

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**PROPERTY SALE AND PURCHASE AGREEMENT**

(továbbiakban: Jelen Szerződés)

(hereinafter: this Agreement)

Budapest V. kerület belterület 24512 hrsz.-ú,
24513 hrsz.-ú és 24514 hrsz.-ú NEM
LAKÓINGATLANOKRA

Budapest 5th District, inner area,
topographical lot nos. 24512, 24513 and 24514
NON-RESIDENTIAL PROPERTIES

Amely létrejött egyrészről:

Concluded between, on the one hand:

a **MAGYAR ÁLLAM**, mint eladó,the **HUNGARIAN STATE**, as seller,

képviselőtében – az állami vagyonról szóló 2007.
évi CVI. törvény 17. § (1) bekezdésének e) pontja
alapján – eljár

represented by – pursuant to Section 17(1)(e) of
Act CVI of 2007 on State Property –

a **Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen
Működő Részvénytársaság (MNV Zrt.)**

**Hungarian National Asset Management Private
Limited Company (MNV Zrt.)**

székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56. szám,
adószám: 14077340-2-44

registered office: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.
tax number: 14077340-2-44

cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

court of registration: Company Registry Court of Budapest-Capital Regional Court

cégjegyzékszám: 01-10-045784

company registration number: 01-10-045784

statisztikai számjel: 14077340-6422-114-01

statistical number: 14077340-6422-114-01

képviseli: dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató
önállóan

represented by: Dr. Lakner Zsuzsa chief executive
officer independently

(a továbbiakban: **Eladó** vagy **MNV Zrt.**) (Az MNV
Zrt. egyben a tulajdonosi jogokat gyakorló
szervezet is)

(hereinafter referred to as the **Seller** or **MNV Zrt.**)
(MNV Zrt. is also the organization exercising
owner's rights)

másrészről:

on the other hand:

név: **Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**, mint vevő

name: **Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**, as buyer

székhely: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. 3.
em.

registered office: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-
51. 3rd floor

adószám/közösségi adószám: 32218086-2-43

tax number/VAT number: 32218086-2-43

cégbíróság/nyilvántartó bíróság: Fővárosi
Törvényszék Cégbírósága

court of registration: Company Registry Court of
Budapest-Capital Regional Court

cégjegyzékszám/nyilvántartási szám: 01-10-
142248

company registration number/registration number:
01-10-142248

statisztikai számjel: 32218086-6812-114-01

statistical number: 32218086-6812-114-01

képviseli: Hisham Mohamed Ibrahim Soliman,
vezérigazgató (vezető tisztségviselő)

represented by: Hisham Mohamed Ibrahim
Soliman, chief executive officer (executive officer)

(a továbbiakban: **Vevő**) nevében a 9. számú
mellékletként csatolt ügyvéd által ellenjegyzett
okiratban foglalt meghatalmazással igazolt:

(hereinafter referred to as the **Buyer**) on behalf of
the Buyer, as certified by the power of attorney
contained in the document countersigned by an
attorney and attached as Annex 9:

név: Dr. Szőnyi Marcell

name: Dr. Marcell Szőnyi

születési név: Szőnyi Marcell

name at birth: Marcell Szőnyi

születési hely, idő: Budapest, 1976. [REDACTED]

place and date of birth: Budapest, [REDACTED]
1976

anyja neve: [REDACTED]

lakcím: [REDACTED]

adóazonosító jel: [REDACTED]

személyi azonosító jele: [REDACTED]

– a fentiek együttesen, a továbbiakban **Felek**, külön-külön: **Fél** – között az alábbi feltételek szerint:

I ELŐZMÉNYEK

A rábízott állami vagyon felett a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként – ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik – az MNV Zrt. gyakorolja [2007 évi CVI. törvény az állami vagyonról (a továbbiakban: **Vtv.**) 3. § (1)]. Az állami vagyon tulajdonjogának átruházására – ha törvény eltérően nem rendelkezik – kizárólag a tulajdonosi joggyakorló, jelen esetben az MNV Zrt. jogosult [Vtv. 33. § (1)].

Az MNV Zrt. a jelen Szerződésben meghatározott Ingatlanok értékesítésére elektronikus árverést bonyolított le [Vtv. 34. § (2) b); Vtv. 17. § (1) g); az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Vhr.**) 47/A-47/O. §].

Az elektronikus árverés eredményeként a jelen Szerződésben meghatározott Ingatlanok megvásárlására a Vevő jogosult [Vhr. 47/M. §].

A jelen Szerződésben meghatározott Ingatlanokra vonatkozó árverési hirdetmény jelen Szerződés 3. számú mellékletét képezi. Tekintettel arra, hogy jelen Szerződés az árverési hirdetményben foglaltakkal ellentétes, az adásvételi ügylet szempontjából érdemi rendelkezést nem tartalmazhat, így az Eladó és a Vevő rögzítik, hogy amennyiben az adásvételi ügylet szempontjából érdemi kérdésben az árverési hirdetményben és jelen Szerződésben foglaltak egymástól esetleges megis ellentétesnek és az Eladó és a Vevő között utóbb ennek kapcsán jogvita keletkezne, úgy az árverési hirdetményben foglaltak az irányadók.

mother's name: [REDACTED]

address [REDACTED]

tax identification number: [REDACTED]

personal identification number: [REDACTED]

– the above collectively referred to hereinafter as the **Parties**, individually as a **Party** – under the following terms and conditions:

I PRELIMINARIES

Unless otherwise provided by law or ministerial decree, as regards the state property entrusted to it, MNV Zrt. exercises all ownership rights and obligations accrued to the Hungarian State [Section 3 (1) of Act CVI of 2007 on State Property (hereinafter: **Vtv.**)]. Unless otherwise prescribed by law, the person exercising ownership rights, in this case MNV Zrt., is vested with exclusive powers to transfer state property [Section 33 (1) of the Vtv.].

MNV Zrt. conducted an electronic auction for the sale of the Properties specified in this Agreement [Section 34 (2) b) of the Vtv.; Section 17. § (1) g) of the Vtv.; Section 47/A-47/O of Government Decree 254/2007. (X. 4.) on the management of state property (hereinafter: **Vhr.**)].

As a result of the electronic auction, the Buyer is entitled to purchase the Properties specified in this Agreement [Section 47/M of the Vhr.].

The auction notice relating to the Properties specified in this Agreement constitutes Annex 3 to this Agreement. Given that this Agreement may not contain any substantive provisions which is contrary to the provisions of the auction notice with respect to the sale and purchase transaction, therefore the Seller and the Buyer agree that if, with respect to the terms of the sale and purchase transaction, there is any substantive discrepancy between the content of the auction notice and this Agreement and a legal dispute arises between the Seller and the Buyer in this regard, then the contents of the auction notice shall prevail.

II A JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYÁT II KÉPEZŐ INGATLANOK

- 1 Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés tárgyát képezi az Eladó (a Magyar Állam) tulajdonában álló, a **Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály** illetékes ingatlanügyi hatóság által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Budapest V. kerület belterület 24512** helyrajzi számon nyilvántartott, **kivett/irodaház** megnevezésű, **1.051 m²** területű, természetben 1051 Budapest V. kerület, Nádor utca 4. „felülvizsgálat alatt” szám alatti ingatlan **1/1** arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan1**).

Eszközazonosító: [REDACTED]

SAP CO rendelési kód: [REDACTED]

- 2 Az Felek rögzítik, hogy a szerződéskötés napján az E-ING-en lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján az Ingatlan1 tulajdoni lapján a II.1.) pontban írtakon túl az alábbi jogok és tények kerültek bejegyzésre, illetve feljegyzésre:

I/2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
311470/1/2021/21.01.27

Jogi jelleg: Állami elhelyezési célú ingatlan

I/3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
396455/1/2024/24.11.22

Önálló szöveges bejegyzés

Műemlék Méptv. 151. § (1) bek. alapján

I/4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
396455/1/2024/24.11.22

Önálló szöveges bejegyzés

Műemlék jelentőségű terület 7/2005. (III.1.) NKÖM rendelet 1. § (1) bek. alapján

I/5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
396455/1/2024/24.11.22

Önálló szöveges bejegyzés

THE PROPERTIES CONSTITUTING THE SUBJECT MATTER OF THIS AGREEMENT

The Parties hereby agree that the subject matter of this Agreement is the 1/1 ownership title to the real estate owned by the Seller (the Hungarian State), registered in the land registry maintained by the competent land registry authority of the **Land Registry Head Department of the Budapest Capital Government Office**, registered under topographical lot number **Budapest, 5th District, inner area, 24512**, designated as **withdrawn from agricultural use/office building**, with an area of **1,051 m²**, located at 1051 Budapest, 5th District, Nádor utca 4. "under review" (hereinafter: **Property 1**).

Asset ID: [REDACTED]

SAP CO order code: [REDACTED]

The Parties hereby record that, based on the e-certified title deed retrieved from E-ING on the date of conclusion of the contract, in addition to those specified in Section II.1), the following rights and facts have been registered and noted on the title deed of Property 1:

I/2. Registration decision, date of receipt:
311470/1/2021/21.01.27

Legal nature: Property for state accommodation purposes

I/3. Registration decision, date of receipt:
396455/1/2024/24.11.22

Independent text entry

Historical monument pursuant to Section 151(1) of the Act on Hungarian Architecture

I/4. Registration decision, date of receipt:
396455/1/2024/24.11.22

Independent text entry

Area of historic monumental significance based on Section 1(1) of NKÖM Decree 7/2005. (III.1.)

I/5. Registration decision, date of receipt:
396455/1/2024/24.11.22

Independent text entry

Műemléki környezet 1997. évi LIV. tv. 57
§ (2) bek. alapján

III/2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
205934/1/2011/10.08.05

VezetékJog

3 m2 területre, a VMB-56/2010. számú
vezetékjogi engedély alapján

Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI. KER.,
Hengermalom út 18.

III/3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39117/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

Név: Magyar Állam

Az Ingatlan1-re vonatkozó korlátozások:

A hatályos kerületi építési szabályok és a vonatkozó szabályozási terv szerint. A Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan1-re vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos információkat maga is köteles beszerezni és nem hagyatkozhat kizárólag az Eladó által adott tájékoztatásra. Az MNV Zrt. és az Eladó nem vállal sem felelősséget, sem szavatosságot, azzal kapcsolatban a Vevő követeléssel, igényel nem élhet sem az Eladóval (Magyar Állammal), sem az MNV Zrt.-vel szemben.

- 3 Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés tárgyát képezi az Eladó (a Magyar Állam) tulajdonában álló, a **Budapest Főváros Kormányhivatali Főosztály** illetékes ingatlanügyi hatóság által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Budapest V. kerület belterület 24513** helyrajzi számon nyilvántartott, **kivett/irodaház** megnevezésű, **1072 m²** területű, természetben 1051 Budapest V. kerület, Nádor utca 2. „felülvizsgálat alatt” szám alatti ingatlan **1/1** arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan2**).

Eszközazonosító: [REDACTED]

SAP CO rendelési kód: [REDACTED]

- 4 Az Felek rögzítik, hogy a szerződéskötés napján az E-ING-en lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján az Ingatlan2 tulajdoni lapján a II.3.) pontban írtakon túl az alábbi

Historic monumental environment based
on Section 57 (2) of Act LIV of 1997

III/2. Registration decision, date of receipt:
205934/1/2011/10.08.05

Cable right

for an area of 3 m2, based on cable right
permit No. VMB-56/2010.

Name: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

Address of the beneficiary: 1117
BUDAPEST 11th DISTRICT.,
Hengermalom út 18.

III/3. Registration decision, date of receipt:
39117/1/2018/18.01.16

Right of first refusal

Name: Hungarian State

Restrictions applicable to Property 1:

In accordance with the applicable district building regulations and the relevant regulatory plan. The Buyer acknowledges that it is also obliged to obtain information regarding the restrictions applicable to Property 1 itself and may not rely solely on the information provided by the Seller. MNV Zrt. and the Seller assume no liability or warranty, and the Buyer may not assert any claims or demands against either the Seller (Hungarian State) or MNV Zrt. in this regard.

