

## RÉSZVÉNY ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

### **Dombóvár Város Önkormányzata**

székhely: 7200 Dombóvár, Szabadság utca 18.

adószáma: 15733555-2-17

KSH jelzőszáma: 15733555-8411-321-17

törzskönyvi ( államháztartási ) egyedi azonosító szám: 733557

bankszámlaszám: 11746043-15415819

képviseli: Szabó Loránd Polgármester

mint „**Eladó**”

másrészről a

### **LIDÓ TÁRSASHÁZ Ingatlanforgalmazó és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság**

rövidített cégnév: LIDÓ TÁRSASHÁZ Kft.

székhely: 1147 Budapest, Huszt utca 25. fsz. 2.

Cg. 01-09-732402

statisztikai számjel: 12829859-6810-113-02

adószám: 12829859-2-42

képviseli: Pinczehelyi Claudia ügyvezető

mint „**Vevő**”

Vevő és Eladó a továbbiakban együttesen mint „**Felek**” között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

### **I. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

1.) Felek rögzítik, hogy a GUNARAS Gyógyfürdő és Idegenforgalmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Cg. 17-10-00118, székhely: 7200 Dombóvár, Kernen tér 1., adószám: 11295664-2-17, statisztikai számjel: 11295664-9604-114-17, továbbiakban: GUNARAS Zrt, vagy Társaság) alaptőkéje 598.970.000,-Ft, azaz ötszázkilencvennyolcmillió-kilencszázhetvenezer forint, mely

- 570 db (ötszázhetven darab) 1.000.000,-Ft (egymillió forint) névértékű névre szóló törzsrészvényből
- 2.396 db (kettőezer-háromszázkilencvenhat darab) 10.000,-Ft (tízezer forint) névértékű névre szóló törzsrészvényből,
- 500 db (ötszáz darab) 10.000,-Ft (tízezer forint) névértékű, kamatozó részvényből, valamint
- 1 db (egy darab) 10.000,-Ft (tízezer forint) névértékű névre szóló szavazatelsőbbbségi jogot biztosító részvényből áll.

1.1 Felek rögzítik, hogy az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Társaság részvényeinek 34,36 %-a - melyek névértéke 205.830.000,- Ft, azaz kettőszázötmmillió- nyolcszázharmincezer forint - az alábbiak szerint:

- 197 db egymillió forint névértékű névre szóló törzsrészvény,
- 539 db tízezer forint névértékű, névre szóló törzsrészvény, valamint
- 344 db tízezer forint névértékű, névre szóló kamatozó részvény.

1.2 Felek megállapítják, hogy Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 364/2017. (IX.5) Kt. Határozatával (továbbiakban: Határozat, 1. sz. melléklet) döntött az 1.1 pont szerinti részvények 1 (egy) db tízezer forint névértékű, névre szóló törzsrészvény kivételével (továbbiakban: Részvénycsomag, vagy Részvények) nyílt pályázaton történő értékesítéséről azzal, hogy a Részvények ellenértéke legalább az üzleti értékelés (2. sz. melléklet) alapján megállapított üzleti érték, ami a névérték 85,79%-a, továbbá az ellenérték megfizetésére három év alatt, három részletben kerülhet sor a jegybanki alapkamathoz igazodó kamatfizetési kötelezettség mellett. Felek megállapítják, hogy az Eladó a Határozat alapján 2017. szeptember 18. napján Pályázati felhívást (továbbiakban: Pályázati felhívás, 3. sz. melléklet) tett közzé.

1.3 Felek megállapítják, hogy a Vevő a Pályázati felhívással indult eljárásban érvényes és eredményes ajánlatot tett (4. sz. melléklet), melyet Eladó elfogadott.

1.4 Az Eladó kijelenti, hogy a Társaság a jogszabályi előírásoknak megfelelően működik.

1.5 Mindezekre tekintettel Felek az alábbiakban állapodnak meg.

## II. A MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA

2.) A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően az Eladó eladja, a Vevő pedig megvásárolja a Szerződés 1.2 pontjában részletesen meghatározott - a Társaságban részvényesi jogokat megtestesítő - Részvénycsomagot minden pertől, követeléstől, adósságtól, kötelezettségtől, tehertől és harmadik felek javára biztosított jogoktól mentesen.

