

## Adásvételi szerződés

## Real Property Sale and Purchase Contract

amely létrejött egyrészről

Concluded by and between

**STENA Property (Hungary) Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1074 Budapest, Dohány utca 12., cégjegyzékszám: 01-09-902837, adószáma: 14415476-2-42, statisztikai számjelle: 14415476-4110-113-01, rövidített elnevezése: STENA Property (Hungary) Kft., képviseli: meghatalmazott), mint eladó  
(továbbiakban: **Eladó**)

**STENA Property (Hungary) Ltd.** (residence: no 12. Dohány street, Budapest, Hungary 1074, registry no.: 01-09-902837, tax no.: 14415476-2-42, statistical no.: 14415476-4110-113-01, short name: STENA Property (Hungary) Ltd., representative: as seller (hereinafter referred to as

**Seller**)

másrészről:

and

**Magyar Állam** (akinek nevében eljár a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: **Vötv.**) 6/A. § (2) bekezdésének b) alpontja, a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 94/2018. (V. 22.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Statútum**) 14.§ (1) bekezdés 14. pontja, és a világörökség védelmével összefüggésben a magyar államot megillető elővásárlási jog gyakorlásának szabályairól szóló 455/2017. (XII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kormányrendelet**) 3. § (1) bekezdése értelmében **dr. Gulyás Gergely Győző Miniszterelnökséget vezető miniszter** (a Miniszterelnökség székhelye: 1055 Budapest, Kossuth Lajos tér 1-3., adószáma: 15775292-2-41, statisztikai számjel: 15775292-8411-311-01, PIR törzsszáma: 775290), mint vevő (továbbiakban: **Vevő**)

**Hungarian State** (whose behalf he is acting Act LXXVII. of 2011. on World Heritage (hereinafter referred to as **World Heritage Act**) 6/A. § (2) b.), 94/2018. on the tasks and responsibilities of the members of the Government (hereinafter referred to as: **Statute**) with Section 14. § (1) 14.), and the 455/2017 Government decree on the rules for the right of the Hungarian state to pre-empt in connection with the protection of the World Heritage (hereinafter referred to as **Government Decree**) in accordance with Section 3. § (1) **Gergely Gulyás Győző dr. Minister of Prime Minister's Office** (Prime Minister's Office's registered office: no 1-3. Kossuth Lajos square, Budapest, Hungary 1055, tax number: 15775292-2-41, statistical code: 15775292-8411-311-01; PIR (financial information system) registration number: 775290), as buyer (hereinafter referred to as **Buyer**)

az Eladó és a Vevő együttesen felek (továbbiakban: **Felek**)

(Seller and Buyer collectively referred to as **Contracting Parties**)

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

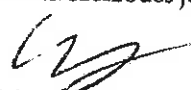
in the place and on the date indicated below with the following terms and conditions.

### Előzmények

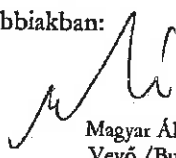
### Recitals

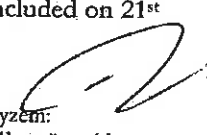
1. Felek rögzítik, hogy 2018. június 21. napján adásvételi szerződés jött létre (a továbbiakban:

1. The Contracting Parties state that a real property sale and purchase contract was concluded on 21<sup>st</sup>

  
STENA Property (Hungary) Kft.  
Eladó/Seller

meghatalmazott

  
Magyar Állam  
Vevő /Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

  
Ellenjegyzem:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

**Korábbi Adásvételi Szerződés**) a STENA Property (Hungary) Korlátolt Felelősségű Társaság, mint eladó és az

June, 2018 (hereinafter referred to as **Previous Real Property Sale and Purchase Contract**) by and between STENA Property (Hungary) limited liability company as seller and

**Korábbi**


**Vevő**) között ezen adásvételi szerződés tárgyát képező Budapest VI. Ker. belterület 28716. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) vonatkozásában.


as **Previous Buyer**) regarding the sale of the real estate under topographical number 28716. Budapest VI. Ker. (hereinafter referred to as **Property**).

2. A Magyar Államot az Ingatlan vonatkozásában az Ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 8. sorszáma alatt a Vötv., valamint a Kormányrendelet alapján bejegyzett elővásárlási jog illeti meg.
2. The Hungarian State has the registered right of pre-emption in favour of the Property on title deed III.8. number of the registry decree according to the World Heritage Act and the Government Decree.
3. Az Eladó 2018. június 25. napján kelt és 2018. június 26. napján érkeztetett levelében jogi képviselője útján megkereste a Magyar Államot azzal, hogy a Magyar Állam nyilatkozzon a Vötv., valamint a Kormányrendelet kapcsán az elővásárlási jogának a gyakorlásáról. A Magyar Állam dr. Gulyás Gergely Győző Miniszterelnökséget vezető miniszter útján 2018. július 3. napján kelt válaszlevelében (iktatószám: a továbbiakban: **Nyilatkozat**) arról tájékoztatta Eladót, hogy a korábbi Adásvételi Szerződésben megjelölt vételáron a Magyar Állam az Ingatlan tulajdonjogát meg kívánja szerezni.
3. Seller's legal representative contacted the Hungarian State by post written on the 25th of June 2018 and registered on the 26th of June 2018 to ask the Hungarian State to declare about his right of pre-emption in favour of the Property according to the World Heritage Act and the Government Decree. The Hungarian State informed Seller in reply letter dated on 3th of July 2018 (reference number: hereinafter referred to as **Declaration**) that he wishes to acquire the proprietary rights of STENA Property (Hungary) Ltd.'s Property for the price indicated in the Previous Real Property Sale and Purchase Contract.
4. Felek kijelentik, hogy ezen szerződés megkötésére a Nyilatkozatra tekintettel a Korábbi Adásvételi Szerződés feltételei szerint kerül sor.
4. The Contracting Parties declare that this contract is concluded due to the issuance of the Declaration, based on the terms and conditions of the Previous Real Property Sale and Purchase Contract.

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

meghatalmazott

  
Magyar Állam  
Vevő /Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

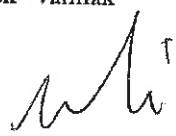
  
Ellenjegyzem:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)


I. Az adásvétel tárgya

1. Az adásvétel tárgya az **Eladó 1/1 tulajdoni hányadát képező**, az ingatlan-nyilvántartásában **28716. helyrajzi számon** felvett, természetben **1062 Budapest, VI. Ker., Andrásy út 70. szám** alatt található, belterületi, 1007 m<sup>2</sup> alapterületű, „Kivett irodaház és cukrászda” megnevezésű ingatlan.
2. Az Ingatlan adatait, az Ingatlanra bejegyzett jogokat és tényeket **ezen szerződés megkötésének napján** a Takarnet rendszerből lekért nem hiteles tulajdoni lap igazolja (a továbbiakban: **Tulajdoni Lap**).
3. Az Eladó kizárólagos tulajdonosa az Ingatlannak, tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került a tulajdoni lapon **II. 7. (bejegyző határozat: ) sorszám** alatt.
4. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan ezen szerződés I.2. pontja szerinti Tulajdoni Lapján a Korábbi Adásvételi Szerződés és a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala (a továbbiakban: **Földhivatal**) részére 2018. június 29. napján benyújtásra került kérelem alapján széljegyen van a Korábbi Vevő tulajdonjogának a bejegyzése érdekében előterjesztett és függőben tartott ingatlan-nyilvántartási kérelem. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a széljegy törlését az ingatlanon fennálló - ezen szerződés I. 5.1 pontjában meghatározott - jelzálogjog törlésével egyidejűleg igazolja a Vevőnek.
5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Tulajdoni Lap III. részében a következő terhek vannak