The Parties hereby record that the subject matter of this Agreement is the 1/1 ownership title to the property owned by the Seller (the Hungarian State), registered in the land registry maintained by the competent land registry authority of the **Land Registry Head Department of the Budapest Capital Government Office**, registered under topographical lot number **Budapest, 5th District, Inner area, 24513**, designated as **withdrawn from agricultural use/office building**, with an area of **1072 m²**, located at 1051 Budapest, 5th District, Nádor utca 2. "under review" (hereinafter: **Property 2**).

Asset ID: [REDACTED]

SAP CO order code: [REDACTED]

The Parties hereby record that, based on the e-certified title deed retrieved from E-ING on the date of conclusion of the contract, in addition to those specified in Section II.3), the following rights and facts

jogok és tények kerültek bejegyzésre feljegyzésre:

I/3. Bejegyző határozat, érkezési idő:

63230/1/2000/00.02.11

Önálló szöveges bejegyzés

Műemlék

I/4. Bejegyző határozat, érkezési idő:

75326/1/2009/08.03.06

Jogi jelleg: Műemléki környezet

7/2005. (III.1.) NKÖM rendelete alapján

I/5. Bejegyző határozat, érkezési idő:

311470/1/2021/21.01.27

Jogi jelleg: Állami elhelyezési célú ingatlan

III/2. Bejegyző határozat, érkezési idő:

76639/2/2010/10.10.19

VezetékJog

8 m² területre, VMB-143/2010.

Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER.,
Hengermalom út 18.

III/3. Bejegyző határozat, érkezési idő:

205932/1/2011/10.08.05.

VezetékJog

8 m² területre, a VMB-56/2010, számú
vezetékJogi engedély alapján

Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER.,
Hengermalom út 18.

III/4. Bejegyző határozat, érkezési idő:

39117/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

Név: Magyar Állam

Az Ingatlan2-re vonatkozó korlátozások:

A hatályos kerületi építési szabályok és a vonatkozó szabályozási terv szerint. A Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan2-re vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos információkat maga is köteles beszerezni és nem hagyatkozhat kizárólag az Eladó

have been registered and noted on the title deed of Property 2:

I/3. Registration decision, date of receipt:

63230/1/2000/00.02.11

Independent text entry

Historic monument

I/4. Registration decision, date of receipt:

75326/1/2009/08.03.06

Legal nature: Historic monumental environment

Based on Decree 7/2005. (III.1.) NKÖM

I/5. Registration decision, date of receipt:

311470/1/2021/21.01.27

Legal nature: Property for state accommodation purposes

III/2. Registration decision, date of receipt:

76639/2/2010/10.10.19

Cable right

for an area of 8 m², VMB-143/2010.

Name: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

Address of the beneficiary: 1117
BUDAPEST 11th DISTRICT.,
Hengermalom út 18.

III/3. Registration decision, date of receipt:

205932/1/2011/10.08.05.

Cable right

for an area of 8 m², based on cable right permit no. VMB-56/2010

Name: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

Address of the beneficiary: 1117
BUDAPEST 11th DISTRICT.,
Hengermalom út 18.

III/4. Registration decision, date of receipt:

39117/1/2018/18.01.16

Right of first refusal

Name: Hungarian State

Restrictions applicable to Property 2:

In accordance with the applicable district building regulations and the relevant regulatory plan. The Buyer acknowledges that it is also obliged to obtain information regarding the restrictions applicable to Property 2 itself and may not rely solely on

által adott tájékoztatásra. Az MNV Zrt. és az Eladó nem vállal sem felelősséget, sem szavatosságot, azzal kapcsolatban a Vevő követeléssel, igényel nem élhet sem az Eladóval (Magyar Állammal), sem az MNV Zrt.-vel szemben.

- 5 Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés tárgyát képezi az Eladó (a Magyar Állam) tulajdonában álló, a **Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály** illetékes ingatlanügyi hatóság által vezetett ingatlan-nyilvántartásban **Budapest V. kerület belterület 24514** helyrajzi számon nyilvántartott, **kivett/irodaház** megnevezésű, **4963 m²** területű, természetben 1051 Budapest V. kerület, József Attila utca 2. „felülvizsgálat alatt” szám alatt) ingatlan **1/1** arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan3**).

Eszközazonosító

SAP CO rendelési kód

- 6 Az Felek rögzítik, hogy a szerződéskötés napján az E-ING-en lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján az Ingatlan3 tulajdoni lapján a II.5.) pontban írtakon túl az alábbi jogok és tények kerültek bejegyzésre feljegyzésre:

I/2. Bejegyző határozat, érkezési idő:

311470/1/2021/21.01.27

Jogi jelleg: Állami elhelyezési célú ingatlan

I/3. Bejegyző határozat, érkezési idő:

396562/1/2024/24.11.22

Jogi jelleg: Műemlék

30738 (Pesti Magyar Kereskedelmi Bank egykori székháza), Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ 600/1648-10/2016 számú hatósági határozata

I/4. Bejegyző határozat, érkezési idő:

396562/1/2024/24.11.22

Jogi jelleg: Műemlék

30790 (Pesti Magyar Kereskedelmi Bank üzemi és lakóépülete), Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ 600/1648-10/2016 számú hatósági határozata

the information provided by the Seller. MNV Zrt. and the Seller assume no liability or warranty, and the Buyer may not assert any claims or demands against either the Seller (Hungarian State or MNV Zrt. in this regard.

The Parties hereby agree that the subject matter of this Agreement is the **1/1** ownership ratio of the property owned by the Seller (the Hungarian State), registered in the land registry maintained by the competent land registry authority of **the Land Registry Head Department of the Budapest Capital Government Office**, registered under topographical lot number **Budapest, 5th District, inner area, 24514**, designated as **withdrawn from agricultural use/office building**, with an area of **4963 m²**, located at 1051 Budapest, 5th District, József Attila utca 2. "under review" (hereinafter: **Property 3**).

Asset ID:

SAP CO order code:

The Parties hereby record that, on the date of conclusion of the contract, based on the e-certified title deed retrieved from E-ING, in addition to those specified in Section II.5), the following rights and facts have been registered and noted on the title deed of Property 3:

I/2. Registration decision, date of receipt:

311470/1/2021/21.01.27

Legal nature: Property for state accommodation purposes

I/3. Registration decision, date of receipt:

396562/1/2024/24.11.22

Legal nature: Historic monument

30738 (former headquarters of Pesti Magyar Kereskedelmi Bank), authority decision No. 600/1648-10/2016 of Gyula Forster National Heritage Protection and Asset Management Center

I/4. Registration decision, date of receipt:

396562/1/2024/24.11.22

Legal nature: Historic monument

30790 (Pesti Magyar Kereskedelmi Bank commercial and residential building), administrative decision No. 600/1648-10/2016 of Gyula Forster National Heritage and Asset Management Centre

I/5. Bejegyző határozat, érkezési idő: 396562/1/2024/24.11.22 Jogi jelleg: Műemléki terület: műemléki jelentőségű terület 217 (Budapest műemléki jelentőségű területe)	I/5. Registration decision, date of receipt: 396562/1/2024/24.11.22 Legal nature: Historic site: area of historic monumental significance 217 (area of historic monumental significance in Budapest)
I/6. Bejegyző határozat, érkezési idő: 396562/1/2024/24.11.22 Jogi jelleg: Műemléki terület: műemléki környezet 26378 (Lánchíd ex-lege műemléki környezete), 1997. évi LIV. törvény 57.§ (2)	I/6. Registration decision, date of receipt: 396562/1/2024/24.11.22 Legal nature: Historic monument site: historic monumental environment 26378 (ex-lege historic monumental environment of Chain Bridge), Section 57(2) of Act LIV of 1997
I/7. Bejegyző határozat, érkezési idő: 396562/1/2024/24.11.22 Jogi jelleg: Műemléki terület: műemléki környezet 25359 (Pollack Mihály háza ex-lege műemléki környezete), 1997. évi LIV. törvény 57.§ (2)	I/7. Registration decision, date of receipt: 396562/1/2024/24.11.22 Legal nature: Historic monument site: historic monumental environment 25359 (ex-lege historic monumental environment of Mihály Pollack's house), Section 57(2) of Act LIV of 1997
I/8. Bejegyző határozat, érkezési idő: 396562/1/2024/24.11.22 Jogi jelleg: Műemléki terület: műemléki környezet 25569 (Sarokház ex-lege műemléki környezet), 1997. évi LIV. törvény 57.§ (2)	I/8. Registration decision, date of receipt: 396562/1/2024/24.11.22 Legal nature: Historic monument site: historic monumental environment 25569 (ex-lege historic environment of corner house), Section 57(2) of Act LIV of 1997
I/9. Bejegyző határozat, érkezési idő: 396562/1/2024/24.11.22 Jogi jelleg: Műemléki terület: műemléki környezet 25668 (Banképület ex-lege műemléki környezet), 1997. évi LIV. törvény 57.§ (2)	I/9. Registration decision, date of receipt: 396562/1/2024/24.11.22 Legal nature: Historic monument site: historic monumental environment 25668 (ex-lege historic monumental environment of bank building), Section 57(2) of Act LIV of 1997
I/10. Bejegyző határozat, érkezési idő: 396562/1/2024/24.11.22 Jogi jelleg: Műemléki terület: műemléki környezet 25741 (Volt Gresham biztosító székháza ex-lege műemléki környezete), 1997. évi LIV. törvény 57.§ (2)	I/10. Registration decision, date of receipt: 396562/1/2024/24.11.22 Legal nature: Historic monument site: historic monumental environment 25741 (ex-lege historic monumental environment of former Gresham Insurance headquarters), Section 57(2) of Act LIV of 1997
III/2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 76670/2/2010/10.10.19 Vezetékjog	III/2. Registration decision, date of receipt: 76670/2/2010/10.10.19 Cable right

16 m2 területre, VMB-142/2010.

Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

Jogosult címe: 1132 BUDAPEST, Váci út 72-74

III/3. Bejegyző határozat, érkezési idő:

205926/1/2011/10.08.05

Vezetékjog

7 m2 területre, a VMB-56/2010. számú vezetékjogi engedély alapján

Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

Jogosult címe: 1132 BUDAPEST, Váci út 72-74

III/4. Bejegyző határozat, érkezési idő:

39117/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

Név: Magyar Állam

Az Ingatlan3 esetében a tulajdoni lapban nem szereplő jogok, tények, terhek:

Az Ingatlan3-ban telekommunikációs hálózati csomópont (aggregációs pont) található - amely az Ingatlan3 területéből 40,34 m² területet érint-, ami Nemzeti Távközlési Gerinchálózat (NTG) fő egységét képezi. A 346/2010. (XII.28) Korm. rendelet alapján a Pro-M Professzionális Mobil és Hálózati Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: **Pro-M Zrt.**) a kijelölt kormányzati célú hírközlési szolgáltató az aggregációs pont tekintetében

Az aggregációs pont kiürítésének és kiköltözésének (az Ingatlan3 PRO-M Zrt. által használt részének Vevő számára birtokba adásának) határideje az Ingatlanok VI pont szerinti birtokátvételét követő 180 nap, de legkésőbb 2026. július 15. napja, ezen időintervallumon belül a Vevő köteles biztosítani a PRO-M Zrt. számára az aggregációs ponttal érintett terület rész használatát, köteles továbbá ennek érdekében a PRO-M Zrt. részére biztosítani az épületegyüttesbe (a használt területre) történő bejutást és az aggregációs pont folyamatos működtetésének feltételeit annak zavartalan működése és az áthelyezéshez (kiköltözéshez) szükséges feladatok elvégzése érdekében. A Vevő a PRO-M Zrt. által használt terület rész használatáért bérleti díjat, használati díjat (vagy más

for an area of 16 m2, VMB-142/2010.