2.1 Az Eladó kijelenti, hogy a tulajdonában álló Részvények mentesek minden tehertől, követeléstől, pertől, harmadik felek javára biztosított jogoktól, így különösen nem terheli azokat zálogjog, vételi jog, vagy egyéb, azok átruházását korlátozó, vagy feltételhez kötő jog, kötelezettség, vagy előírás.

2.2 Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen Szerződés aláírása, illetve a jelen Szerződésben foglalt tranzakció teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, határozatot, melyben az Eladó és/vagy a Társaság érdekelt fél, vagy amely rájuk nézve kötelezettséget keletkeztet, és semmilyen jogszabályt vagy rendelkezést sem, amely a Társaság működésére vonatkozik.

3.) A jelen szerződést aláíró Felek megállapítják, hogy az Eladó a Társaság jogi és számviteli megismeréséhez szükséges információkat, adatokat a Vevő rendelkezésre bocsátotta, a Vevő a Társaság átvilágítását a rendelkezésére álló információk alapján elvégezte a részvényeket átvizsgálta, megtekintette.

3.1 Az Eladó ezennel kijelenti és szavatolja, hogy az alábbiak megfelelnek a valóságnak:

(i) A Társaság a magyar jogszabályoknak megfelelően az arra illetékes Cégbíróság által bejegyzett gazdasági társaság és a Társaságot érintő minden információ és adat, amely a cégjegyzékbe bejegyzésre került megfelel a valóságnak, teljes, naprakész és pontos és semmilyen mértékben sem félrevezető.

(ii) Eladó, mint a Társaság Részvényeinek tulajdonosa nem kötött olyan megállapodást, illetve nem vállalt olyan kötelezettséget, mely a Részvényekből fakadó, vagy a Részvényekhez kapcsolódó jogokat korlátozza, vagy amely az Alapszabályban, vagy egyéb a cégjegyzék részét képező dokumentumban rögzítettektől eltér.

3.2 A fentiekén túlmenően az Eladó maradéktalanul jogosult a jelen Szerződés aláírására és az abban foglalt kötelezettségek végrehajtására és teljesítésére. A Szerződés aláírására és a Szerződésben előírányzott ügyletnek az Eladó általi teljesítésére az Eladó részéről megtörtént az összes szükséges intézkedés és ehhez nincs szükség harmadik személy, vagy hatóság semmilyen további hozzájárulására, lemondó nyilatkozatára, jóváhagyására, engedélyére, vagy felhatalmazására és ezek az ügyletek nem

szegnek meg, illetőleg nem sértenek meg és nem hiúsítanak meg semmilyen olyan megállapodást, amelyet az Eladó aláírt, vagy amely rá nézve kötelezettséget keletkeztet.

3.3 Az Eladó kijelenti, hogy sem a jelen Szerződés, illetve annak mellékletei, sem a Vevővel közölt más kijelentés, vagy információ nem tartalmaz valótlan, vagy félrevezető eladói kijelentéseket, és Eladó nem hallgat el olyan körülményeket, melyek szükségesek ahhoz, hogy a Vevő megfelelő információval rendelkezzen a Társaságról.

### III. VÉTELÁR

4.) Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a Részvények tulajdonjogának ellenértékeként Vételár jogcímén a jelen pontban írtak szerint összesen **176.581.600,- Ft**-ot azaz **egyszázhetvenhatmillió-öttszáznyolcvanegyezer-hatszáz forintot** fizet meg az Eladónak az alábbi részletek és ütemezés szerint:

	fizetési határidő	részlet összege Ft	részvény névértéke Ft	részvény névértéke Ft
4.a.)	A szerződés aláírását követő 15 napon belül	29.430.600,-	34 db 1.000.000,-	50 db 10.000,-
4.b.)	2018.03.15-ig	14.715.100,-	16 db 1.000.000,-	83 db 10.000,-
4.c.)	2018.06.15-ig	14.715.100,-	16 db 1.000.000,-	83 db 10.000,-
4.d.)	2019.09.15-ig	14.715.100,-	16 db 1.000.000,-	83 db 10.000,-
4.e.)	2018.12.15-ig	14.715.100,-	16 db 1.000.000,-	83 db 10.000,-
4.f.)	2019.03.15-ig	14.715.100,-	16 db 1.000.000,-	83 db 10.000,-
4.g.)	2019.06.15-ig	14.715.100,-	16 db 1.000.000,-	83 db 10.000,-
4.h.)	2019.07.15-ig	14.715.100,-	16 db 1.000.000,-	83 db 10.000,-
4.i.)	2019.08.15-ig	14.715.100,-	16 db 1.000.000,-	83 db 10.000,-
4.j.)	2020.03.15-ig	14.715.100,-	16 db 1.000.000,-	83 db 10.000,-
4.k.)	2020.06.15-ig	14.715.100,-	19 db 1.000.000,-	85 db 10.000,-

A vevő kijelenti, hogy a fenti ütemezés szerint rendelkezik a vételár fedezetével.

