



AVDH SIGN

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a(z) **SERVICE IMMOBILIEN Vagyonkezelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság „felszámolás alatt”** (2800 Tatabánya, Győri út 16.; cégjegyzékszám: 11 09 005284; adószáma: 11302234-2-11, statisztikai számjele: 11302234-6820-113-11) **képviseli: a PANNON Felszámoló Válságkezelő Tanácsadó Kft.** (székhelye: 1025 Budapest, Szépvölgyi út 52.; cégjegyzékszám: 01-09-063050, adószáma: 10263655-2-41, képviseli: dr. Kallai Pál Sándor felszámoló-biztos)], mint **Eladó** (a továbbiakban: Eladó

másrészről **Office Immo Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 7634 Pécs, Bajmi dűlő 35/1, adószám : 25352373-2-02, cégjegyzékszám: 02 09 081726, statisztikai számjel: 25352373-6810-113-02, ügyvezető: Hoffmann Balázs) mint **Vevő** (továbbiakban: Vevő)

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **Szerződő felek**)

Előzmények:

A Szerződő felek rögzítik, hogy a SERVICE IMMOBILIEN Vagyonkezelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság „felszámolás alatt” adós társasággal szemben a Tatabányai Törvényszék előtt 12.Fpk.70.146/2019. számon felszámolási eljárás van folyamatban, amely végzés 2019. év november 26.-án közzétételre került a Céglőnyben. A Fővárosi Törvényszék az adós társaság felszámolójául a Pannon Felszámoló Kft.-t jelölte ki, felszámoló-biztosként dr. Kallai Pál Sándor került kijelölésre.

A felszámoló a felszámolás alatti társaság tulajdonát képező, a Szombathelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálynál a Szombathely belterület 8533 hrsz-ú, természetben Szombathely, Vak Bottyán u. 2., kivett épület megnevezésű 600 nm ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékesítésére az EÉR értékesítési rendszer keretében nyilvános pályázatot írt ki.

A **GM Elektro-Mechanika Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1191 Budapest, Üllői út 200., cégjegyzékszám: 01 09 065875, adószám: 10330140-2-43, képviseli: Nagylaki Kálmán Zsolt ügyvezető) **érvényes pályázati ajánlatot adott be.** A beadott pályázati ajánlat alapján a pályázati eljárást megnyerte. **Nyertes pályázó vevőkijelölési jogával élve vevőnek Office Immo Kft.-t** (székhely: 7634 Pécs Bajmi dűlő 35/1, adószám: 25352373-2-02, cégjegyzékszám :02 09 081726, ügyvezető : Hoffman Balázs) **jelölte ki.**

dr. Kallai Pál Sándor PANNON-Felszámoló Kft. Service Immobilién Kft. „f.a.”, Eladó	Office Immo Kft. Hoffmann Balázs ügyvezető Vevő	Dr. Kallai Csilléry Alexandra ellenjegyző ügyvéd

A fentiek alapján jelen adásvételi szerződést a felszámoló, mint Eladó képviselője az Office Immo Korlátolt Felelősségű Társasággal, mint Vevővel köti meg.




Mіндеzen előzményekre tekintettel Szerződő felek között a mai napon adásvételi szerződés jött létre az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó - a vételár teljes kifizetéséig tulajdonjogának fenntartása mellett - eladja a kizárólagos tulajdonában lévő, a Szombathelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálynál a Szombathely belterület 8533 hrsz-ú, természetben Szombathely, Vak Bottyán u. 2., kivett épület megnevezésű 600 nm ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát, amelyet Vevő az általa megismert és megtekintett állapotban, a jelen szerződésben részletezett körülmények ismeretében vásárol meg. Eladó kifejezetten tájékoztatja Vevőt az ingatlan állapotával kapcsolatos valamennyi körülményről, amely teljes körű tájékoztatást Vevő tudomásul vesz azzal, hogy amennyiben az Ingatlan vonatkozásában a jövőre nézve környezeti kárelhárítás, vagy egyéb költség merül fel, az kifejezetten Vevőt terhelő kötelezettségként kerül meghatározásra, amelyet ugyancsak tudomásul vesz és elfogad.
2. A Vevő az ingatlant bejárta, megtekintette, így adottságait, állapotát ismeri.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzések illetve jogok találhatóak a szerződés aláírásának napján:


