

Aláírásra

INGATLAN VÉTELI JOGOT ALAPÍTÓ
SZERZŐDÉSNyergesújfalu Város Önkormányzata
mint Kötelezett

REAL ESTATE OPTION AGREEMENT

Municipality of Nyergesújfalu
as Obligor

és

and

Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság
mint JogosultLucart Korlátolt Felelősségű Társaság
as Beneficiary

A jelen INGATLAN VÉTELI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS (a „Szerződés”) 2018. június 22. napján Nyergesújfaluban jött létre az alábbi felek között:

This REAL ESTATE OPTION AGREEMENT (the “Agreement”) is made in Nyergesújfalu, Hungary on 22 June 2018 between:

Nyergesújfalu Város Önkormányzata (székhely: 2536 Nyergesújfalu, Kossuth Lajos u. 104-106.; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 729798; statisztikai számjel: 15729796-8411-321-11; adószám: 15729796-2-11; képviseli: Mihelik Magdolna polgármester) mint kötelezett (a „Kötelezett”); és

Municipality of Nyergesújfalu (registered seat: 2536 Nyergesújfalu, Kossuth Lajos u. 104-106.; registration number (PIR): 729798; statistical number: 15729796-8411-321-11; tax number: 15729796-2-11; represented by Mihelik Magdolna mayor) as obligor (the “Obligor”);

Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2536 Nyergesújfalu, Ipari Park hrsz. 019/29.; cégjegyzékszám: 11-09-003503; bejegyezte a Tatabányai Törvényszék Cégbírósága; statisztikai számjel: 11192145-1722-113-11; adószám: 11192145-2-11; együttesen képviseli: Kosztya Botond ügyvezető és dr. Kajcsos Kinga meghatalmazott) mint jogosult (a „Jogosult”);

Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság (registered seat: 2536 Nyergesújfalu, Ipari Park hrsz. 019/29.; company registration number: 11-09-003503; registered by the Court of Registration of Tatabánya Tribunal; statistical number: 11192145-1722-113-11; tax number: 11192145-2-11; jointly represented by Kosztya Botond managing director and dr. Kajcsos Kinga proxy) as beneficiary (the “Beneficiary”).

(a továbbiakban a Kötelezett és a Jogosult külön-külön a „Fél” együttesen a „Felek”)

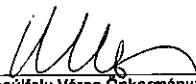
(The Obligor and the Beneficiary are hereinafter collectively referred to as the “Parties” and individually as a “Party”)


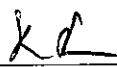
ELŐZMÉNY


RECITALS

(A) A Kötelezett mint eladó és a Jogosult mint vevő 2017. március 31-én ingatlan adásvételi szerződést (az

(A) The Obligor as seller and the Beneficiary as buyer entered into a real estate sale and purchase


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviselet: Mihelik Magdolna polgármester
Kötelezett

 
Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselet: Kosztya Botond ügyvezető és dr. Kajcsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult


dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235
F. WOLF THEISS
ÜGYVÉDI IRODA
H-1085 Budapest, Kálvin tér 12-13.
Tel.: 4848-800 Fax: 4848-825
Arbitrázs: 19120-192.2-42

„Adásvételi Szerződés”) kötöttek, amelynek alapján a Kötelezett eladja, a Jogosult megveszi a Kötelezett 1/1 arányú tulajdonában álló, Nyergesújfalu külterület, 019/29 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett ipari terület” megnevezésű ingatlant.

- (B) Az Adásvételi Szerződés 3.5.7 pontjának megfelelően Kötelezett az alábbiakban meghatározottak szerint vételi jogot kíván a Jogosult javára alapítani az alábbiakban meghatározott ingatlanon.
- (C) A Felek megállapítják, hogy jelen Szerződés megkötését megelőző pályázat során a Jogosult nettó HUF 210.826,- (azaz kétszáz tízezer nyolcszázhuszonhat forint) plusz ÁFA összegű pályázati díjat (a „Pályázati Díj”) fizetett Eladónak. A Pályázati Díj összege az Opció Díj összegébe beleszámít.


A FELEK A KÖVETKEZŐKÉNT ÁLLAPODUNK MEG:



1. MEGHATÁROZÁSOK

A jelen Szerződésben:

„Földhivatal” azon járási földhivatal, ahol a jelen Szerződéssel alapított Vételi Jogot az alkalmazandó nyilvántartási szabályok szerint be kell jegyezni.

„Ingatlan” a Kötelezett 1/1 arányú tulajdonában álló, Nyergesújfalu, külterület 019/33 helyrajzi számon nyilvántartott, „kivett ipari terület” megnevezésű, összesen 19.166 m² alapterületű ingatlan, valamint az ingatlan valamennyi jelenlegi és jövőbeni tartozéka és alkotórésze, illetőleg valamennyi, a jelen


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviseli: Mihelik Magdolna polgármester
Kötelezett

 
Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseli: Kosztya Botond ügyvezető és dr. Kajsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult

agreement on 31 March 2017 (the „Purchase Agreement”), under which the Obligor sells, the Beneficiary purchases the property located at Nyergesújfalu exterior zone, registered under plot No. 019/29 as „uncultivated industrial site” and owned by the Obligor with an ownership ratio of 1/1.

- (B) In accordance with clause 3.5.7 of the Purchase Agreement, the Obligor wishes to hereby establish an option right over the Property as defined below for the benefit of the Beneficiary.
- (C) The Parties state that in the course of the tender process prior to the signing of this Agreement the Beneficiary paid a bid bond in the total amount of net HUF 210,826.- (that is, two hundred ten thousand eight hundred twenty six Hungarian forints) plus VAT (the „Bid Bond”). The amount of the Bid Bond shall be included in the Option Fee.


NOW THEREFORE, IT IS AGREED AS FOLLOWS:

1. DEFINITIONS

In this Agreement:

„Land Register” means the district land registry where the Option established by this Agreement must be registered according to the applicable registration rules.

„Property” means the property located at Nyergesújfalu exterior zone, registered under plot No. 019/33 as „uncultivated industrial site” with a total area of 19,166 sqm and owned by the Obligor with an ownership ratio of 1/1, as well as any and all fixtures and fittings now or at any time hereinafter belonging to the


H-1095 Budapest, Kálmán tér 12-13.
ÜGYVÉDI IRODA
tel.: 4848-800 Fax: 4848-825
KASZ: 36058235
dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law

Szerződés időtartama alatt az ingatlanra épített építmény, az ingatlanhoz csatolt területek és az ingatlanon eszközölt bármely beruházás. Az Ingatlannak a jelen Szerződés megkötésének napján a Takarnet rendszerből lekért hiteles tulajdoni lapja jelen Szerződés 1. számú Melléklete.

„**Ingatlan-nyilvántartás**” a Földhivatal által az 1997. évi CXLI. törvény alapján vezetett ingatlan-nyilvántartás.

„**Megerősítő Nyilatkozat**” a Kötelezett által, a jelen Szerződés 3. számú Mellékletében (Megerősítő Nyilatkozat) foglalt nyilatkozat mintájával lényegében megegyező formában kiadott, a jelen Szerződés 6.1.2 pontja szerinti nyilatkozat.

„**Munkanap**” a magyar jogszabályok szerinti munkanapok, szombat, vasárnap és a munkaszüneti napok kivételével.

„**Opció DÍJ**” a Jogosult által a Vételi Jog alapításakor a Kötelezettnek jelen Szerződés 2.1.2 pontja szerint fizetendő összeg.

„**Opció Nyilatkozat**” a Jogosult által, a jelen Szerződés 2. számú Mellékletében (Opció Nyilatkozat) foglalt nyilatkozat mintájával lényegében megegyező formában kiadott, a Kötelezettet a Vételi Jog gyakorlásáról értesítő nyilatkozat.

