

**K&H Bank Rt.**

1051 Budapest, Vigadó tér 1.  
Telefon: (06 1) 328 9000, (06 70) 461 9000  
Fax: (06 1) 328 9696  
www.khb.hu • [khbinfo@kbh.hu](mailto:khbinfo@kbh.hu)



**2006. DECEMBER 15. NAPJÁN KELT**

**SZERZŐDÉS  
INGATLANON ALAPÍTOTT VÉTELI JOGRÓL**

**A**

**GARDÉNIA CSIPKEFÜGGÖNYGYÁR NYRT.,**

**A**

**GARDENIA TEXTILHANDELS G.M.B.H**

**ÉS**

**A**

**K & H BANK NYRT.**

**KÖZÖTT**



Ezen INGATLANON VÉTELI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS (a továbbiakban: a „**Szerződés**”)

- (1) egyrészről a **Gardénia Csipkefüggönygyár Nyrt.** (székhely: 9027 Győr, Juharfa u. 33., cégjegyzékszám és nyilvántartó bíróság: Cg. 08-09-001509, statisztikai azonosító: 10531255-5141-114-08), mint eladó (a továbbiakban: a „**Tulajdonos**”),
- (2) másrészről a **K & H BANK NYRT.** (székhely: 1051 Budapest, Vigadó tér 1., cégjegyzékszám és nyilvántartó bíróság: Cg. 01-10-041043-Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, statisztikai azonosító: 10195664-6512-114-01), mint vevő (a továbbiakban: a „**Bank**”),
- (3) harmadrészt a **Gardénia Textilhandels G.m.b.H** (székhely: 1170 Wien, Halirschgasse 19., cégjegyzékszám FN 146183a), mint opció jogosult (a továbbiakban: a „**Jogosult**”),

(a továbbiakban Tulajdonos, Bank és Jogosult bármelyike külön: a „**Fél**”, együttesen: a „**Felek**”) között jött létre, az alulírott helyen és időpontban.

A FELEK AZ ALÁBBIKBAN ÁLLAPODNAK MEG:

## 1. A BIZTOSÍTOTT SZERZŐDÉS ÉS A BIZTOSÍTOTT KÖTELEZETTSÉGEK

- (a) A Bank és a Tulajdonos egybehangzóan jelentik ki, hogy az alábbi szerződéseket tekintik Biztosított Szerződéseknek (a továbbiakban egységesen: a „**Biztosított Szerződés**”):

szerződő felek:	Bank és a Tulajdonos
megnevezése:	Folyószámla-hitel szerződés
kelte:	2006. szeptember 28.
száma:	Ü1362/2006.
tőkeösszege:	40.000.000,- Ft, azaz negyvenmillió forint
lejárat napja (esedékesség):	2007. augusztus 15.

szerződő felek:	Bank és a Tulajdonos
megnevezése:	Éven Túli Lejáratú Hitelszerződés
kelte:	2005. február 28., 1. sz. mód.: 2005.07.04., 2. sz. mód.: 2005.12.28.
száma:	Ü.264/2005, 1. sz. mód.: Ü.264/I./2005, 2. sz. mód.: Ü.1175/2005
tőkeösszege:	1.350.000,- EUR
lejárat napja (esedékesség):	2008. február 29.

szerződő felek:	Bank és a Tulajdonos
megnevezése:	Bankgarancia Kibocsátási Megbízási Szerződés
kelte:	2006. június 23.
száma:	040-06-0183
tőkeösszege:	10.000,- EUR
lejárat napja (esedékesség):	2007. július 30.

szerződő felek:	Bank és a Tulajdonos
megnevezése:	Rövid Lejáratú (Éven Belüli Lejáratú) Hitelszerződés
kelte:	2006. március 8.
száma:	040-06-0069/1
tőkeösszege:	30.000,- EUR
lejárat napja (esedékesség):	2006. július 31.

szerződő felek:	Bank és a Tulajdonos
-----------------	----------------------

megnevezése: Több Devizanemben Igénybevehető Rövid Lejáratú (Éven Belüli Lejáratú) Hitelszerződés  
 kelte: 2006. március 2., 1. sz. mód.: 2006. március 31., 2. sz. mód.: 2006.szeptember 26.  
 száma: Ü151/2006., 1. sz. mód.: Ü151/2006/1., 2. sz. mód.: Ü.1363/2006.  
 tőkeösszege: 90.000.000,- Ft  
 lejárat napja (esedékesség): 2007. február 26.

szereződő felek: Bank és a Gardénia Lakástextil Szolgáltató Kft. (székhely: 9027 Győr, Juharfa u. 33., cégjegyzékszám és nyilvántartó bíróság: Cg. 08-09-007548, Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság, mint Cégbíróság)  
 megnevezése: Folyószámla-hitel szerződés  
 kelte: 2006. március 8.  
 száma: Ü.119/2006.  
 tőkeösszege: 3.000.000,- Ft  
 lejárat napja (esedékesség): 2007. február 28.