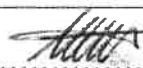

23. sorszám alatt 43490-2/2003 06.04. számú bejegyzéssel a Raiffeisen Bank Feldkirchen Bei München EG javára 1 000.000 EUR azaz egymillió euró főkövetelés és járulékaik erejéig végrehajtási jog van bejegyezve Majkel József önálló bírósági végrehajtó előtt 123.V.314/2003 számon indult végrehajtási eljárás alapján. Eladó kijelenti, hogy a jogosult a felszámolási eljárásban sem hitelezői igényt, sem egyéb követelést nem jelentett be és nem kívánt érvényesíteni a törvényes határidőn belül.

• Fentiekén túlmenően 25. sorszám alatt 37836-2/2004.0.29. számú bejegyzéssel a Raiffeisen Bank Feldkirchen Bei München EG javára 900 000 EUR azaz kilencszázezer euró főkövetelés és járulékaik erejéig első zálogjogi ranghelyen jelzálogjog van bejegyezve per kimenetelétől függő hatállyal. A bejegyzést követően peres eljárás lefolytatására nem került sor, bíróság által elrendelt jogosultság nem keletkezett a bejegyzésből.

• Szombathely Jogú Város Polgármesteri Hivatala 26. sorszám alatt a 43824/2006.06.28. számú bejegyzéssel a Szombathely Megyei jogosult javára 535.778 Ft adótartozás és járulékaik erejéig jelzálogjog van bejegyezve. Az Önkormányzat a felszámolási eljárás összesen – 3.907.811 Ft építményadó és késedelmi pótlék összegű nem elévült hitelezői igényt nyújtott be, amely a felszámolási eljárás keretében kerül kiegyenlítésre a Cstv. előírásainak megfelelően az ingatlan vételára térére.

		
dr. Kallai Pál Sándor PANNON-Felszámoló Kft. Service Immobilien Kft. „f.a.”, Eladó	Office Immo Kft. Hoffmann Balázs ügyvezető Vevő	Dr. Kallainé Csilléry Alexandra ellenjegyző ügyvéd

- 28. sorszám alatt 31590/2009/2008.12.05. számú bejegyzéssel a Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala jogosult javára per kimenetelétől függő hatállyal elővásárlási jog van bejegyezve. A peres eljárás megindítására az elmúlt 12 év alatt nem kerül sor és az elévülésre tekintettel már nem is lenne kezdeményezhető. A felszámoló rögzíti, hogy ilyen jogcímen igényt a Polgármesteri Hivatal képviseletében nem nyújtottak be a felszámolási eljárás során.
- 29. sorszám alatt 32810/2010.02.16. számú bejegyzéssel a Nemzeti Adó-és Vámhivatal jogosult javára 6.020.926 Ft adótartozás és járulékai erejéig végrehajtási jog van bejegyezve, amely hitelezői igényként is nyilvántartásba vételre került a felszámolás során. (Az illetékes adóhatóság a felszámolási eljárás során az elévüléssel nem érintett hitelezői igényét a felszámolási eljárás során bejelentette, ami nyilvántartásba vételre került.)
- 30. sorszám alatt 50214/2010.12.16. számú bejegyzéssel a Díjbeszedő Faktorház Zrt. jogosult javára 92.714 Ft főkövetelés és járulékai erejéig végrehajtási jog van bejegyezve. A követeléshez kapcsolódóan a felszámolási eljárás során nem is került hitelezői igény bejelentésre elévülésére is tekintettel.
- 31. sorszám alatt 50215/2010.12.16. számú bejegyzéssel a Vasivíz Vas Megyei Víz-és Csatornamű Zrt. jogosult javára 72 267 Ft főkövetelés és járulékai erejéig végrehajtási jog van bejegyezve Hangyási Béla önálló bírósági végrehajtó előtt 0206.V.255/2007/23. számon indult végrehajtási eljárás alapján. A bejegyzés jogosultja hitelezői igénybejelentéssel nem élt a felszámolás során ilyen követelést a felszámoló a Cstv. alapján nem tart nyilván.
- 32. sorszám alatt 30849/2011.2010.12.16. számú bejegyzéssel a GDF SUEZ Energia Magyarország Zrt. jogosult javára 880 466 Ft főkövetelés és járulékai erejéig végrehajtási jog van bejegyezve Hangyási Béla önálló bírósági végrehajtó előtt 0206.V.929/2009/7. számon indult végrehajtási eljárás alapján. A bejegyzés jogosultja hitelezői igénybejelentéssel nem élt a felszámolás során.
- 33. sorszám alatt 38277/2013.04.23. számú bejegyzéssel a Szombathely Megyei Jogú Város Főpolgármesteri Hivatala Közgazdasági és Adó Osztály jogosult javára 6.792.313 Ft adótartozás és járulékai erejéig végrehajtási jog van bejegyezve 21597/2013. ügyszámon. Az Önkormányzat a felszámolási eljárás összesen – 3.907.811 Ft építményadó és késedelmi pótlék összegű nem elévült hitelezői igényt nyújtott be, amely a felszámolási eljárás keretében kerül kiegyenlítésre a Cstv. előírásainak megfelelően az ingatlan vételára terhére.
- 34. sorszám alatt 35912/2017.03.28. számú bejegyzéssel a VMK SZJH Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala jogosult javára balesetveszélyes állapot megszüntetésére irányuló építésügyi hatósági kötelezés van bejegyezve VA-

