

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

a **Bos Taurus Trade Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság "felszámolás alatt"** (rövidített cégnév: *Bos Taurus Trade Kft. "f. a."*, székhely: *5136 Jászszentandrás, Felsőtanyai út 12.*, cégjegyzékszám: *16-09-015819* (Szolnoki Törvényszék Cégbírósága), adószám: *24955519-2-16*, KSH szám: *24955519-4623-113-16*, képviseli: *Centurio Gazdasági Szaktanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság* (rövidített cégnév: *Centurio Gazdasági Szaktanácsadó Kft.*, székhelye: *1027 Budapest, Margit körút 56. 5. em. 5. ajtó.*, cégjegyzékszám: *Cg.01-09-359569* (Fővárosi Törvényszék Cégbírósága): adószám: *27969944-2-41*, KSH szám: *27969944-7022-113-01*), mint felszámoló, képviseli: *dr. Kungli Zoltán – felszámolóbiztos önálló cégjegyzési joggal*), mint eladó (továbbiakban: „**Eladó**”)

másrészről

..... (születési név:, anyja neve:, születési hely és idő:, lakcím:, adóazonosító jel:, személyi azonosító:, magyar állampolgár, **vagy** (rövidített cégnév:, székhely:, cégjegyzékszám: (..... Törvényszék Cégbírósága), adószám:, KSH szám:, képviseli:

mint vevő (továbbiakban: „**Vevő**”)

(*Eladó és Vevő együttes megnevezése a továbbiakban: Szerződő felek / Felek*)

között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Előzmények (tények)

Felek rögzítik, hogy a Szolnoki Törvényszék a 10.Fpk.16/2023/.... számú végzésével elrendelte az eladó felszámolási eljárásának közzétételét, felszámolónak a Centurio Gazdasági Szaktanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság képviseli: *dr. Kungli Zoltán – felszámolóbiztos önálló cégjegyzési joggal*) lett kirendelve. A felszámolás kezdő napja:

A jelen szerződésben (továbbiakban: Szerződés) részletezett értékesítésre a csődeljárásról, és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 49.§ (1) bekezdése és a 17/2014. (II. 3.) Korm. rendelet alapján kerül sor.

A felszámoló a Céglőnyben és a www.eer.gov.hu internetes oldalon a 17/2014. (II. 3.) Korm. rendeletnek megfelelően napján, technikai azonosítójú szám alatt közzétett nyilvános árverési hirdetéssel (továbbiakban: Hirdetmény) értékesítésre meghirdette a Szerződés tárgyát képező adósi vagyonszességet, melynek részét képezi a

- Jászszentandrás, külterület, 05/65. hrsz,-ú, kivett vágóhíd és húsfeldolgozó üzem, udvar megnevezésű, 28437 nm alapterületű **ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga, továbbá**
 - a Jászszentandrás, külterület, 05/65. hrsz,-ú, kivett vágóhíd és húsfeldolgozó üzem, udvar megnevezésű ingatlanban található **technológia és eszközök** (együttesen és továbbiakban: Ingóságok)
- (Ingatlan és Ingóságok együttesen és továbbiakban úgy is, mint Vagyonszesség)

Az árverési eljárás során a legmagasabb vételár ajánlatot a jelen szerződés szerinti Vevő tette. Vevő a nettó vételár 1%-át az EÉR rendszerben megfizette, így az adásvételi szerződés megkötésének nincs akadálya.

1.) Szerződés tárgya

Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a Vagyonösszesség, vagyis a;
 - Jászszeptandrás, külterület, 05/65. hrsz,-ú, kivett vágóhíd és húsfeldolgozó üzem, udvar megnevezésű, 28437 nm alapterületű ingatlan - mely természetben 5136 Jászszeptandrás, Felsőtanyai út 12. alatt fekszik - (továbbiakban: „**Ingatlan**”), továbbá a
 - a Jászszeptandrás, külterület, 05/65. hrsz,-ú, kivett vágóhíd és húsfeldolgozó üzem, udvar megnevezésű ingatlanban található technológia és eszközök: **Ingóságok**)

2.) Elővásárlási jog

Eladó kijelenti, hogy elővásárlásra jogosultról nincs tudomása, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási joggal nem rendelkezik senki. Jelen adásvételi szerződésben rögzítésre kerül annak megállapítása, hogy elővásárlási jogosultak hiányában elővásárlási jogával senki nem kívánt élni, ezt a felszámoló a jelen szerződés aláírásával ezúton is igazolja.

3.) Az ingatlant érintő terhek

A mai napon a TAKARNET rendszeren keresztül lekért tulajdoni lap szerint az **Ingatlan esetében** a tulajdoni lapon széljegy nem található, a tulajdoni III. részében a következő bejegyzés található:

4.) Átruházás (adás-vétel). Eladó eladja, míg a Vevő megismert jogi és megtekintett, megismert természetbeni állapotában, 1/1 arányban megvásárolja a Szerződés tárgyát képező, 1. pontban részletesen körülírt **Ingatlan** 1/1 arányú tulajdoni hányadát, továbbá az Ingóságok 1/1 arányú tulajdonjogát.

