

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely ingatlan adásvételi szerződés (a „**Szerződés**”) létrejött

egyrésztől a

Kiskunmajsza Városi Önkormányzat

székhely: 6120 Kiskunmajsza Fő utca 82.

törzsszám: 339016

statisztikai számjel: 15339010-8411-321-03

adószám: 15339010-2-03

képviseli: Faludi Tamás polgármester

mint eladó (a továbbiakban: „**Eladó**”),

másrészről a

TIMACCO Hungary Kft.

székhely: 1125 Budapest, Kútvölgyi út 24/A.

nyilvántartó bíróság: Fővárosi Bíróság

cégjegyzékszám: 01-09-943897

statisztikai számjel: 22795340-2370-113-01.

adószám: 22795340-2-43.

képviseli: Jamal Alddin M. Amir ügyvezető

mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő**”),

- külön-külön, egyenként „**Fél**”, együttesen „**Felek**” - között alulírott helyen és napon, az alábbiakban részletezett feltételekkel és tartalommal:

1 Előzmények

1.1 A Felek tényként rögzítik, hogy közöttük Budapesten, 2010. október 1. napján ingatlan adásvételi előszerződés (az „**Előszerződés**”) jött létre az ingatlan-nyilvántartásba **KISKUNMAJSA, külterület, 0296/23 helyrajzi szám** alatt felvett, 24.613 (huszonnégyezer-hatszáztizenhárom) m² alapterülettel nyilvántartott, valamint a **KISKUNMAJSA, külterület, 0296/24 helyrajzi szám** alatt felvett, 20.000 (húszezer) m² alapterülettel nyilvántartott, „*kivett ipari park*” megnevezésű, természetben a Kiskunmajsai Ipari Parkban elhelyezkedő, az Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában álló, per-teher- és igénymentes ingatlanokból (továbbiakban együttesen az „**Eredeti Ingatlanok**”) az Eladó költségén történő telekalakítási eljárással (továbbiakban a „**Telekalakítás**”) az Előszerződés 1. sz. mellékletét képező előzetes telekalakítási rajz szerint 27.000 (huszonhétézer) m² alapterülettel, kivett ipari park megjelöléssel kialakítandó, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, önálló, az Előszerződés 1. sz. mellékletén piros színnel körülhatárolt ingatlan - amely a Telekalakítást követően az ingatlan-nyilvántartásba **KISKUNMAJSA, külterület, 0296/50 helyrajzi szám** alatt kerül bejegyzésre - (a továbbiakban az „**Ingatlan**”) tulajdonjogának a Vevő javára történő átruházása vonatkozásában kötendő végleges ingatlan adásvételi szerződés - az Előszerződés 2.1 pontjában rögzített feltételek konjunktív teljesülése melletti - megkötése tárgyában.

1.2 Tekintettel arra, hogy az Eladó eddig nem tett eleget az Előszerződésben foglalt, annak 7.4

pontjában részletezett, Telekalakítással összefüggő szerződéses kötelezettségeinek, így az Előszerződés 2.1. (i) pontjában foglalt feltétel még nem teljesült, a Felek megállapodnak abban, hogy az Előszerződés alapján, az abban foglaltaktól részlegesen eltérve, a jelen Szerződést akként kötik meg, hogy az Eredeti Ingatlanokból létrehozandó önálló Ingatlan ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére a földhivatalokról, a Földmérési és Távérzékelési Intézettről, a Földrajzinév Bizottság és az ingatlan-nyilvántartási eljárás részletes szabályairól szóló 338/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet (az „**Inyvtv. Rendelet**”) 17/A. § (2) bekezdése szerinti egyesített telekalakítási eljárásban kerül sor.