„**Pályázati DÍJ**” a jelen Szerződés (C) pontja szerint a Jogosult által megfizetett összeg.

„**Ptk.**” a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről.

„**Vételár**” a Vételi Jog gyakorlása esetén jelen Szerződés 6.2.1 pontja szerint a Kötelezett részére fizetendő összeg.

property and any structures, erected on the property, any area attached to the property and any development carried out on the property during the term of this Agreement. The land registry excerpt of the Property downloaded from the Takarnet system on the date of the conclusion of this Agreement is attached to this Agreement as Schedule 1.

„**Land Registry**” means the register maintained by the Land Registry under Act CXLI of 1997 on the land registry.

„**Confirmation Notice**” means the notice substantially in the form attached to this Agreement as Schedule 3. (Confirmation Notice) of the Obligor, issued in accordance with clause 6.1.2 of this Agreement.

„**Business Day**” means the business days pursuant to Hungarian laws, other than a Saturday or a Sunday or a public holiday

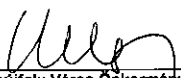
„**Option Fee**” means the amount to be paid to the Obligor in accordance with clause 2.1.2 of this Agreement by the Beneficiary upon the establishment of the Option.


„**Option Notice**” means the notice substantially in the form attached to this Agreement as Schedule 2. (Option Notice) of the Beneficiary notifying the Obligor on exercising the Option.


„**Bid Bond**” means the amount paid by the Beneficiary in accordance with clause (C) of this Agreement.

„**Civil Code**” means Act V of 2013 on the Civil Code.

„**Purchase Price**” means the amount to be paid to the Obligor in accordance with clause 6.2.1 of this Agreement in the event of the Option is exercised.


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviseli: Mihelik Magdolna polgármester
Kötelezett


Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselik: Kosztya Botond ügyvezető és dr. Kajcsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult


dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235

„Vételi Jog” a jelen Szerződés 2.1 pontjának megfelelően megalapított jog.

„Vételi Jog Időtartama” a jelen Szerződés aláírásától számított öt (5) éves időtartam.

2. VÉTELI JOG ALAPÍTÁSA ÉS BEJEGYZÉSE

2.1 Vételi jog alapítása

2.1.1 A Kötelezett ezennel a Jogosult javára vételi jogot alapít az Ingatlanon a Vételi Jog Időtartamára.

2.1.2 Jelen Szerződés aláírásakor Jogosult köteles közvetlenül megfizetni Kötelezettnek az OTP Banknál vezetett 11740092 – 15385822 számú bankszámlájára nettó HUF 220,- (kettőszázhusz forint)/m² + ÁFA azaz HUF 4.216.520,- (négy millió kettőszáztizenhatezer ötszázhusz forint) plusz ÁFA összeget mint Opciós Díjat. A Pályázati Díj összege az Opciós Díj összegébe beszámítandó. Az Opciós Díj összege a Vételárba teljes mértékben beszámítandó.

2.2 A Vételi Jog

(i) a Ptk. 6:225. § (1) bekezdésben rögzített vételi jogot képez; és

(ii) a Vételi Jog Időtartama alatt folyamatosan fennmarad.

2.3 A Vételi Jog bejegyzése

2.3.1 A Vételi Jog harmadik személyekkel szemben az Ingatlan-nyilvántartásba

„Option” means the right established according to clause 2.1 of this Agreement.

„Option Period” means the five (5) years period starting from the execution of this Agreement.

2. CREATION AND REGISTRATION OF THE OPTION

2.1 Creation of the option

2.1.1 In favour of the Beneficiary, the Obligor hereby establishes an option right over the Property for the Option Period.

2.1.2 At the signing of this Agreement the Beneficiary shall pay net HUF 220.- (two hundred and twenty Hungarian forints)/m² + VAT that is HUF 4,216,520.- (four million two hundred sixteen thousand and five hundred twenty Hungarian forints) + VAT to the Obligor as the Option Fee to the Obligor's bank account 11740092 – 15385822 maintained by OTP Bank. The amount of the Bid Bond shall be included in the Option Fee. The amount of the Option Fee shall be fully offset against the Purchase Price due from Beneficiary for the Property.

2.2 The Option:



(i) shall constitute an option right as provided by clause 6:225 (1) of the Civil Code; and


(ii) shall exist during the Option Period.

2.3 Registration of the Option

2.3.1 The Option shall become effective towards third persons upon its


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviseli: Mihelk Magdolna polgármester
Kötelezett

 
Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselik: Kosztya Bolond ügyvezető és dr. Kajcsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult


dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235

ÁLLAMI NYELVI FELMÉRÉS
ÜGYVÉD IRODA
Tel.: 4618-500 Fax: 4618-525
Adószám: 11740092-11740092

történő bejegyzéssel válik hatályossá. A Jogosult ezennel kifejezetten felhatalmazza és utasítja a Kötelezettet, hogy nevében minden szükséges lépést megtegyen a Vételi Jog Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében.

2.3.2 A Kötelezett mint az Ingatlan kizárólagos tulajdonosa ezennel visszavonhatatlanul és feltétel nélkül hozzájárul ahhoz, hogy a Földhivatal bejegyezze az Ingatlanra a Vételi Jogot a Jogosult javára a fenti 2.1 pont alapján (feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedély).

2.3.3 A Felek ezennel együttesen kérik a Földhivatalt, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Jogosult javára a Vételi Jogot jegyezze be az Ingatlan-nyilvántartásba.

2.3.4 A Felek ezennel meghatalmazzák a Faludi Wolf Theiss Ügyvédi Irodát (1085 Budapest, Kálvin tér 12-13.; eljáró ügyvédek: dr. Faludi Zoltán és dr. Chiovini Márk) a jelen Szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és hogy a Feleket a Vételi Jog bejegyzésével kapcsolatban a Földhivatal előtt képviselje, és az ehhez szükséges bármely lépést megtegye. A Faludi Wolf Theiss Ügyvédi Iroda jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja a megbízást és meghatalmazást.

2.3.5 A Felek együttműködnek a Vételi Jognak az Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése során.

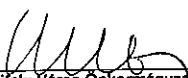
registration in the Land Register. Beneficiary hereby expressly authorises and instructs the Obligor to act on its behalf by taking all necessary actions to register the Option in the Land Register.


2.3.2 The Obligor as the exclusive owner of the Property hereby irrevocably and unconditionally consents to the registration of the Option over the Land in favour of the Beneficiary in the Land Registry in accordance with clause 2.1 (Unconditional and irrevocable consent to registration, in Hungarian: "feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedély").


2.3.3 The Parties hereby request the Land Registry to register in the Land Register the Option for the benefit of the Beneficiary.

2.3.4 The Parties hereby authorise Faludi Wolf Theiss Attorneys-at-Law (address: 1085 Budapest, Kálvin tér 12-13., acting attorney: dr. Faludi Zoltán and dr. Chiovini Márk) to prepare and countersign this Agreement and to represent them in front of the Land Registry and to take any action necessary in connection with the registration of the Option for the benefit of the Beneficiary. By countersigning this Agreement, Faludi Wolf Theiss Attorneys-at-Law accepts such mandate and appointment.

2.3.5 The Parties shall cooperate in the course of the registration of the Option in the Land Register.


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviselet: Mihélik Magdolna polgármester
Kötelezett


Lucart Kortátolt Felelősségű Társaság
képviselet: Kosztlyá Bolond ügyvezető és dr. Kejcsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult


dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235
Faludi Wolf Theiss
Ügyvédi Iroda
H-1085 Budapest, Kálvin tér 12-13.
Tel.: 48-88-800 Fax: 48-88-825
Adószám: 141201-6

3. HATÁLYBALÉPÉS ÉS A VÉTELI JOG MEGSZŰNÉSE

3.1 A Felekre vonatkozóan a jelen Szerződés és a Vételi Jog a Felek általi aláírás napján érvényesen létrejön és hatályba lép. A Vételi Jog az Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel válik hatályossá harmadik személyek vonatkozásában.

