

Ingatlan opciós szerződés

Amely létrejött egyrészről

Gardénia Csipkefüggönygyár Rt. (Székhelye: 9025 Győr, Csipkegyári út 11.; cégjegyzékszám: Cg.08-10-001509; statisztikai száma: 10531255-1760-114-08; képviseli: Schmidt István vezérigazgató helyettes és Horváth Jánosné gazdasági igazgató), mint **Eladó**; (a továbbiakban: Eladó, vagy Gardénia)

másrészről pedig

Gardenia Textilhandels Ges.m.b.H.

Székhelye: 1170 Wien, Halirschgasse 19 (Ausztria)

képviseli: Peter Zelnik ügyvezető

cégjegyzékszám: FN 146183a

mint **Vevő** (a továbbiakban: Vevő) között az alábbi feltételek szerint.

I. RÉSZ**VÉTELI OPCÍÓS MEGÁLLAPODÁS**

1./ Az Eladó tulajdonát képezik az alább megnevezett ingatlanok:
a **győri 7661/1 hrsz alatti**, Győr, Csipkegyári út 11. alatti beépített terület,

és a rajta lévő következő kiemelt épületek:

7661/1/A	7661/1/B	7661/1/C	7661/1/D	7661/1/F
7661/1/G	7661/1/H	7661/1/J	7661/1/K	7661/1/L
7661/1/M	7661/1/N	7661/1/P	7661/1/Q	7661/1/R
7661/1/S	7661/1/T	7661/1/V	7661/1/W	7661/1/X
7661/1/Y	7661/1/Z			

továbbá:

a győri 7661/2 hrsz. alatti intézményi terület;

a győri 7661/4 hrsz alatti üzemi terület;

a győri 7669/2 hrsz. alatti közforgalmi vasút;

a győri 7669/3 hrsz. alatti közforgalmi vasút

valamint vételi opciós joga van

győri 7658 hrsz-en felvett, Győr, Csipkegyári u. 3. alatt található lakóház, udvar ingatlanra és a 7659 hrsz-en felvett, Győr. Csipkegyári út 5. alatti ingatlanra.

2./ A szerződés tárgya

A jelen Opciós Szerződés tárgyát a Gardénia tulajdonát képező 1. pont alatti ingatlanok, valamint az opciós vételi joggal biztosított ingatlanok képezik.

3./ A vételi jog biztosítása

Az Eladó ezennel – a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvének (a továbbiakban: Ptk.) 375. §-a alapján vételi jogot biztosít a Vevőnek a tulajdonában lévő ingatlanokra, továbbá a győri 7658 hrsz-ú és a 7659 hrsz-ún ingatlanok esetében átruházza a Vevőre az opció gyakorlásának jogát. A Vevő az 1. pont alatti ingatlanokra az opciós jogát 2007. április 1. és 2007. június 30. közötti időszakban gyakorolhatja. A Vevő, mint Európai Unió tagállamban bejegyzett jogi személyiségű gazdasági társaság, az 1994. évi LV. törvény 88/A §. (1) bekezdése alapján Magyarországon ingatlanszerzési képességgel rendelkezik.

Felek a vételi jogot ingyenesen alapítják, figyelemmel arra, hogy az alábbi 5.2 pontban írt jogügylet miatt az opciós jogot biztosítéki opcióként kötik ki.

Az Eladó hozzájárul, hogy a Vevő javára az 1. pont alatti ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba a vételi jogot bejegyezzék. Amennyiben szükséges, hogy egy adott ingatlanra bejegyzett teher esetén a jogosult hozzájárulását be kell szerezni, akkor ez az Eladó kötelezettsége lesz.

4./ A vételi jog gyakorlása

A Vevő a vételi jogot – a jelen Szerződésben meghatározott tartalmú adásvétel hatálybaléptetése céljából – az Eladóhoz küldött, ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozattal gyakorolhatja. Az opciós nyilatkozat a jelen Szerződés II. fejezetében írt adásvételi szerződést az ott írt feltételek szerint hatályba lépteti. A nyilatkozatot ingatlanonként egyenként kell megtenni.