		
dr. Kallai Pál Sándor PANNON-Felszámoló Kft. Service Immo bilien Kft. „f.a.”, Eladó	Office Immo Kft. Hoffmann Balázs ügyvezető Vevő	Dr. Kallainé Csilléry Alexandra ellenjegyző ügyvéd

06/ÉÖO/400-12/2016 ügyszámom. A bejegyzés jogosultja hitelezői igénybejelentéssel nem élt a felszámolás során, a vevő a bejegyzést ismeri.

A csőd és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 38.§. (4) bekezdése értelmében „Az adós tulajdonán és egyéb vagyontárgyain fennálló elidegenítési és terhelési tilalom a felszámolási eljárás kezdő időpontjában, a visszavásárlási, vételi jogi valamint a zálogjog a vagyontárgy értékesítésével megszűnik. ... Az elővásárlási jog megszűnik, ha az elővásárlásra jogosult nem él vagy az e törvény rendelkezései szerint nem élhet az elővásárlási joggal. ... A szükségessé vált törlést az ingatlan nyilvántartásban - a felszámoló megkeresésére az értékesítési jegyzőkönyv vagy az adásvételi szerződés alapján - ingatlanügyi hatóság, illetve a jelzálogot nyilvántartó más hatóság végzi.” Tekintettel arra, hogy a feltételes – bírósági eljáráshoz kötött peres eljárás alapján véglegessé váló - elővásárlási jogokkal kapcsolatban a felszámolási eljárás alatt nem történt sem hitelezői igénybejelentés, sem perindítás sem végleges bejegyzés - az Eladó jelen szerződés aláírásával – mint az ingatlan felszámolója - egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlanra bejegyzett valamennyi teher az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön és az ingatlan tehermentesen kerüljön a Vevő tulajdonába a Csőd és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 38.§. (4) bekezdésének rendelkezései alapján.

4. Szerződő felek az üzleti Ingatlan vételárát – a pályázat eredményének megfelelően, kölcsönös egyetértés és az ingatlan megtekintett állapota, valamint a pályázati ajánlati ár alapján mindösszesen **nettó 28.000.000 Ft, azaz Huszonnyolcmillió forint** összegben határozzák meg.


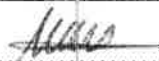

Az Áfatv. (2007. évi CXXVII. törvény) 88. § alapján az ingatlan értékesítését Eladó adókötelessé tette, erre tekintettel az Áfatv. 142. § e) pontja alapján a „fordított ÁFA” fizetésére a Vevő kötelezett.

5. A jelen szerződés 4. pontjában megjelölt vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

5.1. Vevő a pályázat benyújtását megelőzően a felszámoló részére - banki átutalással - Eladónak **1.200.000 Ft, azaz Egymillió- kétszáz ezer forint** összegű bánatpénzt megfizetett. Ezen összeget felek a vételárba beszámítják.