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

megnatalmazott

  
Magyar Állam  
Vevő / Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

  
Ellenjegyzem:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

I. Subject of the Real Property Sale and Purchase Contract

1. Subject of the real Property Sale and Purchase Contract is the real estate classified as “exempted office building and confectionery” wholly (1/1 ownership ratio) owned by the Seller, located at 70 Andrásy str. Budapest, Hungary – 1062 under topographical number 28716, registered in the land registry with base area 1007 m<sup>2</sup>.
2. The data of the Property and the rights and facts registered over the Property concluding present contract are certified by the non-official copy of the title deed by requested from the land registry’s electronic “TAKARNET” system on the day of the signing of this contract (“Title Deed”).
3. Seller is the exclusive owner of the Property. The Seller is registered as the exclusive owner of the Property on the title deed under no. II.7. (number of the registration order: 1.
4. Contracting Parties hereby declare on the Title Deed (defined in Section I.2. of present contract) the suspended application for the registration of the title of the Previous Buyer over the property, submitted to the Budapest XIV. District Land Registry Office (hereinafter referred to as **Land Registry Office**) based on the Previous Real Property Sale and Purchase Contract, is registered as a pending application. The Seller undertakes to certify to the Buyer the cancellation of the pending application of the Previous Buyer at the same time as Seller certifies to the Buyer the removal of the mortgage (defined in Section I. 5.1 of present contract).
5. The Contracting Parties hereby declare, that the following encumbrances are registered in the III part of the Title Deed:

bejegyezve:

5.1

) javára a tulajdoni lapon III. 5. (bejegyző határozat: sorszám alatt 7.877.625,- EUR, azaz Hétmilliónyolcszázhetvenhétezer-hatszázhuszonöt euro és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjog,

5.1. registered mortgage in favour of

on title deed

III.5. (number of the registry decree: ) 7.877.625 EUR and interests and fees;

5.2

javára a tulajdoni lapon III. 6. sorszám alatt 1 m<sup>2</sup> területre (bejegyző határozat: bejegyzett vezetékJog,

5.2. registered utility easement in favour of

on title deed III.6. for 1 m<sup>2</sup> area

(number of the registry decree:

5.3

javára a tulajdoni lapon III. 7. sorszám alatt 3 m<sup>2</sup> területre (bejegyző határozat: bejegyzett vezetékJog,

5.3. registered utility easement in favour of

(address:

on title deed III.7.

(number of the registry decree: ) for 3 m<sup>2</sup> area

5.4 a MAGYAR ÁLLAM javára a tulajdoni lapon III. 8. (bejegyző határozat: sorszám alatt elővásárlási jog.

5.4. registered right of pre-emption in favour of the Hungarian State on title deed III.8. (number of the registry decree

6. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan Tulajdoni Lapja

6. Contracting Parties hereby declare that the Title Deed indicates the followings:

6.1 I. 2. sorszám alatt „Műemlék” megjelölést tartalmaz, illetve

6.1. under number I.2. “National monument”,

6.2 I. 3. (bejegyző határozat: sorszám alatt 7/2005. (III.1.) NKÖM számú rendelettel „Műemléki környezet” megjelölést tartalmaz.

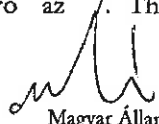
6.2. under number I.3. (number of the registration order: 7/2005. (III.1.) NKÖM decree “National monument zone”.

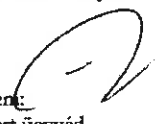
7. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő az

7. The Contracting Parties hereby declare that Buyer

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

meghatalmazott

  
Magyar Állam  
Vevő /Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

  
Ellenjegyzett  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

Ingatlant az adásvételi szerződés céljára alkalmasnak fogadta el. Vevő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:157. § (1) bekezdésében megállapított jogkövetkezményekre is figyelemmel feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelenti, hogy:

has accepted the suitability of the Property for the purpose of the sale and purchase contract. Buyer unconditionally and irrevocably declares (also taking into consideration the legal consequences stated in Section 6:157.§ (1) in the Hungarian Act V of 2013 on the Civil Code (hereinafter referred to as **Civil Code**) that:

7.1 az Ingatlant ezen szerződéskötést megelőzően mindenre kiterjedően megismerte, bejárta, megvizsgálta, és

7.1. the Buyer fully learnt, inspected and examined the Property prior to the signing of present contract; and

7.2 az Ingatlanra megtekintett, szerződéskötéskori állapotban szerzi meg.

7.2. the Buyer will purchase the Property "on a sight as seen" i.e. on an 'as-is' basis.

## II. A tulajdonjog átruházása

## II. Transfer of the Title

1. Az Eladó eladja, a Vevő pedig 1/1 tulajdoni hányad szerint megveszi ezen szerződés I.1. pontjában körülírt Ingatlant, annak szokásos épülettartozékaival és állagsérelem nélkül el nem távolítható berendezési és felszerelési tárgyával együtt, ezen szerződésben foglalt feltételek szerint.

1. The Seller sells and transfers and the Buyer buys and acquires 1/1 ownership over Property defined in Section I.1. of this contract with its regular parts, accessories that cannot be removed without damaging the status of the Property, under the terms and conditions stated in present contract.


2. Az Eladó külön íven szövegezett, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt bejegyzési engedélyben („tulajdonjog bejegyzési engedély”) feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlan tekintetében 1/1 tulajdoni hányad szerint adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó ezen okirat aláírásával egyidejűleg aláírja a tulajdonjog bejegyzési engedélyt 7 példányban, és annak aláírt példányait letétbe helyezi Dr. Répássy Róbert eljáró ügyvédnél ezen szerződés IV.8. és IV.10. pontjában foglalt feltételek szerint.


2. The Seller shall declare in a separate private document providing full evidence on the unconditional, final and irrevocable consent of deleting the Seller's title and registering Buyer's ownership of the Property in the land registry ("Consent to Registration"). Upon signing present document Seller signs 7 copies of the Consent to Registration and Seller shall deposit the signed copies of the Consent to Registration in escrow at Róbert Répássy Dr. attorney-at-law in accordance with the conditions of Sections IV.8. and IV. 9. of this contract.

3. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevő ezen 3. Contracting Parties hereby declare that upon

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

meghatalmazott

  
Magyar Állam  
Vevő /Buyer  
Képviselet: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

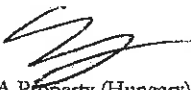
  
Ellenjegyzett:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

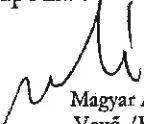
adásvételi szerződés megkötését követően jogosult ezen szerződést benyújtani az illetékes Földhivatalhoz. Felek azzal a kérelemmel fordulnak a Földhivatalhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 47/A. § (1) bekezdés b.) pontja alapján a benyújtandó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmük elintézését a bejegyzési engedélyek benyújtásáig, legfeljebb azonban az okiratok földhivatali benyújtásától számított 6 hónapos határidő elteltéig a Földhivatal függőben tartani szíveskedjen.

4. Tekintettel arra, hogy az elővásárlásra jogosult ezen Szerződés alapján az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjog bejegyzését a gyakorolt elővásárlási jogra tekintettel kéri ezen Szerződésben rögzített feltételekkel, így az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 75. §-ának rendelkezései értelmében nem szükséges az elővásárlási jog vonatkozásában irat csatolása.