- 1.3 Az Eladó bemutatja a Vevő részére a jelen Szerződés **1. sz. mellékletét** képező, E/98/2010 számú változási vázrajz eredeti, az illetékes ingatlanügyi hatóság által záradékolt példányát, melynek tükrében az Eredeti Ingatlanokból Telekalakítással kialakítandó, jogügyleti Ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba **KISKUNMAJSA, külterület, 0296/50 helyrajzi számon** kerül bejegyzésre.
- 1.4 A Vevő képviselője, az Előszerződés 2.1. (iii) pontjában rögzítetteknek megfelelően, átadja az Eladó részére az Előszerződés 6.4. pontjában részletesen körülírt Kezességvállalási Nyilatkozat 1 (egy) eredeti példányát, melynek átvételét és megfelelőségét az Eladó a jelen Szerződés aláírásával megerősítően elismeri, illetve amelynek másolata a jelen Szerződés **2. sz. mellékletét** képezi.
- 1.5 A Vevő képviselője, az Előszerződés 2.1. (iv) pontjában rögzítetteknek megfelelően, átadja az Eladó részére az Előszerződés 3.3. pontjában meghatározott ügyvédi Letéti Igazolás 1 (egy) eredeti példányát, melynek tükrében a Vevő helyett és nevében Kaddoura Ali tag a **8.100.000,-** (nyolcmillió-egyszázezer) **forint + ÁFA**, azaz mindösszesen bruttó **10.125.000,-** (tízmillió-egyszázhuszonötezer) **forint** összegű Vételár a Dr. Fábry Mátyás Ügyvédi Iroda (1137 Budapest, Szent István krt. 2. II/7.), mint letéteményes (a „**Letéteményes Ügyvédi Iroda**”) letéti számlájára való banki utalással ügyvédi teljesítési letétbe helyezett, azzal, hogy a Letéteményes Ügyvédi Iroda Felek között a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg megkötött, külön íven szövegezett letéti szerződés (az „**Ügyvédi Letéti Szerződés**”) alapján adja ki. Eladó a jelen Szerződés aláírásával a Letéti Igazolás vevői átadását, illetve annak megfelelőségét elismeri. A Letéti Igazolás másolata a jelen Szerződés **3. sz. mellékletét** képezi.
- 1.6 Eladó, az Előszerződés 2.1. (ii) pontjában foglaltaknak megfelelően, átadja a Vevő képviselője részére az Előszerződés 7.3. pontjában meghatározott, az Európai Közösséget létrehozó Szerződés 87. cikkének (1) bekezdése szerinti állami támogatásokkal kapcsolatos eljárásról és a regionális támogatási térképről 85/2004. (IV. 19.) Korm. rendelet szerinti, a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Támogatásokat Vizsgáló Iroda által kiadott, a jogügyleti Ingatlan kedvezményes Vételárában megtestesülő Támogatás eladói nyújtásának jóváhagyását igazoló okiratot, melynek másolata a jelen Szerződés **4. sz. mellékletét** képezi. A Vevő képviselője a jelen pontban foglalt okirat eladói átadását elismeri.
- 1.7. Eladó, az Előszerződés 6.6 pontjának megfelelően átadja a Vevő képviselője részére a Kiskunmajsza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 268/2010. (IX.22.) sz. határozatának az Előszerződés jelen pontban hivatkozott rendelkezése szerinti pontosítása tárgyában hozott 282/2010/IX. 22. sz. számú határozatának hiteles kiadványát, amelynek másolata a jelen Szerződés **5. sz. mellékletét** képezi.
- 1.8 A fentiekre való tekintettel, a Felek között létrejött Előszerződés alapján, a Felek az alábbiakban állapodnak meg:

2 A jelen Szerződés tárgya

- 2.1 Az Eladó eladja, a Vevő pedig megveszi az Eredeti Ingatlanokból az Eladó által és az Eladó költségére

az E/98/2010. számú megosztási vázrajz szerint lefolytatandó Telekalakítással kialakítandó, az ingatlan-nyilvántartásba **KISKUNMAJSA, külterület, 0296/50 helyrajzi számon** 27.000,- (huszonhétezer) m² alapterülettel, „*kivett ipari park*” megnevezéssel bejegyzendő, a természetben Kiskunmajsa Ipari Parkban elhelyezkedő, az Előszerződés 1. sz. mellékletében piros színnel körülhatárolt Ingatlan tulajdonjogát, a Vevő által megismert és megtekintett, az Előszerződés 7. sz. mellékletében foglalt műszaki paraméterek szerint közművesített állapotában, a Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 268/2010. (IX.22.) sz. és 282/2010/IX. 22. sz. sz. határozatai alapján, a jelen Szerződésben foglalt feltételek szerint.

- 2.2 A Telekalakítással az E/98/2010. számú változási vázrajz szerint létrejövő, **KISKUNMAJSA, külterület, 0296/49 helyrajzi számon** felvett, „*kivett ipari park*” megnevezésű, 7.081,- (hétezer-nyolcvanegy) m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban az „**Ingatlan2**”), valamint a **KISKUNMAJSA, külterület, 0296/51 helyrajzi számon** felvett, „*kivett ipari park*” megnevezésű, 10.531 (tízezer-ötszázharmincegy) m² alapterületű ingatlan (a továbbiakban az „**Ingatlan3**”) a Kiskunmajsa Város Önkormányzata tulajdonába kerülnek eredeti jogcímen.

3 A Vételár

- 3.1 Az Eladó kijelenti - és az Előszerződés 6. sz. mellékletét képező szakértői értébecsléssel igazolta -, hogy a jogügyleti Ingatlan forgalmi értéke mindösszesen **48.600.000,-** (negyvennyolcmillió-hatszáz ezer) **forint** + a hatályos jogszabály szerint fizetendő általános forgalmi adó (továbbiakban a „**Forgalmi Érték**”), azaz négyzetméterenként **1.800,-** (egyezernyolcszáz) **forint** + ÁFA.
- 3.2 A Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó, tekintettel az Előszerződésben részletezett Beruházás (a „**Beruházás**”) helyi gazdaságélénkítő, önkormányzati adóbevételek növelő és a jelen Szerződésben vállalt munkahelyteremtő pozitív hatásaira, az Ingatlan 3.1. pontban meghatározott Forgalmi Értékétől eltérően, ún. pénzügyi válság kapcsán nyújtható átmeneti támogatásként (a „**Támogatás**”), kedvezményes vételáron, mindösszesen **8.100.000,-** (nyolcmillió-egyszáz ezer) **forint** + a hatályos jogszabály szerint fizetendő általános forgalmi adó (a továbbiakban a „**Vételár**”) ellenében ruházza át az Ingatlan tulajdonjogát a Vevő részére.
- 3.3 A Vevő helyett és nevében Ali Kaddoura tag a Vételár teljes összegét, azaz mindösszesen **8.100.000,-** (nyolcmillió-egyszáz ezer) **forint** + a hatályos jogszabály szerinti ÁFA összeget, az Előszerződésnek, illetve a jelen Szerződés 1.5. pontjának megfelelően a Letéteményes Ügyvédi Iroda letéti számlájára ügyvédi letétbe helyezte azzal, hogy a Letéteményes Ügyvédi Iroda a Felek között a mai napon létrejött, külön íven szövegezett Ügyvédi Letéti Szerződés rendelkezései szerint eljárva adja ki. Az Eladó kijelenti, hogy a Vételár ügyvédi teljesítési letét révén történő vevői teljesítését elfogadja.