Name: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

Address of the beneficiary: 1132 BUDAPEST, Váci út 72-74

III/3. Registration decision, date of receipt:

205926/1/2011/10.08.05

Cable right

for an area of 7 m2, based on cable right permit no. VMB-56/2010.

Name: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

Address of the beneficiary: 1132 BUDAPEST, Váci út 72-74

III/4. Registration decision, date of receipt:

39117/1/2018/18.01.16

Right of first refusal

Name: Hungarian State

Rights, facts and encumbrances not listed on the title deed of Property 3:

Property 3 contains a telecommunications network node (aggregation point) - which affects a 40.34 m² area of Property 3 - which forms the main unit of the National Telecommunications Backbone Network (NTG). Pursuant to Government Decree No. 346/2010. (XII.28), Pro-M Professzionális Mobil és Hálózati Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (hereinafter: **Pro-M Zrt.**) is the designated government communications service provider with regard to the aggregation point.

The deadline for vacating and relocating from (handing over possession of the part of Property3 used by PRO-M Zrt. to the Buyer) the aggregation point is 180 days after the transfer of possession of the Properties in accordance with Section VI (but 15 July 2026, at the latest), and within this period, the Buyer shall provide PRO-M Zrt. with the use of the area affected by the aggregation point and shall also provide PRO-M Zrt. with access to the building complex (to the area used) and the conditions for the continuous operation of the aggregation point, in order to ensure its uninterrupted operation and the performance of the tasks necessary for the relocation (vacation). The Buyer shall not be entitled to charge PRO-M Zrt. any rent or use fee (or other fee) for the use of the area used by PRO-M Zrt. The Buyer undertakes to agree with PRO-M Zrt.

díjat) nem számolhat fel az PRO-M Zrt.-nek. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanrészt PRO-M Zrt. általi használatával, a központ zavartalan és folytonos működőképességét biztosító ingatlanüzemeltetés és őrzés (pl. vagyonvédelem, közművek) biztosításával, az üzemeltetési költségek elszámolásával kapcsolatban a Pro-M Zrt.-vel megállapodik (az PRO-M Zrt. jóhiszemű együttműködését feltételezve). Vevő tudomásul veszi, hogy a telekommunikációs hálózati csomópont biztosítása érdekében a PRO-M Zrt. által igénybe vett 40,34 m² területrészt vonatkozásában használatra vonatkozó szerződés nem áll rendelkezésre.

A Vevő tudomásul veszi, hogy a Pro-M Zrt. fentiek szerinti használatára vonatkozóan az MNV Zrt. és az Eladó nem vállal sem felelősséget, sem szavatosságot, azzal kapcsolatban a Vevő követeléssel, igényrel nem élhet sem az Eladóval, sem az MNV Zrt.-vel szemben.

Az Ingatlan3-ra vonatkozó korlátozások:

A hatályos kerületi építési szabályok és a vonatkozó szabályozási terv szerint. A Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan3-ra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos információkat maga is köteles beszerezni és nem hagyatkozhat kizárólag az Eladó által adott tájékoztatásra. Az MNV Zrt. és az Eladó nem vállal sem felelősséget, sem szavatosságot, azzal kapcsolatban a nyertes árverező követeléssel, igényrel nem élhet sem az Eladóval (Magyar Állammal), sem az MNV Zrt.-vel szemben.

7 Ingatlan1, Ingatlan2 és Ingatlan3 a 7 továbbiakban együttesen **Ingatlanok**.

8 Az Ingatlanokra vonatkozó további terhek, jogok, tények:

Az Ingatlanokon létesített épületek nemcsak **önálló műemléki védeltséget** élveznek, hanem **több védelmi szint alatt is állnak**:

- részét képezik a **UNESCO világörökségi** látképnek,
- helyezkedésük révén **régészeti érintettségű területen** fekszik,
- valamint a **Budapest műemléki jelentőségű terület** részei,

(assuming PRO-M Zrt's the good faith cooperation) on the use of the property by PRO-M Zrt. and on the provision of property management and security services (e.g., property protection, utilities) and reimbursement of operational costs to ensure the uninterrupted and continuous operation of the center. The Buyer acknowledges that no use related agreement is available for the 40.34 m² area used by PRO-M Zrt. to secure the telecommunications network node.

The Buyer acknowledges that relating to the use of Pro-M Zrt. pursuant to the above, MNV Zrt. and the Seller assume no liability or warranty, and the Buyer may not assert any claims or demands against either the Seller or MNV Zrt. in this regard.

Restrictions applicable to Property 3:

In accordance with the applicable district building regulations and the relevant regulatory plan. The Buyer acknowledges that it is also obliged to obtain information regarding the restrictions applicable to Property3 itself and may not rely solely on the information provided by the Seller. MNV Zrt. and the Seller assume no liability or warranty, and the Buyer may not assert any claims or demands against either the Seller (Hungarian State) or MNV Zrt in this regard.

Property 1, Property 2, and Property 3 are hereinafter collectively referred to as **Properties**.

Additional encumbrances, rights and facts relating to the Properties:

The buildings erected on the Properties are not only protected individually, as **historic buildings** but those are also **subject to several levels of protection**:

- those are part of the **UNESCO World Heritage landscape**,
- due to their location, those situated in an **area of archaeological interest**,
- and those are part of the **Budapest historic monumental**

amely a főváros történeti városszövetének különösen értékes övezete

Régészeti védelem

Budapest V. kerület ezen része kiemelten érzékeny régészeti területnek minősül a római kori és középkori rétegek jelenléte miatt. Az újabb alapozási vagy közműépítési beavatkozások előtt megelőző feltárás szükséges.

Világörökségi integráció

Az épületek hozzájárulnak a világörökségi látkép egységéhez, különösen a Széchenyi tér látványtengelye és a Duna-part irányából nézve. Törzsművelő tömege, díszített homlokzata vizuális kapcsolatot teremt a Lánchíd–Széchenyi tér térségével.

Területi jelentőség: Budapest műemléki jelentőségű terület

Az épületek Budapest történeti városszövetének védett zónájában találhatóak, amely a műemléki jelentőségű területek közül az egyik legnagyobb kiterjedésű és legtöbb értéket hordozó övezet.

Ez a státusz megerősíti, hogy az épületek nemcsak egyedi érték, hanem összefüggő várostörténeti szövet részét is. Ennek megfelelően bármilyen beavatkozás esetén a környezeti illeszkedés, az utcakép, a térfalhatás és a látványegység megtartása kötelező szempont.

Műemlék: Országos egyedi műemléki védelem

- Megnevezés: Magyar Országos Bank
- Helyrajzi szám: 24512
- Műemléki védelem típusa: Műemlék I. kategória
- Védettség jellege: Országos egyedi műemléki védelem

district, which is a particularly valuable area of the capital's historic urban fabric.

Archaeological protection

This part of District V of Budapest is considered a particularly sensitive archaeological area due to the presence of Roman and medieval layers. Preventive excavation is required before any new foundation or utility construction work.

World Heritage integration

The buildings contribute to the unity of the World Heritage landscape, especially when viewed from the Széchenyi Square vista and the Danube embankment. Its space-defining mass and decorated façade create a visual connection with the Chain Bridge–Széchenyi Square area.

Area of significance: Budapest historic monumental district

The buildings are located in the protected zone historic urban fabric of Budapest, which is one of the largest and most valuable areas of historic monumental significance.

This status confirms that the buildings are not only of individual value, but also part of the coherent historical urban fabric. Accordingly, any intervention must take into account the need to preserve the building's integration into its surroundings, the streetscape, the spatial effect and visual unity.

Historic monument: National individual historic monumental protection

- Name: Hungarian National Bank
- Topographical lot number: 24512
- Type of historic monumental protection: Category I historic monument
- Type of protection: National individual historic monumental protection

- Birságkategória: I. kategória
- Megnevezés: Pollack Mihály háza
- Helyrajzi szám: 24513
 - Műemléki védelem típusa: Műemlék I. kategória
 - Védeltség jellege: Országos egyedi műemléki védelem
 - Birságkategória: I. kategória
- Megnevezés: Pesti Magyar Kereskedelmi Bank egykori székháza
- Helyrajzi szám: 24514
 - Műemléki védelem típusa: Műemlék I. kategória
 - Védeltség jellege: Országos egyedi műemléki védelem
 - Birságkategória: I. kategória

Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlanokon létesített épületek a Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatának (Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelet) örökségvédelmi hatástanulmánya szerint is **kiemelt jelentőségű műemléknek** minősülnek.

Az "Országos egyedi műemléki védelem" státusza azt jelenti, hogy az épületet a Magyar Állam különösen értékesnek ismeri el, és jogszabályi védelem alatt áll, továbbá, hogy ez a védelem kiterjed az épület teljes szerkezetére, homlokzatára, belső tereire, valamint az esetleges művészeti és történeti értékeire.

A "Műemlék I." kategória a legmagasabb szintű védelem, amely szigorúbb előírásokat és engedélyezési eljárásokat

- Fine category: Category I
- Name: House of Mihály Pollack
- Topographical lot number: 24513
 - Type of historic monumental protection: Category I historic monument
 - Type of protection: National individual historic monumental protection
 - Fine category: Category I
- Name: Former headquarters of Pesti Magyar Kereskedelmi Bank
- Topographical lot: 24514
 - Type of historic monumental protection: Category I historic monument
 - Type of protection: National individual historic monumental protection
 - Fine category: Category I

The Seller informs the Buyer that according to the heritage impact study of the Belváros-Lipótváros District Building Regulations (Municipal Decree No. 6/2020. (I. 30.) of the Representative Body of the Municipality of Budapest, 5th District, Belváros-Lipótváros), the buildings erected on the Properties are classified as a **historic monument of outstanding significance**.

The status of "national individual historic monumental protection" means that the building is recognized by the Hungarian State as particularly valuable and the building is protected by law and that this protection extends to the entire structure of the building, its facade, interior spaces, and any artistic and historical values it may have.

The "Historic monument I" category provides the highest level of protection, which entails stricter regulations and

von maga után mindenféle átalakítás, felújítás vagy hasznosítás során.

Védelmi prioritások

- Teljes homlokzati állapot megőrzése, különösen a köszobrok, párkányok, erkélyek és rizalitok esetében.
- Reprezentatív belső terek (márvány- és mozaikterem, lépcsőház) eredeti karakterének helyreállítása.
- Értékes szerkezeti és gépészeti rendszerek dokumentálása (pl. légkeringtetés, szellőztetés, üvegfüggönyök).

Beavatkozási elvek

- Minden beavatkozásnál érvényesíteni kell a világörökségi és műemléki követelményeket.
- Funkcióváltás kizárólag az eredeti térstruktúra és díszítőművészeti elemek megtartásával történhet.
- Tereprendezés, parkosítás, közterületi beavatkozás csak az utcakép és térfal szerkezet figyelembevételével lehetséges.

Építési és Közlekedési Minisztérium jóváhagyása

Az Építési és Közlekedési Minisztérium (a továbbiakban: **ÉKM**) az **EPAT/828-1/2025/ÖSZFO** nyilatkozatában (7. sz. melléklet) az Ingatlanok értékesítéséhez **előzetes egyetértését** adta. Mivel az Ingatlanegyüttes kiemelten védett műemlék, így eredményes értékesítés esetén az adásvételi szerződés aláírásánál követően azt szükséges megküldeni az ÉKM részére. Az adásvételi szerződés a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása esetén, a jóváhagyás időpontjában jön létre érvényesen, **hatálybalépésének időpontja az az időpont, amikor az MNV Zrt. értesül a miniszteri jóváhagyás megtörténtéről, amelyről az MNV Zrt. a VII.20 pont szerint értesíti a Vevőt.**

permit procedures for any type of conversion, renovation or utilization.

Protection priorities

- Preservation of the entire facade, especially stone sculptures, cornices, balconies, and risalits.
- Restoration of the original character of representative interior spaces (marble hall and cinema hall, staircase).
- Documentation of valuable structural and mechanical systems (e.g., air circulation, ventilation, glass ceilings).