- (b) A Biztosított Szerződés alapján a Tulajdonos maximális fizetési kötelezettsége a Bankkal szemben 991.900,- EUR, azaz kilencszázkilencveneg-ezer kilencszáz euró + 133.000.000,- Ft, azaz egyszázharminchárommillió forint tőkeösszeg, valamint ennek a Biztosított Szerződés szerinti mértékű ügyleti kamata, késedelmi kamata, díja, jutaléka és a felmerült egyéb költségek erejéig terjedhet (a továbbiakban együttesen: a „**Biztosított Kötelezettségek**”).
- (c) A Tulajdonos a Szerződés aláírásával elismeri, hogy a Biztosított Szerződést teljes terjedelmében, annak valamennyi mellékletével együtt megismerte, és az abban foglalt kötelezettségeket tudomásul vette, továbbá, hogy a Biztosított Szerződés egy másolati példányát a Banktól megkapta.

## 2. A VÉTELI JOG NYÚJTÁSA

- (a) A Tulajdonos ezennel visszavonhatatlanul vételi jogot (a továbbiakban: az „**Opció**”) enged a Bank javára, a kizárólagos tulajdonában álló ingatlanon (a továbbiakban: az „**Opció Tárgya**”), az alábbiak szerint:

### Az Opció Tárgyának adatai:

Nyilvántartó földhivatal: Körzeti Földhivatal, Győr

Helyrajzi szám: 7661/4

Természetbeni cím: Győr, Belterület

Bejegyzéssel érintett tulajdoni hányad: 1/1

Az Opció Vételár: 991.900,- EUR, azaz kilencszázkilencveneg-ezer kilencszáz euró + 133.000.000,- Ft, azaz egyszázharminchárommillió forint

Tulajdonos az opciós vételárról 2 darab számlát állít ki, az 991.900,- EUR összegről részszámlát, míg a 133.000.000,- Ft összegről végszámlát

- (b) Felek az Opciót a Szerződés aláírásának napjától számított 5 éves időtartamra létesítik. Az Opció azonban ezen időpontot megelőzően is megszűnik, ha (a) a Biztosított Kötelezettségek teljes egészében visszafizetésre kerültek, vagy más módon megszűntek, és a Banknak a Biztosított Szerződés alapján már nem keletkezhet további követelése, vagy (b) a Bank az Opció gyakorlásának jogáról lemond. Az Opció megszűnésének mindkét esetben feltétele, hogy a Bank írásban értesítse erről a Tulajdonost. Több ingatlan esetén, ha valamelyik ingatlan vonatkozásában a vételi jog megszűnik, az a többi ingatlanra nézve az Opciót nem szünteti meg.

- (c) A jelen Szerződés időtartama alatt az Ingatlanon végzett valamennyi új beruházás, fejlesztés, kiegészítés, amely az adott Ingatlan tartozékává válik, az Opció hatálya alá tartozik, és azokat a Tulajdonos köteles a jelen Szerződés feltételeinek megfelelően vételi joggal terhelni. Az Opció kiterjed az Ingatlan valamennyi törvényes és tényleges tartozékára. A Tulajdonos kötelezettséget vállal, hogy nem tesz semmi olyan lépést, amelynek következtében az Ingatlanon végzett új beruházás, fejlesztés, illetve kiegészítés más tulajdoni lapon kerüljön feltüntetésre, mint amin az Ingatlan van, illetve amelynek következtében valamely alkotórész kikerül az Ingatlan tulajdoni lapjáról.
- (d) A Felek az Opció nyújtásának ellenértékéül a Biztosított szerződés Bank általi megkötését, és az annak megfelelően biztosított bankszolgáltatások rendelkezésre bocsátását tekintik.