3.2 Megszűnés


3.2.1 A jelen Szerződés és a Vételi Jog azon a napon szűnik meg, amikor a (i) a Vételi Jog Időtartama lejár; illetve (ii) a Ptk-ban meghatározott egyéb esetekben.



3.2.2 A jelen Szerződés megszűnését vagy a Vételi Jog esetleges megszüntetését követően a Jogosult a Kötelezett írásbeli kérésétől számított öt (5) Munkanapon belül köteles aláírni és eljuttatni a Kötelezethez minden olyan okiratot, amelyet a Kötelezett ésszerűen kér a Vételi Jog megszűnésével, és annak Ingatlan-nyilvántartásból való törlésével kapcsolatban.

4. A KÖTELEZETT NYILATKOZATAI

A Kötelezett kijelenti, hogy:

- (i) a magyar jogszabályoknak megfelelően működő magyarországi helyi (városi) önkormányzat;
- (ii) rendelkezik azzal a felhatalmazással, beszerzett minden olyan hozzájárulást és megtett a jogszabályok által megkövetelt minden olyan cselekményt, amely a jelen Szerződés aláírásához és az


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviseli: Mihelk Magdolna polgármester
Kötelezett

 
Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselik: Kosztlya Bolond ügyvezető és dr. Kajcsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult


dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235

3. ENTRY INTO EFFECT AND TERMINATION OF THE OPTION

3.1 With respect to the Parties, this Agreement enters into full force and effect on the date of its execution by each of the Parties. The Option shall become effective towards third persons upon its registration in the Land Register.

3.2 Termination and release

3.2.1 This Agreement will terminate (i) on the day when the Option Period expires or (ii) as set out by the Civil Code.

3.2.2 Upon the termination of this Agreement or the potential termination of the Option, the Beneficiary shall execute and deliver to the Obligor all documents reasonably requested by the Obligor in connection with the termination and deregistration of the Option from the Land Register within 5 Business Days following receipt of a written request of the Obligor.

4. REPRESENTATIONS OF THE OBLIGOR

The Obligor hereby represents that:

- (i) it is a local municipality (town) located in Hungary and validly existing under the laws of Hungary;
- (ii) it has the necessary authorizations, obtained all the administrative authorizations, and has taken all actions required by law to enter into and perform its obligations under this Agreement;

FÜLÖP WOLF THEISS
ÜGYVÉDI IRODA
H-1095 Budapest, Kálvin tér 12-13.
Tel.: 4846-500 Fax: 4846-825
www.wolftheiss.com

annak alapján fennálló kötelezettségeinek teljesítéséhez szükséges;

(iii) nem tett lépéseket önmaga ellen felszámolási-, végelszámolási-, vagy csődeljárás, illetve a Kötelezetre vonatkozó jogszabályoknak megfelelő más hasonló eljárás kezdeményezésére, és ilyen eljárás nem is fenyeget;

(iv) a jelen Szerződés aláírása nem áll ellentétben a Kötelezetre vonatkozó bármilyen jogszabállyal, sem bármely más, rá vonatkozó szerződéssel;

(v) a jelen Szerződés annak aláírásától kezdve hatályos és érvényes, és a Vételi Jog érvényes, hatályos és a jelen Szerződés rendelkezéseivel összhangban kikényszeríthető;

(vi) az Ingatlan kizárólagos tulajdonosa, nem járult hozzá annak harmadik személyek részére történő értékesítéséhez vagy más módon történő elidegenítéséhez, nem járult hozzá annak harmadik személyek javára történő megterheléséhez, továbbá harmadik személynek nincs semmiféle olyan joga, ideértve különösen az elővásárlási jogot és a vételi jogot, az Ingatlannal kapcsolatban, amely korlátozná vagy meggátolná a Jogosult jelen Szerződésben biztosított jogai érvényesítését (ide nem értve a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján a Magyar Államot az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jogot);

(vii) nem áll fenn olyan körülmény, amely


(iii) it has not taken any steps to initiate its own bankruptcy proceeding, liquidation, winding-up, or any other similar proceeding under the laws applicable to the Obligor, and no such proceeding is threatening;



(iv) the execution of this agreement does not conflict with any law or contracts applicable to the Obligor;


(v) this Agreement is legal, valid and binding from the date of its signing, and the Option is legal, valid, binding and enforceable in line with the provisions of this Agreement as of the date of its registration in the Land Register;

(vi) it is the sole owner of the Property, and has not agreed to the sale or the transfer of the Property in any other way to third parties and, has not agreed to any security interests to exist over the Property to which a third person is entitled, and no third person has any right over the Property that would restrict or prevent the exercise of the rights of the Beneficiary arising from this Agreement (save for the Hungarian state's pre-emption right in respect of the Property in accordance with the act on the national wealth);

(vii) there are no circumstances existing


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviseli: Mihelik Magdolna polgármester
Kötelezett

 
Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselik: Kosztya Botond ügyvezető és dr. Kajsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult


dr. Chlovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 38058235

a Jogosultnak az Ingatlanhoz kapcsolódó jogainak a sérelmét eredményezheti, vagy az Ingatlan értékét hátrányosan érintheti;

(viii) az Ingatlan nem képezi peres, választottbírói vagy más közigazgatási eljárás tárgyát, és ilyen eljárás nem is fenyeget.

A Kötelezett által a jelen 4. pontban (A Kötelezett nyilatkozatai) tett nyilatkozatok megismételtnek tekintendők a Vételi Jog jelen Szerződés szerinti gyakorlásának időpontjában.

5. A KÖTELEZETT KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

A Kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy:

- (i) a jelen Szerződés aláírásától számított öt (5) Munkanapon belül intézkedik a Vételi Jog Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt és erről a Jogosultat a Vételi Jog bejegyzése iránti kérelem másolati példányának megküldésével haladéktalanul értesíti;
- (ii) minden ésszerűen elvárható cselekményt megtesz az Ingatlan értékének megőrzése érdekében, és nem tesz olyan cselekményt, amely a Jogosultnak az Ingatlanhoz kapcsolódó jogainak a sérelmével jár vagy az Ingatlannak az értékét csökkenti és nem mulaszt el megtenni semmilyen olyan cselekményt, amely a Jogosultnak az Ingatlanhoz kapcsolódó jogainak vagy az Ingatlan értékének megőrzéséhez szükséges lehet;
- (iii) engedélyezi a Jogosultnak és

that would be detrimental to the rights of the Beneficiary in connection with the Property, or that would have an adverse effect on the value of the Property;

(viii) the Property is not subject to any litigation, arbitration or administrative proceedings and no such proceeding is threatening.


Representations in this Clause 4 are deemed to be repeated on the date of the exercise of the Option Right in accordance with this Agreement.