4 Az Ingatlan birtokba bocsátása

- 4.1 Az Eladó a Vételárnak a bankszámláján történő jóváírásától számított 5 (öt) munkanapon belül köteles (i) az Ingatlant ingóságaitól és azt az Előszerződés Felek általi aláírásának időpontjában, illetve azt követően bármely jogcímen, illetve jogcím nélkül használó harmadik személyek ingóságaitól kiűrtett állapotban a Vevő kizárólagos birtokába és használatába adni; és (ii) az Ingatlan felszínén található hulladékot, szemetet és más hasonló anyagot a saját költségén eltávolítani az Ingatlanról.
- 4.2 A Felek a fenti 4.1 pont szerinti határidőn belül történő birtokbaadás időpontját kötelesek előzetesen egyeztetni. A Vevő a birtokba lépés időpontjától kezdve szedi az Ingatlan hasznait és viseli azok terheit, valamint a kárveszélyt. A Felek megállapodnak abban, hogy a fenti 4.1 pont szerinti

birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyet a Felek felhatalmazott képviselői aláírnak. A fenti 4.1 pontban meghatározott kötelezettségek abban az esetben minősülnek szerződésszerűen teljesítettnek, ha a Vevő az Ingatlant szerződésszerűen birtokba veszi a fenti 4.1 pontban meghatározott határidőn belül és az Eladó által a fenti 4.1 pont szerint teljesítendő kötelezettségekkel kapcsolatban megalapozott indokolással ellátott kifogást a birtokbaadási jegyzőkönyvben nem tesz.

5 Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

5.1 Eladó kéri a tisztelt Kiskunhalasi Körzeti Földhivalt, hogy a Telekalakítást az E/98/2010 számú változási vázrajz alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni szíveskedjen.

5.2 Eladó kifejezetten és visszavonhatatlanul kéri és hozzájárul ahhoz, hogy a jogügyleti, Telekalakítással létrejövő, **KISKUNMAJSA, külterület, 0296/50 helyrajzi szám** alatt felvett Ingatlanra a Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga, vétel jogcímén, a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

5.3 Eladó kéri a tisztelt Kiskunhalasi Körzeti Földhivalt, hogy a Telakalakítással létrejövő Ingatlan2 és Ingatlan3 vonatkozásában, eredeti jogcímén, 1/1 arányban, a Kiskunmajsza Város Önkormányzata tulajdonjogát jegyezze vissza.

6 Eladó szavatosságvállalásai

6.1 Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával szavatolja a Vevőnek, hogy:

- (i) az Eredeti Ingatlanok a jelen Szerződés aláírásának időpontjában az Eladó kizárólagos tulajdonát képezik és per-, teher- és igénymentesek;
- (ii) a Telekalakítási eljárás vonatkozásában elkészített dokumentáció - a jelen Szerződés rendelkezéseivel összhangban - alkalmas az önálló Ingatlan jelen Szerződésben meghatározott helyrajzi számmal és alapterülettel történő ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére;
- (iii) nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a jelen Szerződés mellékletét képező, az Eredeti Ingatlanok tulajdoni lapjain nincsenek feltüntetve;
- (iv) a Telekalakítást követően az Ingatlan tényleges területe 27.000 (huszonhétezer) m²;
- (v) az Ingatlan elektromos áram, ivóvíz, gáz, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés közművekkel ellátott, mely közművek részletes műszaki paraméterei az Előszerveződés 7. sz. mellékletében foglaltaknak mindenben megfelelnek, és amely közművek közvetlen közterületi csatlakozással érhetők el a vevő részéről, a kiépített közmű végpontokat a vevő megtekintett állapotban elfogadja;
- (vi) az Eladó rendelkezik a jelen Szerződés megkötéséhez, valamint az abból fakadó kötelezettségek teljesítéséhez szükséges jogképességgel, az Eladó képviseletében eljáró személyek a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően jogosultak az Eladó nevében a jelen Szerződés megkötésére, illetve a jelen Szerződés érvényességéhez és hatályosságához - az Eladó képviselő-testületének már megadott hozzájárulásán kívül - semmilyen harmadik személy vagy szerv jóváhagyása vagy hozzájárulása nem szükséges;