### 3. AZ OPCIO GYAKORLÁSA

- (a) A Bank az Opció alapján a Tulajdonoshoz eljuttatott – a Szerződés mellékletében meghatározott formájú - egyoldalú jognyilatkozatával (a továbbiakban: a „**Lehívás**”) megvásárolhatja az Opció Tárgyát. Az Opció gyakorlása eredményeképpen a Bank minden további jogcselekmény nélkül az Opció Tárgyának tulajdonosává válik. A Bank és a Tulajdonos között így létrejött adásvétel feltételeit a jelen Szerződés és a Lehívás testesíti meg, amelyek együttesen hitelt érdemlően bizonyítják az adásvétel létrejöttét, és amelyet köteles mindenki (minden további szerződés vagy nyilatkozat nélkül is) a Felek adásvételre vonatkozó egybehangzó jognyilatkozataiként elfogadni.
- (b) A Bank kötelezettséget vállal arra, hogy az Opciót kizárólag abban az esetben gyakorolja, ha a Biztosított Szerződés alapján szerződésszegési esemény következett be (amelynek megállapítása a jelen Szerződés szempontjából a Bank kizárólagos hatásköre), vagy az alábbi események közül bármelyik bekövetkezik:
- a Tulajdonos bármilyen, a jelen Szerződésben meghatározott kötelezettségének nem teljesítése;
  - a jelen Szerződésben foglalt bármilyen, a Tulajdonos által tett nyilatkozat, szavatosságvállalás vagy kijelentés jelentős pontatlansága vagy valótlansága, vagy bármiféle olyan lényeges információ elhallgatása, amely bármely módon félrevezetővé teszi ezeket a nyilatkozatokat, szavatosságvállalásokat vagy kijelentéseket;
  - ha a Tulajdonos az Opció Tárgyán fennálló biztosítást alapító szerződést az Opció fennállása alatt megszünteti, vagy a biztosítási szerződés más módon szűnik meg, és a Tulajdonos haladéktalanul nem köt az Opció Tárgyára az előző biztosításhoz hasonló feltételekkel új biztosítási szerződést;
  - ha a Bank által megállapított határidő alatt a Tulajdonos az Opció Tárgya értékcsökkenése folytán lecsökkent fedezetet nem egészíti ki.

Minden esetben feltétel továbbá, hogy az Opció gyakorlását megelőzően a Bank az 1./ pontban hivatkozott hitelszerződést, illetve több hitelszerződés esetén bármelyiket joghatályosan felmondja.

- (c) A Bank jogosult arra, hogy egy harmadik személyt (a továbbiakban: a „**Harmadik Személy**”) jelöljön az Opció Tárgya vevőjéül, aki a Bank Lehívása alapján az Opció Tárgya feletti tulajdonjogot megszerzi.

A Bank opciós joga 2007. július 1-től nyílik meg.

- (d) Felek kinyilatkoztatják, hogy a Gardénia Textilhandelsgesellschaft GmbH Jogosultat jelen szerződésből fakadóan semmilyen kötelezettség nem terheli, kivéve a 11. (d) pontban írt hozzájárulási kötelezettséget

## 4. AZ OPCÍÓS VÉTELÁR

### 4.1 Összeg

Az Opció Tárgyának ellenértéke az (ÁFÁ-t is magában foglaló) Opció Vételárral egyezik meg, amely a Lehívás időpontjában válik esedékessé.

### 4.2 Kiegyenítési mód

- (a) A Bank az Opció Vételár Opció gyakorlásakor fennálló Biztosított Kötelezettségekkel megegyező összegű részét a Biztosított Kötelezettségekkel (illetőleg azoknak az Opció Vételárral megegyező részével) szembeni beszámítással rendezi. Ennek megfelelően a Biztosított Kötelezettségek Opció Vételárnak megfelelő része a Lehívás időpontjában megszűnik, az Opció Vételár Biztosított Kötelezettségekkel fedezett részének megfizetése pedig egyidejűleg teljesítettnek tekintendő.
- (b) A 3. (c) alpontban foglalt esetben a Harmadik Személy köteles az Opció Vételárat a Lehívástól számított 30 napon belül megfizetni. Az Opció Vételár Biztosított Kötelezettségekkel megegyező részét azonban a Tulajdonos ezennel feltételesen a Bankra engedményezi. Ezen engedményezés a Bank Lehívásával, annak időpontjában válik feltétel nélkülivé és hatályossá. A Bank jogosult arra, hogy a Harmadik Személyt a Szerződés és a Lehívás bemutatásával értesítse ezen engedményezésről, és a Felek ezzel a Ptk. szerinti értesítési kötelezettséget teljesítettnek tekintik. A Biztosított Kötelezettségeket a Felek abban az időpontban, és abban a mértékben tekintik teljesítettnek és megszűntnek, amikor és amilyen mértékben az engedményezésből a Bankot illető összegeket a Bank kézhez kapja.
- (c) Amennyiben a Opció Vételár magasabb, mint a Biztosított Kötelezettségek még fennálló része, a különbséget – mind a fenti (a) és (b) esetben - a Bank 30 napon belül megfizeti a Tulajdonos részére.