5. UNDERTAKINGS OF THE OBLIGOR

The Obligor undertakes to:

- (i) proceed with the registration of the Option in the Land Register within five (5) Business Days from the date of this Agreement, and to notify the Beneficiary of it immediately by providing a copy of the registration application;
- (ii) take all reasonably expectable actions in order to maintain the market value of the Property and refrain from any activities that might prejudice the rights of the Beneficiary in connection with the Property or decrease the value of the Property and does not omit to take any action that would be necessary for the protection of the rights of the Beneficiary related to the Property or the value of the Property;
- (iii) allow access to the Beneficiary, and


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviseli: Mihelk Magdolna polgármester
Kötelezett


Lucart Koriátolt Felelősségű Társaság
képviselik: Kosztya Botond ügyvezető és dr. Kajcsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult

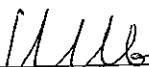

dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235



megbízott képviselőinek vagy tanácsadóinak – előzetesen egyeztetett időpontban – az Ingatlanba történő belépést a Vételi Jog Időtartama alatt annak érdekében, hogy az Ingatlan általános állapotát megvizsgálhassák, illetve – a Kötelezett rendes működésének szükségtelen zavarása nélkül – ellenőrizhessék, hogy a Kötelezett teljesítette-e az Ingattal kapcsolatos kötelezettségeit;


- (iv) a tudomásszerzéstől számított öt (5) Munkanapon belül értesíti a Jogosultat bármely olyan eseményről vagy körülményről, amely érdekkörén kívül merült fel és a Jogosultnak az Ingatlanhoz kapcsolódó jogainak a sérelmével járhat, vagy az Ingatlannak az értékét hátrányosan érintheti;
- (v) a Jogosult beleegyezése nélkül nem idegeníti el, terheli meg az Ingatlant a Vételi Jog Időtartama alatt, illetve nem mond le az Ingatlanhoz kapcsolódó jogról;
- (vi) a tudomására jutását követően haladéktalanul értesíti a Jogosultat bármilyen, az Ingattal kapcsolatosan fennálló vagy fenyegető igényről, bírósági, választottbírósi vagy közigazgatási hatósági eljárásról; és
- (vii) tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és Kötelezetre vonatkozó kötelezettségek maradéktalan teljesítése a Jogosult termelési tevékenységének folytatása és fejlesztése szempontjából kritikus jelentőségű. A Kötelezett kifejezetten tudomásul veszi, hogy

its representatives and advisors to enter the Property during the Option Period to inspect the general condition of the Property and to check whether the Obligor performs its obligations related to the Property;

- (iv) to inform the Beneficiary within five (5) Business Days from becoming aware of any event or circumstance arising outside of its scope of interest which may have an adverse effect on the rights of the Beneficiary related to the Property or on the value of the Property;
- (v) refrain from selling or encumbering the Property or waiving any rights relating to the Property without the consent of the Beneficiary during the Option Period;
- (vi) to inform the Beneficiary immediately after becoming aware of any outstanding or threatening claims, litigation, arbitration or administrative proceedings; and
- (vii) acknowledge that the complete fulfilment of the obligations pertaining to it and in accordance with this Agreement is critical for the Beneficiary's odnuct and development of its production activities. The Obligor explicitly acknowledges that if it fails to fulfil its obligations as required in this


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviselet: Mihály Magdolna polgármester
Kötelezett

 
Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselet: Koszlya Botond ügyvezető és dr. Kajcsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult


dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235

amennyiben az itt foglaltak szerinti kötelezettségeit nem a jelen Szerződésben meghatározottak szerint teljesíti az a Jogosult tevékenységének korlátozását, illetve tevékenysége fejlesztésének részleges vagy teljes ellehetlenülését eredményezheti, aminek következményeként kárt (ideértve többletköltségeket) szenved el, illetve nyereségtől és üzleti lehetőségtől esik el a Jogosult.

Agreement, it may lead to the restriction of the Beneficiary's conduct of its activities, as well as to the impossibility of the development of its production activities in whole or in part, which in consequence will lead to damages (including additional expenses) incurring as well as loss of profit and business opportunity for the Beneficiary.

A jelen 5. pontban foglalt kötelezettségvállalások a Vételi Jog Időtartama alatt hatályban maradnak.

The undertakings in this clause 5. shall remain in force during the Option Period.

6. A VÉTELI JOG GYAKORLÁSA

6. ENFORCEMENT OF THE OPTION

6.1 A Vételi Jog gyakorlásának módja

6.1 Method of enforcement



6.1.1 A Jogosult az Opciós Nyilatkozat Kötelezett részére történő megküldésével jogosult megvásárolni az Ingatlant.

6.1.1 The Beneficiary is entitled to buy the Property by the delivery of the Option Notice to the Obligor.

6.1.2 A Felek megállapodnak, hogy az Opciós Nyilatkozat Kötelezett részére történő kézbesítésének napját követő öt (5) Munkanapon belül a Kötelezett köteles az Opciós Nyilatkozat megküldésével értesíteni a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján a Magyar Államot az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlására feljogosított szervet és mindennek megtörténtét a Jogosult felé írásban megfelelően igazolni. A Kötelezett a Megerősítő Nyilatkozat Jogosult részére történő megküldésével köteles megerősíteni, hogy a Magyar Államot az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlására feljogosított szerv úgy nyilatkozott, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával a Magyar Állam nevében, vagy az előírt határidőn

6.1.2 The Parties agree that the within five (5) Business Days following the day when the Option Notice is delivered to the Obligor, the Obligor shall notify the entity designated to exercise the Hungarian state's pre-emption right in respect of the Property in accordance with the act on the national wealth by the delivery of the Option Notice to the entity and duly evidence the same to the Beneficiary in writing. The Obligor shall confirm to the Beneficiary by the delivery of the Confirmation Notice that the entity designated to exercise the Hungarian state's pre-emption right in respect of the Property in accordance with the act on the national wealth has declared that it would not exercise such pre-emption right on behalf of the


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviselet: Mihelik Magdolna polgármester
Kötelezett

 
Lucart Koriátolt Felelősségű Társaság
képviselet: Kosztya Botond ügyvezető és dr. Kajcsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult


dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235

PRINCE WOLF PARTNER
ÜGYVÉDI IRODA
H-1055 Budapest, Kálmán tér 12-13
Tel.: 4646-800 Fax: 4643-337

belül nyilatkozatot egyáltalán nem tett.

6.1.3 A Megerősítő Nyilatkozat kézhezvételével a Jogosult megvásárolja az Ingatlant, azaz ettől a naptól fogva követelheti tulajdonjogának az Ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését az Opció Nyilatkozat és a Megerősítő Nyilatkozat másolatának, valamint a kézbesítést igazoló dokumentum Földhivatal részére történő beadásával. A Kötelezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vételi Jog gyakorlása esetén a Jogosult tulajdonjoga az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A Kötelezett jelen hozzájárulása a Megerősítő Nyilatkozat, az Opció Nyilatkozat, illetve az annak átvételét igazoló tértivevény Földhivatal részére történő beadása időpontjában feltétlenné és visszavonhatatlanná válik (feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedély).



6.1.4 Amennyiben a fenti 6.1.2 pont szerint a Magyar Államot az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlására feljogosított szerv úgy nyilatkozott, hogy élni kíván elővásárlási jogával, a Jogosult az Ingatlan tulajdonjogát nem szerzi meg. Ebben az esetben a Kötelezett köteles a Jogosult felszólításától számított harminc (30) napon belül visszafizetni az Opció Díj és a Pályázati Díj összegét, továbbá a Felek kötelesek együttműködni a Vételi Jog Ingatlan-nyilvántartásból való törlése érdekében.


Hungarian state or has failed to declare at all within the statutory deadline.

6.1.3 Beneficiary will purchase the Property on the day when the Confirmation Notice is delivered to the Beneficiary, thus, as of such day, the Beneficiary will be entitled to request the registration of its ownership in the Land Register by the filing of a copy of the Option Notice and the Confirmation Notice, and the document proving the delivery with the Land Registry. The Obligor provides its consent to the registration of the ownership of the Beneficiary in the Land Registry upon the exercise of the Option, with the ownership ratio of 1/1 and under the title of sale and purchase. This consent of the Obligor will become unconditional and irrevocable upon the filing of the Confirmation Notice, the Option Notice and the document proving its delivery to the Obligor with the Land Registry (Unconditional and irrevocable consent to registration, in Hungarian: "feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedély").