- (vii) az Ingatlan felszínén és felszíne alatt műemlék jellegű vagy muzeológiai értékű maradvány, régészeti lelet nem található;
- (viii) az Ingatlan nem áll helyi védelem vagy természetvédelmi oltalom alatt és az Ingatlan nem minősül műemléknek vagy műemléki jelentőségű területnek;
- (ix) az Ingatlan vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn elővásárlási joga vagy olyan joga, amely korlátozná vagy megakadályozná az Ingatlan használatát, birtoklását, az Előszerződésben meghatározott Beruházás céljára való hasznosítását és folyamatos üzemeltetését, vagy az Ingatlannal való rendelkezést;
- (x) az Ingatlan felszínén és felszíne alatt nincsenek mérgező vagy környezetvédelmi szempontból egyébként veszélyes anyagok, továbbá robbanótestek és más hasonló anyagok, amelyek korlátoznák vagy megakadályoznák az Ingatlan használatát, birtoklását, a Beruházás hasznosítását és folyamatos üzemeltetését, vagy az Ingatlannal való rendelkezést;
- (xi) az Ingatlan nem minősül régészeti lelőhelynek és az Ingatlan területe nem régészeti érdekű terület;
- (xii) az Ingatlan nem árterületen fekszik és az Ingatlan nem árvízveszélyes terület;
- (xiii) az Ingatlan birtokának megszerzését követően az Eladó nem folytatott, illetve nem folytat a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv. 101.§-ában meghatározott jogsértő tevékenységet;
- (xiv) az Ingatlan vonatkozásában nincsenek bejelentkezett személyek, valamint székhelyként, fióktelepként, telephelyként, levelezési címként bejelentett társaságok és más jogi vagy nem jogi személyek;
- (xv) az Ingatlan Telekalakítása a jogszabályoknak megfelelően valósul meg, a vonatkozó díjak megfizetésével;
- (xvi) az Ingatlan vonatkozásában nincs hatályban és érvényben akár határozatlan, akár határozott idejű bérleti szerződés, harmadik személynek nincs elővásárlási joga, vételi joga vagy visszavásárlási joga az Ingatlan vonatkozásában;
- (xvii) a Településrendezési Tervek szabályszerűen elfogadásra és kihirdetésre kerültek, a Beruházás az Ingatlanra és a Kiskunmajsai Ipari Parkra vonatkozó városrendezési koncepcióba és tervekbe illeszkedik;
- (xviii) sem az Eredeti Ingatlanok, sem pedig az Ingatlan nem tartozik az önkormányzati törzsvagyon körébe, az Ingatlan tulajdonjogának Vevő javára történő átruházása a jogszabályoknak megfelelően történt, és az Ingatlan tulajdonjogának Vevő javára történő átruházását, valamint a jelen Szerződés rendelkezéseit az Eladó képviselő-testülete a 2010. szeptember 22. napján megtartott rendkívüli közgyűlésén meghozott 268/2010. számú határozatával- az illetékes bizottság véleményezését követően - szabályszerűen jóváhagyta.

7 A Beruházás vevői megvalósítása, munkahelyteremtés

- 7.1 A Vevő feltétlen kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a jelen Szerződés mindkét fél általi aláírását követő 2 (kettő) éven belül a Beruházás vonatkozásában az illetékes építésügyi hatóság irányába benyújtja az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésről szóló 193/2009. Kormány rendelet (a „**Kormány Rendelet**”) 35. §-a szerinti használatbavételi engedély (a továbbiakban a „**Használatbavételi Engedély**”) iránti kérelmét a szükséges, jogszabály által előírt dokumentációval felszerelve.

- 7.2 A Vevő a jelen Szerződés aláírásával visszavásárlási jogot (a „**Visszavásárlási Jog**”) enged az Eladó javára az Ingatlan tekintetében a jelen Szerződés mindkét Fél általi aláírását követő 5 (öt) éves határozott időtartamra. Eladó a Visszavásárlási Jogával kizárólag abban az esetben élhet, azaz a Visszavásárlási Jog eladói gyakorlásának lehetősége abban az esetben nyílik meg, amennyiben (i) a Beruházás a Vevő érdekkörében felmerülő és a Vevőnek felróható okból véglegesen meghiúsul, vagy (ii) legkésőbb a jelen Szerződés megkötését követő 3 (három) naptári éven belül a Vevő hibájából nem kerül az illetékes építésügyi hatóság által kiadásra a Beruházásra vonatkozó, jogerős és végrehajtható Használatbavételi Engedély. Eladó a Visszavásárlási Jogának gyakorlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozata akkor szabályszerű és hatályos, amennyiben visszavásárlási vételárat (a továbbiakban a „**Visszavásárlási Vételár**”), amely azonos a Vételárnak és az Ingatlan Forgalmi Értékének a Vevő hasznos ráfordításai révén történő, független igazságügyi szakértő által megállapított növekményének a kumulált összegével, a nyilatkozat gyakorlásával egyidejűleg kezdeményezett visszavonhatatlan banki utalással teljesíti a Vevő részére. A Felek kifejezett megállapodása alapján az Eladó, a Vevő által a Beruházás vonatkozásában igénybe venni kívánt pályázat sikeressége érdekében, a jelen Szerződés megkötésével egyidejűleg alapított Visszavásárlási Jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését nem kéri.
- 7.3 A Vevő vállalja, hogy a jelen Szerződés megkötését követő (i) 3. (harmadik) évben a Beruházás területén teljes munkaidőben, határozatlan időtartamú munkaviszony keretében foglalkoztatott munkavállalók (a továbbiakban a „**Munkavállalók**”) éves átlagos statisztikai létszáma (a továbbiakban a „**Munkavállalói Létszám**”) eléri a 20 (húsz) főt, míg (ii) a 4. (negyedik) és 5. (ötödik) évben a Munkavállalói Létszám eléri a 62 (hatvankettő) főt. A Vevő, amennyiben a jelen rendelkezésben foglalt, foglalkoztatási kötelezettségvállalását nem teljesíti, köteles a kedvezményes Vételárat az Eladó részére legkésőbb a jelen Szerződés megkötését követő 5. (ötödik) év utolsó napjáig, de legfeljebb az Ingatlan Forgalmi Értékének erejéig, az Eladó által kiállított, adóigazgatási azonosításra alkalmas számla ellenében, a jelen Szerződés megkötésétől számított 5. (ötödik) év utolsó napján történő elszámolás mellett, az alábbi képlet szerinti elszámolási metódus szerint kiegészíteni:

$$K = (A \times F) - \left\{ [A \times V_k] + \left[\frac{A \times (F - V_k)}{M} \times (m_1 + m_2 + m_3) \right] \right\}$$

ahol:

K	=	Vételár-kiegészítés mértéke forint összegben;
A	=	Az Ingatlan alapterülete négyzetméterben;
F	=	Az Ingatlan Forgalmi Értéke négyzetméterenként forint összegben;
V _k	=	Kedvezményes Vételár négyzetméterenként forint összegben;
M	=	A vállalt Munkavállalók kumulált statisztikai létszáma;
m ₁	=	A 3. évben ténylegesen foglalkoztatott Munkavállalói Létszám;
m ₂	=	A 4. évben ténylegesen foglalkoztatott Munkavállalói Létszám;
m ₃	=	Az 5. évben ténylegesen foglalkoztatott Munkavállalói Létszám;

és ahol

$$M \geq m_1 + m_2 + m_3$$

- 7.4 Abban az esetben, amennyiben a Beruházás megvalósításának, illetve a Vevő munkahelyteremtés vonatkozásában tett vállalásának a fenti 7.1., 7.2., és 7.3 pontokban vállalt határideje, illetve megvalósítási ideje

(i) vis maior;

(ii) polgári zavargás, lázadás, szándékos rongálás, terrorista cselekmények vagy háború;

miatt késik, akkor minden egyes ilyen alkalommal a Vevő a fenti gátló okok időtartamának megfelelő határidő-hosszabbításra jogosult, ennek következtében a Beruházás megvalósításának véghatárideje elhalasztásra kerül, és ezen késedelem nem tekinthető a Vevő szerződésszegésének és nem szolgálhat az Eladó Visszavásárlási Joga gyakorlásának, valamint a Vevő Vételár-kiegészítési kötelezettsége megnyíltának alapjául.

- 7.5 A Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a Beruházásra vonatkozó Használatbavételi Engedély jogerőre emelkedéséig nem jogosult az Ingatlant üzleti célú hitelt biztosító zálogjoggal megterhelni. A Felek a félreértések elkerülése érdekében kifejezetten rögzítik, hogy a jelen rendelkezésben foglalt kikötés nem képezi akadályát annak, hogy a Vevő a Beruházás megvalósítását elősegítő pályázati támogatás előírt biztosítékeként az Ingatlant zálogjoggal megterhelje vagy egyéb módon biztosítékkul lekösse.

8 A Támogatás

- 8.1 A jelen Szerződésben meghatározott kedvezményes Vételárban megtestesülő, mindösszesen **40.500.000,-** (negyvenmillió-ötszázezer) **forint** összegű Támogatás, melyben a Vevő részesül, ún. pénzügyi válság kapcsán nyújtható átmeneti támogatás, amelyre az Európai Bizottság N77/2009. számú határozata, illetve az Európai Közösséget létrehozó Szerződés 87. cikkének (1) bekezdése szerinti állami támogatásokkal kapcsolatos eljárásról és a regionális támogatási térképről szóló 85/2004. Korm. rendelet 23/A. § és 23./D-E §-ainak rendelkezései irányadóak.
- 8.2 Az átmeneti támogatásként nyújtott összes támogatás támogatástartalma vállalkozásonként nem haladhatja meg az ötszázezer eurónak megfelelő forintösszeget.
- 8.3 Egy vállalkozásnak 2008. január 1-je és 2010. december 31-e között odaítélt átmeneti támogatás, és csekély összegű támogatás támogatástartalma együttesen nem haladhatja meg az ötszázezer eurónak megfelelő forintösszeget.
- 8.4 Azonos elszámolható költségek tekintetében az átmeneti támogatás nem halmozható csekély összegű támogatással. Azonos elszámolható költségek tekintetében az átmeneti támogatás nem halmozható állami támogatással, ha az ilyen jellegű támogatáshalmazódás olyan támogatási intenzitást eredményezne, amely túllépi az adott állami támogatásra vonatkozóan rögzített támogatási intenzitást.
- 8.5 Átmeneti támogatással csak olyan vállalkozás támogatható, amely 2008. július 1-én nem minősült nehéz helyzetben lévő vállalkozásnak.
- 8.6 A Vevő kijelenti, hogy az átmeneti támogatás, illetve csekély összegű támogatás formájában 2008. január 1-jét követően nem részesült, illetve a jelen Szerződés létrejöttének időpontjában nincs még benyújtott, de el nem bírált támogatási kérelme.
- 8.7 A Vevő köteles az átmeneti Támogatáshoz kapcsolódó minden iratot az odaítélést követő 10. (tizedik) évig megőrizni és a támogatást nyújtó ilyen irányú felhívása esetén azokat bemutatni.