## 5. OPCÍÓS VÉTELÁR VITATÁSA

A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés szerinti Opció gyakorlásával egyidejűleg bármelyik fél vitathatja az Opció Vételárat és piaci vételár megállapítást kérhet a következő módon.

### 5.1. A Opció Vételár Bank általi vitatása

A Bank akként vitathatja a 2 (a) pont szerinti Opció Vételárat, hogy az Opció gyakorlása (Lehívás) előtt maximum 30 nappal egy okleveles ingatlanforgalmi szakértő értékbecslő által elvégzett értékbecslésen alapuló értéket jelöl meg Opció Vételárként, s ezen az áron hívja le az Opciót, s a 4.2. pont szerinti kiegyenlítést ezen vételár tekintetében végzi el. Tulajdonos kötelezettséget vállal arra, hogy a Bank által felkért értékbecslőnek az értékbecslés lefolytatása érdekében lehetővé teszi az Ingatlanra való bejutást, s minden szükséges dokumentumot átad a részére.

A felek megállapodnak abban, hogy a Bank az opció vételár vitatásának jogával akkor élhet, ha a Bank érdekkörén kívül eső okból (pl. vis major esemény bekövetkezte miatt) az Opció Tárgyának értéke jelen szerződésben meghatározott Opció Vételárhoz képest jelentősen csökkent.

### 5.2. A Opció Vételár Tulajdonos általi vitatása

A Tulajdonos akként vitathatja a Opció Vételárat (ideértve az 5.1. pont szerint megállapított vételárat), s ily módon utólagos elszámolást kérhet a Banktól, hogy az Opció lehívásától számított három hónapon belül az Ingatlant megvenni szándékozó személyt (vevőt) hozhat oly módon, hogy e vevő ügyvéd által ellenjegyzett, teljes bizonyító erejű okiratba foglalt kötelező érvényű vételi ajánlatot nyújthat be a Bank, illetve a Bank által kijelölt harmadik személy felé. A vételi ajánlat szerinti nettó árnak el kell érnie azt az összeget, ami magában foglalja az Opció Vételárat, amelyen a Lehívás történt, a Bank által a Lehívás következtében kifizetett ingatlan

átírási illetéket, valamint az Ingatlannal kapcsolatosan a Bank által kifizetett és számlákkal igazolt költségeket. A Bank (a Bank által kijelölt harmadik személy nevében is) vállalja, hogy ezen 3 hónap alatt az Opció érvényesítésével megszerzett Ingatlant nem idegeníti el. Az Opció lehívásának kézbesítésétől számított három hónapon belül a Tulajdonos által állított vevő minimum az ajánlott vételár 10%-nak megfelelő foglalót köteles fizetni a Banknak, illetve a Bank által kijelölt harmadik fél számára. A vételárból fennmaradó összeget a vevő további 2 hónapon belül köteles kiegyenlíteni, vagy a Bank számára elfogadható biztosítékot nyújtani ennek későbbi kiegyenlítésére (a biztosíték lehet készpénz óvadék, vagy a Bank által elfogadható állampapír óvadék, vagy a Bank számára elfogadható szövegezésű kötelező érvényű hitelígérvény vagy fizetési bankgarancia). Amennyiben a fennmaradó 2 hónapon belül a hozott vevő nem fizeti ki a hátralevő vételár-részletet, vagy nem hoz a Bank számára elfogadható biztosítékot, úgy a vevő a foglalót elveszíti, s a Tulajdonos elveszíti vevőállítási, azaz a Opciós Vételár vitatási és utólagos elszámolási jogát.

Amennyiben a Tulajdonos által hozott (állított) vevő jelen pontban foglaltak szerinti határidőben és feltételekkel (foglaló) vételárat a Banknak megfizeti, s e vételár meghaladja

- a) a Biztosított Kötelezettségek Opció Lehívásának napján fennállott teljes járulékokkal növelt összegét,
- b) a Bank általi Lehívás miatt keletkezett visszerthes ingatlan átírási illetékeket,
- c) a Bank általi Lehívás miatt keletkezett költségeket, és
- d) a Tulajdonos által állított vevő részére történő továbbértékesítés miatti ÁFA összegét, úgy az ezeken felüli összeg elszámolására a 4.2. c) pont rendelkezése az irányadó.