Intervention principles

- All interventions must comply with World Heritage and historic monument preservation requirements.
- Changes in function may only be made while retaining the original spatial structure and decorative elements.
- Landscaping, park development, and public space interventions are only possible taking into account the streetscape and spatial structure.

Approval of the Ministry of Construction and Transport

The Ministry of Construction and Transport (hereinafter: **ÉKM**) granted its **preliminary consent** to the sale of the Properties in its declaration no. **EPAT/828-1/2025/ÖSZFO** (Annex 7). As the Property complex is a specially protected historic monument, in the event of a successful sale, the sale and purchase agreement must be sent to the ÉKM after it has been signed. The sale and purchase agreement shall be validly made upon its approval by the minister responsible for the protection of cultural heritage, at the time of approval, and **the date of entry into force of the agreement is the date on which MNV Zrt. is notified of the minister's approval, of which MNV Zrt. shall notify the Buyer in accordance with Section VII.20.**

Elővásárlási jog

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) 127. § (8) bekezdése alapján az Ingatlanokon **első helyen a Magyar Államot, második helyen az Ingatlanokon közfeladatot ellátó önkormányzatot – főváros területén lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint – elővásárlási jog illeti meg.**

Mivel az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadban az Eladó (azaz a Magyar Állam) tulajdonában állnak, így azok adásvétel útján történő átruházása esetén nem értelmezhető a Magyar Állam elővásárlási jogosultsága, az csak harmadik személlyel szemben gyakorolható.

Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda **Főép. Ir. 39/2025. ügyiratszámú** tájékoztatása (6. sz. melléklet) szerint az Ingatlanok többszörös védelemmel érintettek, mivel világörökségi helyszín védőövezetben, műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben fekvő műemlék, ezen felül régészeti lelőhelyen találhatóak. Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének településképi védelméről szóló 5/2020 (I.30.) (a továbbiakban: **Tkr.**) önkormányzati rendelet szerint Belváros-Lipótváros közigazgatási terület védett terület, ennek értelmében Ingatlanokra kerületi területi védelem is vonatkozik. **A védettség a védett érték jelentőségéhez kötött, mely tulajdonjogra való tekintet nélkül fenn áll.** Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat településrendezési eszközei Ingatlanok állami tulajdonból történő kikerüléséhez kapcsolódó kötelezettséget nem állapítanak meg, a helyi rendeletek előírásai a védett értékek védelmére és megőrzésére irányulnak. A kerületi önkormányzat az Ingatlanokban nem lát el közfeladatot, elővásárlási joggal nem rendelkezik az Ingatlanokra vonatkozóan.

A Fővárosi Önkormányzat
FPH058/3408-2/2025. Iktatószámú
tájékoztatása (5. számú melléklet)

Right of first refusal

Pursuant to Section 127(8) of Act C of 2023 on Hungarian Architecture (hereinafter: **Act on Hungarian Architecture**), firstly, the Hungarian State and secondly the local municipality performing public tasks on the real estate - in the case of real estates located in the capital, the capital or the district municipality, as agreed between them - shall have right of first refusal in respect of the Properties.

Since the Properties are owned by the Seller (i.e. the Hungarian State) in a 1/1 ownership proportion, the right of first refusal of the Hungarian State cannot be applied in the event of their transfer through sale and purchase, as such right of first refusal may only be exercised vis-à-vis third parties.

According to the information provided by the Chief Architect Office of the Mayor's Office of the Budapest 5th District Belváros-Lipótváros Municipality in **file no. Főép. Ir. 39/2025** (Annex 6), the Properties are subject to multiple protections, as they are located in a World Heritage site protection zone, in an area of historic monumental significance, in a historic monumental environment, and moreover at an archaeological site. According to Municipality Decree No. 5/2020 (I.30.) of the Council of the Municipality of Budapest 5th District, Belváros-Lipótváros on townscape protection (hereinafter: **Tkr.**), the administrative area of Belváros-Lipótváros is a protected area, which means that the Properties are also subject to district protection. **Protection is linked to the significance of the protected value, which exists regardless of ownership rights. The settlement planning tools of the Budapest 5th District Belváros-Lipótváros Municipality do not stipulate any obligations in relation to the removal of the Properties from state ownership; the provisions of local regulations are aimed at the protection and preservation of protected values. The district municipality does not perform any public functions at the Properties and it has no right of first refusal in respect of the Properties.**

According to the information provided by the Capital City Municipality under reference number FPH058/3408-2/2025

szerint a Fővárosi Önkormányzat nem lát el közfeladatot az Ingatlanokban, így a Fővárosi Önkormányzatot nem illeti meg az Ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jog.

Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2020 (I. 30.) önkormányzati rendelete és annak 10. számú mellékletében (Elővásárlási joggal érintett telkek jegyzéke) az Ingatlanok nem szerepelnek.

Az MNV Zrt. felhívja a Vevő figyelmét arra, hogy az Ingatlanok műemléki környezetbe tartozása, illetve helyi vagy fővárosi egyedi védelem alatt állása miatti építési és használati korlátozásokkal kapcsolatos információkat maga is köteles beszerezni és nem hagyatkozhat kizárólag az MNV Zrt. által adott tájékoztatásra. A Vevő tudomásul veszi, hogy az ezzel kapcsolatos információhiány miatt sem az MNV Zrt.-vel, sem az Eladóval (Magyar Állammal) szemben nem élhetnek a jövőben semmilyen követeléssel vagy igényrel. A Vevő elfogadja, hogy az Ingatlanokra vonatkozó helyi és országos előírásokról az MNV Zrt.-től független forrásból, kellő körültekintéssel tájékozódik és nem hagyatkozhat kizárólag az MNV Zrt. állításaira. A Vevő az Ingatlanokra vonatkozó ajánlatát az Ingatlanok Vevő által ellenőrzött és az MNV Zrt.-től független forrásból ellenőrzött jellemzőinek ismeretében teszi meg. Így azzal kapcsolatban, hogy a hivatalos, illetve a tényleges adatok az MNV Zrt. által közölttől esetlegesen eltérnek, a Vevő sem most, sem a jövőben sem a Magyar Állammal, sem az MNV Zrt.-vel szemben semmilyen igényt, követelést nem támaszt. Ilyen esetleges követelésekről előre és visszavonhatatlanul lemond.

Az Ingatlanok **Állami elhelyezési célú ingatlanok**, az állami elhelyezési cél jogi jelleg Ingatlan-nyilvántartásból történő törlése érdekében az MNV Zrt. intézkedik legkésőbb a birtokátruházást követő 15 napon belül.

Az Ingatlanok elhelyezési céllal jelenleg a Belügyminisztérium használatában állnak. A Belügyminisztérium személyi állományának jelentős része az Ingatlanokból már kiköltözött. A

(Annex 5), the Capital City Municipality does not perform any public functions in the Properties, and therefore the Capital City Municipality has no right of first refusal in respect of the Properties.

The Properties are not listed in municipality decree no. 6/2020. (I. 30.) of the Council of the Budapest 5th District Belváros Lipótváros Municipality on the District Building Regulations of Belváros-Lipótváros and Annex 10 thereto (List of plots subject to rights of first refusal).

MNV Zrt. draws the Buyer's attention to the fact that it is also obliged to obtain information on construction and use restrictions due to the historic monument status of the Properties and the fact that the Properties are subject to local or capital city individual protection, and the Buyer may not rely solely on the information provided by MNV Zrt. The Buyer acknowledges that due to the lack of information with respect to the building and use restrictions, it may not assert any claims or demands against MNV Zrt. or the Seller (Hungarian State) in the future. The Buyer agrees to obtain information about local and national regulations relating to the Properties from sources independent of MNV Zrt., with due care, and it may not rely solely on the statements of MNV Zrt. The Buyer made its offer for the Properties based on the knowledge of the characteristics of the Properties verified by the Buyer and verified from sources independent of MNV Zrt. Therefore, in the event that the official or actual data differ from those communicated by MNV Zrt., the Buyer will not assert any claims or demands against the Hungarian State or MNV Zrt., either now or in the future, and the Buyer irrevocably waives any such claims in advance.

The Properties are **properties for state accommodation purposes**, MNV Zrt. will take steps to have the legal status of properties for state accommodation purposes deleted from the land registry at the latest within 15 days from the transfer of possession.

The Properties are currently used by the Ministry of the Interior for accommodation purposes. The significant part of the Ministry of the Interior's staff has already moved out of the Properties. **Certain**

Belügyminisztérium egyes szervezeti egységei jelenleg még 2421,37 m² területet használnak. Az Ingatlanok teljes kiürítése 2025. december 31-ig megvalósul, így a Vevő részére történő birtoktruházás végső határideje 2026. január 15. napja.

Az Ingatlanokat 2025. december 31. napjáig a Közbeszerzési és Ellátási Igazgatóság üzemelteti.

A Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok ingóságok nélkül, kiürített állapotban kerülnek értékesítésre.

organizational units of the Ministry of the Interior currently use an area of 2421.37 m². The Properties will be completely vacated by December 31, 2025, so the final deadline for the transfer of possession to the Buyer is January 15, 2026.

The Properties are operated by the Public Procurement and Supply Directorate until December 31, 2025.

The Buyer acknowledges that the Properties are sold vacated and without any movable assets.

III A VÉTELÁR

1 Jelen Szerződésben foglalt rendelkezések szerint Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az Eladó tulajdonát képező Ingatlanokat az azokhoz tartozó valamennyi alkotórészrel és tartozékkal együtt. Az Ingatlanok egy egységgel alkotva együtt, oszthatatlan szolgáltatásként, dologösszességgént kerülnek értékesítésre, a Vevő pedig ekképpen – dologösszességgént – vásárolja meg azokat.

Vevő nyilatkozik, hogy az Ingatlanokat jogi személyként (zártkörűen működő részvénytársaságként) vásárolja meg.

2 Felek a II.1. pontban körülírt **Ingatlan1 vételárát** eredményes elektronikus árverés eredményeként nettó 5.433.000.000,- Forint (ÁFA nélkül), azaz ötmilliárd-négyszázharminchárommillió forint összegben állapítják meg.

Felek a II.3. pontban körülírt **Ingatlan2 vételárát** eredményes elektronikus árverés eredményeként nettó 5.559.000.000,- Ft (ÁFA nélkül) azaz ötmilliárd-öttszázötvenkilencmillió forint összegben állapítják meg.

Felek a II.5. pontban körülírt **Ingatlan3 vételárát** eredményes elektronikus árverés eredményeként nettó 29.006.000.000,- Ft (ÁFA nélkül) azaz nettó huszonkilencmilliárd-hatmillió forint összegben állapítják meg.

Az Ingatlan1, Ingatlan2 és Ingatlan3 vételára összesen nettó 39.998.000.000,- Ft (ÁFA nélkül), azaz nettó

III THE PURCHASE PRICE

1 Pursuant to the terms of this Agreement, the Seller sells and the Buyer purchases the Properties owned by the Seller, together with all components and accessories belonging thereto. The Properties are sold together as a single unit, forming an inseparable group of assets and indivisible service (in Hungarian: "dologösszesség"), and the Buyer purchases the Properties as such indivisible service.

The Buyer declares that it is purchasing the Properties as a legal entity (private company limited by shares).

2 The Parties set the **purchase price of Property 1** described in Section II.1 in the net amount of HUF 5,433,000,000 (without VAT), i.e. five billion four hundred and thirty-three million Hungarian forints as a result of a successful electronic auction.

The Parties set the **purchase price of Property 2** described in Section II.3 in the net amount of HUF 5,559,000,000 (without VAT), i.e. five billion five hundred and fifty-nine million Hungarian forints as a result of a successful electronic auction.

The Parties set the **purchase price of Property 3** described in Section II.5 in the net amount of HUF 29,006,000,000 (without VAT), i.e. twenty-nine billion six million Hungarian forints as a result of a successful electronic auction.