9 Egyéb kötelezettségvállalások

- 9.1 Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Beruházás megvalósítása és folyamatos üzemeltetése érdekében bármely dokumentációt és információt, így különösen a Beruházás megvalósítását és folyamatos üzemeltetését lehetővé tevő Építési Engedély, Használatbavételi Engedély és működési engedély, illetve telepengedély - mely engedélyezési eljárások illetéke és költsége a Vevőt terheli - kiadására irányuló kérelem elkészítéséhez szükséges valamennyi rendelkezésére álló információt és kiadni szükséges nyilatkozatot, stb., külön költség felszámítása nélkül a Vevő felhívására, a Vevő felhívásában megjelölt ésszerű határidőn belül a Vevő rendelkezésére bocsátja.
- 9.2 A Felek kölcsönösen kötelezettséget vállálnak arra, hogy a jelen Szerződésben rögzített engedélyeztetési eljárások során a vonatkozó engedélyek kiadása, azok jogerőre emelkedése és végrehajthatóvá válása érdekében fokozottan együttműködnek.
- 9.3 A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eredeti Ingatlanok, illetve az Ingatlan felszínén vagy felszíne alatt mérgező vagy környezetvédelmi szempontból egyébként veszélyes anyag, robbanóanyag vagy muzeológiai értékű maradvány található, amely a Vevő megítélése szerint a Beruházás tervezési, engedélyeztetési vagy kivitelezési munkálatait, vagy üzemeltetését korlátozza, megakadályozza vagy korlátozhatja, megakadályozhatja, vagy a Vevőt korlátoznák vagy megakadályoznák az Ingatlan használatában, birtoklásában, a Beruházás céljára történő hasznosításában, üzemeltetésében vagy az azokkal való rendelkezésben, az Ingatlan ilyen anyagtól való mentesítését a Vevő felszólítására az Eladó köteles megkezdeni a felszólítás kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül és elvégezni a műszakilag szükséges legrövidebb határidőn belül. Továbbá az Eladó kötelezettsége az esetleges próba feltárás, megelőző feltárás és régészeti megfigyelés költségeit viselni a Vevő felhívására. Amennyiben az Eladó a Vevői felszólítás kézhezvételét követő 10 (tíz) munkanapon belül a mentesítést nem kezdi meg, vagy az esetleges próba feltárás, megelőző feltárás és régészeti megfigyelés költségeit nem viseli, akkor a Vevő jogosult *(i)* a jelen Szerződéstől egyoldalú jognyilatkozattal elállni, *(ii)* vagy a mentesítést elvégezni (elvégeztetni) az Eladó költségére, illetve az esetleges próba feltárás, megelőző feltárás és régészeti megfigyelés költségeit az Eladó költségére viselni. A Vevő jelen Szerződéstől való elállása esetén az Adásvételi Szerződés megszűnik és a Vevő igényelheti az Adásvételi Szerződés alapján a Szerződésszegési Esemény bekövetkezésekor fennálló minden, az Eladó részére már folyósított vételárrészt és az ÁFA összege azonnali visszafizetését a Vevő javára.
- 9.4 Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy - szükség esetén, így különösen a Vevő jogügyleti Ingatlan feletti tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzését megelőzően - az Építési Engedély iránti kérelmek mellékletét képező, a Vevő építési jogosultságát igazoló tulajdonosi hozzájárulását külön költség felszámítása nélkül a Vevő felhívására a Vevő rendelkezésére bocsátja.
- 9.5 A Vevő vállalja, hogy az Építési Engedély iránti kérelmet és tervdokumentációt a jelen Szerződés Felek általi aláírásától számított 90 (kilencven) napon belül saját költségén elkészítteti és az illetékes építésügyi hatóságokhoz benyújtja. A jelen pont alkalmazásában a fenti kérelmek akkor is megfelelőnek tekintendők, amennyiben a Vevő építési jogosultságát igazoló okiratot a kérelmekhez a Vevő azok benyújtásával egyidejűleg neki fel nem róható okból mellékletként nem tudja csatolni.
- 9.6 A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jelen Szerződés a Vevő érdekkörében álló és a Vevőnek felróható okból hiúsul meg, úgy az Eladó részére megtéríti a Telekalakítás számlákkal igazolt, de legfeljebb 100.000,- (egyszázezer) forint összegű költségét, legkésőbb a jelen Szerződés esetleges meghíusulásától számított 30 (harminc) munkanapon belül.