Amennyiben a Tulajdonos 3 hónapon belül nem tud kötelező érvényű ajánlatot hozni a fent megjelölt feltételek szerint, a lehívott Opció szerinti Opciós Vételárat úgy kell tekinteni, hogy azt a Tulajdonos elfogadta.

## 6. BEJEGYZÉS

### 6.1 Az Opció bejegyzése

A Tulajdonos és a Gardenia Textilhandelsgesellschaft GmbH ezennel visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Opció a jelen Szerződés alapján, minden további nyilatkozata vagy jóváhagyása nélkül az ingatlan-nyilvántartásba (a továbbiakban: a „**Nyilvántartás**”) bejegyzést nyerjen, és vállalja az ezzel járó költségek és díjak megfizetését. Amennyiben jogszabály előírása vagy bármely egyéb ok miatt a bejegyzéshez mégis szükség lenne a Tulajdonos és a Gardenia Textilhandelsgesellschaft GmbH további nyilatkozatára, úgy azt a Tulajdonos és a Gardenia Textilhandelsgesellschaft GmbH köteles a Bank kérése alapján haladéktalanul megtenni. A bejegyzésnek tartalmaznia kell, hogy a jelen szerződés alapján az opció 2007. július 1 –től gyakorolható.

### 6.2 A tulajdonjog bejegyzése

A Tulajdonos továbbá visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a Bank, vagy a Bank által kijelölt Harmadik Személy az Opció gyakorlása eredményeképpen az Opció Tárgyának tulajdonosává válik, tulajdonjogát a jelen Szerződés és a Lehívás alapján, a Tulajdonos minden további nyilatkozata vagy jóváhagyása nélkül a Nyilvántartásba bejegyeztesse.

## 7. NYILATKOZATOK

A Tulajdonos az alábbi szavatossági nyilatkozatokat teszi a Bank felé:

- (a) A Tulajdonos a magyar jog alapján érvényesen létrejött, bejegyzett és működő társaság (amennyiben a Tulajdonos gazdasági társaság).
- (b) A Szerződés jogszerű, érvényes és kötelező erejű kötelezettségvállalását jelenti, amely hatályos, és a benne foglalt feltételeknek megfelelően vele szemben kikényszeríthető.

- (c) A Tulajdonos jogosult megkötni a Szerződést és teljesíteni a belőle származó kötelezettségeket, és megtett minden szükséges lépést annak érdekében, hogy a Szerződést, valamint a benne megfogalmazott ügyletet érvényesen megkösse, és az abból eredő kötelezettségeit teljesítse.
- (d) Az Opció Tárgya a Tulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi, és azt az ABN Amro Bank Rt. javára 51488/1998.09.15 számon bejegyzett 427.000.000,- Ft erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogon és a Gardenia Textilhandels Ges. M. B. H. javára bejegyzett Vételi jogon kívül nem terheli semmilyen biztosíték vagy harmadik személyt illető jog.
- (e) A Szerződés és a benne foglalt ügylet megkötése és teljesítése nem áll összeütközésben (a) semmilyen jogszabállyal, rendelkezéssel, bírósági vagy hatósági határozattal; (b) a Tulajdonos kötelezettségét megtestesítő bármely szerződéssel vagy más dokumentummal; (c) a Tulajdonos társasági dokumentumaival (amennyiben a Tulajdonos gazdasági társaság).
- (f) Az Opció Tárgyával összefüggésben a Banknak átadott minden információ, jelentés, kimutatás valós és pontos volt és marad minden lényeges vonatkozásban, és nem maradt ki belőlük semmilyen tény, ami lényegesen félrevezetővé tenné a benne foglalt kijelentéseket.
- (g) Az Opció Tárgyával összefüggésben sem rendes bíróság, sem választottbíróság előtt folyó peres eljárás, sem közigazgatási eljárás sincs folyamatban (illetőleg a Tulajdonos legjobb tudomása szerint ilyen nincs is függőben, és nem is fenyeget).
- (h) Sem az Ingatlan felszínén, sem az Ingatlan felszíne alatt műemlék jellegű vagy muzeológiai értékű maradvány nem található.
- (i) A Banknak tudomása van arról, hogy a 7661/1. és 7661/4. hrsz-ú ingatlanok alatt pakuraszennyeződést tártak fel, mellyel kapcsolatos kármentesítés esetleg szükségessé váló talajfertőtlenítés, talajcsere költsége a tulajdonost terheli. Ezen kívül sem az Ingatlan felszínén, sem az Ingatlan felszíne alatt nincsenek mérgező vagy környezetvédelmi szempontból egyébként veszélyes anyagok, veszélyes hulladékok, vagy radioaktív hulladékok.