### III. Jog- és kellékszavatosság

1. Vevő az Ingatlan jogi, műszaki, kereskedelmi, közműellátottsági állapotával tisztában van és kijelenti, hogy az Ingattal kapcsolatos valamennyi hozzáférhető információt beszerezte, ellenőrizte és nem hagyatkozott az Eladó állítására. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlan állapotát és jogi, műszaki állapotát ismeri, azt megtekintett állapotában veszi meg, annak minden természetes tartozékaival, valamennyi felépítményével és azok alkotórészeivel, tartozékaival együtt.
2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan állapotát ezen szerződés V. 1. pontjában rögzített birtokátruházás időpontjáig ezen szerződés megkötés kori állapotnak

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller  
megnataalmazott

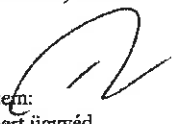
  
Magyar Állam  
Vevő /Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

concluding this contract Buyer is entitled to submit present to the competent land registry. Contracting Parties request the land registry in accordance with Section 47/A.§ (1) b.) of Act CXLI. of 1997 (the Land Registry Act) to suspend the decision on the registration request until the Consent to Registration is submitted, but no longer than for a period not exceeding 6 months from the submission date.

4. As the person having pre-emption right request the registration of its ownership over the property based on its exercised right of pre-emption in accordance with the terms and conditions of this Contract, it is not necessary to submit to the Land Registry Office declaration on the pre-emption right as requested by 75. § of Ministry Decree 109/1999 by the Ministry of Agriculture.

### III. Warranty of Title and Liability for Defects

1. The Buyer is aware of the legal, technical, commercial and public utility related status of the Property and the Buyer declares that the Buyer acquired and verified all accessible information in connection with the Property and the Buyer has not relied on the statements of the Seller. Buyer declares that it knows the condition and the legal and technical status of the Property and it acquires the Property on an "as-is" basis with all its parts and accessories.
2. Seller shall, until the date of transfer of possession indicated in Section V. 1. of present contract, conserve the inspected condition of the property as at the date of the signing of this contract, and it

  
Ellenjegyzem:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

megfelelően megóvja, továbbá az Ingatlant semmilyen jogcímen harmadik személy használatába nem adja, és nem terheli meg, illetve nem végez olyan jogcselekmény(ek)e)t, amelynek következtében harmadik személynek az Ingatlanra vonatkozóan bármilyen jellegű joga keletkezne.

shall not make any declarations or perform any actions that would establish any right of any third parties over the Property and it shall not allow any third parties to use the Property and it shall not encumber the Property.

3. Eladó kijelenti, hogy Korábbi Vevővel kötött és a Vevő számára ismert megállapodáson túl az Ingatlan tulajdonának átruházására vonatkozóan más megállapodást nem kötött, az Ingatlant más vevő részére nem értékesítette és kötelezettséget vállal arra, hogy azt csak ezen ügylet meghiúsulása esetén értékesíti.

3. Seller hereby declares, that except for the agreement with the Previous Buyer (as known to the Buyer) the Seller has non concluded any agreement on the sale of the Property, the Property has not been sold to any third parties and it will not be sold to third parties, except in case of the present transaction can not be closed.

4. Felek ezennel kifejezetten kizárják a Ptk. 6:152. §-ban foglaltakon túl az Eladónak a hibás teljesítés miatti felelősségét. Eladó az ingatlanon fennálló 1/1 tulajdonjogára vonatkozó szavatosságon és ezen pontban tett nyilatkozatán túl semmilyen jog-, vagy kellékszavatosságot nem vállal.

4. The Contracting Parties hereby expressly excludes the liability of Seller for defects, except for the liability of Seller under Section 6:152 of the Civil Code. Seller shall not provide any representations or warranties for the legal, technical or physical conditions or any other conditions of the Property, except that the Seller represents and warrants that it has 1/1 ownership over the Property.

#### IV. A vételár

#### IV. Purchase Price

1. Szerződő Felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát nettó 9.000.000,- EUR, azaz **Kilencmillió euró** összegben (továbbiakban: **Vételár**) állapítják meg.

1. The purchase price is net 9.000.000 EUR (nine million EUR) ("**Purchase Price**") mutually agreed by Contracting Parties.

2. Adónyilatkozat:

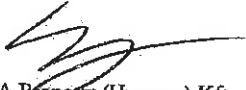
2. Tax declaration:

Eladó nyilatkozik, hogy

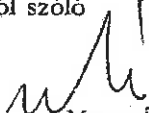
Buyer declares that


- belföldön nyilvántartásba vett adóalany,
- alanya az általános forgalmi adóról szóló

- He is taxable entity registered in Hungary;

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

megnataamazou

  
Magyar Állam  
Vevő /Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

  
Ellenjegyzett:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

2007. évi CXXVII. törvénynek (a továbbiakban: Áfa-törvény),

- nincs olyan, az ÁFA-törvényben szabályozott jogállása, amelynek alapján tőle adó fizetése ne lenne követelhető
- az Áfa-törvény 86.§ (1) bekezdés j) és k) pontjában meghatározott termékértékesítést az állami adóhatóságnak tett előzetes bejelentése alapján adókötelessé tette a 88.§ (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint.

Ezek figyelembevételével a IV1. pontban meghatározott nettó 9.000.000.- EUR, azaz Kilencmillió EUR összeg után az általános forgalmi adót (továbbiakban: ÁFA) az ÁFA-törvény 142. § alapján a Vevő köteles az adóhatóság felé bevallani és közvetlenül megfizetni, mely kötelezettséget Vevő ezen szerződés aláírásával kifejezetten elismer és nyugtáz.

A fentiekben leírtak alapján az Eladó olyan számla kibocsátásáról köteles gondoskodni, amelyben az áthárított ÁFA adó, illetőleg az ÁFA-törvény 83. §-ban meghatározott érték nem szerepel.

3. Vevő a Vételár teljes összegét az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

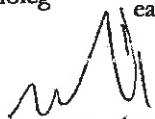
3.1 Vevő 2018. július hó 28. napjáig átutalással megfizet Eladó

vezetett

bankszámlaszámára nettó 900.000,- EUR-t, azaz Kilencszázezer eurót, mint első vételárreszt. Felek megállapodnak, hogy az első vételárreszt teljes összegét foglalónak (továbbiakban: Foglaló) tekintik. Az első vételárreszről az Eladó előleg-

STENA Bepertty (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

megnataimazott

  
Magyar Állam  
Vevő /Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Gyöző  
miniszter  
Miniszterelnökség

- taxable person according to the Act CXXVII of 2007 on VAT ("VAT Act");

- do not possess any legal status that would exclude her taxability according to the VAT Act;

- on the basis of ex ante notification sales detailed in 86.§ (1) j, k of VAT act which are rateable according to 88.§ (1) a.

Taking into consideration the above, Buyer shall declare and pay the value added tax (hereinafter: VAT) of the net 9.000.000 EUR purchase price to the tax authorities in accordance with Section 142.§ of VAT Act. Upon undersigning present contract Buyer acknowledges this obligation.

Considering the above detailed Seller shall issue an invoice which will not contain the VAT, and which does not include the value indicated in Section 83.§ of VAT Act.


3. Buyer shall pay the full purchase price as follows:

3.1. Buyer shall pay the first instalment by transferring 900.000 EUR to the bank account

of Seller at

to the 28th

of July 2018. Contracting Parties agree that the full amount of the first instalment is considered as earnest money (hereinafter referred to as "earnest money"). The Seller shall issue an earnest invoice of the first instalment.

  
Ellenjegyzem:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)




számlát állít ki.