The total purchase price of Property1, Property2 and Property3 shall be the net amount of HUF 39,998,000,000 (without

harminckilencmilliárd-
kilencszázkilencvennyolcmillió forint.

Eladó kijelenti, hogy élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: **Áfa tv.**) 88. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt választási jogával, az Áfa tv. a 86. § (1) bekezdés j) és k) pontjában említett termékértékesítésre az adókötelessé léteelt választotta. Ezen választásnak megfelelően az Áfa tv. 142. § (1) bekezdésének e) pontja értelmében az Ingatlanok értékesítése a fordított adózás szabályai alá tartozik, mely alapján az áfa összegét a Vevő köteles bevallani és az adóhatóság felé megfizetni. Vevő nyilatkozik, hogy belföldön nyilvántartásba vett adóalany és nincs olyan jogállása, mely alapján tőle adófizetés ne lenne követelhető. Az Áfa tv. 169. § n. pontja értelmében az Eladó (az MNV Zrt.) által kiállított számlának tartalmaznia kell, hogy „fordított adózás”.

A Felek megállapítják, hogy a Vevő az elektronikus árverés során 12.699.365.000,- Ft azaz tizenkettőmilliárd-hatszázkilencvenkilencmillió-háromszázhatvanötezer forint összeget árverési biztosítékként megfizetett az MNV Zrt. részére. Az árverési biztosíték összegét a Felek a nettó vételár részének és teljesítettnek tekintik.

- 3 A Vevő vállalja, hogy a már megfizetett árverési biztosítékon (12.699.365.000,- Ft) felül fennmaradt nettó vételár-összeget, **27.298.635.000,- Ft, száz huszonhétmilliárd-kettőszázkilencvennyolcmillió-hatszázharmincötezer forint** fennmaradó vételár-részt a jelen Szerződés mindkét Fél általi aláírása után a Vevő részére a Szerződés hatálybalépéséről (létrejöttéről) szóló VII.20. pont szerinti értesítését követő 30 (harminc) naptári napon belül banki átutalással megfizeti az MNV Zrt. Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01457522-00000000 számú számlájára. A Vevő köteles a teljesítéskor az átutalás közlemény rovatában legalább az Ingatlanok helyrajzi számait és az SZT162674 szerződés számot feltüntetni. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a fennmaradó (nettó) vételár-rész azon a napon minősül teljesítettnek, amikor annak teljes összege az Eladó a

VAT), i.e. thirty-nine billion nine hundred and ninety-eight million Hungarian forints.

The Seller declares that it has exercised its election right pursuant to Section 88(1)(a) of Act CXXVII of 2007 on Value Added Tax (hereinafter: **VAT Act**) and has opted to make taxable the sale of goods referred to in paragraphs (j) and (k) of Section 86(1) of the VAT Act. In accordance with this election, pursuant to Section 142(1)(e) of the VAT Act, the sale of the Properties is subject to the reverse charge mechanism, under which the Buyer is obliged to declare and pay the amount of VAT to the tax authority. The Buyer declares that it is a taxpayer registered in Hungary and has no legal status based on which it would not be required to pay tax. Pursuant to paragraph n) of Section 169 of the VAT Act, the invoice issued by the Seller (MNV Zrt.) must include "reverse charge".

The Parties take record of that during the electronic auction the Buyer paid to MNV Zrt. the sum of HUF 12,699,365,000, i.e. twelve billion six hundred and ninety-nine million three hundred and sixty-five thousand forints as auction deposit. The Parties consider the amount of the auction deposit to be part of the net purchase price and fulfilled.

The Buyer undertakes to pay the remaining amount on top of the auction deposit already paid (HUF 12,699,365,000), namely, the outstanding portion of the net purchase price in the amount of **HUF 27,298,635,000, i.e. twenty-seven billion two hundred and ninety-eight million six hundred and thirty-five thousand forints** by way of bank transfer to the **bank account of MNV Zrt. maintained at the Hungarian State Treasury under number 10032000-01457522-00000000** within **30 (thirty) calendar days** following the date on which the Buyer is notified of the entry into force (conclusion) of the Agreement pursuant to Section VII.20. Upon fulfilment, the Buyer shall indicate at least the topographical lot numbers of the Properties and the contract number SZT162674 in the transfer reference field. The Parties expressly agree that the outstanding portion of the (net) purchase price shall be deemed to have been paid on the date when the full amount is

Szerződés jelen pontjában meghatározott bankszámláján jóváírásra kerül.

Az átutalás tényét a Vevő köteles az Eladónak 2 (két) munkanapon belül átutalási bizonylattal igazolni, melyet köteles e-mail-ben **ear_szamlazas@mnv.hu** címre elküldeni.

Az Eladó képviselőjében az MNV Zrt. a Vevő által már megfizetett árverési biztosíték összegéről jelen Szerződés létrejöttének (aláírásának) napjával, mint teljesítési időponttal előlegszámlát állít ki, valamint a fennmaradó (nettó) vételár-rész megfizetéséről – a pénzügyi teljesítés dátumával megegyező teljesítési időponttal – az Eladó képviselőjében az MNV Zrt. előlegszámlát bocsát ki. A tulajdonátruházás napjával megegyező teljesítési időponttal végzsámla kiállítására kerül sor, melyben beszámításra kerülnek az előlegek.

credited to the Seller's bank account specified in this Section of the Agreement.

The Buyer shall confirm the transfer to the Seller within 2 (two) business days by means of a transfer receipt, which shall be sent by e-mail to **ear_szamlazas@mnv.hu**.

MNV Zrt. acting on the Seller's behalf shall, on the date of conclusion (signing) this Agreement as the date of performance, issues a proforma invoice on the amount of the auction deposit already paid by the Seller, and MNV Zrt. acting on the Seller's behalf issues a proforma invoice on the payment of the remaining (net) purchase price on the date of performance corresponding to the date of financial performance. A final invoice will be issued with the date of performance, which is the same as the date of transfer of ownership, and the advance payments shall be set-off in such invoice.

- 4 Amennyiben a Vevő a III.3. pontban megjelölt fennmaradó vételár-részlet megfizetésével késedelembe esik, a Felek a Vhr. 47.§ (1) bekezdése alapján úgy tekintik, hogy a jogügylettől a Vevő visszalépett. Ilyen esetben a Vevő a befizetett árverési biztosítékot elveszti és felelős a szerződéskötés meghiúsulásából az Eladót ért károkért, továbbá viselni köteles az MNV Zrt. ebből fakadó költségeit.

If the Buyer defaults with the payment of the remaining portion of the purchase price specified in Section III.3, the Parties shall consider that the Buyer has withdrawn from the legal transaction pursuant to Section 47(1) of the Vhr. In such a case, the Buyer forfeits the auction deposit paid and shall be liable for any damages suffered by the Seller as a result of the failure to conclude the contract, and it shall also bear the costs incurred by MNV Zrt. as a result thereof.

IV AZ INGATLAN- NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

IV PROVISIONS RELATING TO THE LAND REGISTRY

- 1 Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó a tulajdonjogát a teljes (nettó) vételár megfizetéséig fenntartja, valamint ennek időtartama alatt a Vevő ingatlanok feletti tulajdonszerzésére és birtokátruházásra irányuló jogát a Vevő előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja vagy más módon sem korlátozhatja.
- 2 Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, valamint Felek közösen kéri, hogy a II.1., II.3, valamint II.5. pontokban foglalt **Budapest V. kerület belterület 24512** helyrajzi számú ingatlan1-re, **Budapest V. kerület belterület 24513** helyrajzi számú ingatlan2-re, valamint **Budapest V.**

1 The Seller and the Buyer expressly agree that the Seller reserves its ownership title until the full (net) purchase price has been paid, and during this period the Seller shall not impair or otherwise restrict the Buyer's right to acquire ownership and possession over the Properties without the Buyer's prior written consent.

2 The Seller grants its unconditional and irrevocable consent, and the Parties jointly request that in respect of Property 1 registered under topographical lot number **Budapest, 5th District, inner area 24512**, Property 2 registered under topographical lot number **Budapest, 5th District, 24513** and Property 3 registered under

kerület belterület 24514 helyrajzi számú Ingatlan3-ra nézve az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új Inytv.Vhr.) 45. § (1) bekezdése alapján az illetékes ingatlanügyi hatóság tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Vevő javára az Ingatlan1 1/1 tulajdoni hányadára, Ingatlan2 1/1 tulajdoni hányadára valamint Ingatlan3 1/1 arányú tulajdoni hányadára az Ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze a tulajdonjog bejegyzési engedély illetékes ingatlanügyi hatóság részére történő benyújtásáig, de legfeljebb a jelen Szerződés illetékes ingatlanügyi hatóság általi iktatásától számított 6 (hat) hónapig (a tulajdonjog fenntartására meghatározott időre).

- 3 A Felek tudomással bírnak arról, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság az új Inytv.Vhr. 45. § (3) bekezdése alapján a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a Felek előző pontban rögzített megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a Felek megállapodása esetén ismétellen bejegyezhető az Ingatlan-nyilvántartásba. A Felek tudomására szolgál továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. § (1) a) pontja alapján az ingatlanügyi hatóság az eljárást felfüggeszti a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig.
- 4 A Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése

Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatát (bejegyzési engedélyt) akkor adja meg, ha Vevő a teljes (nettó) vételárat kiegyenlítette, és a III.3. pontban meghatározott fennmaradó (nettó) vételárresztel teljes összege az Eladó bankszámláján jóváírásra került. Az Eladó jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg nyilatkozik és kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes (nettó) vételár III.3. pontban meghatározott, fennmaradó része a III.3. pontban megjelölt bankszámlán történő jóváírását követő 5 munkanapon belül átadja a Vevő és/vagy a tulajdonjogi

topographical lot number Budapest, 5th District, 24514, as set out in Sections II 1, II.3 and II 5, pursuant to Section 45(1) of Government Decree 179/2023. (V.15.) on the execution of Act C of 2021 on the real estate registration (hereinafter: **new Inytv.Vhr.**), the competent land registry authority registers into the land registry the Buyer's right related to the retention of ownership title in favor of the Buyer for the 1/1 ownership ratio of Property 1, the 1/1 ownership ratio of Property 2, and the 1/1 ownership ratio of Property 3 until the submission of the title registration consent to the competent land registry authority, but for a maximum of 6 (six) months from the date of filing of this Agreement by the competent land registry authority (for the period specified for the retention of ownership title).

The Parties are aware that pursuant to Section 45 (3) of the new Inytv.Vhr., the competent land registry authority ex officio deletes from the land registry the Buyer's right related to the retention of ownership title upon the expiry of the definite period specified in the agreement between the Parties set out in the previous Section. The deleted Buyer's right related to the retention of ownership title may be re-registered in the land registry if the Parties so agree. The Parties are also aware that, pursuant to Section 48(1)(a) of Act C of 2021 on Real Estate Registration, the land registry authority suspends the procedure for registering the ownership title until the application for registration of ownership title is evaluated, but for no longer than six months from the date of submission to the land registry authority of the application for registration of the Buyer's right related to the retention of ownership title.

Registration of the Buyer's ownership title in the land registry

The Seller provides the statement required for the registration of the Buyer's ownership title in the land registry (registration consent) if the Buyer has paid the full (net) purchase price, and the total amount of the remaining (net) purchase price specified in Section III.3 has been credited to the Seller's bank account. By signing this Agreement, the Seller declares and undertakes to deliver to the Buyer and/or the attorney authorized to conduct the title registration procedure under Section VII.11, within 5 business days from the date when the full amount of the (net) remaining purchase price,

bejegyzési eljárásra a VII.11. pontban meghatalmazott ügyvéd részére azon tartalmú és a hatályos jogszabályoknak megfelelő tartalommal és formában kiállított nyilatkozatát (tulajdonjog bejegyzési engedély), amely szerint a III.2 pontban rögzített teljes (nettó) vételár maradéktalan megfizetésére tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanok vonatkozásában az Eladó 1/1 arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, a Vevő tulajdonjoga az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára „adásvétel” jogcímen bejegyzésre kerüljön.

specified in Section III.3 is credited to the bank account specified in Section III.3, a declaration (title registration consent) issued with the content and the form prescribed by applicable laws, according to which, in view of the full payment of the total amount of the (net) purchase price specified in Section III.2, the Seller grants its unconditional and irrevocable consent to the deletion of the 1/1 ownership title of the Seller in respect of the Properties from the land registry, and to the registration of the Buyer's title to the 1/1 ratio of the Properties under the legal title of "sale and purchase".