6.1.4 In case the entity designated to exercise the Hungarian state's pre-emption right in respect of the Property has declared that it would exercise such pre-emption right on behalf of the Hungarian state in accordance with clause 6.1.2 above, the ownership of the Property shall not be purchased by the Beneficiary. In this case the Obligor shall reimburse the Option Fee and the Bid Bond to the Beneficiary within thirty (30) days following the notice of the Beneficiary and the Parties shall cooperate for the purposes of


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviseli: Mihélik Magdolna polgármester
Kötelezett



 
Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselik: Kosztya Bolond ügyvezető és dr. Kajcsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult



dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235

NYILVANTARTÁS
KÖZSÉGHATÁROZÁSI ÉS
TÉRRENDELÉSI IRODA
1055 Budapest, Kálmán tér 12-13
Tel.: 06-1-249-320 Fax: 06-1-249-325

- the deregistration of the Option from the Land Register.
- 6.2** A Vételár és annak megfizetése **6.2** The Purchase Price and its payment
- 6.2.1** Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan Vételára nettó HUF 4.400,- (négyezer négyszáz forint)/m² plusz ÁFA azaz HUF 84.330.400,- (nyolcvannégy millió háromszázharminc ezer négyszáz forint) plusz ÁFA. **6.2.1** Parties agree that the Purchase Price of the Property shall be HUF 4.400.- (four thousand four hundred Hungarian forints)/m² + VAT that is HUF 84,330,400.- (eightyfour million three hundred thirty thousand and four hundred Hungarian forints) + VAT.
- 6.2.2** A Kötelezett részére fizetendő Vételárat (a fenti 2.1.2 pont szerint már megfizetett Opció DÍJ összegét beszámítva) a Jogosult az Ingatlan tulajdonosaként történő földhivatali bejegyzésétől számított öt (5) Munkanapon belül, közvetlenül a Kötelezett OTP Banknál vezetett 11740092 – 15385822 számú bankszámlájára fizeti meg. **6.2.2** The payment of the Purchase Price shall be done (setting off the amount of the Option Fee in accordance with clause 2.1.2 herein) within five (5) Business Days from the registration of the Beneficiary's ownership in the Land Registry directly to the Obligor's bank account 11740092 – 15385822 maintained by OTP Bank.
- 6.3** Az Ingatlan birtokba adása **6.3** Handover of the Property into the possession of the Beneficiary
- 6.3.1** Feltéve, hogy a Jogosult másképp nem rendelkezik, a Kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a Jogosult az Ingatlan tulajdonosaként történő földhivatali bejegyzését követő tíz (10) Munkanapon belül az Ingatlant és az azon létesített bármilyen felépítményt azok berendezési tárgyaival felszerelt állapotban, bármely megterheléstől vagy harmadik fél jogától mentesen, kiürítetten, a Jogosult birtokába adja. **6.3.1** Provided that the Beneficiary will not instruct the Obligor otherwise, the Obligor undertakes to hand over the Property and any building constructed thereon along with its equipment, into the possession of the Beneficiary free of any encumbrances or third party rights, within ten (10) Business Days from the registration of the Beneficiary's ownership in the Land Registry.
- 6.3.2** A Kötelezett tudomásul veszi, hogy az Ingatlanra vonatkozó birtoklási és használati joga a Jogosult az Ingatlan tulajdonosaként történő földhivatali bejegyzését követő tizedik (10.) Munkanapon **6.3.2** The Obligor acknowledges that its right to possess and use the Property ceases on the 10. Business Day from the registration of the Beneficiary's ownership in the Land Registry. Provided that the Obligor


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviseli: Mihelik Magdolna polgármester
Kötelezett

 
Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselik: Kosztya Bolond ügyvezető és dr. Kajcsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult


dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 38058235

megszűnik, és – amennyiben az Ingatlan birtokba adására vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget – a Jogosult jogosult a Kötelezettel, vagy a Kötelezett jogán az Ingatlant birtokló személlyel szemben az Ingatlan kiürítésére és birtokba adására végrehajtási eljárást kezdeményezni.

7. A JOGOSULT JOGAI

7.1 A Jogosult a jelen Szerződésből eredő és az Ingatlanhoz, vagy azok egy részéhez kapcsolódó valamennyi jogának vagy azok egy részének gyakorlása körében meghatalmazhat bármely harmadik személyt a nevében és javára történő eljárásra. A Jogosult köteles értesíteni a Kötelezettet az ilyen meghatalmazott kinevezéséről.

7.2 A Jogosult semmilyen körülmények között nem felel a Jogosult valamely cselekményéből vagy mulasztásából, illetve a Jogosult jelen Szerződés vagy az alkalmazandó jogszabályok alapján fennálló és az Ingatlanhoz kapcsolódó jogai vagy azok egyes részjogosítványai gyakorlásából vagy gyakorlásának elmaradásából eredő veszteségekért vagy károkért, kivéve, ha az ilyen veszteség vagy kár a Jogosult szándékos vagy súlyosan gondatlan magatartásának vagy mulasztásának következménye.

8. EGYÜTTMŰKÖDÉSI KÖTELEZETTSÉG

8.1 A Kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy együttműködik a Vételi Jog vagy a Jogosult Ingatlanra vonatkozó bármely jogának, felhatalmazásának gyakorlása során.

does not comply with this obligation to hand over the Property, the Beneficiary is entitled to initiate a court enforcement procedure in order to vacate and put the Property into the Beneficiary's possession.

7. RIGHTS OF THE BENEFICIARY


7.1 The Beneficiary may appoint any third person to exercise its rights arising from this Agreement and related to the Property in its name and on its behalf. The Beneficiary shall notify the Obligor of such appointment.


7.2 The Beneficiary shall under no circumstances be liable for any losses or damages arising from any acts or omissions of the Beneficiary, or the performance or non-performance of any rights of the Beneficiary relating to the Property under this Agreement or any applicable laws, unless such loss or damage is caused by the Beneficiary's gross negligence or wilful misconduct.

8. OBLIGATION TO COOPERATE

8.1 The Obligor undertakes to cooperate in the course of the enforcement of the Option against the Property and during the exercise of any rights and powers of the Beneficiary in connection with the Property.


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviseli: Mihelik Magdolna polgármester
Kötelezett


Lucart Koriátolt Feltalálósági Társaság
képviselik: Kosztya Botond ügyvezető és dr. Kajcsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult


dr. Chiovini Márk
Ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235
ALUJÓI WOLF THEISS
ÜGYVÉDI IRODA
H-1035 Budapest, Kalvin tér 12-13.
Tel.: 4848-800 Fax: 4848-825
E-mail: info@aluji-wolf-theiss.hu


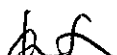
8.2 A Kötelezett köteles mindenkor a saját költségén és az alkalmazandó jogszabályok előírása alapján aláírni minden olyan hozzájárulást és okiratot, illetve megtenni minden olyan cselekményt, amelyet a Jogosult elvárhat a Vételi Jog jog- és szerződés szerű érvényesítése, valamint a Jogosult jelen Szerződésből eredő jogai gyakorlása érdekében. A Kötelezett ezennel kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Földhivatal a Vételi Jog gyakorlását követően a Jogosult tulajdonjogának bejegyzéséhez a Kötelezett további bejegyzési engedélyét vagy hozzájárulását kéri, ezt a bejegyzési engedélyt vagy hozzájárulást a Kötelezett a Jogosultnak a Földhivatal által megkívánt formában és tartalommal a Jogosult felhívását követően haladéktalanul kiadja.