A Vevő a Ptk. 373.§ (4) bekezdése alapján jogosult maga helyett kijelölni azt a személyt, aki a vételi jogot a saját nevében a jelen szerződés feltételei szerint gyakorolhatja. Az ilyen személy kijelöléséről a Vevő az Eladót értesíti.

5./ A vételár

5.1/ Az 1. pontban felsorolt ingatlanok teljes forgalmi értéke € 2,500.000,- + ÁFA, azaz kétmillió-ötszázezer Euró + ÁFA. Felek a jelen szerződés megkötésekor nem kívánják hrsz-enként az ingatlan értékeket meghatározni, mivel a az 1. pont alatti ingatlanok helyére tervezett üzlet- és bevásárlóközpont megvalósítása egy egységes ingatlan kialakítását feltételezi.

Felek megállapodnak, hogy az 1. pont alatt felsorolt ingatlanok – egyenkénti – ellenértékét a jelen szerződéshez csatolt mellékletben határozzák meg. Felek a mellékletet legkésőbb 2007. március 31-ig csatolják a szerződéshez.

5.2/ Az opciós szerződés megkötését megelőzően az Eladó és a Vevő üzletrész adásvételi szerződést kötöttek, amelynek során az Eladó tulajdonában lévő Dénia Textiltereskedelmi Kft. („Dénia”) 100%-os üzletrészét megvásárolta a Vevő € 480.000,- összegért.

Az üzletrész adásvétel során a Vevő javára eladási opciót kötöttek ki felek, miszerint a Vevő egyoldalú nyilatkozat megtétele esetén az Eladó köteles lesz € 500.000,- vételáron megvásárolni a Dénia üzletrészét 2007. március 31-ig.

5.3/ Abban az esetben, ha a Gardénia nem fizetése miatt a Vevő nem tud élni az üzletrészre vonatkozó eladási opcióval, akkor az ingatlanokra gyakorolt vételi opciós vételárba be kell számítani az eladási opciós vételárat, azaz az € 500.000,- összeget és a Vevő € 2.000.000,- azaz kétmillió Euro + a jogügylettel kapcsolatos ÁFA vételárat fizet meg a Gardénianak, míg a Dénia üzletrészének 100%-a adásvételi jogcímen visszakerül a Gardénia tulajdonába.

6./ A vételár megfizetése

A Vevő a vételárat a 5. pontban írtakra is figyelemmel, az opció gyakorlása esetén 2007. június 30-ig teljes egészében megfizeti az Eladó számlájára.

II. RÉSZ AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

7./ Az adásvétel tárgya:

Az adásvétel a jelen Szerződés 1. pontjában meghatározott a helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlanokra terjed ki.

8./ Az ingatlanok terhei:

Az Eladó kijelenti, hogy a 7661/1 hrsz-ú ingatlanra a Kereskedelmi és Hitelbank Rt. javára 743,000.000,- Ft erejéig keretbiztosítéki jelzalog van bejegyezve, így a vételi jog gyakorlásához a jelzalogjogosult előzetes hozzájárulása szükséges.

A 7661/4 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja szerint 427,000.000,- Ft keretbiztosítéki jelzalogjog van bejegyezve az ABN-AMRO BankRt. javára, így ezen ingatlan esetében is szükséges a jelzalogjog jogosult jogutódjának az előzetes jóváhagyása.

A K&H Bank Rt. (Bank) 2006. április 19-én nyilatkozott, miszerint hozzájárul a tranzakció lebonyolításához, az ingatlanok opciójához és az opciós jog átruházásához, amennyiben a Gardénia Rt. testületei megadják a szükséges jóváhagyást, illetőleg a pénzügyi elszámolás a Bank és a Gardénia cégcsoport között megtörténik.

A Bank hozzájáruló nyilatkozata az alább felsorolt 7661/A-Z hrsz. alatti ingatlanokra is kiterjed.