4.1 Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés alapján mindkét Fél jogosult a 4.b.)-4.k.) pont szerinti valamely fizetési határidőt egy alkalommal, a másik féllel írásban, legkorábban a módosítani kívánt határidő lejártát megelőző 60, legkésőbb 30 nappal közölt, egyoldalú jognyilatkozattal 30 nappal módosítani. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a fenti jognyilatkozat tételének jogát a Polgármesterre ruházza.

4.2 Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a 4.a.) - 4.k.) pont szerinti bármely vételár-részlet megfizetésével 8 (nyolc) napot meghaladó késedelembe esik és a 4.1. pont szerinti jogával nem élt, és a fizetési kötelezettségét az Eladó ezt követő írásbeli, 8 (nyolc) napos póthatáridőt biztosító írásbeli felhívására sem teljesíti, úgy az Eladó jogosult egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal a 4.) pont szerinti teljes hátralékos, meg nem fizetett vételár- hátralékot egy összegben, a nyilatkozat közlését követő 30. (harmcadik) napra esedékké tenni.

4.3 Felek megállapodnak abban, hogy szerződésszerű teljesítésnek az adott vételárrész jelen alpont szerinti bankszámlára határidőben történő jóváírását tekintik.

4.4 Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a 4.b.)-4.k.) pont szerinti vételár- részletek után ügyleti kamatot köteles megfizetni. Az ügyleti kamat számításának alapja az adott vételár- részlet összege, a kamat mértéke a mindenkorin jegybanki alapkamattal megegyezik, a kamatfizetési periódus kezdő időpontja a 4.a.) pont szerinti vételár- részlet teljesítésének napját követő nap, végső időpontja az adott

vételár- részlet teljesítésének napja, esedékessége pedig az adott vételár- részlet esedékességének évét követő év január hónapjának 31. napja.

4.5 Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Vételár megállapítása a 2. számú melléklet szerinti üzleti értékelés alapján történt.

#### **IV. TULAJDONSZERZÉS**

5.) A Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a Szerződés tárgyát képező Részvények tulajdonjogát a 4.) pont szerinti fizetési ütemezés teljesítéséhez kapcsolódó részletekben (továbbiakban: Részvénycsomag- rész) – az adott vételár- részlet banki jóváírásával egyidejűleg, a Felek minden további nyilatkozata, vagy cselekménye nélkül - szerzi meg az alábbiak szerint:

4.a.) pont szerinti vételár- részlet banki jóváírásával:

34 db 1.000.000 Ft névértékű 2.154-2.179 és 2.681-2.688 sorszámú és 50 db 10.000 Ft névértékű 2.180-2.229 sorszámú részvény

4.b.) pont szerinti vételár- részlet banki jóváírásával:

16 db 1.000.000 Ft névértékű 2.689-2.704 sorszámú és 83 db 10.000 Ft névértékű 2.230-2.312 sorszámú részvény

4.c.) pont szerinti vételár- részlet banki jóváírásával:

16 db 1.000.000 Ft névértékű 2.705-2.720 sorszámú és 83 db 10.000 Ft névértékű 2.313-2.395 sorszámú részvény

4.d.) pont szerinti vételár- részlet banki jóváírásával:

16 db 1.000.000 Ft névértékű 2.721-2.736 sorszámú és 83 db 10.000 Ft névértékű 2.396-2.478 sorszámú részvény

4.e.) pont szerinti vételár- részlet banki jóváírásával:

16 db 1.000.000 Ft névértékű 2.737-2.752 sorszámú és 83 db 10.000 Ft névértékű 2.479-2.523 sorszámú részvény

4.f.) pont szerinti vételár- részlet banki jóváírásával:

16 db 1.000.000 Ft névértékű 2.753-2.759, 3.122-3.130 és 3.131 sorszámú és 83 db 10.000 Ft névértékű 1.565-1.568 és 2.880-2.958 Ft sorszámú részvény

4.g.) pont szerinti vételár- részlet banki jóváírásával:

16 db 1.000.000 Ft névértékű 3.215-3.229 sorszámú és 83 db 10.000 Ft névértékű 2.959-3.041 sorszámú részvény

4.h.) pont szerinti vételár- részlet banki jóváírásával:

16 db 1.000.000 Ft névértékű 3.230-3.245 sorszámú és 83 db 10.000 Ft névértékű 3.042-3.121 sorszámú részvény

4.i.) pont szerinti vételár- részlet banki jóváírásával:

16 db 1.000.000 Ft névértékű 3.246-3.261 sorszámú és 83 db 10.000 Ft névértékű 3.134-3.214 és 3.286-3.288 sorszámú részvény

4.j.) pont szerinti vételár- részlet banki jóváírásával:

16 db 1.000.000 Ft névértékű 3.262-3.277 sorszámú és 83 db 10.000 Ft névértékű 3.289-3.371 sorszámú részvény

4.k.) pont szerinti vételár- részlet banki jóváírásával:

19 db 1.000.000 Ft névértékű 3.278-3.285 és 3.382-3.392 és 75 db 10.000 Ft névértékű 3.372-3.381 és 3.393-3.467 sorszámú részvény

5.1 A Vevőt az adott Részvénycsomag- részhez kapcsolódó összes tagsági jog és kötelezettség a tulajdonjog átszállásának időpontjától kezdve illeti, illetve terheli.

5.2 Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Részvényátruházás tényét a Társaságnak a Vevő jogosult bejelenteni a tulajdonosváltás Részvénykönyvön történő átvezetése érdekében, az adott Részvénycsomag- rész tulajdonjogának megszerzésével egyidejűleg.

5.2 Az Eladó kifejezetten hozzájárul az adott Részvénycsomag- rész tulajdonjogának - a 4.) pont szerinti egyes vételár- részletek banki jóváírásával egyidejűleg - Vevő részére történő átszállásához és Vevő részvényesi minőségének a Társaság Részvénykönyvébe történő bejegyzéséhez.

5.3 Az Eladó a tulajdonjog megszerzését követő 5 (öt) munkanapon belül a Vevő részére, a Vevő nevére szóló forgatmánnyal ellátva átadja az adott, tulajdonjog átszállásával érintett Részvénycsomag- részt. A Vevő a Részvénycsomag- rész átvételét külön átadás átvételi jegyzőkönyv aláírásával elismeri és nyugtázza. A Részvények átadása során az Eladó képviselőtében a polgármester, továbbá a képviselő-testület, vagy az SZMSZ által erre felhatalmazott személy jogosult eljárni.

5.4 Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Eladó az 5.3 pont szerinti kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy a 4.) pont szerinti soron következő esedékességű vételár – részlet fizetési határideje a késedelmes napok számával automatikusan meghosszabbodik.

## **V. A SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE**

6.) Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés szerinti Részvények átruházását, és az ellenérték megfizetését egységes, oszthatatlan szolgáltatásnak tekintik, ezért megállapodnak abban, hogy az elállás, felmondás jogát az egyes rész- szolgáltatások vonatkozásában kizárják.

6.1 Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés vonatkozásában az elállás, felmondás jogát korlátozzák (Ptk. 6:213.§ (2) bek.), ezen jogok – egyéb jogszabályi feltételek fennállása esetén – 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint összegű bánatpénz egyidejű megfizetése ellenében gyakorolhatók. Felek kijelentik, hogy a kikötött bánatpénz mértékét a biztosítani kívánt kötelezettséggel arányban állónak tekintik, az nem eltúlzott mértékű.

## **VI. TITOKTARTÁS**

7.) A Feleknek titokban kell tartaniuk minden olyan információt, amelyek egymással kapcsolatban, a jelen szerződésben rögzített ügyletekkel, a Társasággal kapcsolatosan tudomásukra jutott, és amelyekkel egyébként a jelen jogügylet teljessége érdekében rendelkezhetnek, illetőleg a Társaság jogi és számviteli átvizsgálása során feltárt bármely más információt, ideértve a jelen szerződés tartalmát és bármely olyan információt, amely a Felek vagyonára és üzleti tevékenységére vonatkozik és nem tartozik az információs

önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján a közérdekű vagy közérdekből nyilvános adat fogalmába.

## VII. NYILATKOZATOK

8.) Vevő törvényes képviselője büntetőjogi felelőssége tudatában (is) nyilatkozik, hogy vevő megfelel a 2011. évi CXCVI. törvény (a nemzeti vagyonról) 3. § (1) bek. 1. pontjában írt és az „átlátható szervezet”-re vonatkozó jogszabályi előírásoknak, így az adás-vételnek jogszabályi akadályai e tekintetben nincsen.