5.) Vételár és annak megfizetése. A Vagyonösszesség nyilvános árverési eljárás során tett legmagasabb és elfogadott ajánlat szerinti vételára mindösszesen nettó- HUF, azaz forint. (Az Ingatlan értékesítése mentes az adó alól, az Ingóságokat 27% ÁFA terheli a fordított adózás szabályai szerint).

A vételár megoszlása:

Ingatlan:

Ingóságok:

Vevő a vételárat az alábbi alpontokban szabályozottak szerint fizeti meg az Eladónak:

5.1.) Ajánlati biztosíték. Vevő, mint árverező az árverési felhívásnak megfelelően megfizetett összesen- HUF, azaz forint ajánlati biztosítékot, mely összeg a vételárba beszámít.

5.2.) Vételárhátralék megfizetése. Vevő az 5. pont szerint meghatározott vételárból az 5.1. pont szerint megfizetett összeg felül a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg a fennmaradó összesen- Ft, azaz forint

vételárhátralékot átutalással és jóváírással a Centurio Kft. MBH Bank Zrt.-nél vezetett 10300002-13195596-00034903 számú technikai al-bankszámlájára „Bos Taurus Trade Kft. "f. a." vételárhátralék” megjegyzéssel, melynek megtörténtét a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg igazolta a Vevő a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd felé. A vételár átvételét Eladó ezúton visszavonhatatlanul elismeri.

5.3.) Számla kibocsátása. Az értékesítés számláját Eladó a birtokbaadás napján állítja ki és adja át a Vevő részére.

6.) Eladó nyilatkozik, hogy a teljes vételár megfizetésére tekintettel ezúton **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan **1/1 arányú tulajdoni hányadára Vevő tulajdonjoga 1/1 arányú tulajdoni hányadban (adás)vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, Eladó 1/1 tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, továbbá az Ingóságok tulajdonjoga adásvétel jogcímén átszálljon a vevőre.**

7.) Jog és kellékszavatosság. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan és Ingóságok per-, teher- és igénymentesek és azon harmadik személynek ingatlan-nyilvántartásban és ingatlan-nyilvántartáson kívül nem áll fenn bármely olyan joga, amely a Vevő per-, teher- és igénymentes tulajdonjogszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná (**jogszatosság**).

Kellékszavatosság kizárása. Felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlan és Ingóságok tulajdonságaiért, használhatóságáért, állapotáért kellékszavatossági felelősségét kizárja. Eladó mentesül a kellékszavatossági felelőssége alól. Vevő az Eladó ilyen formában történő szerződés szerinti teljesítését elfogadja és lemond a szerződésszegésből eredő igényérvényesítés jogáról (**kellékszavatosság kizárása**).

Az értékesítést követően esetlegesen feltárt környezeti teherrel kapcsolatos felelősségét az Eladó kizárja.

Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az Ingatlan vonatkozásában jelen szerződés aláírásától kezdődően semmiféle olyan nyilatkozatot vagy jogcselekményt nem tesz, amely a jelen szerződésben rögzítetteken túl hátrányos változást eredményez, vagy eredményezhet.

Környezetvédelmi rendelkezések. Vevő ezúton kifejezetten kijelenti, hogy az Ingatlanon fennálló környezeti terhek rendezéséhez szükséges, a környezeti teherrel arányos költségfedezettel (pénzügyi garanciával) rendelkezik, a kapcsolódó bankgaranciát Energiaügyi Minisztérium Környezetügyért és Körforgásos Gazdaságért Felelős Államtitkárság Környezetvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Környezettechnológiai és Kármentesítési Főosztály (1117 Budapest, Október huszonharmadika utca 18.) vagy Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal (5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 2.) mint kedvezményezett részére, 50.000.000.- Ft. összegben jelen szerződés aláírásával egyidejűleg rendelkezésre bocsátja. Jelen szerződés semmis a bankgarancia rendelkezésre bocsátása nélkül. Vevő vállalja továbbá, hogy a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal JN/59/00151-14/2024. és JN/59/00151-15/2024. számú határozatait magára nézve kötelezőnek ismeri el és vállalja annak maradéktalan teljesítését.

A felszámoló az előzetes állapotfelvétel elkészítette, mely a jelen szerződés mellékletét képezi. **A felszámolási eljárás és a végelszámolás környezet- és természetvédelmi követelményeiről szóló 106/1995. (IX. 8.) Korm. rendelet alapján Eladó átvállalja az Ingatlanhoz kapcsolódó környezeti terheket, azok kármentesítésének kötelezettségével együtt azzal, hogy amennyiben a jelen szerződés aláírását követő 180 napon belül nem igazolja a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatalnál, hogy maradéktalanul eleget tett az átvállalt kötelezettségének, úgy a pénzügyi garancia terhére a hatóság**

jogosult azokat elvégeztetni. Az árverési hirdetményben foglaltak a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi, az abban foglaltakat vevő magára nézve kötelezően ismeri el a jelen szerződés aláírásával és vállalja az abban foglaltak teljesítését.