Az opció tárgyát képező egyéb ingatlanok terhei:

A	7661/1/A	7661/1/B	7661/1/C	7661/1/D	7661/1/F	7661/1/G
	7661/1/H	7661/1/J	7661/1/K	7661/1/L	7661/1/M	7661/1/N
	7661/1/P	7661/1/Q	7661/1/R	7661/1/S	7661/1/T	7661/1/V
	7661/1/W	7661/1/X	7661/1/Y	7661/1/Z		

felépítményi ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásban a CITIBANK Rt (Budapest) javára 2001. 11. 12-én bejegyzett, 5 éves időtartamra szóló vételi opciós jog van

kikötve. Ugyanakkor az Eladó kezdeményezte a CITIBANK Rt-nél az opció joga törlését, mivel a Bank és az Eladó üzleti-finanszírozási kapcsolata megszűnt.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a 7661/A-Z jelű ingatlanok tehermentesítését rendezi, egyúttal kijelenti és szavatolja, hogy a CITIBANK Rt-vel szemben tartozása nem áll fenn, így a CITIBANK Rt. biztosítéki vételi opciós jogának nincsen jogi alapja. A jelen szerződés megkötésekor az Eladó rendelkezésére áll a CITIBANK Rt. 2006. április 11-én kelt nyilatkozata, miszerint a felsorolt ingatlanokra bejegyzett vételi joga törléséhez hozzájárul. A vételi jog törlésének földhivatali ügyintézése és költsége az Eladót terheli.

9./ Az adásvétel

Az Eladó eladja, a Vevő (vagy a Vevő által a Ptk. 373. § (4) bekezdés alapján kijelölt harmadik személy - pedig megvásárolja az 1. pont szerinti ingatlanokat, az azokon lévő alkotórészekkel, felépítményekkel együtt.

10./ A vételár

A vételárat a Szerződés I. fejezet 5. pontja tartalmazza.

11./ Vételár megfizetése és a tulajdonjog átszállása

11.1 A teljes vételár megfizetése az Eladó részére – a tértivevényes ajánlott levélben - elküldött, vagy a Vevő által az Eladóknak közvetlenül átadott vételi nyilatkozat átvételét követően, legkésőbb 2007. június 30-ig történik meg.

11.2 A tulajdonjog átszállása:

Az Eladó ezennel hozzájárul, hogy az 1. pont alatti ingatlanokra a Vevő tulajdonjoga minden további nyilatkozata nélkül bejegyzésre kerüljön, amennyiben a Földhivatalhoz benyújtják a vételi jognyilatkozat Eladó általi átvételének igazolását (tértivevény vagy aláírt eladói nyilatkozat), illetőleg becsatolják azt a banki bizonylatot, amely tanúsítja, hogy az Eladó bankszámlájára a vételárat a Vevő kiegyenlítette.

A vételár kiegyenlítése oly módon történik, hogy a Vevő az Eladó számlájára utalja a vételárat.

Felek rögzítik, hogy az ügylet során az

Eladó bankja: OKHB HU9510408007-25555088-48840000

12./ Szavatosság, felelősség

Az Eladó szavatolja, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a birtoklás joga és tulajdonjog átszállhat a Vevőre a vételár Szerződés szerinti kiegyenlítése napján. A vételár kiegyenlítésének az a nap tekintendő, amikor a Vevő bankja a vételárral a Vevő számláját megterhelte.

Az Eladó szavatolja, hogy a birtok- és tulajdon átszállásakor az ingatlan permentes, ugyanakkor a 8. pontban írtak szerinti terhek terhelik a meghatározott ingatlanokat. Köztartozás vagy bármilyen más tartozás az ingatlanok után az Eladót nem terheli.

A Vevő tudatában van annak, hogy a 7661/1 hrsz-ú ingatlan talaja környezetszennyezett, a vételárat felek erre figyelemmel állapították meg. Az Eladónak nincsen tudomása arról, hogy a már feltárt környezeti kár mellett egyéb környezeti károsodás is lenne. Amennyiben a későbbiek során a már feltárt környezeti káron kívül további környezeti károsodást tárnak fel, azért az Eladó felelősséggel tartozik.