9) Jelen szerződés megkötésével kapcsolatos mindennemű költség és díj a vevőt terheli.

10.) Felek tudomással bírnak arról, hogy jelen szerződés tekintetében a szerződés megkötésekor ill. teljesítése során a Ptk. alapján együttműködésre kötelesek. Felek előzőekkel is összefüggésben kinyilatkozzák, hogy a másik felet a szerződés valamennyi lényeges kérdésével összefüggésben – különösen eladót terhelően a Ptk-ban foglaltakra - teljeskörűen tájékoztatták. Lényeges kérdésnek tekintik felek azon tények ismeretét, melyek szerződéskötési szándékukat és a szerződés teljesítését befolyásolják.

11.) Eladó a 2011. évi CLXXXIX. törvény (Magyarország helyi önkormányzatairól) szerinti helyi (települési) önkormányzat, mely önkormányzatot a Polgármester jogosult képviselni. Helyi önkormányzat képviselő testülete a jelen adás-vételi szerződés aláírása tekintetében a ..... (.....) számú határozatával felhatalmazta Polgármestert (jelen szerződés 4. sz. melléklete az eredeti testületi határozat hiteles kivonata).

12.) Vevő – törvényes képviselője útján – jelen okirat aláírásával kinyilatkozza, miszerint Magyarországon honos, Magyarországon az illetékes törvényszék cégbíróságánál bejegyzett (átlátható) gazdálkodó szervezet, nem áll sem csődeljárás, sem felszámolási eljárás, sem végelszámolás ill. kényszertörlesztés alatt, továbbá vele szemben semmilyen a megszüntetésére /megszűnésére/ irányuló eljárás nincs folyamatban, végrehajtási eljárás hatálya alatt nem áll. Semmilyen olyan eljárás a céggel szemben nincs folyamatban, amely a jelen szerződés teljesítését bármilyen módon befolyásolná.

13.) Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. törvény – a továbbiakban: „Pmt.” - alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, képviselt jogi személy nyilvántartási iratai, valamint természetes személy képviselő, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Szerződő felek törvényes képviselői jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során az általuk képviselt jogi személy nevében járnak el.

Felek törvényes képviselői jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készít, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 27/B-27/D. §-ban, valamint az 54/2007. (XII. 21.) IRM rendeletben (a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által végzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól és az ellenőrzéssel kapcsolatos ügyek nyilvántartásáról) foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról – tulajdonjog jogerős bejegyzéséig - 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

14.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben alapvetően a magyar Polgári Törvénykönyv ( 2013. évi V. törvény ), ezen belül az adás-vételi szerződésekre vonatkozó rendelkezések ( Ptk. 6:215.§ ) az irányadóak azzal, hogy a szerződés részét képezi értelemszerűen a I/1.2) pontban említett nyílt pályázati eljárás iratanyaga is.

15.) A jelen szerződés, - mely 9 / azaz kilenc / számozott oldalból áll – 6 / azaz hat / egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyet a felek törvényes képviselői elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt - valamennyi oldalt kézzel ellátva -, jóváhagyólag aláírták.

16.) Felek jelen szerződés elkészítésével és ügyvédi ellenjegyzésével megbízzák dr. Csapó Péter ügyvédet / 7623 Pécs, Bajnok u. 12. fsz. 1., e-mail: [drccsapopeter@gmail.com](mailto:drccsapopeter@gmail.com) /.

Kelt: Dombóvár, 2017. .., ..

Dombóvár Város Önkormányzata  
Eladó  
Képv: Szabó Loránd Polgármester

LIDÓ TÁRSASHÁZ Kft.  
Vevő  
Képv: Pinczehelyi Claudia Ügyvezető

Ellenjegyzem, mint okiratszerkesztő ügyvéd Dombóvár, 2017. .., .. napján:

A pénzügyi ellenjegyzés megtörtént:  
Név:.....(ellenjegyzésre jogosult)  
Aláírás:.....  
Dátum: Dombóvár, .....

A szerződés mellékletei:

1. sz. melléklet: 364/2017. (IX.5.) Kt. határozat
2. sz. melléklet: üzleti értékelés
3. sz. melléklet: pályázati felhívás
4. sz. melléklet: ... Kt. határozat