5 A Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben bármely vételár-rész utalása egyértelműen nem beazonosítható – különösen azon ok miatt, hogy a Vevő a jelen Szerződés III.3. pontjában rögzítettek szerint az Ingatlanok helyrajzi számait és az SZT162674 szerződésszámot az utalások „közlemény” rovatában nem tüntette fel – a vételár beérkezése és megfelelő könyvelése beazonosításához szükséges idővel az Eladónak a tulajdonjog bejegyzési engedély kiállítására vonatkozó 5 munkanapos határideje meghosszabbodik. Ezen, a Vevőnek felróható határidő meghosszabbodás miatt keletkező esetleges károkért az Eladó semmilyen felelősséget nem vállal.

The Buyer acknowledges that if the transfer of any portion of the purchase price cannot be clearly identified – in particular because the Buyer has failed to indicate the topographical lot numbers of the Properties and the contract number SZT162674 in the "reference" field of the transfers as specified in Section III.3 of this Agreement – the 5 business days' deadline for the Seller to issue the title registration consent shall be extended by the time required to identify the receipt and proper accounting of the purchase price. The Seller does not undertake any liability for any damages arising from this extension of the deadline attributable to the Buyer.

6 A Vevő tudomással rendelkezik arról, hogy az Ingatlanok feletti tulajdonjog ezen jog Vevő javára ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével (és az Eladó tekintetében való törléssel) száll át az Eladóról a Vevőre [Ptk. 5:166 § (1)].

The Buyer acknowledges that it is aware that its ownership title to the Properties passes from the Seller to the Buyer upon the registration of the Buyer's ownership title into the land registry (and the deletion thereof with respect to the Seller) [Article 5:166(1) of the Civil Code].

V SZAVATOSSÁGOK

V WARRANTIES

1 A Vevő kijelenti, hogy a jelen Szerződés aláírása előtt az Ingatlanok tulajdoni lapjait megtekintette, az abban foglaltakat megismerte, és ennek tudatában köti meg a jelen Szerződést.

2 Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanok - a jelen Szerződésben megjelölt terheket meghaladóan - per-, igény- és tehermentesek, kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanokra harmadik személynek a fent rögzítetteteket meghaladóan nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését korlátozná, vagy akadályozná.

1 The Buyer declares that prior to signing this Agreement, it has inspected the title deeds of the Properties, familiarized itself with their contents, and is entering into this Agreement with this knowledge.

The Seller warrants that the Properties are free from any litigation, claims, and encumbrances beyond those specified in this Agreement, and further declares that no third party has any rights in respect of the Properties in addition to those specified above that would restrict or impede the Buyer's acquisition of

3 Az Eladó szavatolja továbbá, hogy az Ingatlanokat a birtok-átruházáskor sem adó, vagy adók módjára behajtható köztartozások nem fogják terhelni. Az Eladó rögzíti és szavatol azért, hogy az Ingatlanok természetes személy, gazdasági társaság vagy társadalmi szervezet, alapítvány vagy más székhelyeül/telephelyeül/fióktelepéül/lakó helyeül/lakcíméül nem szolgálnak. Az Eladó szavatol továbbá azért, hogy az Ingatlanokat hitelezői igény nem terheli.

4 Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok vonatkozásában – a jelen Szerződésben kifejezetten rögzítetteken túlmenően - kötelezvátatosságot nem vállal.

VI BIRTOKÁTRUHÁZÁS

1 A Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok birtokának átruházása a vételár megfizetésének napját követően legkésőbb 2026. január 15. napján – kivéve a Pro-M Zrt. által használt ingatlanrészt - történik, amikor Eladó külön birtok-átruházási jegyzőkönyv felvételével bocsátja a Vevő rendelkezésére az Ingatlanokat. A Felek a birtokátruházást megelőzően jóhiszeműen együttműködnek, és megtesznek minden szükséges előkészületet annak érdekében, hogy a birtokbaadási folyamat ugyanazon a napon végrehajtásra és befejezésre kerüljön. Az Eladó – a jelen szerződés szerinti fennálló használat szükségtelen zavarása nélkül és a biztonsági előírások megtartása mellett – előre egyeztetett időben lehetővé teszi a Vevő képviselőinek belépését az Ingatlanokba annak előzetes bejárása, felmérése céljából.

Az Eladó az Ingatlanokat a birtokátruházásig az árverési hirdetés szerinti és annak közzétételétől állapotban tarja (a rendeltetésszerű használattal járó kopást ide nem értve). Vevő a birtok-átruházás napjától (ezt a napot is beleértve) szedi az Ingatlanok használt, viseli annak terheit és a kárvessélyt, melyek a birtokátruházást megelőzően az Eladót illetik, illetve terhelik.

ownership or taking possession over the Properties.

3 The Seller further warrants that the Properties will not be encumbered by any taxes or public debts collectible in the form of taxes at the time of transfer of possession. The Seller declares and warrants that the Properties do not serve as the registered office/premises/branch office / place of residence / personal address of any business association, social organization, foundation or private individual. The Seller further warrants that the Properties are not encumbered by any creditor claims.

4 The Seller declares that, beyond as expressly specified in this Agreement, it does not assume any warranty for defects (in Hungarian: *kellékszavatosság*) of the Properties.

VI TRANSFER OF POSSESSION

1 The Parties take record of that the transfer of possession (handover) of the Properties shall take place following the date of payment of the full (net) purchase price, at the latest on 15 January 2026, with the exception of the property part used by Pro-M Zrt., when the Seller delivers the Properties to the Buyer together with drawing up a separate handover protocol. The Parties cooperate in good faith before the handover and make all necessary preparations to ensure that the handover process is carried out and completed on the same date. The Seller allows the Buyer's representatives to enter the Properties at a pre-agreed time for the purpose of preliminary inspection and assessment, without unnecessary disruption to the existing use set forth in this Agreement and in compliance with security/safety requirements.

Until the transfer of possession, the Seller keeps the Properties in their condition as set forth in the auction notice and in the condition existing when the auction notice was announced (except for ordinary wear and tear out of proper use). The Buyer collects the proceeds of the Properties and bears the costs and risks associated with the Properties from the date of transfer of possession (inclusive), which remain with the Seller before the date of transfer of possession.

A Pro-M Zrt. által használt ingatlanrész (Ingatlan3 – 40,34 m² terület „Költöztetendő szerver helyiség”) birtokátruházására a Ptk. 5:3. § (4) bekezdése szerinti dolog kiadása iránti igény átruházásával kerül sor az Ingatlanok birtokátruházásakor. Az Eladó a Pro-M Zrt.-vel szembeni dolog kiadása iránti igényt (a II/6. pont szerinti kiürítési határidővel) az Ingatlanok birtokátruházásáról szóló jegyzőkönyv aláírásával ruhazza át a Vevőre.

The transfer of possession of the property part used by Pro-M Zrt. (Property 3 – area of 40.34 m² "Server room to be relocated") takes place upon handover of the Properties by the transfer of the claim for the hand-back of the property pursuant to Article 5:3(4) of the Civil Code. The Seller transfers its claim vis-à-vis Pro-M Zrt. for the hand-back (with the deadline set forth in section II/6) by signing the protocol on the handover of the Properties.

2 A Felek megállapodnak abban, hogy a birtok-átruházással egyidejűleg a közüzemi mérőórák aktuális állását közösen és írásban rögzítik külön birtok-átruházási jegyzőkönyvben. A Vevő köteles a birtok-átruházási jegyzőkönyvben rögzített mérőóra állásoknak megfelelő fogyasztást a közüzemi szolgáltatók felé bejelenteni, majd az Eladó (a képviselőjében eljáró MNV Zrt.) a közüzemi szolgáltatók részére az általuk kiállított számlák alapján a mérőóra állás szerinti fogyasztásokat 15 munkanapon belül, de legfeljebb a számlán szereplő határidőn belül, megfizetni; és a megfizetést igazoló bizonylatokat szükség esetén a Vevő részére bemutatni.

2 The Parties agree that, simultaneously with the transfer of possession, they jointly record the current readings of the utility meters in writing in a separate transfer of possession protocol. The Buyer shall be obliged to report the consumption corresponding to the meter readings recorded in the transfer of possession protocol to the public utility providers, and the Seller (MNV Zrt. acting on its behalf) shall pay the public utility providers the consumption, based on the invoices issued by the public utility providers, according to the meter readings within 15 business days, but no later than the deadline specified in the invoice, and present the receipts confirming payment to the Buyer if necessary.

3 Az Ingatlanokon önálló közműbekötés nincs, az épületegyüttes egy közműbekötéssel és közös hűtés-fűtés rendszerrel rendelkezik, az Ingatlanok egy egységet alkotnak. A fűtést a pincszinten található 3 db gázkazán biztosítja. Központi fűtésrendszer van kiépítve az épületben, több helység egyedi fűtéssel rendelkezik. Hőleadók: radiátorok, fan-coilok. Az épület több részén, jellemzően a Széchenyi tér felé eső tömbökben az irodák hűtéssel is rendelkeznek, klíma és fan-coil formában. Az épület hűtését VRV rendszerek szolgálják ki. A melegvizet központi és lokális (bojler) hő termelő berendezések biztosítják. A Vevő tudomásul veszi, hogy a fenti adatok tájékoztató jellegűek, nem jelentik az élő közüzemi szolgáltatás meglétét. Az MNV Zrt. a közüzemi szolgáltatások kapcsán felhívja a Vevő figyelmét, hogy a Vevő sem az MNV Zrt.-vel, sem az Eladóval szemben nem élhet a jövőben semmilyen követeléssel vagy igénnyel, illetőleg mindennemű, a közüzemek átírásával, esetleges ismételtek bekapcsolásával kapcsolatos ügyintézés és költség a Vevő, tulajdonos kötelezettsége és költsége. Ez nem érinti az Eladó kötelezettségét arra nézve, hogy a közüzemi szolgáltatók felé

3 The Properties do not have separate utility connections; the building complex has a single utility connection and a shared cooling and heating system, and the Properties form a single unit. Heating is provided by three gas boilers located in the basement. A central heating system has been installed in the building, several rooms have individual heating. Heat emitters: radiators, fan coils. In several parts of the building, typically in the blocks facing Széchenyi Square, the offices also have cooling in the form of air conditioning and fan coils. The building is cooled by VRV systems. Hot water is provided by central and local (boiler) heat generation equipment. The Buyer acknowledges that the above information is only indicative and does not guarantee the availability of a functioning public utility service. With regard to public utility services, MNV Zrt. draws the Buyer's attention to the fact that the Buyer may not assert any claims or demands against MNV Zrt. or the Seller in the future, and that any administrative procedures or costs related to the transfer or possible reconnection of public utilities shall be the responsibility and expense of the Buyer, the owner. This does not affect the Seller's obligation to fully settle all

minden díjtartozását maradéktalanul, határidőben rendezze annak érdekében, hogy a szolgáltató ne tagadhassa meg az új közüzemi szerződés megkötését.

- 4 Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A. §-a szerinti szóbeli tájékoztatást megkapták a 2022. évi XXII. törvény 11. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről.