13./ Birtokbaadás

Az Eladó a vételár megfizetésének Vevő által bankbizonylattal történő igazolását követő 30 napon belül kötelesek az ingatlant a Vevő kizárólagos birtokába adni, kivéve, ha a felek ettől eltérő határidőben nem állapodnak meg.

Az Eladó a birtokbaadás napjától mentesül az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonából eredő valamennyi kötelezettség alól.

A birtokbaadás napjáig az Eladó köteles az ingatlan állagának megóvásáról, őrzéséről gondoskodni. Felek eltérő megállapodásának hiányában az Eladónak – a természetes állagromlást leszámítva – az ingatlant olyan állapotban kell a Vevő birtokába adni, amelyen állapotban azokat a Vevő a jelen Szerződés hatálybalépésekor megismerte. A Vevő az ingatlant a közművekkel vásárolja meg.

14./ Az ingatlanok terhelhetősége

A jelen szerződés aláírását követően az Eladó az 1. pont alatti ingatlanokat csak a Vevő engedélyével terhelheti meg. Az Eladó a szerződés aláírását követően az ingatlanokon épületek bontását, átalakítását nem végezheti, kivéve, ha ehhez a vevő kifejezetten hozzájárul.

15./ Tulajdonjog bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba; költségek

Az Eladó kijelenti, hogy a tulajdonjog Vevő javára a jelen Szerződés 11. 2 pontja szerint száll át „vétel” jogcímen 1/1 arányban.

A jelen Szerződés megkötésével, illetve a tulajdonszerzéssel kapcsolatos valamennyi költség a Vevőt terheli.

A jogi képviselet és tanácsadás, illetve az esetleg bevont szakértők költségeit mindegyik fél maga viseli.

III. RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

16./ Jogutódlás

A jelen Szerződés rendelkezései a szerződő Felek mindenkori jogutódaira is érvényesek. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződésben írt jogokat és kötelezettségeket jogutódaikra is átruházzák.

Vevő a jelen adásvételi szerződést jogosult harmadik személy részére átruházni és ehhez az Eladók már a jelen Szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják.

17./ Irányadó jog; jogviták

A jelen Szerződésre a magyar jog szabályai az irányadók. Felek az esetleges jogvitákra a hatáskörrel rendelkező győri székhelyű bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. Amennyiben a jelen szerződésből idegennyelvű fordítás készül, azt a Felek tájékoztató jellegű szövegnek tekintik, és bármilyen vita vagy értelmezési kérdésben a magyar nyelvű szöveg a mérvadó.

18./ További megállapodások

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen Szerződés alapján további szerződések, megállapodások szükségesek a bevásárlóközpont megvalósítása érdekében, akkor haladéktalanul megteszik a szükséges és ésszerű intézkedéseket.

19./ Nyilatkozatok

Felek képviselői kijelentik, hogy a Szerződés aláírásához a szükséges jogosítvánnyal és/vagy felhatalmazással rendelkeznek és az ezt tanúsító okiratot (címpéldány vagy képviseleti tanúsítvány vagy meghatalmazás – ez esetben a meghatalmazó meghatalmazási jogosultságának igazolása mellett) a jelen Szerződés 1. sz. mellékleteként csatolják.

20./ Hatálybalépés

A jelen Szerződés a felek képviselőnek aláírásával lép hatályba azzal a feltétellel, hogy a Gardénia Rt. 2006. április 27-i közgyűlése az ingatlan vételi opció biztosításához hozzájárul. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen opciós szerződést a közgyűlési jóváhagyást követő 5 napon belül megkötik.

Felek képviselői – az ellenjegyző ügyvéd előtt – a Szerződést az alulírott helyen és időben aláírták.

Győr, 2006. április

Eladó

Vevő

A felek képviselői által aláírt Szerződést ellenjegyzem:

Győr, 2006. április