10 A jelen Szerződés megszűnésének egyéb esetei

- 10.1 Az alábbi események bekövetkeztének bármelyike szerződésszegésnek minősül a jelen Szerződés alapján (egyenként „**Szerződésszegési Esemény**”):
- (i) az Eladó elmulaszt eleget tenni bármely, a jelen Szerződés alapján fennálló bármely lényeges kötelezettségének;
 - (ii) a Vevő elmulaszt eleget tenni bármely, a jelen Szerződés alapján fennálló bármely lényeges kötelezettségének;
 - (iii) az Eladó a jelen Szerződésben vagy ezekkel kapcsolatosan a Vevő részére átadott bármely okiratban, igazolásban vagy más iratban foglalt bármely nyilatkozat, szavatosságvállalás vagy kijelentés súlyos pontatlansága vagy valótlanlansága esetében bármely módon félrevezetővé teszi azt az okiratot, igazolást vagy más iratot;
 - (iv) a Vevő a jelen Szerződésben vagy ezekkel kapcsolatosan bármely Eladó részére átadott bármely okiratban, igazolásban vagy más iratban foglalt bármely nyilatkozat, szavatosságvállalás vagy kijelentés súlyos pontatlansága vagy valótlanlansága esetében bármely módon félrevezetővé teszi azt az okiratot, igazolást vagy más iratot.
- 10.2 A Felek kijelentik, hogy a fenti 10.1 pont alkalmazásában lényeges kötelezettségsszegés minden olyan tevékenység vagy mulasztás, amely a jelen Szerződés céljának elérését megghiúsítja, megghiúsíthatja, jelentős mértékben veszélyezteti vagy veszélyeztetheti.
- 10.3 A Felek megállapodnak, hogy bármely Szerződésszegési Esemény bekövetkezése esetén az arról való tudomásszerzést követő 8 (nyolc) munkanapon belül 15 (tizenöt) munkanapos határidő tűzésével a szerződésszegő másik Felet írásban felszólítják a Szerződésszegési Esemény orvoslására.
- 10.4 Bármely Szerződésszegési Eseménynek az Eladó oldalán történő bekövetkezése esetén a Vevő a fenti 10.3 pontban utalt 15 (tizenöt) munkanapos határidő eredménytelen lejártát követően az Eladóhoz intézett írásbeli nyilatkozatával érdekműlás bizonyítása, indokolás és a jogkövetkezményekre való figyelmeztetés nélkül elállhat a jelen Szerződéstől.
- 10.5 A Vevő az Eladóhoz intézett írásbeli nyilatkozatával bármikor érdekműlás bizonyítása és indokolás nélkül elállhat a jelen Szerződéstől, ha a Beruházás megvalósítása érdekében kért Építési Engedély nem emelkedik jogerőre és válik végrehajthatóvá a jelen Szerződés Felek általi aláírásától számított 12 (tizenkettő) naptári hónapon belül. A Vevő jelen pontban utalt elállása esetén az eredeti állapot helyreállításának van helye. A Vevő tudomással bír arról, hogy a jogerős és végrehajtható Építési Engedély a Településrendezési Tervekben foglalt, 50 (ötven) méteres zöldsáv csökkentése érdekében a Településrendezési Tervek módosítása folytán - mely módosítás a Beruházás vevői megvalósíthatósága érdekében történik - előre láthatólag 2011. január hónapjában kerül kiadásra. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlan tekintetében az előírt zöldsáv 50 (ötven) méterről nem kerül csökkentésre legalább 20 (húsz) méter mértékűre legkésőbb 2011. február 15. napjáig, úgy a Vevő jogosult érdekműlás bizonyítása és póthatáridő tűzése nélkül a jelen Szerződéstől egyoldalúan elállni. A Vevő kijelenti, hogy amennyiben a zöldsáv mértéke 10 méterre kerül csökkentésre, úgy a Településrendezési Tervek módosításának legfeljebb 100.000,- (egyszázezer) forint + ÁFA összegét megtéríti a Kiskunmajsza Város Önkormányzata részére.

11 Irányadó jog, vitarendezés

- 11.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésben szabályozott valamennyi kérdést - ideértve a szerződés érvényességének, valamint a szerződésben szereplő kikötések, megállapodások értelmezésének kérdését is - a magyar polgári anyagi jog szabályainak alkalmazásával kell eldönteni, ezen jog kollíziós szabályainak kizárásával.
- 11.2. Felek visszavonhatatlanul alávetik magukat a Bács-Kiskun Megyei Bíróság, illetve a Kecskeméti Városi Bíróság kizárólagos illetékességének a jelen Szerződéssel kapcsolatban felmerülő bármely vitás kérdés eldöntésére.

12 Vegyes és záró rendelkezések

- 12.1 A jelen Szerződést kiegészítő szóbeli megállapodások nem léteznek. A szerződés megszüntetése, a szerződés módosításai és a szerződés teljesítésével és az abból eredő igényérvényesítéssel összefüggő jognyilatkozatok csak írásban érvényesek.
- 12.2 Eladó, mint belföldi önkormányzat kijelenti, hogy Ingatlan elidegenítési képessége nincs korlátozva. Vevő, mint a Magyar Köztársaságban jogszerűen bejegyzett gazdasági társaság, kijelenti, hogy ingatlan-szerzési képességében nincs korlátozva.
- 12.3 A visszerthes vagyonátruházási illeték, a Vevő tulajdonjoga bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárás szolgáltatási díja, valamint a jelen Szerződés Vevő képviseletében történő ellenjegyzésével felmerülő összes költség a Vevő terhe.
- 12.4 A jelen Szerződésben meghatározott és az annak alapján küldendő értesítéseket, felhívásokat, stb. írásba kell foglalni és a Felek fentiekben rögzített címére kell megküldeni átvételi elismervénnyel igazolt közvetlen kézbesítés vagy tértivevényes ajánlott levél útján. A Felek az egymással való kapcsolattartásra a következő személyeket jelölik ki:

Az Eladó részéről: **Faludi Tamás**

A Vevő részéről: **Soponyai Balázs**

- 12.5 Az Eladó és a Vevő nevében a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatban külön-külön jogi képviselő jár el. Az Eladó és a Vevő nevében külön-külön eljáró jogi képviselők díjait, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatos egyéb költségeket az a Fél viseli, akinél a költség felmerült. Felek a jelen Szerződésnél okiratszerkesztőként közreműködő és azt ellenjegyző ügyvédnek, az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 25. § (2) bekezdése szerint korlátozott képviseleti jogát a közöttük esetlegesen jelen Szerződéssel alapított jogviszonnyal kapcsolatban kialakult jogvitában nem kívánják korlátozni, ezen korlátozás alól, a fent hivatkozott jogforrás 25. § (3) bekezdése szerint, a jelen okirat általuk történő aláírásával felmentést adnak, így a jogvitában ellenjegyző ügyvéd jogosult a Vevő képviseletében eljárni.
- 12.6 A jelen Szerződéssel kapcsolatban esetlegesen az Eladónál felmerülő vagy az őt terhelő valamennyi adó bevallása és megfizetése kizárólag Eladó kötelezettsége és felelőssége. Amennyiben az Eladó tévesen hívja fel Vevőt az ÁFA megfizetésére, akkor az Eladó köteles a Vevő által az Eladó részére már megfizetett ÁFA teljes összegét és az ezzel kapcsolatosan esetleg felmerült költségeket, károkat

Vevő részére, annak felhívására haladéktalanul megfizetni. A Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adó tekintetében a teljesítés időpontját a jogszabályban foglaltakat tekintik irányadónak.