- 5 Az Eladó köteles a Vevő Ingatlanok feletti tulajdonosi jogainak érvényesítéséhez (tulajdonjogának Ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, birtok jelen Szerződés szerinti megszerzéséhez) Vevő ésszerű kérése szerint szükséges segítséget megadni, az Eladó rendelkezésére álló iratokat átadni késedelem nélkül, feltéve, hogy a Vevő a jelen Szerződés szerinti (nettó) vételár fizetési kötelezettségének eleget tett.

VII A FELEK NYILATKOZATAI

- 1 A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanokat jelen Szerződés aláírását megelőzően megtekintette, azok műszaki állapotát ismeri, az Ingatlanok állapotáról, szerkezetéről az eladói árverési hirdetményből, az Ingatlanokra vonatkozó helyi vagy országos építészeti előírásokról – így különösen az Ingatlanok övezeti besorolásáról – az Eladótól független forrásból, kellő körültekintéssel tájékozódott és nem hagyatkozott kizárólag az Eladó állításaira. A jelen Szerződés megkötésére az Ingatlanok Vevő által megtekintett műszaki állapotának és Vevő által Eladótól független forrásból ellenőrzött műszaki jellemzőinek – így különösen övezeti besorolásának – ismeretében kerül sor. A Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok műszaki állapotával, valamint azzal kapcsolatban, hogy a hivatalos, illetve a tényleges műszaki adatok az Eladó által közölttől esetlegesen eltérnek, a Vevő sem jelen Szerződés aláírásakor, sem a jövőben sem az Eladóval, sem az MNV Zrt.-vel (annak jogutódjával) szemben semmilyen igényt, követelést nem támaszthat, ilyen esetleges követeléséről előre és visszavonhatatlanul lemond.

- 2 Az Eladó nem vállal felelősséget az illetékes helyi vagy területi önkormányzatnak az Ingatlanokkal

payments to utility service providers as they fall due so that the provider cannot refuse to enter into a new utility agreement.

The Parties declare that they have received verbal information from the acting attorney in accordance with Section 45/A of Act LXXVIII of 2017 on Legal Practice regarding the possibility of using the data change management service in accordance with Section 11 of Act XXII of 2022.

The Seller shall provide the Buyer with all necessary assistance, and deliver the relevant documents available to the Seller without delay, as reasonably requested by the Buyer, to enable the Buyer to exercise its ownership rights over the Properties (the registration of title in the land registry and taking possession of the Properties in accordance with this Agreement), provided that the Buyer has fulfilled its obligation to pay the (net) purchase price under this Agreement.

VII STATEMENTS OF THE PARTIES

- 1 The Buyer declares that it has inspected the Properties prior to signing this Agreement and it is aware of their technical condition, and has obtained information about their condition, structure from the seller's auction notice, and of the local or national building regulations applicable to the Properties – in particular the zoning of the Properties – from sources independent of the Seller, with due care and attention, and has not relied solely on the Seller's statements. This Agreement is concluded with knowledge of the technical condition of the Properties as inspected by the Buyer and the technical characteristics of the Properties as verified by the Buyer from sources independent of the Seller, in particular their zoning classification. The Buyer acknowledges that, with regard to the technical condition of the Properties and any discrepancies between the official and actual technical data and those communicated by the Seller, the Buyer shall not assert any claims against the Seller or MNV Zrt. (or its legal successor) either at the time of the signing of this Agreement or in the future and irrevocably waives any such claims in advance.

- 2 The Seller does not undertake liability for any settlement planning and settlement development regulations of the competent

- kapcsolatos területrendezési és területfejlesztési előírásaira vonatkozóan, valamint a helyi építési szabályok megváltozásából eredő esetleges károkért, különösen a településrendezési terv változásából, illetve településfejlesztési elgondolásokból adódókért.
- 3 A Vevő kifejezetten elfogadja, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett Ingatlanok léte, azok mérete a tényleges valós, jelenlegi állapottól eltérhet, így a tényleges, megtekintett állapotnak megfelelően. Illetve azt tudomásul véve kerül aláírásra az adásvételi szerződés és az esetleges eltérések miatt a Vevő az Eladóval szemben semmilyen követelést vagy igényt nem támaszt a jövőben sem.
- 4 A Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanokra környezetvédelmi és tűzszerészeti állapotfelmérés nem készült. Erre figyelemmel a Vevő nyilatkozik arról, hogy az esetlegesen szükséges környezetvédelmi és tűzszerészeti vizsgálatokkal, ezen túlmenően a vizsgálatokból fakadó esetleges kárelhárítással kapcsolatos kötelezettségek megtérítése, kártérítés, illetve bármilyen kárenyhítés iránti igényt, követelést nem támaszt és nem érvényesít az Eladóval szemben. Amennyiben a területen környezetvédelmi és tűzszerészeti kárelhárítás szükséges, az ezzel kapcsolatos tevékenység összes költsége a Vevőt terheli.
- 5 A Felek kijelentik, hogy a magyar jogszabályok szerint a jelen Szerződés aláírásakor ingatlan elidegenítési, illetőleg ingatlanszerzési korlátozás alatt nem állnak. A Vevő a magyar jog szerint Magyarországon bejegyzett és a jogszabályoknak megfelelően működő gazdasági társaság, az MNV Zrt. kijelenti, hogy a magyar jog szerint Magyarországon bejegyzett és a jogszabályoknak megfelelően működő, az Eladó (Magyar Állam) polgári jogi jogviszonybeli képviselőjére a Vtv. alapján jogosult gazdasági társaság.
- 6 A Vevő kijelenti és igazolja, hogy a jelen Szerződés aláírásának napján az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL törvény 260. §-a alapján köztartozásmentes adózónak minősül, és az MNV Zrt.-vel szemben nincs lejárt tartozása (1. és 8. sz. melléklet). Vevő a köztartozásmentességét 30 napnál nem régebben
- local or regional municipalities in relation to the Properties and for potential damages arising from changes in the local building regulations, in particular those resulting from changes in the urban development plan or urban development concepts.
- The Buyer expressly accepts that the existence and size of the Properties as Indicated in the land registry may differ from their actual, current state, and therefore the sale and purchase agreement is signed in accordance with and in acknowledgment of the actual condition inspected, and the Buyer shall not make any claims or demands against the Seller in the future due to any discrepancies.
- The Buyer acknowledges that no environmental or fire safety assessment has been prepared for the Properties. In view of this, the Buyer declares that it will not make and enforce any claims or demands against the Seller for the compensation of any obligations arising from any necessary environmental and fire safety inspections, or for any damage control, compensation or mitigation of damage resulting from such inspections. If any environmental and fire safety damage control is necessary at the site, all costs related thereto shall be borne by the Buyer.
- The Parties declare that, in accordance with Hungarian law, they are not subject to any restrictions on the alienation or acquisition of real estate at the time of the signing of this Agreement. The Buyer is a business association registered in Hungary and operating in accordance with the law, and MNV Zrt. declares that it is a business association registered in Hungary and operating in accordance with the law, and it is authorized to represent the Seller (the Hungarian State) in civil law relationships pursuant to the provisions of the Vtv.
- The Buyer declares and certifies that, on the date of the signing of this Agreement, it is considered a taxpayer with no public debt arrears under Section 260 of Act CL of 2017 on the Rules of Taxation and has no overdue debts to MNV Zrt (Annexes 1 and 8). The Buyer certifies that it has no public debt arrears with a public

kiállított közokirattal (2. sz. melléklet) igazolja.

A Vevő jelen Szerződés aláírásával és 4. sz. mellékletként csatolt nyilatkozatában – figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 3.§. (2) bekezdésében foglaltakra – kijelenti, hogy az Nvtv. 3.§. (1) bekezdés 1. pont b) alpontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, így vele a tárgyi Ingatlanok vonatkozásában az adásvételi szerződés köthető.

instrument issued no more than 30 days prior to the date of signing of this Agreement (Annex 2).

The Buyer, by signing this Agreement and by the declaration attached as Annex 4 – with regard to the provisions of Section 3(2) of Act CXCVI of 2011 on National Assets (Nvtv.) – declares that it qualifies as a transparent organization as defined in Section 3(1)(1)(b) of the Nvtv., and the sale and purchase agreement may therefore be concluded with it in respect of the subject Properties.

7 A Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés b) és ba) pontjaira figyelemmel az Ingatlanokra szükséges energetikai tanúsítvány kiállítása. Felek megállapítják, hogy az energetikai tanúsítvány azonosító kódja Ingatlan1 esetében **HET-1031-7600**, Ingatlan2 esetében **HET-1031-7577** és Ingatlan3 esetében **HET-1031-7638** szám alatt lett felvéve, és a Vevő jelen Szerződés aláírásával elismeri, hogy a jelen Szerződés aláírásának napján az energetikai tanúsítványok átadásra kerültek a részére.

The Parties take record of that, in accordance with paragraphs (b) and (ba) of Section 1(3) of Government Decree No. 176/2008. (VI. 30.) on the certification of the energy classification of buildings, it is mandatory to issue energy performance certificates for the Properties. The Parties take record of that the identification code of the energy performance certificate for Property 1 was recorded under number **HET-1031-7600**, for Property 2 under number **HET-1031-7577** and for Property 3 under number **HET-1031-7638**, and by signing this Agreement, the Buyer acknowledges that the energy certificates were delivered to the Buyer on the date of signing of this Agreement.

8 Az Ingatlanok jelen Szerződés szerinti adásvételével összefüggő ingatlan-nyilvántartási eljárás összes költsége és a jelen Szerződés megkötésével kapcsolatos valamennyi költség – ideértve a jelen Szerződés jogi ellenjegyzésével és a jogi képviselet ellátásával összefüggésben felmerülő díjat is – a Vevőt terheli. A visszerthes vagyonátruházási illetéket teljes egészében a Vevő viseli.

All costs related to the land registry procedure in connection with the sale and purchase of the Properties under this Agreement and all costs related to the conclusion of this Agreement, including the fees incurred in connection with the countersigning of this Agreement and legal representation, shall be borne by the Buyer. The Buyer shall bear the real estate transfer tax.

9 A jelen Szerződés alkalmazásában a Felek értesítési címei az alábbiak:

The Parties' addresses for notifications for the purposes of this Agreement are:

Az Eladó részére:

to the Seller:

[REDACTED]

[REDACTED]

1133 Budapest, Pozsonyi út 56., email: [REDACTED]@mnv.hu

1133 Budapest, Pozsonyi út 56., email: [REDACTED]@mnv.hu

A Vevő részére:

to the Buyer:

[REDACTED]

[REDACTED]

1027 Budapest, Bem József utca 1/B
(Dentons Réciczka Ügyvédi Iroda); email:
[REDACTED]@dentons.com

1027 Budapest, Bem József utca 1/B
(Dentons Réciczka Law Firm); email:
[REDACTED]@dentons.com

vagy más egyéb cím, amelyről az érintett Fél a másik Félét értesíti, mely címváltozás kizárólag akkor hatályosul, amennyiben azt a jelen pont rendelkezései szerint küldték meg és vették át.

or such other address as the relevant Party notifies to the other Party, which change of address will only take effect if delivered and received in accordance with this Clause.

Valamely ily módon címzett értesítés átvettnek minősül:

A notice so addressed will be deemed to have been received.

- (a) személyesen kézbesítve átvételi elismervény ellenében, a kézbesítés időpontjában;
- (b) amennyiben ajánlott tértivevényes levélben vagy futárszolgálat útján küldték, a tértivevényen megjelölt napon, vagy az elküldés dátumát követő öt (5) Munkanappal, amelyik a korábbi;
- (c) amennyiben a kézbesítést a címzett megtagadta, a kézbesítés megtagadásának napján.

- (a) personally delivered against acknowledgement of receipt, at the time of delivery;
- (b) if sent by registered post with return receipt or by courier, on the date specified on the return receipt, or five (5) Business Days after the date of dispatch, whichever is earlier;
- (c) if delivery is rejected by the addressee, on the day of the rejection.

Ha bármely értesítés vagy közlés bármelyik Fél rendes munkaidején kívül érkezik, akkor a vonatkozó értesítést vagy közlést a következő munkanapon, az érintett Fél rendes munkaidejének kezdetén kell kézbesítettnek tekinteni.