8.3 A Jogosult igazolható okok alapján bármikor jogosult a Kötelezett egyidejű értesítésével megtenni minden olyan lépést, amelyet alkalmasnak talál a jelen Szerződéssel alapított Vételi Jog védelmére és teljes hatályának fenntartására. A Kötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a Jogosultat minden, a jelen Szerződéssel alapított Vételi Jog védelmével, hatálya fenntartásával vagy annak megkísérlésével kapcsolatosan elszenvedett veszteségért keletkezett felelősség alapján fennálló igényért, károkért, díjakért, költségekért és kiadásokért kártalanítja.

8.2 The Obligor shall take all such acts or execute all such consents and documents as the Beneficiary may require for the purpose of the lawful and contractual enforcement of the Option and the exercise of any rights of the Beneficiary arising from this Agreement. The Obligor hereby expressly undertakes that, if after the exercise of the Option the Land Registry would request the Obligor's consent or any kind of approval for the registration of the Beneficiary's ownership in the Land Register, it will provide such consent or approval in the form and with the content required by the Land Registry immediately after the Beneficiary's notice to do so.

8.3 The Beneficiary shall be entitled at any time with the simultaneous notification of the Obligor, if justifiable grounds exist, to take any action necessary for the purposes of perfecting and protecting the Option constituted by this Agreement. The Obligor undertakes to indemnify the Beneficiary against all documented losses, liabilities, damages, fees, costs and expenses suffered or incurred by it in relation to the perfection or protection or attempted perfection or protection of the Option constituted by this Agreement.


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviseli: Mihelik Magdolna polgármester
Kötelezett

 
Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselik: Kosztya Bolond ügyvezető és dr. Kajsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult


dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235

FALLER WOLF THEISS
ÜGYVÉDI IRODA
1109 Budapest, Kalvin tér 12-13.
Tel.: 361 310 310 Fax: 361 310 315

9. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

9.1 Értesítések

9.1.1 Értesítési cím

A jelen Szerződésben foglalt, vagy azokkal kapcsolatos, minden értesítést vagy más közlést írásban és (ellenkező rendelkezés hiányában) személyesen, telefax vagy tértivevényes levél formájában kell megtenni az alábbi értesítési címekre:

(i) a Kötelezett esetében:

Cím: 2536 Nyergesújfalu, Kossuth Lajos u. 104-106.

Telefax szám: +36 33 514-321

Kapcsolattartó személy: Mihelik Magdolna polgármester

(ii) a Jogosult esetében:

Cím: 2536 Nyergesújfalu, Ipari Park hrsz. 019/29.

Telefax szám: +36 33 428-130


Kapcsolattartó személy: Kosztya Botond ügyvezető


vagy bármely, az egyik Fél által a másik Félnek küldött, nem kevesebb, mint öt (5) Munkanapos előzetes értesítésben megjelölt értesítési címre.

9.1.2 Kézbesítés

Bármely, a jelen Szerződés szerinti vagy azzal kapcsolatos értesítést vagy dokumentumot akkor kell kézbesítettnek tekinteni:

(i) telefaxüzenet esetén, amikor a címzett a visszajelzés szerint megfelelő formában megkapta azzal,


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviseli: Mihelik Magdolna polgármester
Kötelezett


Lucart Koriátolt Felelősségű Társaság
képviselik: Kosztya Botond ügyvezető és dr. Kajcsos Kinga meghatalmazott
Jogosult

9. GENERAL

9.1 Notices

9.1.1 Addresses

All notices and communications made in connection with this Agreement shall be made in writing and (unless required otherwise) by personal delivery, by facsimile or by first class registered mail to the following addresses:

(i) to the Obligor:

Address: 2536 Nyergesújfalu, Kossuth Lajos u. 104-106.

Fax number: +36 33 514-321

Contact person: Mihelik Magdolna mayor

(ii) to the Beneficiary:

Address: 2536 Nyergesújfalu, Ipari Park hrsz. 019/29.

Fax number: +36 33 428-130

Contact person: Kosztya Botond managing director

or such other address as the Parties may notify each other by not less than five (5) Business Days' notice.

9.1.2 Delivery

Any such notice or communication in connection with this Agreement will be deemed to have been delivered as follows:

(i) in case of a facsimile, when the recipient received it according to the transmission confirmation, however,


dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235

hogya a 17 óra után, illetve a nem Munkanapon történő kézbesítés esetén a telefaxüzenet a következő Munkanapon reggel 9 órakor tekintendő kézbesítettnek; vagy


- (ii) levélben történő értesítés esetén, a visszaérkezett tértivevényen szereplő dátumon vagy a levél adott fél utolsó ismert értesítési címére való feladását követő ötödik (5.) Munkanapon, illetve személyes kézbesítés esetén a levél átadásának napján;


és mindkét esetben, ha osztályt vagy kapcsolattartó személyt jelöltek meg a fenti 9.1.1 pont (Értesítési cím) alatt meghatározott cím részeként, csak akkor, ha a megfelelő osztályra vagy személynek címezték. Ha a levélben történő kézbesítés bármilyen okból kifolyólag sikertelen, a levél a postára adásától számított ötödik (5.) Munkanapon tekintendő kézbesítettnek.

9.2 Költségek

Mindkét Fél maga viseli a jogi képviselével kapcsolatosan felmerült költségeket. Jogosult köteles viselni a Vételi Jog megalapításával, bejegyzésével, érvényesítésével, valamint tulajdonjogának jelen Szerződés alapján való bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő vagyonátruházási illetéket és földhivatali eljárási díjat. A félreértések elkerülése érdekében, Kötelezett viseli az Ingatlan eladásával összefüggésben felmerülő valamennyi jövedelemadót (ha van ilyen). A Felek kifejezetten kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglalt ügylettel összefüggésben mindegyikük rendelkezik megfelelő adótanácsadóval, akik külön-külön tájékoztatták őket az ügylettel kapcsolatos adó- és illetékkötelezettségekről.


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviseli: Mihelk Magdolna polgármester
Kötelezett


Lucart Koriátolt Felelősségű Társaság
képviselik: Koztya Botond ügyvezető és dr. Kajcsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult


dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235
FALUDI WOLFF THEISS
ÜGYVÉDI IRODA
1105 Budapest, Kálvin tér 12-13.
Tel: 4842-920 Fax: 4842-925

if the facsimile is transmitted after 5 p.m. or on a non-business day, it shall be deemed to be delivered at 9 a.m. on the next Business Day; or

- (ii) in case of notification by a letter, on the date indicated on the returned acknowledgement of receipt or on the fifth Business Day after the letter having been posted to the last known address of the respective party or at the date of the personal delivery;

and in both cases, when a certain department or contact person was designated according to the above clause 9.1.1 (Addresses) as part of the address, then only if the communication was sent to the attention of the mentioned department or person. In case the delivery of the letter is not successful for any reason, the letter shall be deemed to be delivered on the fifth Business Day after the letter having been posted.

9.2 Costs

Each of the Parties shall bear their own costs incurred concerning their legal representation. The property transfer stamp duty and the procedural duty in relation to the creation, registration, enforcement of the Option and the registration of ownership pursuant to this Agreement shall be borne by the Beneficiary. For the avoidance of doubt, the Obligor shall pay all income taxes, if any, originating from the sale of the Property. The Parties expressly declare that in connection with the transaction contemplated herein, each of them retains appropriate tax advisors, who have separately informed them about the tax and stamp duty obligations in connection with the transaction.

9.3 Módosítások

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés bármely rendelkezésének módosítása kizárólag írásbeli formában történhet.

9.4 Részleges érvénytelenség

Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezését érvénytelenné vagy végrehajthatatlanná nyilvánítják, akkor ez nem érinti a jelen Szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét vagy végrehajthatóságát.