## 8. KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

A Tulajdonos az alábbi kötelezettségeket vállalja a Bank felé:

- (a) A Tulajdonos vállalja, hogy a Szerződés megkötésével egyidejűleg átadja a Banknak:
  - (i) az Opció Tárgya feletti tulajdonjogát hitelt érdemlő módon igazoló minden dokumentum egy másolatát (az eredeti példányok egyidejű bemutatása mellett);
  - (ii) az Opció Tárgyára vonatkozó bármilyen egyéb információt, amit a Bank ésszerű keretek között kérhet;
  - (iii) hatályos állapotot tükröző (de 30 napnál semmiképpen nem régebbi) cégkivonatának másolatát (amennyiben a Tulajdonos gazdasági társaság);
  - (iv) a Tulajdonos hatályos társasági szerződésének (alapító okiratának, alapszabályának) másolatát (amennyiben a Tulajdonos gazdasági társaság);
  - (v) minden olyan felhatalmazott személy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányának másolatát, aki a Szerződést aláírta (amennyiben a Tulajdonos gazdasági társaság).
- (b) A Tulajdonos vállalja, hogy a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül az Opció fennállása alatt (i) az Opció Tárgya feletti tulajdonjogát semmilyen módon nem ruházza át; (ii) nem alapít vagy enged semmilyen biztosítékot, vagy harmadik személyt megillető bármely jogot az Opció Tárgya felett, vagy azzal összefüggésben.
- (c) A Tulajdonos köteles haladéktalanul értesíteni a Bankot (i) bármi olyan eseményről vagy körülményről, amely az Opció Tárgyának jogi helyzetét vagy értékét befolyásolhatja, illetőleg bármely olyan eljárás megindításáról, amely az Opció Tárgyára vonatkozik, vagy azzal

- összefügg; (ii) a csődeljárás, felszámolási eljárás vagy végelszámolás kezdeményezésére vonatkozó esetleges döntéséről, az arra vonatkozó kérelem bíróságra való beadása előtt; (iii) arról, ha tudomást szerez arról, hogy bármely hitelezője felszámolási eljárást kezdeményezett vagy tervez vele szemben; (iv) olyan bírósági vagy hatósági határozatról (függetlenül attól, hogy az jogerős-e vagy sem), amely a Tulajdonost jelentős pénzösszeg megfizetésére kötelezi; (v) arról, ha az Opció Tárgyára vonatkozóan vagy azzal összefüggésben bármely hatóság vagy bíróság bármilyen tiltást, korlátozást, vagy egyéb szankció jellegű intézkedést alkalmazott; (vi) ha vele szemben bármilyen végrehajtási eljárás indult vagy végrehajtási cselekményt, foglalást végeztek vagy kíséreltek meg.
- (d) A Bank nem vállalja át a Tulajdonos semmilyen adósságát vagy kötelezettségét az Ingatlannal kapcsolatban, illetve nem tehető felelőssé ezekért és a Tulajdonos ezennel vállalja annak biztosítását, hogy minden ilyen adósság vagy kötelezettség kifizetésre és kielégítésre kerül bármilyen – a jelen Szerződésben meghatározott - szerződésszegési eseményt megelőzően és azt követően.
- (e) A Tulajdonos az Opció fennállásának ideje alatt folyamatosan köteles az Opció Tárgyát a Bank számára elfogadható módon, teljes körűen biztosítani, és a Bankot a biztosítási szerződés(ek)ben kedvezményezetttként megjelölni. A biztosítási szerződés(ek)et, és a Bank kedvezményezettségét igazoló dokumentumokat a Tulajdonos köteles bemutatni a Banknak. A biztosítás alapján hozzá befolyó összegeket a Bank kizárólag az Opció Tárgyának helyreállítása vagy pótlása céljából, az ilyen célú felhasználás megfelelő biztosítása mellett adja ki a Tulajdonos részére. Az Opció Tárgya megsemmisülése és annak pótlása esetén a Tulajdonos köteles az eredeti Opció Tárgya helyébe lépett vagyontárgy felett Opciót engedni a Bank javára. Az Opció Tárgyának helyreállítása vagy pótlása hiányában a Bank a befolyó összegeket a Biztosított Szerződés feltételei szerint a Biztosított Kötelezettségek kiegyenlítésére fordíthatja, vagy abból a célból óvadékként visszatarthatja.
- (f) A Tulajdonos vállalja, hogy amennyiben a Szerződés feltételei alapján a Bank tulajdonjogot szerez az Opció Tárgya felett, úgy azt a Bank kérésének megfelelő időpontban, kiürítve, használatra alkalmas állapotban a Bank, vagy az általa megbízott személy birtokába bocsátja. Amennyiben a Tulajdonos e kötelezettségének nem tesz eleget, ingatlan használati díjat köteles fizetni a Bank részére, amelynek mértéke naponta az Opció Vételár 1%-e, azaz egy ezreléke.
- (g) A Tulajdonos mindig köteles megfizetni az Ingatlannal kapcsolatosan minden fizetendő adót, közterhet és egyéb költséget.
- (h) A Tulajdonos kötelezettséget vállal, hogy ha az ingatlanhoz, vagy az ingatlanon folytatott tevékenységhez kapcsolódó valamely jog gyakorlásához engedély szükséges és ilyen engedéllyel rendelkezik, akkor az Opció gyakorlása esetén a tulajdonjog átszállásával egyidejűleg minden tőle elvárható nyilatkozatot megtesz annak érdekében, hogy az engedély a Bankra, illetve a Bank által kijelölt Harmadik Személyre átszállhasson.