3.2 Szerződő Felek kijelentik, hogy a Foglalo jogi természetével, illetve minősítésével tisztában vannak. Tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződés teljesülésbe menetele Eladónak felróható okból marad el, a Foglalo kétszeres összegét köteles Vevő részére megfizetni. Ha a szerződés teljesülésbe menetele Vevőnek felróható okból marad el, Vevő a Foglalt elveszíti. Visszajár Vevőnek a Foglalo, ha az adásvételi szerződés teljesülésbe menetele olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik szerződő fél sem felelős, vagy mindketten felelősek. A visszafizetendő Foglalo után kamat nem jár. Ha a jelen szerződést a Felek teljesítik, a Foglalo a Vételárba teljes egészében beszámít.

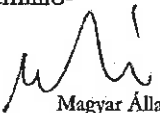
3.3 Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Foglalo - mint első vételár rész - azon a napon minősül teljesítettnek, mely napon a Foglalo összege a jelen pontban rögzített bankszámlaszámon jóváírásra kerül.


3.4 Felek rögzítik, hogy Eladónak felróható oknak minősül, ha a jelen szerződés azért szűnik meg, mert Eladó neki felróható okból nem tett eleget a jelen szerződés IV. 3.5. pontjában rögzített Tehermentesítési kötelezettségének, akkor Eladó a Foglalo kétszeres összegét köteles Vevő részére megfizetni. Vevő vállalja, hogy az Eladó felhívásától számított 2 munkanapon belül kiadja a Tehermentesítés Földhivatali bejegyzéséhez esetlegesen szükséges nyilatkozatokat.

3.5 Felek megállapodnak, hogy Vevő a fennmaradó nettó 8.100.000,- EUR-t, azaz Nyolcmillió-

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

meghatározott

  
Magyar Állam  
Vevő /Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

  
Ellenjegyzem:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

3.2. Contracting Parties mutually declare that they are aware of the legal nature of earnest money. If the failure of the performance is attributed to the Seller, Seller shall pay the double amount of the earnest money to the Buyer. If the failure of the performance is attributed to the Buyer, Buyer will lose the earnest money. The earnest money shall be paid back to the Buyer if the failure of the performance is attributed to neither parties or to both parties. If the contract is performed earnest money shall be deemed to be the first instalment of the purchase price.

3.3. Seller declares that payment to the above detailed bank account is considered as legally accepted performance. Contracting Parties declare that the earnest money - as the first instalment of the Purchase Price - is considered to be paid on the day when the amount of the earnest money is credited on the bank account indicated above.

3.4. Contracting Parties acknowledge, that if the contract is terminated due to Seller's failure (due to reasons attributable to the Seller) to comply with its obligation under Section IV. 3.5. of present contract regarding the Removal of the Mortgage, then the Seller shall pay the double amount of earnest money to the Buyer. The Buyer undertakes to issue within 2 Business Days from the request of the Seller any declaration which might be needed for the registration of the Removal of the Mortgage in the Land Registry.

3.5. Contracting Parties agree that Buyer shall transfer the remaining 8.100.000 EUR (eight million one hundred thousand Euro) as the second instalment of the Purchase Price to 30th of July 2018. to the

egyszázezer eurót, mint második vételárrészt (továbbiakban: második vételár rész) 2018. július hó 30. napjáig a Répássy Róbert Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: Dr. Répássy Róbert; iroda címe: 3525 Miskolc, Dózsa György út 11.)

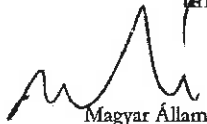
számú ügyvédi letéti számlájára történő átutalással fizeti meg azzal a meghagyással (feltétellel), hogy Dr. Répássy Róbert eljáró ügyvéd az ügyvédi letétbe helyezett Vételár fennmaradó részét csak azon vagy az azt követő 4 banki napon belül fizetheti ki és köteles kifizetni Eladó - jelen szerződés IV. 3.1 pontjában rögzített - bankszámlaszámára, hogy Eladó eljáró ügyvéd felé igazolta a jelen szerződés I. 5.1. pontjában rögzített jelzálogjog törlését (továbbiakban: **Tehermentesítés**).

4. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Vételár azon a napon minősül teljesítettnek, mely napon a Vételár teljes összege Eladó ezen szerződés IV. 3. pontjában rögzített - bankszámlaszámán jóváírásra kerül. A teljes vételárról az Eladó számlát állít ki.
5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a teljes Vételár kifizetése akkor tekintendő teljesítettnek, amennyiben Vevő a Vételárat az Eladó részére ezen szerződés IV. 3. pontjában rögzített feltételek szerint maradéktalanul megfizeti. Eladó kijelenti, hogy a szerződésben megjelölt bankszámlaszám az övé és helyes, továbbá az Eladó vállalja, hogy ezen szerződés fennállása alatt a hivatkozott bankszámlaszámot fenntart(at)ja és amennyiben a bankszámlaszám változik, arról kellő időben értesíti a Vevőt.

6. Az Eladó kijelenti, hogy tulajdonjogát a teljes

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

meghatalmazott

  
Magyar Állam  
Vevő /Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség


attorney escrow account 1

of Róbert Répássy Office (represented by: Dr. Répássy Róbert; address: 3525 Miskolc, Dózsa György út 11.) at with the condition that Dr. Róbert Répássy attorney-at-law is allowed and required to pay to the Seller the remaining amount of the Purchase Price from the attorney-escrow account to the bank account indicated in Section IV. 3.1. of present contract, on the banking day or within 4 banking days on which Seller certified to Dr. Róbert Répássy attorney-at-law the removal of the mortgage indicated in Section I. 5.1 of present contract (hereinafter referred to as "**Removal of Mortgage**").

4. Contracting Parties declare that the Purchase Price is considered fully paid on the day on which the full amount of the Purchase Price has been credited on the bank account indicated in Section IV.3. of present contract of the Seller. The Seller shall issue an invoice of the Purchase Price.


5. Contracting Parties declare that payment of the Purchase Price will be considered as performance when Buyer pays the full amount with the conditions indicated in Section IV. 3. of present contract to the Seller. Seller declares that the specified bank account number in the contract belongs to the seller and it is correct, furthermore Seller undertakes to maintain the bank account number during the contract period and if the bank account number changes Seller notifies Buyer of this fact in time

6. Seller maintains its fully title over the Property until the Purchase Price is fully paid.

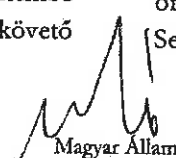
  
Ellenjegyzem:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

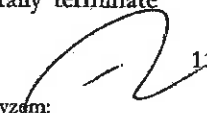
Vételár kifizetéséig fenntartja.