9.5 Jogorvoslat és joglemondás

A jelen Szerződés alapján fennálló bármely jog vagy jogorvoslat gyakorlásának elmaradása, vagy késedelmes gyakorlása nem jelenti az arról való lemondást, úgyszintén egyszeri vagy részleges gyakorlásuk nem akadályozza további gyakorlásukat. A jelen Szerződés alapján fennálló jogok és jogorvoslatok kiegészítik és nem kizárják az alkalmazandó jogszabályokból eredő jogorvoslatokat és jogokat.

9.6 Teljes szerződés


A jelen Szerződés alkotja a Felek közötti teljes szerződést ebben a tárgyban, és a jelen Szerződés helyébe lép valamennyi, a Felek között korábban létrejött, szóbeli vagy írásbeli megállapodásnak vagy kötelezettségvállalásnak.

9.7 Nyelv

A jelen Szerződés magyar és angol nyelven került aláírásra. Az angol és a magyar nyelvű szöveg eltérése esetén a magyar nyelvű szöveg az irányadó. A jelen Szerződéssel kapcsolatban küldött bármely értesítés nyelve a magyar.


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviseli: Mihelik Magdolna polgármester
Kötelezett

M.946644.6


Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselik: Kosztya Botond ügyvezető és dr. Kajcsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult

9.3 Amendments

The Parties agree that this Agreement may only be amended in written form.

9.4 Severability

Should any provision of this Agreement deemed to be invalid or unenforceable, the validity or enforceability of any other provisions of this Agreement will not be affected.

9.5 Remedies and Waivers

Neither the failure to exercise any right or remedy under this Agreement nor delay in exercising such rights or remedies shall be deemed as a waiver and the single or partial exercise of any right or remedy shall not prevent their further exercise. The rights and remedies under this Agreement are cumulative and do not exclude the exercise of any rights and remedies under the applicable laws.

9.6 Entire agreement

This Agreement constitutes the entire agreement between the Parties in respect of its subject matter and supersedes all prior agreements and undertakings of obligation, whether oral or written, between the Parties.

9.7 Language

This Agreement has been executed in the Hungarian and English language. In case of any discrepancy between the Hungarian and the English text, the Hungarian version shall prevail. Any notice given under or in connection with this Agreement must be in


dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235

FALUDI WOLF THEISZ
ÜGYVÉDI IRODA
1055 Budapest, Kálmán tér 12-13.
Tel: 4643-825 Fax: 4643-825
11

9.8 Irányadó jog

A jelen Szerződésre és annak értelmezésére a magyar jog az irányadó.

9.9 Jogérvényesítés

A jelen Szerződésből eredő vagy azzal kapcsolatos bármely jogvita (beleértve a jelen Szerződés fennállására, érvényességére, értelmezésére, megszegésére vagy megszűnésére vonatkozó kérdéseket, illetve az érvénytelenség következményeit) tekintetében a magyar bíróságok rendelkeznek joghatósággal.

A jelen Szerződést a Felek elolvasás után annak tartalmát és jogi következményeit megértve írták alá, amellyel megerősítik, hogy a jelen Szerződés akaratukkal mindenben megegyezik, és azt az okirat elején található dátum napján írták alá.

1. Melléklet: az Ingatlan tulajdoni lapjának másolata

2. Melléklet: az Opció Nyilatkozat mintája

3. Melléklet: a Megerősítő Nyilatkozat mintája

Hungarian.

9.8 Governing law

This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Hungary.

9.9 Submission to jurisdiction


The competent courts of Hungary shall have jurisdiction to settle any dispute arising out of or in connection with this Agreement (including the validity, interpretation, breach, or termination and the consequences of invalidity hereof).


After due reading and having understood its content and legal consequences, the Parties have caused this Agreement to be executed and confirm that it is in accordance with their contractual intentions on the date stated at the beginning of this Agreement.

Schedule 1: land registry excerpt of the Property

Schedule 2: form of the Option Notice

Schedule 3: form of the Confirmation Notice


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviseli: Mihelk Magdolna polgármester
Kötelezett


Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselik: Koztya Botond ügyvezelő és dr. Kajcsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult


dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235

FALUDI WOLFE THEISS
ÜGYVÉDI IRODA
105 Budapest, Kálvin tér 12-13.
Tel: +36 1 460 500 Fax: +36 1 460 501
18

ALÁÍRÁSOK / SIGNATURES

Nyergesújfalu Város Önkormányzata

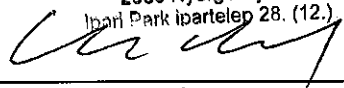
mint Kötelezett / as Obligor

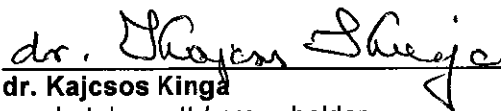

Mihelik Magdolna
polgármester / mayor



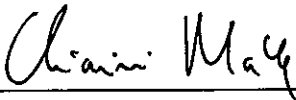
Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság

mint Jogosult / as Beneficiary

Lucart Kft
2538 Nyergesújfalu
Ipari Park ipartelep 28. (12.)

Kosztya Botond
ügyvezető / managing director


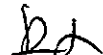

dr. Kajcsos Kinga
meghatalmazott / proxy holder


A Szerződés 2.3.4. pontjában foglalt meghatalmazásra hivatkozással jelen Szerződést "Ellenjegyzem Nyergesújfaluban 2018. június 22. napján"


dr. Chiovini Márk
ügyvéd
KASZ: 36058235

FALUDI WOLF THEISS
ÜGYVÉDI IRODA
H-1035 Budapest, Kálvin tér 12-13.
Tel.: 4848-300 Fax: 4848-825
Adószám: 13128462-2-42


Nyergesújfalu Város Önkormányzata
képviseli: Mihelik Magdolna polgármester
Kötelezett

 
Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság
képviselik: Kosztya Botond ügyvezető és dr. Kajcsos
Kinga meghatalmazott
Jogosult


dr. Chiovini Márk
ügyvéd / attorney-at-law
KASZ: 36058235

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/22757/2018

2018.06.22

Szektor: 53

NYERGESÚJFALU

Külterület 019/33 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		II R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett ipari terület		0	1.9166	0.00	
2. bejegyző határozat: 36286/3/2018.05.28 Védőterület (Hidrogeológiai "B" védőterület jogi jelleg - eredeti felvétel: 31447/2012.02.13).					

I R É S Z	
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 36286/3/2018.05.28 eredeti határozat: 34708/2017.03.29 jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 43112/2001.12.04. jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 1/1 36292/2007.06.13. jogcím: telek alakítás tulajdoni hányad: 1/1 jogállás: tulajdonos név: NYERGESÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 2536 NYERGESÚJFALU Kossuth Lajos út 104-106 törzsszám: 15385822	

III R É S Z	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36286/3/2018.05.28 Önálló szöveges bejegyzés áthozva a 019/32 hrsz-ú ingatlan megosztásából.	

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

FALUDI WOLFF THEISS
ÜGYVÉDI IRODA
H-1085 Budapest, Kálvin tér 12-13.
Tel.: 0648-800 Fax: 4848-825

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

OPCIÓS NYILATKOZAT

[DÁTUM]

Címzett: **Nyergesújfalu Város Önkormányzata** (2536 Nyergesújfalu, Kossuth Lajos u. 104-106.)

Tárgy: **Vételi Jog gyakorlása**

Tisztelt Cím!

A jelen Opciós Nyilatkozat a **Nyergesújfalu Város Önkormányzata**, mint kötelezett („**Kötelezett**”), és a **Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság**, mint jogosult („**Jogosult**”) között 2018. [●] napján létrejött ingatlan vételi jogot alapító szerződéssel („**Opciós Szerződés**”) kapcsolatban került kiadásra.