## 9. HATÁLY

- (a) Az Opció megszűnik, amint a Tulajdonos eleget tett a Biztosított Szerződés alapján fennálló összes fizetési kötelezettségeinek, vagy azok bármely egyéb módon megszűntek, és a Tulajdonosnak már nem is keletkezhetsz további fizetési kötelezettsége a Bankkal szemben, a Biztosított Szerződés alapján. A Szerződést nem szünteti meg az, ha a Biztosított Kötelezettségek összege egy adott pillanatban nulla, de a Biztosított Szerződés alapján a Banknak további követelése keletkezhetsz.
- (b) Az Opciónak a Nyilvántartásból való törlésére csak a Bank erről szóló írásbeli értesítése alapján kerülhet sor. A Bank vállalja, hogy az Opció megszűnését követően haladéktalanul (de maximum 30 napon belül) eljuttatja a Tulajdonoshoz mindazokat az iratokat, amelyek szükségesek az Opció Nyilvántartásból való törléséhez.

## 10. SZERZŐDÉSMÓDOSÍTÁS ÉS ÉRTEŚITÉSEK

- (a) A Szerzřdést kizárólag a Felek által megfelelıen aláírt okirattal lehet módosítani. A módosításnak vagy kiegészítésnek minden költségét a módosítást vagy kiegészítést kezdeményezı Fél viseli.
- (b) Bármely kommunikációt vagy okiratot, amelyet egy személy a jelen Szerzřdés szerint valaki másnak ad, küld vagy kézbesít:

-telefax esetén (ha a másik személy tizenöt (15) napos elřzetes írásbeli értesítésével nem jelöl meg másik számot) a másik személy aláírása alatt megjelölt fax számra, és azt akkor kell kézbesítettnek tekinteni, amikor a küldő megkapja a faxgép visszaigazoló szelvényét, vagy ha azt a küldő fél írásban kéri, a másik fél a kézbesítést faxon át írásban megerősíti;

-levél esetén (ha a másik személy tizenöt (15) napos elřzetes írásbeli értesítésével nem jelöl meg másik címet) akkor kell kézbesítettnek tekinteni, amikor azt az adott címen a címzett vagy képviselıje részére igazoltan átadták; vagy (az esettıl függően) öt (5) nappal azután, hogy a másik félnek az adott címre címezve postán elřre fizetve feladták.