7. Az Eladó tudomásul veszi, hogy ezen szerződés megkötésétől kezdve az Ingatlant semmilyen módon nem terhelheti meg, azzal nem rendelkezhet.
8. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja, és letétbe helyezi Dr. Répássy Róbert eljáró ügyvédnél az írásbeli **tulajdonjog bejegyzési engedélyt 7 eredeti példányban**, amelyekkel **feltétlen, végleges és visszavonhatatlan**, minden további feltételtől mentes beleegyezését adja ahhoz, hogy **Vevő tulajdonjoga** ezen szerződés II. 1. pontjában meghatározott tulajdoni arányban **adásvétel jogcímén az Ingatlanra** vonatkozóan a Földhivatal ingatlan-nyilvántartásába **bejegyzésre kerüljön**. Dr. Répássy Róbert ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyek ietetémenyesének szerepét ezen szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja. Dr. Répássy Róbert ügyvéd a nála letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyeket akkor jogosult és köteles - az Eladó értesítését követően - a Vevő részére kiadni, vagy az illetékes földhivatalhoz benyújtani, ha IV. 3. pontban foglaltak teljesültek és a teljes vételár megfizetésre került Eladó részére.
9. Amennyiben ezen szerződés teljesülés nélkül megszűnik, abban az esetben Dr. Répássy Róbert ügyvéd jogosult és köteles a nála letétbe helyezett tulajdonjog bejegyzési engedélyk valamennyi példányát az Eladó részére 3 (három) munkanapon belül visszaadni. Felek megállapodnak, hogy a Vevő a jelen Szerződésben foglalt vételár fizetési kötelezettségét vagy a IV.3.4 pontban foglalt nyilatkozattételi kötelezettségével késedelembe esik és azt az Eladó írásbeli felszólítását követő
7. Seller acknowledges that from the time of concluding present contract it is not entitled to encumber the Property or to make other transaction regarding it.
8. Seller undertakes to sign simultaneously with the signing of the present contract and to put into escrow with Répássy Róbert Dr. attorney-at-law 7 original copies of the Consent to Registration stating Seller's unconditional and irrevocable consent of registering Buyer's ownership in the land registry in the ownership ratio indicated in Section II.1. based on the legal title of sale and purchase. Répássy Róbert Dr. attorney-at-law accepts the role of escrow agent in connection with the escrow of the Consent to Registration by undersigning and countersigning present contract. Répássy Róbert Dr. attorney-at-law shall be entitled and obliged to release the Consent to Registration to the Buyer and to submit it to the competent land registry (with the simultaneous notification to the Seller) once the conditions listed in Section IV. 3. are met and second Purchase Price instalment has been paid to the Seller.
9. If the present contract terminates without closing, Répássy Róbert Dr. attorney-at-law shall be entitled and obliged to return each copy of the Consent to Registration to Seller within 3 (three) working days. Should the Buyer be late with its Purchase Price payment obligation or with its obligation under IV 3.4 to issue the relevant declarations and the Buyer fails to remedy the situation within 5 business days from the receipt of the Seller's notification in this regard, then Seller shall be entitled to unilaterally terminate

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

meghatalmazott

  
Magyar Állam  
Vevő /Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

  
Ellenjegyzem:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

5 munkanapon belül sem pótolja, Eladó jogosult a jelen szerződést egyoldalú nyilatkozattal megszüntetni. Ebben az esetben (i) az Eladó a foglaló összegét köteles Vevő részére visszafizetni és (ii) az Eladó jogosult a Korábbi Adásvételi Szerződés rendelkezései szerint értékesíteni az Ingatlant a Korábbi Vevő részére, amelyre vonatkozóan Vevő kijelenti, hogy nem él elővásárlási jogával.

10. Dr. Répássy Róbert ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyek letéti őrzéséért külön díjat nem számít fel. Ezen szerződés egyben a tulajdonjog bejegyzési engedélyekre vonatkozó letéti szerződésnek is minősül.

11. Szerződő Felek egyetértve megállapítják, hogy a IV. 1. pontban rögzített Vételár a Korábbi Adásvételi Szerződésben rögzített Vételárral megegyező. A Vételár a szerződés valamennyi rendelkezésére így különösen a birtokátruházás időpontjára való tekintettel került kialakításra. Szerződő Felek a Ptk. 6:98. § alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

#### V. A birtokátruházás

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Eladó az Ingatlan birtokát a teljes Vételár kiegyenlítését követő 5. napon belül ruhazza át Vevőre. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan birtokátruházásakor a Vevő képviseletében a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság, (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., cégjegyzékszám: 01-10-045784, statisztikai számjel: 14077340-6420-114-01, adószám: 14077340-2-44, továbbiakban: MNV Zrt.) jogosult eljárni és az ingatlant birtokba venni. Az Eladó az Ingatlan birtokát kitakarított és kiürített állapotban, az

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

meghatározott

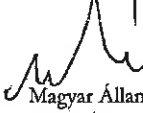
this Agreement. In such case, (i) Seller shall pay back the earnest money to the Buyer and (ii) Seller shall be entitled to sell the Property to the Previous Buyer under the terms and conditions of the Previous Property Sale and Purchase Agreement, in which case Buyer waives its pre-emption right.


10. Répássy Róbert Dr. attorney-at-law will not charge any extra fee for the custody. This contract shall also be deemed as the escrow agreement relating to the escrow of the Consent to Registration.

11. Contracting Parties declare that the Purchase Price indicated IV.1. is the same as agreed in the Previous Property Sale and Purchase Contract. The Purchase Price has been mutually agreed considering each condition of the contract the time of the transfer of possession therefore the mutually agreed Purchase Price is undisputed. Contracting Parties, in accordance with Section 6:98. § of the Civil Code, exclude the incidental right of avoidance of both parties on the basis of "gross disparity in value".

#### V. Transfer of Possession

1. The Contracting Parties agree that at the time of the transfer of the possession, Buyer is represented by Hungarian National Asset Management Inc. (residence: no 56. Pozsonyi street, Budapest 1133 registry no.: 01-10-045784, statistical no.: 14077340-6420-114-01, tax no: 14077340-2-44, short name: MNV Zrt.). Seller shall transfer the possession of the Property to MNV Zrt. empty and clean and MNV Zrt shall acquire the right to possession. Upon transferring, Seller shall provide to MNV Zrt. together with its facilities and components, the documents, instructions for use, descriptions,

  
Magyar Állam  
Vevő /Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

  
Ellenjegyzem  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

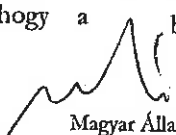
MNV Zrt., mint főbirtokos részére köteles átruházni és az MNV Zrt. jogosult és köteles azt birtokba venni. Eladó a birtokátruházással egyidejűleg köteles átadni az MNV Zrt-nek az Ingatlan tartozékaival és alkotórészeivel kapcsolatos valamennyi az Eladó birtokában lévő dokumentációkat, használati utasításokat, leírásokat, jótállási jegyeket.


warranty certificates related thereto, if Seller has such item in its possession.

2. Felek a birtokátruházást megelőzően időarányosan elszámolnak az Eladó által megfizetett, illetve előlegezett olyan költségekkel, melyek a birtokátruházást követő időszakra vonatkoznak, ide nem értve az építményadót, amelyet a teljes 2018. évre Eladó visel.
  3. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése szerint energetikai tanúsítványt (továbbiakban: **tanúsítvány**) kell készíteni ellenérték fejében történő tulajdonátruházás esetén, melynek elkészítetéseiről az Eladó köteles gondoskodni, melyet ezen szerződés aláírásával egyidejűleg ad át Vevőnek. Vevő ezen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a tanúsítványt az Eladótól átvette, melyeknek száma:
  4. Eladó és az MNV Zrt. a birtokátruházásáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel (a továbbiakban: **Birtokbaadási Jegyzőkönyv**), melyben rögzítik az Ingatlanban felszerelt, vagy ahhoz tartozó közüzemi mérőórák állását, valamint a birtokátruházással kapcsolatban a Felek által jelentősnek tartott egyéb lényeges körülményeket, valamint azt a tényt, hogy Eladó az Ingatlan valamennyi kulcsát átadta Vevőnek.
  5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a
2. Prior to the transfer of the possession Contracting Parties shall make a pro-rate calculation in respect of the expenses paid by the Seller for the period that follows the transfer of possession, except for building tax, which shall be borne by the Seller for the entire year of 2018.
  3. Contracting Parties are aware of the fact that according to 3.§ (3) 176/2006. Government Decree on certification of energetic characteristics of buildings (energy certificate) has to be made when the transaction is for consideration. Seller shall make the certificate that shall provide to the Buyer simultaneously with undersigning the contract. Buyer declares that they received the certificate the number of which is
  4. Seller and MNV Zrt. jointly keep minutes ("Handover Minutes") in which they shall record the position of the public utility metres and the significant circumstances and the fact that Seller shall hand over all the keys of the Property to the Buyer.
  5. Except for the building tax for 2018, which is borne by Seller, from the day of the handover

  
SIENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

meghatalmazott

  
Magyar Állam  
Vevő /Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

  
Ellenjegyzés:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

13

birtokátruházás napjáig az Eladó által viselt 2018. évi építményadót leszámítva a Vevő az Ingatlan birtokátruházásának napjától jogosult viselni az Ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeket és közterheket, és szedni az Ingatlan hasznait, valamint viselni mindazokat a károkat, amelynek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.