Ezennel értesítjük Önöket, hogy a Jogosult gyakorolja a Vételi Jogát, és az Opciós Szerződésben meghatározott Ingatlant megvásárolja.

Az Ingatlan adatai: Nyergesújfalu, külterület 019/33 helyrajzi számon nyilvántartott, "*kivett ipari terület*" megnevezésű, összesen 19.166 m² alapterületű ingatlan.

Az Ingatlan Vételárának megfizetésére az Opciós Szerződés 6.2.1-6.2.2 pontjai alapján kerül sor, amelybe az Opciós Szerződés 2.1.2 és 6.2.2 pontjainak megfelelően beszámításra kerül a már megfizetett Opciós Díj összege.

Kérjük, hogy a jelen nyilatkozat kézhezvételét követő 5 munkanapon belül a jelen nyilatkozat megküldésével szíveskedjenek a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján a Magyar Államot az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlására feljogosított

SCHEDULE 2

FORM OF THE OPTION NOTICE

[DATE]

Addressee: **Municipality of Nyergesújfalu** (2536 Nyergesújfalu, Kossuth Lajos u. 104-106.)

Subject: **Exercise of the Option**

Dear Sir/Madame,

This Option Notice is issued in relation to the real estate option agreement dated [●] 2018 between **Municipality of Nyergesújfalu** as obligor (the „**Obligor**”) and **Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság** as beneficiary (the „**Beneficiary**”) (the „**Option Agreement**”).

We hereby inform you that the Beneficiary now exercises the Option and purchases the Property as determined in the Option Agreement.

Details of the Property: the property located at Nyergesújfalu exterior zone, registered under plot No. 019/33 as "*uncultivated industrial site*" with a total area of 19,166 sqm.

The Purchase Price of the Property shall be paid in accordance with clauses 6.2.1-6.2.2 of the Option Agreement, against which the Option Fee already paid by the Beneficiary shall be fully offset pursuant to clauses 2.1.2 and 6.2.2 of the Option Agreement.

Within 5 business days from the receipt of this Option Notice we request that you notify the organ designated to exercise the pre-emption right in respect of the Property on behalf of the Hungarian State in accordance with the act on the national wealth about the exercise

KA

Wen

WOLF-THASS
UGYVÉDI IRODA
H-1035 Budapest, Kálmán tér 12-13
Tel: +36-8-900 Fax: 4848-825
M.9468489.2

szervet a Vételi Jog gyakorlásáról értesíteni és azt a Jogosult részére megfelelően igazolni.

A jelen nyilatkozatban használt nagybetűs kifejezések az Opció Szerződésben meghatározott jelentésekkel bírnak.

Tisztelettel:

of the Option by way of delivering the Option Notice and duly evidence the same to the Beneficiary.

Capitalized terms of the Option Agreement shall have, unless expressly defined in this Option Notice, the same meaning in this Option Notice.

Yours sincerely,

Lucart Kft.
Jogosult / Beneficiary

Név/ Name:

Beosztás/ Position:

FALLOI WOLF THEISS
ÜGYVÉDI IRODA
H-1065 Budapest, Kálvin tér 2-13.
Tel.: 4648-800 Fax: 4848-825
E-mail: info@falloi-wolf-theiss.hu

Handwritten signatures: "al" and "Ulló"

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

MEGERŐSÍTŐ NYILATKOZAT

[DÁTUM]

Címzett: **Lucart Kft.** (2536
Nyergesújfalu, Ipari Park hrsz. 019/29.)

Tárgy: **Vételi Jog gyakorlásával
kapcsolatos megerősítő
nyilatkozat**

Tisztelt Cím!

A jelen Megerősítő Nyilatkozat a **Nyergesújfalu Város Önkormányzata**, mint kötelezett („**Kötelezett**”) és a **Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság**, mint jogosult („**Jogosult**”) között 2018. [●] napján létrejött ingatlan vételi jogot alapító szerződéssel („**Opció Szerződés**”), illetve az Opció Szerződés alapján Önök által tett Opció Nyilatkozattal kapcsolatban került kiadásra.

Ezennel értesítjük Önöket, hogy rendben megkaptuk az Opció Nyilatkozatukat, amelynek értelmében Önök gyakorolták a Vételi Jogot, és az Opció Szerződésben meghatározott Ingatlant megvásárolták.

Az Ingatlan adatai: Nyergesújfalu, külterület 019/33 helyrajzi számon nyilvántartott, "*kivett ipari terület*" megnevezésű, összesen 19.166 m² alapterületű ingatlan.

Megerősítjük, hogy az Opció Nyilatkozat megküldésével értesítettük a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján a Magyar Államot az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási jog gyakorlására feljogosított szervet a Vételi Jog gyakorlásáról.

Megerősítjük továbbá, hogy a Magyar Államot az Ingatlan tekintetében megillető elővásárlási

SCHEDULE 3

FORM OF THE CONFIRMATION NOTICE

[DATE]

Addressee: **Lucart Kft.** (2536
Nyergesújfalu, Ipari Park hrsz. 019/29.)

Subject: **Confirmation notice with respect
to the Exercise of the Option**

Dear Sir/Madame,


This Confirmation Notice is issued in relation to the real estate option agreement dated [●] 2018 between **Municipality of Nyergesújfalu** as obligor (the „**Obligor**”) and **Lucart Korlátolt Felelősségű Társaság** as beneficiary (the „**Beneficiary**”) (the „**Option Agreement**”) and to the Option Notice issued in accordance with the Option Agreement.

We hereby inform you that we have duly received the Option Notice according to which you exercise the Option and purchase the Property as determined in the Option Agreement.

Details of the Property: the property located at Nyergesújfalu exterior zone, registered under plot No. 019/33 as "*uncultivated industrial site*" with a total area of 19,166 sqm.

We confirm that we have notified the entity designated to exercise the Hungarian state's pre-emption right in respect of the Property in accordance with the act on the national wealth about the exercise of the Option by way of delivering the Option Notice.

We furthermore confirm that the entity designated to exercise the Hungarian state's


VALERI WOLFFHEISS
H-1083 Budapest, Kálvin tér 12-13.
Tel: +36-1-884-800 Fax: +36-1-884-825
Address: ...
M. 9483691

jog gyakorlására feljogosított szerv [úgy nyilatkozott, hogy nem kíván élni elővásárlási jogával az állam nevében] **VAGY** [az előírt határidőn belül nyilatkozatot egyáltalán nem tett].

A Kötelezett egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vételi Jog gyakorlása alapján a Jogosult tulajdonjoga az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára adásvétel jogcímén az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (*feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedély*).

A jelen nyilatkozatban használt nagybetűs kifejezések az Opció Szerződésben meghatározott jelentésekkel bírnak.

Tisztelettel:

pre-emption right in respect of the Property [has declared that it would not exercise such pre-emption right on behalf of the Hungarian state] **OR** [has failed to declare at all within the statutory deadline].

The Obligor hereby gives its unconditional and irrevocable consent to the registration of the ownership of the Beneficiary in the Land Registry upon the exercise of the Option, with the ownership ratio of 1/1 and under the title of sale and purchase (unconditional and irrevocable consent to registration, in Hungarian: "*feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedély*").

Capitalized terms of the Option Agreement shall have, unless expressly defined in this Option Notice, the same meaning in this Option Notice.

Yours sincerely,

Nyergesújfalu Város Önkormányzata
Kötelezett/Obligor

Név/ Name:

Beosztás/ Position:

FALUDI WOLFF THEISS
ÜGYVÉDI IRODA
H-1055 Budapest, Kálvin tér 12-13
Tel: 4848-800 Fax: 4848-825
Adószám: 12122112-1-001-00000000