## 11. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- (a) Az Opciót, annak a Bank általi érvényesíthetőségét nem befolyásolja hátrányosan a Bankot a Tulajdonossal szemben a Szerzřdés aláírásakor, vagy azt követően megillető más biztosítékok, garanciák, kártalanítási vagy egyéb jogok érvényesítésének, vagy gyakorlásának késedelve, vagy az attól való tartózkodás, illetve az általuk nyújtott haladék.
- (b) A Bank részéről a Szerzřdés által biztosított valamely jog nem gyakorlása vagy annak késedelve nem értelmezhető az arról való lemondásnak, és ezen jogok bármelyikének vagy egy részüknek gyakorlása nem gátolja meg azoknak vagy más jogoknak a későbbi gyakorlását. A Szerzřdés által biztosított jogok halmazottak, és nem zárják ki a jogszabályok által biztosított jogok gyakorlását.
- (c) A Gardénia Nyrt. 2006. december 13-i közgyűlése a jelen szerzřdés megkötését jóváhagyta. Ennek alapján a szerzřdés a szerzřdő felek képviselőinek aláírásával hatályba lép.
- (d) Jelen szerzřdést aláírja és rendelkezéseit elfogadja a Gardénia Textilhandels GmbH, mint az ingatlan-nyilvántartásba 2006. május 17-én bejegyzett opciós jog jogosultja. Jelen szerzřdés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz is, hogy a szerzřdéssel alapított opciós jog az ingatlan-nyilvántartásba a Gardénia Textilhandels GmbH opciós jogát követő rangsorban bejegyzésre kerüljön.
- (e) A Szerzřdésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban a Polgári Törvénykönyv, illetve a mindenkor hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezései, a Biztosított Szerzřdés, valamint a Bank Üzletszabályzatának vonatkozó rendelkezései az irányadók. A Tulajdonos kijelenti, hogy a Szerzřdés aláírását megelőzően a Banktól átvette, elolvasta és megértette a Bank Üzletszabályzatát, és annak valamennyi rendelkezését magára nézve kötelező érvényűnek ismeri el.
- (f) A Felek – a közöttük felmerült esetleges jogvita esetére – összeghatártól függően, alávetik magukat a szerzřdéskötés helye szerint illetékes helyi, illetve megyei (fővárosi) bíróság kizárólagos illetékességének
- (g) A Szerzřdést a Felek a közös elolvasást és értelmezést követően, annak tartalmát és jogi következményeit megértve, mint a tényekkel és akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyásuk jelölő írták alá.

K e l t : Győr, 2006. december 15.

az eladó:

**GARDENIA NYRT.**

cím: 9027 Győr, Juharfa u. 33.

Aláírás:  
Név:Aláírás:  
Név:

a vevő:

**K & H BANK NYRT.**cím: 1051 Budapest, Vigadó tér 1.  
értesítési cím: 9022 Győr, Rákóczi F. u. 2-4.  
tel: 96/504-748  
fax: 96/328-771  
kapcsolattartó: Árkosi JózsefAláírás:  
Név:  
Beosztás:Aláírás:  
Név:  
Beosztás:

a jogosult:

**GARDENIA TEXTILHANDELS G.m.b.H**

cím: 1170 Wien, Halirschgasse 19.

Aláírás:  
Név:Aláírás:  
Név:**Z Á R A D É K**

A Szerződést – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (3) bekezdésében foglaltak alapján – **ellenjegyzem:**

Név:

Aláírás:

Iroda székhelye:

Az ellenjegyzés helye és időpontja:

**1. MELLÉKLET****Lehívás Formája**

Címzett: Gardénia Csipkefüggönygyár Nyrt.  
9027Győr, Juharfa u. 33.

Küldi: K & H Bank NyRt.  
1051 Budapest, Vigadó tér 1.

Hivatkozás: **a Gardénia Csipkefüggönygyár Nyrt. – K & H Bank Nyrt. között 2006. december 15. napján kelt vételi jogot alapító Szerződés**

Hivatkozunk a Bank és a Tulajdonos között létrejött fent megjelölt Szerződésre. A Szerződésben meghatározott fogalmak a jelen Lehívásban ugyanazt jelentik.

1. Értesítjük Önöket, hogy ezennel jelen Lehívásunk útján gyakoroljuk a Szerződésben meghatározott vételi jogunkat (az Opciót), melynek tárgya:

Nyilvántartó földhivatal: Körzeti Földhivatal, Győr  
Helyrajzi szám: 7661/4  
Természetbeni cím: Győr, Belterület

2. A Szerződés feltételei szerint az Opció Tárgya jelen Lehívásunk alapján a tulajdonunkba került, kérjük, hogy szíveskedjenek azt a Szerződésben foglaltak szerint rendelkezésünkre bocsátani.
3. Megerősítjük, hogy a Biztosított Szerződés alapján fennálló Biztosított Kötelezettségeknek az Opció Vételár összegének megfelelő része, (azaz összesen [ÖSSZEG SZÁMMAL ÉS BETŰVEL] [PÉNZNEM] összegű Biztosított Kötelezettség (amelyből [ÖSSZEG] [PÉNZNEM] tőke, és [ÖSSZEG] [PÉNZNEM] kamat- és díjfizetési kötelezettség) a jelen Lehívás időpontjában megszűnt.

K e l t

Tisztelettel:

K & H Bank Nyrt., mint vevő nevében:

Aláírás: .....

Aláírás: .....

Név: .....

Név: .....

Beosztás: .....

Beosztás: .....