6. Eladó a birtokátruházás napjával bezárólag, a birtokátruházás napjáig kiegyenlíti az Ingatlan terhelő közüzemi díjakat (gáz-, víz-, villany-, telefondíj, közös költség stb.), valamint az Ingatlan terhelő esetleges adó-, és egyéb tartozásokat, melyekről a jogosultak által kiállított „nullás” igazolásokat ad át Vevő részére.
7. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokátruházás időpontjáig az Ingatlanból minden bejelentett természetes személy kijelentkezik és az Ingatlanban senki semmilyen jogcímen bejelentve nem marad, és az Ingatlan a birtokátruházást követően harmadik személy részére sem székhelyül, sem telephelyül, sem fióktelephelyül nem szolgál.
8. Eladó ezen adásvételi szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a birtokátruházást követően az Ingatlan közművei a Vevő nevére átírássá kerüljenek. Vevő a birtokátruházást követő 15 (tizenöt) naptári napon belül köteles a közművek saját nevére történő átírása iránt az illetékes közműszolgáltatóknál intézkedni.

#### VI. Záró rendelkezések

1. Az Eladó kijelenti, hogy a Polgári

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

meghatalmazott

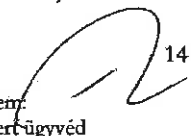
  
Magyar Állam  
Vevő/Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

Buyer shall bear the charges and common charges of the Property and it shall enjoy the benefits, and the Buyer shall bear the risk of damage that no one else shall bear.

6. Seller settles the public utility bills (gas, water, electricity, telephone, common charges) and the eventual tax or other debts that are due until the day of the handover and the Seller shall hand over the no debt certificate in respect of the above detailed.
7. Seller undertakes that by the date of there will be no natural person whose registered residence is the Property or who have any other right to stay at the Property and no legal entity will use the Property as registered address or branch office address and the Property will not serve as an in kind contribution to the capital of any legal entity or it is not used by them and it does not serve as contribution for any companies or associations.
8. Upon undersigning present contract Seller unconditionally and irrevocably agrees that public utility metres of the Property shall be assigned to the name of the Buyer. Buyer shall take measures in respect of assigning the public utility metres to their own name in 15 days following the transfer of the possession.

#### VI. Miscellaneous Provisions

1. The Seller declares that in accordance with Section 3:88. based on § (1) the Act V. of 2013 Civil Code (hereinafter referred to as. CC) Seller

  
Ellenjegyzem:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

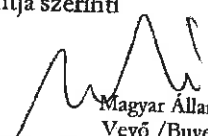
alapján jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, amelynek a szerződésalkötési képessége ezen Szerződés tekintetében jogszabályi korlátozás alá nem esik.


is an economic entity with legal personality of which in exercising its capacity to contract, in relation to this Contract is not subject to any legislative restriction.

2. Vevő kijelenti, hogy a Ptk. 3:405. § (1) bekezdése alapján az állam a polgári jogi jogviszonyokban jogi személyként vesz részt, amelynek a szerződésalkötési képessége ezen Szerződés tekintetében jogszabályi korlátozás alá nem esik.
3. Vevő kijelenti, hogy a képviseletében eljáró miniszter ezen Szerződés megkötésére és teljesítésére, a Vevő saját működésére irányadó rendelkezések (jogszabályok, szervezeti és működési szabályzat, kormányhatározatok) alapján a megfelelő felhatalmazással rendelkezik.
4. Felek közösen kérik a Földhivatalt, hogy az Inytv. 37. § (3a) bekezdése alapján az Eladó cégkivonatát a cégnyilvántartásból elektronikus úton szerezze be. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy ezen szerződés aláírásával egyidejűleg átadja Vevő részére az Eladó képviselőinek közjegyzői hitelesítéssel ellátott meghatalmazását.
5. A Vevőre vonatkozóan a közhiteles törzskönyvi nyilvántartás adatai a [www.allamkincstar.gov.hu](http://www.allamkincstar.gov.hu) honlapon hozzáférhetők; ugyanakkor az Inytv. 1. § (1a) bekezdése alapján irányadó általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 62. § (3) bekezdése alapján a hatóság által hivatalosan ismert és a köztudomású tényeket nem kell bizonyítani.
6. Eladó ezen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § 1. pontja szerinti
2. The Buyer declares that in accordance with Section 3:405. CC. § (1) Hungarian State needs to be defined as a legal person of which in exercising its capacity to contract, in relation to this Contract is not subject to any legal restrictions.
3. The Buyer declares that the Minister representative is authorised, in respect of relevant provisions of rules governing the operations (regulations, organisational and operational regulations, Government resolutions) of Buyer.
4. Contracting Parties request the land registry in accordance 37. § (3a) of the Land Registry Act to acquire Seller's certificate of incorporation from the Company register by electronic means. Seller hereby declares, that upon signing present contract Seller provides Buyer notarized power of attorney authorizing the representatives of the Seller.
5. The data of certified public records register are available for the Buyer; and based on (1a) of Article 1 on Real Estate Registration, 62. § (3) in the Law on proceedings before the administrative courts CL of 2016. There is no need to demonstrate the facts that are well known or officially known by the authority.
6. Upon undersigning this Contract Seller declares that within the meaning of Article 3. § (1) of Law CXCVI of 2011 on National Assets Seller is a transparent organisation.

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

meghatalmazott


  
Magyar Állam  
Vevő / Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

  
Ellenjegyzett:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

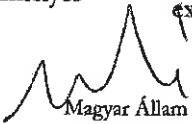
átlátható szervezetnek minősül, továbbá, hogy – az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 41. § (6) bekezdésére tekintettel – tudomásul veszi, hogy átláthatóságának ellenőrzése céljából Vevő, ezen Szerződésből eredő követeléseinek elévüléséig az Áht. 55. §-a szerint jogosult Eladó átláthatóságával összefüggő, az Áht. 55. §-ában meghatározott adatokat kezelni.


Furthermore, in accordance with 41. § (6) of Act CXCV of 2011 on Public Finance (hereinafter referred to as Public Finance Act), Seller understands that in order to check the transparency of Seller, Buyer is entitled to manage data about transparency in accordance with 55. § The Public Finance Act.