5.2. Vevő a bánatpénz beszámítását követően **fennmaradó vételárrészletet 26.800.000-Ft-ot, azaz Huszonhatmillió-nyolcszáz ezer forintot** jelen szerződés aláírásától számított **5 munkanapon belül** az Eladó képviselőjének (Pannon-Felszámoló Kft.) a Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12001008-01001377-00300006 számú letéti bankszámlájára banki átutalás útján megfizet.

5.3. Amennyiben Vevő a vételár megfizetésével 5 napot meghaladó késedelembe esnek, úgy Eladó jogosult jelen szerződéstől elállni. Vevő jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vételár határidőben történő kifizetésének elmaradása esetén a tulajdonjog - függőben tartással történő

		
dr. Kallai Pál Sándor PANNON-Felszámoló Kft. Service Immobilien Kft. „f.a.”, Eladó	Office Immo Kft. Hoffmann Balázs ügyvezető Vevő	Dr. Kallainé Csilléry Alexandra ellenjegyző ügyvéd


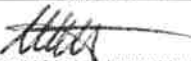

- bejegyzése iránti kérelem – külön nyilatkozat nélkül – visszavonásra és annak széljegye az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

6. A jelen szerződés 4. pontjában megjelölt vételár - a 5. pontban megjelölt módon - akkor számít megfizetettnek, amikor annak összege a fent megjelölt bankszámlán jóváírásra kerül.
7. Az Ingatlan Vevő részére történő **birtokbaadása a vételár maradéktalan kifizetését követő legkésőbb harminc napon belül történik meg**, ez alatt az idő alatt Eladó köteles az ingatlanban található összes berendezési tárgyat, hulladékot, és egyéb használatra alkalmatlan berendezést elszállítani és az ingatlant kiürített állapotban Vevő részére átadni.

A Vevő az ingatlan vételárának megfizetését követően korlátozás nélkül kaphat bejárati engedélyt az ingatlanba, hogy ott a saját feladatait (fejlesztés, felújítás stb.) elkezdje. Amennyiben az ingatlan ezen időpontig történő kiürítésére nem kerül sor, úgy a Vevő jogosult leszámlázni a kiürítés igazolt költségét Eladónak.



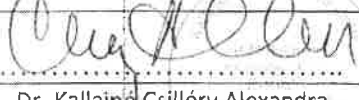
8. A Vevő az Ingatlan tulajdoni lapját megtekintette, az Ingatlanra bejegyzett tényeket és jogokat teljes körűen ismeri.
9. Az Eladó szavatol az ügyleti Ingatlan – 3. pontban leírtakon túli – per-, teher- és igénymentességért, valamint azért, hogy e jogügylet hitelezői igényt nem sért.
10. Az Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban (**bejegyzési engedély**) feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az illetékes Földhivatal a szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlanra Vevő tulajdonjogát vétel jogcímen a vételár teljes körű teljesítését követően az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.
11. A Felek a 10. pontban rögzített bejegyzési engedély 5 eredeti példányát a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél **letétbe helyezik**, aki a 4. pont szerinti vételár teljesítését követően jogosult és köteles azt az illetékes földhivatalhoz benyújtani.
12. Eladó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő kezdeményezze az illetékes földhivatalnál a jelen szerződés tárgyát képező, 1. pontban megjelölt Ingatlanra vonatkozóan tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányadban, vétel jogcímen történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba azzal a kikötéssel, hogy a vételár kifizetését tanúsító **bejegyzési engedély földhivatalhoz történő benyújtásáig**, a földhivatal a bejegyzés iránti kérelem elintézését **tartsa függőben**.

13. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adó- és illetékkötelezettségre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre vonatkozó ügyvédi

		
dr. Kallai Pál Sándor PANNON-Felszámoló Kft. Service Immobilien Kft. „f.a.”, Eladó	Office Immo Kft. Hoffmann Balázs ügyvezető Vevő	Dr. Kallainé Zsilléry Alexandra ellenjegyző ügyvéd

tájékoztatást tudomásul vették. A jelen szerződéssel kapcsolatos vagyónátruházási illeték, a földhivatali eljárással összefüggésben felmerülő díj, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatos ügyvédi munkadíj Vevőt terheli.

14. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy Magyarországon szabályszerűen bejegyzett gazdasági társaság, Vevő kijelenti és szavatolja, hogy Magyarországon szabályszerűen bejegyzett gazdasági társaság, így Eladónak és Vevőnek ingatlanszerzési, elidegenítési jogaik és képességeik nem korlátozottak, illetve az adásvételi szerződés megkötésének személyükben rejlő akadálya nincs. Eladó kijelenti, hogy jelen szerződést aláíró képviselője teljes körű képviseleti joggal rendelkezik. Felek kijelentik, hogy az Inyvt. 37. § (1) alapján nem kell energetikai tanúsítványt mellékelni jelen szerződéshez, mert az energetikai tanúsítványt nem hatóság engedély, sem hatósági igazolás.
15. A tulajdonjog bejegyzését a Szombathelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál szerződő felek megállapodása és meghatalmazása alapján a jelen szerződést készítő és ellenjegyző Kallainé Dr. Csilléry Alexandra ügyvéd (1025 Budapest, Szépvölgyi út 52.; KASZ: 36062479) kérelmezi. A Felek kijelentik, hogy amennyiben a Szombathelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztály határozata a jelen szerződés szerint az Eladó tulajdonjogának törlését, és a Vevő tulajdonjogának bejegyzését tartalmazza, úgy a fellebbezési jogokról lemondanak.
16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. tv. – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli Eladó és Vevő adatait, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Az ügyvédi tájékoztatást a felek tudomásul veszik, annak tényét aláírásukkal elismerik.
17. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük teljes tudatában kijelentik, hogy ingatlanszerzésük nem irányul pénzmosásra.
18. Szerződő felek jelen okirat elkészítésével, és ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselőjük ellátásával Kallainé Dr. Csilléry Alexandra ügyvédet (1025 Budapest, Szépvölgyi út 52.; KASZ: 36062479) hatalmazzák meg. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlathoz is tekintik. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemhez csatolni kell a keletkezést tanúsító, illetőleg konstituáló bejegyzési határozat, illetve cégkivonat eredeti vagy közjegyző által hitelesített másolati példányát, amely nem lehet 30 napnál régebbi, továbbá az aláírási címpéldányt/(Inyvt. 37. § (3)).

		
dr. Kallai Pál Sándor PANNON-Felszámoló Kft. Service Immobilien Kft. „f.a.”, Eladó	Office Immo Kft. Hoffmann Balázs ügyvezető Vevő	Dr. Kallainé Csilléry Alexandra ellenjegyző ügyvéd

19. Szerződő felek kijelentik, hogy őket jelen adásvételi szerződés megkötésénél és nyilatkozataik megtételénél sem tévedés, sem téves feltételezés nem vezette. Eljáró ügyvéd jelen adásvételi szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy azt a személyesen megtekintett tulajdoni lap adatai, a felek nyilatkozatai és az általuk bemutatott okiratok alapján szerkesztette, továbbá a Szerződő feleket a szerződés minden rendelkezése tekintetében teljes körűen tájékoztatta, amely tájékoztatást a Szerződő Felek tudomásul vettek és elfogadják.
20. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
21. A felek jelen szerződést elolvasták, annak tartalmát megismerték és az ügylettel kapcsolatos teljes körű jogi tájékoztatást és megértést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Szombathely, 2021. február 3.

SERVICE IMMOBILIEN Vagyongézelő, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Eladó

Képviselet: Pannon Felszámoló Kft képviseletében dr. Kallai Pál Sándor felszámoló-biztos

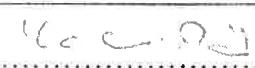
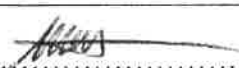

Office Immo Korlátolt Felelősségű Társaság

Képviselet: Hoffmann Balázs ügyvezető önállóan

Vevő

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem, 2021. február 3. napján, Szombathelyen:

Kallainé Dr. Csilléry Alexandra ügyvéd
(1025 Budapest, Szépvölgyi út 52.; KASZ: 36062479)

		
dr. Kallai Pál Sándor PANNON-Felszámoló Kft. Service Immobilien Kft. „f.a.”, Eladó	Office Immo Kft. Hoffmann Balázs ügyvezető Vevő	Dr. Kallainé Csilléry Alexandra ellenjegyző ügyvéd