8.) Birtok. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokának átadására a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül kerül sor telefonon előre egyeztetett időpontban, a birtokbaadás napjától a Vevő viseli a terheket, valamint az esetlegesen bekövetkező kár veszélyét, és szedi az Ingatlan hasznait.

Vegyes rendelkezések:

9.) Felek megállapodnak, hogy a jelen okirat elkészítésének, ügyvédi ellenjegyzésének munkadíja, az igazgatási szolgáltatási díj, a vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli.

10.) A Szerződő Felek meghatalmazzák dr. Szőke István ügyvédet (Hargittay és Társai Ügyvédi Iroda, 1027 Budapest, Margit körút 56. 5. emelet 5. ajtó, értesítési cím: szoke@harglaw.com, KASZ: 36072288) a jelen Szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint a NAV kivételével az illetékes hatóságoknál – ideértve, de nem kizárólag az illetékes Földhivatalt – történő eljárásra. **Dr. Szőke István ügyvéd a meghatalmazást jelen Szerződés aláírásával és ellenjegyzésével kifejezetten elfogadja.** A felek tudomásul veszik, hogy a szerződést ellenjegyző ügyvéd a szerződés teljesítéséért, a felek szerződésszerű magatartásáért semmilyen formában nem felelős. Az ügyvédi megbízás kizárólag az okirat elkészítésére és ellenjegyzésére szól.

A jelen Szerződésből fakadó esetleges jogvitáikat a Szerződő Felek megkísérik békés úton rendezni. Ennek sikertelensége esetén alávetik magukat az Ingatlan fekvése szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességének. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Magyar Ügyvédi Kamara etikai szabályzata értelmében a jelen Szerződésből fakadó jogvita esetén a jelen Szerződést készítő ügyvéd egyik Szerződő Fél képviselőjét sem láthatja el.

11.) Felek kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés bármelyik rendelkezése érvénytelen, vagy jogi úton nem érvényesíthető, vagy valamely illetékes bíróság, vagy hatóság megállapítja annak érvénytelenségét, vagy jogi úton való érvényesíthetőségének a hiányát, ez nem érinti az egész szerződés érvényességét, és ezzel a szerződés többi rendelkezésének érvényességét és kikényszeríthetőségét.

12.) Eladó képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt társaság Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, amelyeknek jelen jogügylet kapcsán elidegenítési és szerződési képessége semmilyen korlátozás alá nem esik: kijelenti továbbá, hogy jelen jogügylet kapcsán a szerződés megkötése körében teljes felhatalmazással bír, és mindenféle korlátozás nélkül jogosult a jelen adásvételi szerződés megkötésére. Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár; ezért tulajdonszerzésének jogi akadálya nincsen, és az engedélyezésre nem szorul. Szerződést aláíró magánszemélyek kijelentik, hogy a jogügyletnél tényleges tulajdonosként, saját nevükben jártak el, továbbá kijelentik és nyilatkozzák, hogy egyik fél sem minősül kiemelt közszereplőnek.

13.) Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos esetleges jogvita rendezését kötelesek tárgyalásos úton megkísérelni.

14.) Szerződő Felek rögzítik, a tárgyi Ingatlan visszerthes adásvétele vonatkozásában energetikai tanúsítvány nem készült, tekintettel arra, hogy az Ingatlan megvásárlására felszámolási eljárás keretében került sor.

15.) A jelen szerződésben nem, vagy nem részletesen szabályozott feltételekre Felek elsősorban a vagyoneértékesítési hirdetményben rögzített szabályokat ismerik el magukra nézve kötelezőnek, ezen felül mögöttes szabályként a Csódtv. és a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni, valamint a jogügyletet érintő jogszabályok hatályos és vonatkozó rendelkezései irányadók.

Felek a vonatkozó adó és illetékfizetési kötelezettséggel, és a szerződés tartalmának jogi vonatkozásaival kapcsolatos teljes jogi kioktatást kaptak, továbbá a szerződés átolvasását és közös értelmezését követően szabad akaratukból 7 (azaz hét) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban alulírott szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt oldalanként kézjegyükkal láttak el és jóváhagyólag írják alá.

Jelen okirat lapjait az ellenjegyző ügyvéd úgy fűzi össze, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható.

Melléklet: árverési hirdetmény

Budapest, 2025.

.....
Bos Taurus Trade Kft. "f. a." képviseli: Centurio Gazdasági Szaktanácsadó Kft. felszámoló dr. Kunqli Zoltán felszámolóbiztos Eladó Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem Budapesten, 2025. napján:

dr. Szőke István
ügyvéd
Hargittay és Társai Ügyvédi Iroda
székhely: 1027 Budapest, Margit körút 56. 5. emelet 5. ajtó
kamarai azonosító szám: 36072288