7. Eladó – az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdésére figyelemmel – tudomásul veszi, hogy az előző bekezdés szerinti nyilatkozatában foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles a Vevőt tájékoztatni, továbbá azt, hogy amennyiben ezen Szerződés Eladó valótlan tartalmú nyilatkozatán alapul, úgy ezen Szerződéstől a Vevő – az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 50. § (1a) bekezdésében rögzített feltételek szerint – eláll, vagy azt felmondja.
7. Seller understands that under Section 50. §(1a) of Gov. Decree of 368/2011 it is obligated to immediately notify the Buyer if there are changes in the previous paragraph. Furthermore, if this Contract is based on false declaration of the Seller, Buyer shall withdraw from the contract or terminate it in accordance with the Government Decree 50. § (1a) of 368/2011.
8. Szerződő Felek megállapodnak, hogy ezen szerződést csak közös megegyezéssel írásban módosítják, és kizárják ezen szerződés szóban, vagy ráutaló magatartással történő módosításának lehetőségét.
8. Contracting Parties agree that present contract may be modified exclusively with mutual agreement in writing, therefore no modification is possible verbally or by implied conduct.
9. Szerződő Felek megállapodnak, hogy ezen adásvételi szerződés megkötésével és a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő minden költség a Vevőt terheli. Az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj megfizetése vonatkozásában az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 30. § (1) bekezdésének a) alpontja értelmében teljes személyes
9. Contracting Parties agree that Buyer shall bear the expenses arising from the conclusion of present contract and the duty on acquisition. The Hungarian State receives personal total fee exemption in accordance with paying the land registration fee, within the meaning of the modification of Act XCIII of 1990. on Law on taxes and under Section 30. § (1a) Act LXXXV. of 1996 on service fees of the true copy of the title deed. The Hungarian State receives total fee exemption in accordance with 5. § (1a) of Act

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

meghatalmazott

  
Magyar Állam  
Vevő/Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

  
Ellenjegyzem:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

16



díjmentességben részesül a Magyar Állam. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdésének a) alpontja értelmében a Magyar Állam teljes személyes illetékmentességben részesül. Eladót terheli az esetleges adófizetési kötelezettség. Ezen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd felhívta a Szerződő Felek figyelmét az adásvételi szerződésből fakadó adó-, illetve illetékfizetési jogszabályokra, továbbá a NAV B400 formanyomtatvány kitöltésére, melyet Szerződő Felek megértettek és tudomásul vettek, amit ezen adásvételi szerződés aláírásával igazolnak. A Felek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az ellenjegyző ügyvéd ezen Szerződés megkötésekor elvégezte. Ennek alapján az ellenjegyző ügyvéd az előírt adatokat rögzítette. Felek képviselői ezen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy ezen Szerződés megkötése során az általuk képviselt Fél nevében, illetőleg érdekében járnak el. Felek kijelentik, hogy ezen Szerződésben szereplő adataik a valóságnak megfelelnek, és hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd kezelje.

XCIII. of 1990. Seller shall pay income tax, if applicable. The attorney-at-law construing and countersigning present contract informed the Contracting Parties of the concerning laws, tax and duty and on NAV (National Tax and Custom Administration of Hungary) B400 form to be filled in and on making the declarations on money laundering that Contracting Parties understood and acknowledged by undersigning present contract. Both Contracting Parties had been identified at the time of signing of this Contract by the attorney-at-law countersigning this Contract in accordance with the LIII Act of 2017 on the prevention of financing money laundering and terrorism. The attorney-at-law countersigning this Contract recorded the data according to this. The representatives of both parties declare that by signing this contract they are acting on behalf of the party they represent. Contracting Parties declare that their data in this Contract are correct and Contracting Parties agree that their data are managed by the attorney-at-law preparing and countersigning this Contract.

10. Szerződő Felek kijelentik, hogy ezen szerződés megkötéséhez a nyilatkozatukat tévedés, megtévesztés és minden jogellenes befolyástól mentesen szerint alakították ki, ezen szerződést mindennemű kényszer, illetve fenyegetés, vagy egyéb kényszerítő körülmény, illetve befolyás nélkül írják alá.


10. Contracting Parties declare that they did not make their declarations under a misapprehension, misrepresentation or threat; therefore, they undersign present contract in approval as fully concordant with their contractual intention.


11. Felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy adataikat ezen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a szerződő Felek jogainak ingatlan-nyilvántartási

11. Contracting Parties agree that present contract and other registers necessary for registering and deleting their rights in Land Registry should contain their data.

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

meghatalmazott

  
Magyar Állam  
Vevő/Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

  
Ellenjegyzem:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

17

bejegyzése és törlése céljából szükségesek.

- |  |   |
|--|---|
| 12. Szerződő Felek kijelentik, hogy ezen szerződésben rögzített adataik és az összegek helyesek, a valóságnak megfelelnek.   | 12. Contracting Parties declare that their data recorded in present contract are true and reflect reality.  |
| 13. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy ezen adásvételi szerződést 30 napon belül az illetékes Földhivatalhoz be kell nyújtani.  | 13. Contracting Parties acknowledge that present contract shall be submitted to the competent Land Registry in 30 days.   |
| 14. Szerződő Felek megbízzák a <b>Répássy Róbert Ügyvédi Irodát</b> (ügymintázó: Dr. Répássy Róbert ügyvéd, 3525 Miskolc, Dózsa György út 11., e-mail cím: <a href="mailto:ugyved@repassyrobert.hu">ugyved@repassyrobert.hu</a> , KASZ: 36067741, a Felek hozzájárulása alapján helyettesítésére jogosult: | 14. Contracting Parties hereby mandate <b>Répássy Róbert Law Office</b> (Representative <b>Répássy Róbert</b> Dr. attorney-at-law, (residence: no 11. Dózsa György street, Miskolc, Hungary 3525, e-mail address: <a href="mailto:ugyved@repassyrobert.hu">ugyved@repassyrobert.hu</a> , KASZ: 36067741, proxy: |

ezen adásvételi szerződés okirat elkészítésével, a fenti tartalommal - amely egyben külön okiratba foglalás nélkül tényvázlatnak is minősül -, valamint meghatalmazzák, hogy nevükben és képviselőjükben a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos eljárásban eljárjon az illetékes Földhivatal előtt. A meghatalmazás kiterjed az eljáró ügyvédnek az NAV B400 megjelölésű nyomtatvány aláírására is. Szerződő Felek eljáró ügyvéd kiiktatását és tájékoztatását megértették, az adásvételi szerződés tartalma megfelel akaratuknak, melyet aláírásukkal igazolnak. Dr. Répássy Róbert ügyvéd az ügyvédi iroda képviselőjében a meghatalmazást és megbízást ezen adásvételi szerződés aláírásával elfogadja.


to construe present document with the above indicated content, which is also considered as statement of facts without making a separate document and authorize the law office to act in the procedure at Land Registry in the name and on behalf of the Contracting Parties and fully represent them, including the undersigning of the NAV B400 form. Attorney-at-law provided the necessary information to the Contracting Parties that they understood, present contract is fully concordant with their contractual intention that Contracting Parties acknowledge by undersigning the contract.

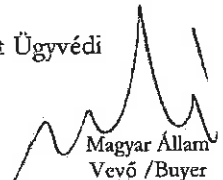
- |   |   |
|---|---|
| 15. Ezen Szerződés előkészítése során Eladót az | 15. During the preparation of this present Contract |
|---|---|

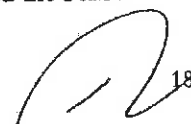
képviselte.

represented the Seller.

- |   |
|---|
| 16. A Vevő érdekében a Répássy Róbert Ügyvédi |
|---|

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller  
meghatalmazott

  
Magyar Állam  
Vevő / Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

  
Ellenjegyzem:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

Iroda (iroda címe: 3525 Miskolc, Dózsa György út 11.), eljáró ügyvédként pedig dr. Répássy Róbert ügyvéd járt el jogi képviselőként, így ezen ügyletre vonatkozó jogszabályi előírásokról, valamint ezen ügylettel kapcsolatos üzleti szokványokról az érdekében eljáró jogi tanácsadótól a Vevőnek módjában állt mindenre kiterjedő tájékoztatást, illetve kioktatást kapnia azzal, hogy a vevői jogi képviselői eljárási jogosultságot a Vevő ezen Szerződés aláírásával igazolja.