- 12.7 A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatos, illetve a jelen Szerződéssel kapcsolatban egymásról szerzett valamennyi adatot, beleértve azok létrejöttét és tartalmát, az Eladó, mint helyi önkormányzat jogi státusára figyelemmel, szigorúan bizalmasan kezelik. Az Eladó vállalja, hogy a jelen Szerződéssel összefüggő adatokat és dokumentumokat kizárólag a jogszabályban meghatározott kötelezettsége körében és legfeljebb a jogszabályban meghatározott mértékben hozza nyilvánosságra.
- 12.8 A jelen Szerződés a Felek (általános vagy e tárgyban különös) jogutódjára is kötelező. A Felek vállalják, hogy különös vagy általános jogutódlás esetén a jelen Szerződést jogutód szervezeteikkel megfelelően meg- és elismertetik.
- 12.9 Az Eladó kijelenti, hogy a vele közvetlenül vagy közvetve kapcsolatban álló azon személyek, akik a jelen Szerződés létrejöttében bármely módon közreműködtek vagy közreműködnek, a Vevőnek vagy a Vevő kapcsolt vállalkozásainak (olyan vállalkozás, cég, társaság, mely felett a Vevő befolyást gyakorol tulajdonjog vagy szavazati jogok birtoklása által vagy egyéb módon) nem tisztviselői vagy alkalmazottai.
- 12.10 Ha a jelen Szerződés valamely részét érvénytelennek nyilvánítják vagy a jelen Szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen Szerződés fennmaradó rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak. Ilyen esetben azt a rendelkezést, amelyet érvénytelennek vagy egyébként alkalmazhatatlannak nyilvánítottak, oly módon módosítottnak kell tekinteni, ami lehetővé teszi a Felek szándékainak, továbbá azoknak a gazdasági és jogi céloknak a megvalósítását, amit a Felek az érvénytelen vagy nem alkalmazható rendelkezéssel el kívántak érni.
- 12.11 A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben használt építésügyi fogalmak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott tartalommal bírnak.
- 12.12 Szerződő Felek e Szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Fábry Mátyas ügyvédet (Dr. Fábry Mátyas Ügyvédi Iroda; 1137 Budapest, Szent István krt. 2. II/7.) azzal, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóságnál e Szerződést nyújtsa be, a szerződő Feleket képviselve. E Szerződés ebben a tekintetben ügyvédi meghatalmazásnak és az ügyvédi ellenjegyzés a meghatalmazás ügyvédi aláírásának is minősül.
- 12.13 Szerződő Felek kijelentik, hogy az ellenjegyző ügyvédtől megkapták a szükséges és elégséges tájékoztatást az Ingatlan adásvételével kapcsolatos adó- és illetékkötelezettségről. Kijelentik azt is, hogy ellenjegyző ügyvédtől tájékoztatást kaptak e szerződés joghatásairól, illetve a joghatások, különösen a tulajdonjog átszállás bekövetkezésének feltételéről és idejéről is.
- 12.14 A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződésben nem rendezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók. A jelen Szerződés csak írásban módosítható a Felek által.
- 12.15 A mellékletek a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

Mellékletek:

- | | |
|-------------------|-----------------------------------|
| 1. sz. melléklet: | E/98/2010 számú változási vázrajz |
| 2. sz. melléklet: | Kezességvállaló Nyilatkozat |
| 3. sz. melléklet: | Letéti Igazolás |
| 4. sz. melléklet: | Támogatást jóváhagyó okirat |

5. sz melléklet: Kiskunmajsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének 282/2010/IX. 22. sz. határozata

Ezen 12 (tizenkettő) oldalas 8 (nyolc) eredeti példányban készült Szerződést a Felek elolvasást és értelmezést követően, mint egybehangzó akaratukkal mindenben megegyezőt, szerződéses akaratuk teljeskörű kinyilvánításaképpen cégszerűen írják alá és 1-1 példány átvételét elismerik.

Kelt

_____-n

a 2010. év _____ hónapjának _____
napján

_____-n

a 2010. év _____ hónapjának _____
napján

Kiskunmajsa Városi Önkormányzat

képviseli: Faludi Tamás polgármester

Eladó

TIMACCO Hungary Kft.

képviseli: Jamal Alldin M. Amir ügyvezető

Vevő

Alulírottak, mint tanúk az aláírásunkkal igazoljuk, hogy a jelen okirat tartalma a magyar nyelvet nem ismerő aláíró (Vevő) részére a kiállítást megelőzően tolmács által részletesen megmagyarázásra került.

1. (név, cím, aláírás)

2. (név, cím, aláírás)

A jelen Szerződést ellenjegyzem, Kiskunmajsán, 2010. október 28. napján:

dr. Fábry Mátyás
ügyvéd