If any notice or communication is received outside normal business hours of any Party, then the relevant notice or communication shall be deemed to be received on the following business day, at the start of the regular business hours of the relevant Party.

10 Az Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Vtv. 5. §-a alapján jelen Szerződésben foglaltak – kivéve a személyes adatokat – közérdekből nyilvános adatnak minősülnek, erre tekintettel azoknak a jelen Szerződés mindkét Fél általi aláírását követő nyilvánosságra hozatalát Felek tudomásul veszik.

10 The Seller informs the Buyer that, pursuant to Section 5 of the Vtv., the contents of this Agreement – with the exception of personal data – are considered public data on grounds of public interest, and the Parties acknowledge that such data may be disclosed after the signing of this Agreement by both Parties.

11 Felek kötelesek a jóhiszeműség, a rendeltetésszerű joggyakorlás elvének szem előtt tartásával eljárni, egymást – a jelen Szerződés teljesítése érdekében – valamennyi lényeges körülményről haladéktalanul tájékoztatni.

11 The Parties shall be obliged to act in good faith and in accordance with the principles of proper exercise of rights and in order to perform this Agreement they shall promptly inform each other of all relevant circumstances.

12 Felek megbízzák, egyúttal meghatalmazzák Takács, Kiss és Társai Ügyvédi Irodát (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7., Bank Center Irodaház Citi Torony 6. emelet, nyilvántartási szám: 1866, eljáró ügyvéd: dr. Takács Éva irodavezető ügyvéd, KASZ. 36069930)

12 The Parties hereby entrust and authorize Takács, Kiss és Társai Law Firm (registered office: 1054 Budapest, Szabadság tér 7., Bank Center Office Building, Citi Tower, 6th floor, registration number: 1866, acting attorney: dr. Éva Takács managing attorney-at-law Bar

- jelen okirat ellenjegyzésével, valamint a Felek megbízzák, egyúttal meghatalmazzák azzal, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóságnál az ingatlanok tulajdonjogának átvezetése iránti ügyben teljeskörűen, az ügyvédi törvényben előírt jogkörrel eljárjon. Felek jelen Szerződést egyúttal ügyvédi tényvázlat-, illetve az ügyvédi megbízás részének is tekintik. Az eljáró ügyvéd jelen Szerződés ellenjegyzésével meghatalmazást is magában foglaló megbízásokat elfogadja, és nyilatkozik arról, hogy a megbízásokat ellátja.
- 13 Felek jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd a képviseletükben eljáró személyek személyazonosságát a Pmt., valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Üttv.**) alapján elvégezte, és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a képviseletükben eljáró személyek az okiratkészítés alapjául szolgáló okmányairól másolatot készítsen és azokat az iratoknál – az adatvédelemről szóló jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel – megőrizze.
- 14 Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: **Infotv.**), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet (a továbbiakban: **GDPR**) rendelkezéseit.
- 15 Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen Szerződéses együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik Fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalók, közreműködők, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszik
- identification no.: 36069930) to countersign this document, and the Parties entrust and authorize to act on their behalf before the competent land registry authority in respect of the transfer of the ownership title to the Properties, with full authority and the powers as provided for in the Act on Legal Practice. The Parties also consider this Agreement to be an attorney's description of facts and as an engagement granted. By countersigning this Agreement, the acting attorney accepts the engagements including power of attorney and declares that he/she will perform the engagements.
- By signing this Agreement, the persons acting on behalf of the Parties declare that the acting attorney has verified their identity in accordance with the Act on the Prevention and Combating of Money Laundering and Terrorist Financing and Act LXXVIII of 2017 on Legal Practice (hereinafter: **Act on Legal Practice**), and grant their consent to the preparation of copies of their documents serving as the basis for the drafting of the documents, as well as to the retention of such copies with the documents, in compliance with the provisions of data protection legislation.
- The Parties agree that during the term of this Agreement and thereafter, they will mutually comply with the effective Hungarian and European Union data protection rules, including, but not limited to, Act CXII of 2011 on the Right of Informational Self-Determination and Freedom of Information (hereinafter: **Infotv.**) and Regulation (EU) 2016/679 of the European Parliament and of the Council on the protection of natural persons with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data, and repealing Directive 95/46/EC (hereinafter: **GDPR**).
- The Parties further agree that in the course of this contractual cooperation personal data relating to the other Party's employees, contributors, and fulfilment partners shall be processed only to the extent necessary for the performance of this Agreement. Such data shall be treated as confidential and shall be made available only to those employees, contributors, or fulfilment partners for whom access to the data is justified and necessary. Otherwise, such data shall be made available to third parties within the framework of the Infotv. The Parties

	hozzáférhetővé. Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.		unanimously agree to take all necessary measures, including the obtaining of the appropriate consents, which may be necessary for the lawful processing of personal data.
16	Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik szerződő Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen Szerződés teljesítéséhez a másik Félinek szükséges.	16	The Parties unanimously agree that, pursuant to Article 5(1)(b) and paragraphs (a), (c) and (e) of Article 6(1) of the GDPR, they consider as expressly lawful the processing of their personal data by the other Party to the extent that such processing is necessary for the other Party to perform this Agreement.
17	Jelen Szerződés 29 oldalból áll, 8 eredeti példányban készült, amelyből 2 példány Eladót, 2 példány Vevőt, valamint 4 példány ellenjegyző ügyvédet illeti meg.	17	This Agreement consists of 29 pages and has been drawn up in 8 original counterparts, of which 2 copies are for the Seller, 2 copies are for the Buyer and 4 copies are for the countersigning attorney.
18	A jelen Szerződés aláírásakor, annak lapjait az eljáró ügyvéd az Üttv. 43. § (4) bekezdése alapján úgy fűzi össze, hogy a Szerződés az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható. Így a Szerződés oldalainak és mellékleteinek szignálására nem kerül sor.	18	Upon signing this Agreement, the acting attorney binds its pages in accordance with Section 43(4) of the Act on Legal Practice in a way that the pages of the Agreement cannot be separated without damaging the document, therefore, the pages and annexes of the Agreement are not initialed.
19	Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, így különösen a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.	19	Issues not provided for in this Agreement shall be governed by the applicable Hungarian laws, in particular Act CXCVI of 2011 on National Assets, Act CVI of 2007 on State Assets, Government Decree No. 254/2007 (X.4.) on the Management of State Assets, and the provisions of Act V of 2013 on the Civil Code.
20	Jelen Szerződés a Felek általi aláírásának napját követően a Méptv. 126. § (1) bekezdés a) pontja alapján a kulturális örökség védelméért felelős miniszter jóváhagyása esetén, a jóváhagyás időpontjában jön létre érvényesen. Az MNV Zrt. kötelezettséget vállal, hogy jelen Szerződés Felek általi aláírását követően haladéktalanul eljár a Méptv. 126. § (1) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri jóváhagyás beszerzése érdekében. Jelen Szerződés hatálybalépésének időpontja az az időpont, amikor az MNV Zrt. értesül a miniszteri jóváhagyás megtörténtéről. A hatálybalépés időpontjáról az MNV Zrt. haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül értesíti a Vevőt és a VII.12. pont szerint eljáró jogi képviselőt. A VII.12. pont szerint eljáró jogi	20	This Agreement shall be validly made, following its date of signing by the Parties, in the case of its approval by the minister responsible for the protection of cultural heritage pursuant to Section 126(1)(a) of the Act on Hungarian Architecture at the time of granting approval. MNV Zrt. undertakes that following the signing of this Agreement by the Parties it will promptly proceed to obtain the ministerial approval set out under Section 126(1)(a) of the Act on Hungarian Architecture. The date of entry into force of this Agreement is the date on which MNV Zrt. is notified of the granting of the ministerial approval. MNV Zrt. shall notify the Buyer and the legal representative acting pursuant to Section VII.12 of the date of entry into force without delay, but no later than within

képviselő a fenti értesítés átvételét követő 5 (öt) munkanapon belül köteles a Szerződést benyújtani az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz és ennek megtörténtéről értesíti a Feleket.

Jelen Szerződés magyar és angol nyelven készült, a két nyelvi változat bármilyen eltérése, illetve bármilyen értelmezési kérdés esetén a magyar nyelvű változat az irányadó.

5 business days. The legal representative acting pursuant to Section VII.12 is obliged to submit the Agreement to the competent land registry authority within 5 (five) business days following receipt of the above notification and shall inform the Parties thereof.

The Agreement has been prepared in Hungarian and English languages. In case of any discrepancy or question of interpretation between the two language versions, the Hungarian version shall prevail.

21 Felek kijelentik, hogy a Jelen Szerződés aláírásához szükséges felhatalmazással rendelkeznek. Jelen Szerződést Felek annak áttanulmányozása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

21 The Parties declare that they have the necessary authorization for the signing of this Agreement. Upon review and interpretation thereof, the Parties have signed this Agreement as an instrument fully corresponding to their intentions.

Melléklet.

Annex.

1. MNV Zrt.-vel szembeni tartozásmentességet igazoló nyilatkozat

1. Statement certifying that there are no outstanding debts owed to MNV Zrt.

2. Köztartozásmentességi nyilatkozat

2. Declaration of no public debt

3. Árverési hirdetmény

3. Auction notice

4. Átláthatósági nyilatkozat

4. Transparency statement

5. Fővárosi Önkormányzat FPH058/3408-2/2025. iktatószámú tájékoztatása miszerint a Fővárosi Önkormányzat nem lát el közfeladatot az ingatlanokban

5. Information notice no. FPH058/3408-2/2025 of the Capital Municipality that the Capital Municipality does not perform any public tasks in the Properties.

6. Belváros Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda Főép. Ir. 39/2025. ügyiratszámú tájékoztatása

6. Information notice no. 39/2025 of the Chief Architect Office of the Mayor's Office of the Budapest 5th District Belváros Lipótváros Municipality

7. Építési és Közlekedési Minisztérium EPAT/828-1/2025/ÖSZFO nyilatkozata

7. Declaration no. EPAT/828-1/2025/ÖSZFO of the Ministry of Construction and Transport

8. Tartozásmentességi nyilatkozat

8. Statement of no outstanding debts

9. Meghatalmazás

9. Power of attorney

SZÖVEG VÉGE. ALÁÍRÁSOK A KÖVETKEZŐ
OLDALON.

END OF TEXT. SIGNATURES FOLLOW ON
THE NEXT PAGE.

Budapest, 2025. október hó 20. napján / Budapest, October 20, 2025

A Magyar Állam képviselőjében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság mint Eladó (az MNV Zrt. egyben a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet is) / Hungarian National Asset Management Private Limited Company acting on behalf of the Hungarian State as Seller (MNV Zrt. is also the organization exercising owner's rights)



dr. Lakner Zsuzsa
vezérigazgató / chief executive officer

Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság mint Vevő / Eagle Hills Hungary Private Limited Company as Buyer



Dr. Szönyi Marcell
meghatalmazott / proxyholder

Készítettem és ellenjegyzem, továbbá a VII.12. I prepared and countersigned and accept the
pontban foglalt meghatalmazást elfogadom: power of attorney set forth in Section VII.12.
Budapest, 2025. október hó 20. napján above: Budapest, October 20, 2025



Takács, Kiss és Társai Ügyvédi Iroda / Takács, Kiss and Partners Law Firm
dr. Takács Éva Irodavezető ügyvéd / dr. Éva Takács managing attorney-at-law
Székhelye / Registered office: 1054 Budapest, Szabadság tér 7., Bank Center Irodaház Citi Torony 6.
emelet
Kamarai azonosító száma / Bar identification number: 36069930

Takács, Kiss és Társai Ügyvédi Iroda
Dr. Takács Éva
KASZ: 36069930
1054 Budapest, Szabadság tér 7.
Bank Center Irodaház Citi torony 6. em.
Adószám: 16118907-2-41