16. During preparing this present Contract on behalf of the Buyer Répássy Róbert Law Office, and Répássy Róbert dr. attorney-at-law was mandated as legal representative. So, Buyer was in a position and by signing this Contract Buyer certifies the legal representative's entitlement to have received full and inclusive information and of the statutory requirements and business rules by a legal adviser on behalf of the Buyer.

17. Ezen Szerződéssel összefüggésben megküldött bármely jognyilatkozat csak abban az esetben hatályos, ha az írásban ajánlott és tértivevényes levélpostai küldemény formájában vagy személyes kézbesítéssel vagy futár útján vagy elektronikus aláírással ellátott elektronikus okiratban kerül megküldésre. A küldeményeket (i) Eladónak címzett küldeményt az Eladó ezen Szerződés VI. 15. pontjában megjelölt jogi képviselőjéhez, és (ii) a Vevőnek ezen Szerződés VI. 16. pontjában megjelölt jogi képviselőjéhez kell címezni. A Felek részére ezen pontban foglaltak szerint megküldött minden küldemény automatikusan kézbesítettnek minősül postai kézbesítés esetén az igazolt postára adást követő 5. (ötödik) munkanapon abban az esetben, ha a kézbesítés bármely okból meghiúsul (pl. „nem kereste”, „elköltözött”, vagy egyéb a kézbesítés meghiúsulására utaló jelzéssel érkezik vissza). Az ettől eltérően megtett jognyilatkozatnak nincs joghatása.


17. Any legal declaration sent in accordance with this Contract is valid only if the letter is delivered as registered mail (with acknowledgement of receipt) or in person or by courier or by electronic document, authenticated electronically. Any notification shall be addressed (i) if to Seller, to the legal representative of Seller indicated in VI. 15. and (ii) if to Buyer, then to the legal representative of Buyer indicated in VI. 16. All mails posted for the Contracting Parties are considered to be automatically delivered on the fifth (5<sup>th</sup>) workday after the registered post in the case of postal service, if delivery fails for any reason (e.g. "moved" or returns with a symbol indicating the failure of delivery). Declaration with legal effect differs from this has exhausted its effects.

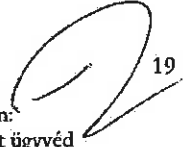
18. Szerződő Felek ezen adásvételi szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződés aláírása során saját nevükben jártak el.

18. Upon undersigning present Contract Contracting Parties give a statement of truth that when signing the contract, they acted in their own names.

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

MEGJELŐZŐ

  
Magyar Állam  
Vevő /Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

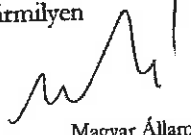
  
Ellenjegyzem:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

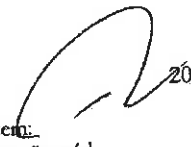
19

19. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy ezen adásvételi szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely ezen adásvételi szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik. Ezen szerződés aláírásával egyidejűleg minden, a Felek között ezt megelőzően létrejött írásbeli, vagy szóbeli megállapodás hatályát veszti.
20. Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az Inyvtv. rendelkezései az irányadóak.
21. Felek tudomásul veszik, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény értelmében, továbbá a Vagyontv. 5. §-a alapján, ezen Szerződésben foglalt adatok – a személyes adatok kivételével – nyilvánosak.
22. Szerződő Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján kizárólag ezen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.
23. Ezen szerződés magyar és angol nyelven készült. A két nyelvi változat közötti bármilyen
19. Contracting Parties mutually declare that present Contract fully represents their mutually formed contractual intentions. Upon undersigning present Contract all written or verbal agreement prior to the conclusion of present Contract will become ineffective.
20. To all matters not regulated in present Contract the provisions of the **Hungarian Civil Code** and the CXLI Act of 1997 (Land Registry Act) on Land Registry shall apply.
21. Contracting Parties understand that in accordance with the Act of 2011 on the right of Informational Self-determination, and Freedom of Information, furthermore in accordance with the 5. § Law on property, data included in present Contract - except for personal data- are open to the public.
22. In accordance with the provisions of the CXII Act of 2011 on the freedom of the right of self-determination and information and the LIII Act of 2017 on the prevention of financing money laundering and terrorism attorney-at-law may use the data of the Contract exclusively in respect of performing these obligations.
23. This contract was made in the English and the Hungarian languages. In case of any discrepancies between the two language

  
STENA Property (Hungary) Kft  
Eladó/Seller

meghatalmazott

  
Magyar Állam  
Vevő /Buyer  
Képviseli: Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter  
Miniszterelnökség

  
Ellenjegyzem:  
Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11.,  
KASZ: 36067741)

eltérés esetén a magyar nyelvű változat az irányadó.

versions the Hungarian version shall prevail.

24. Szerződő Felek ezen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy Eladó ezen szerződés 1 eredeti példányát, Vevő ezen szerződés 5 eredeti példányát eljáró ügyvédtől átvette.

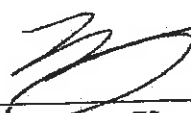
24. Upon undersigning the Contract Contracting Parties acknowledge and accept the Contract and that the Seller received 1 original of the present Contract, and Buyer received 5 originals of the present Contract from the attorney at law countersigning.

Ezen szerződést szerződő Felek elolvasták, közösen értelmezték, és mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, óváhagyólag írják alá.

Following mutual reading and interpretation the Contracting Parties sign present Contract in approval as fully concordant with their contractual intention.

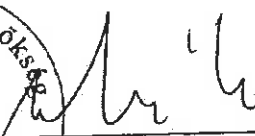
Hely: Budapest, 2018. július 24.

Place and Date: Budapest, 24. July 2018.

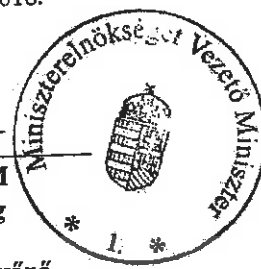
  
STENA Property (Hungary) Kft.  
Eladó / Seller

Képv./name:  
meghatalmazott / proxy



  
MAGYAR ÁLLAM  
Miniszterelnökség  
Vevő / Buyer

Dr. Gulyás Gergely Győző  
miniszter/minister



Ellenjegyzem Budapest, 2018. július 24. ~~REPÁSSY RÓBERT ÜGYVÉDI IRODA~~

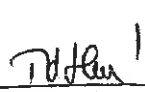
~~Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
3525 Miskolc, Dózsa Gy. u/ 11.  
ugyved@repassyrobert.hu  
KAZ: 36057741~~

~~Dr. Répássy Róbert ügyvéd  
Répássy Róbert Ügyvédi Iroda  
(3525 Miskolc, Dózsa György út 11., KASZ: 36067741)~~

Pénzügyi ellenjegyzés a Vevő részéről:

Ellenjegyzem:

Budapest, 2018. július 24.

  
Tóthné Fekete Mária  
főosztályvezető-helyettes  
Pénzügyi és Számviteli Főosztály  
Miniszterelnökség

KÉP: ASSY RÓBERT ÜGYVÉBIRODA  
Dr. Assy Róbert ügyvéd  
2025 Miskolc, Dózsa Gy. u. 11.  
ügyved@repasumobert.hu  
KAZ: 30067741