFA tv-ben szabályozott jogállása, amelynek alapján tőle adó fizetése ne lenne követelhető.

Felek képviselői kijelentik továbbá, hogy rendelkeznek a jelen szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazásokkal.


.....
Eladó – CONCORDIA Zrt.


.....
Vevő – Viennaplex Kft.


.....
Ellenjegyző jogtanácsos

IX.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy harmadik személyekkel semminemű olyan megállapodást (szerződést) nem köt, amely a jelen adásvételi szerződésben az Eladóval szemben vállalt kötelezettségeivel ellentétes vagy ezen kötelezettségek határidőben és maradéktalanul történő teljesítését bármi módon akadályozná vagy korlátozná. Az ilyen szerződések vagy szerződéses rendelkezések az Eladóval szemben hatálytalanok.

X.

A szerződő felek ezúton bízzák meg dr. Dobó Anita jogtanácsost, mint az Eladó jogtanácsosát a jelen adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével.

Jelen adásvételi szerződés 5 (öt) eredeti példányban készült, melyet a felek elolvasás és gondos tanulmányozás után az ellenjegyző jogtanácsos jelenlétében, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, cégszerűen, jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 2014. január 20.



 CONCORDIA Közraktár Zrt.
 (Eladó)





 Viennaplex Kft. (Vevő)

Ellenjegyzem 2014. január 20. napján:


 dr. Dobó Anita
 jogtanácsos
 FB 4949
 CONCORDIA KÖZRÁKTÁR
 Kereskedelmi ZRT.
 1119 Budapest, Fehérvári út 89-95.