

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,

képviselében - 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:

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 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 mégis eltérnének és az Eladó és a Vevő között utóbb ennek kapcsán jogvita keletkezne, úgy az árverési hirdetményben foglaltak az irányadók.

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

Műemléki 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

- 1 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]

- 2 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, igénnyel 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 Kormányhivatal Földhivatali 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 alatti ingatlan **1/1** arányú tulajdoni hányada (a továbbiakban: **Ingatlan3**).

Eszközazonosító: [REDACTED]

SAP CO rendelési kód: [REDACTED]

- 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: [REDACTED]

SAP CO order code: [REDACTED]

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 lapon 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 birtokátruházását 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 ingatlanrész 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 területre 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, igénnyel 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, igénnyel 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, 8 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. Térformáló 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 részei 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

- Bírágkategória: I. kategória
- Megnevezés: Pollack Mihály háza
- Helyrajzi szám: 24513
- Műemléki védelem típusa: Műemlék I. kategória
- Védetség jellege: Országos egyedi műemléki védelem
- Bírágkategória: I. kategória
- Megnevezés: Pesti Magyar Kereskedelmi Bank egykori székháza
- Helyrajzi szám: 24514
- Műemléki védelem típusa: Műemlék I. kategória
- Védetség jellege: Országos egyedi műemléki védelem
- Bírágkategória: 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 kőszobrok, párkányok, erkélyek és rizalitok esetében.
- Reprezentatív belső terek (márvány- és mozaikterem, lépcsőház) eredeti karakterének helyreállítása.
- Értékes szerkezeti és gépészeti rendszerek dokumentálása (pl. légkeringtetés, szellőztetés, üvegfüstölők).

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 aláírását 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 Főépítési 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-a-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 tette 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 birtokátruházás 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 alkotórészszel és tartozékkal együtt. Az Ingatlanok egy egységet alkotva együtt, oszthatatlan szolgáltatásként, dologösszességgként kerülnek értékesítésre, a Vevő pedig ekképpen – dologösszességgként – 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-öt százötvenkilencmillió 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 tételt 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, azaz 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 előleghozzájárulást állít ki, valamint a fennmaradó (nettó) vételár-rész megfizetéséről – a pénzügyi teljesítés dátumával megegyező teljesítési időponttal – az Eladó képviselőjében az MNV Zrt. előleghozzájárulást bocsát ki. A tulajdonátruházás napjával megegyező teljesítési időponttal végösszámoló kiállítására kerül sor, melyben beszámításra kerülnek az előlegek.

- 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 megghiúsulásából az Eladót ért károkért, továbbá viselni köteles az MNV Zrt. ebből fakadó költségeit.

IV AZ INGATLAN- NYILVÁNTARTÁSRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 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 kérik, 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.**

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.

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 PROVISIONS RELATING TO THE LAND REGISTRY

- 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 ismételt 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) vételárrészlet 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 rögzíteteket meghaladóan nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtokba lépését korlátozná, vagy akadályozná.

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 székhelyül/telephelyül/fióktelepül/lakó helyül/lakcímül 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 – kellékszavatosságot 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 hirdetmény szerinti és annak közzétételkori állapotban tarja (a rendeltetésszerű használatlaltal járó kopást ide nem értve). Vevő a birtok-átruházás napjától (ezt a napot is beleértve) szedi az Ingatlanok hasznait, viseli annak terheit és a kárveszélyt, melyek a birtokátruházást megelőzően az Eladót illetik, illetve terhelik.

ownership or taking possession over the Properties.

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.

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 képviseletében 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.
- 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 ismételt bekapcsolásával kapcsolatos ügyintézés és költség a Vevő, tulajdonos kötelezettsége és költsége. Ez nem érinti az Eladó kötelezettségét arra nézve, hogy a közüzemi szolgáltatók felé

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.

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 építésügyi 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.

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 képviselője 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.

- 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.

- 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 visszterhes vagyonátruházási illetéket teljes egészében a Vevő viseli.

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

Az Eladó részére:

[REDACTED]

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

A Vevő részére:

[REDACTED]

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.

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.

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.

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

to the Seller:

[REDACTED]

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

to the Buyer:

[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.

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 elveinek szem előtt tartásával eljárni, egymást – a jelen Szerződés teljesítése érdekében – valamennyi lényeges körülményről haladéktalanul tájékoztatni.

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)

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 tekinti. 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 személyazonosítását 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 munkavállalóik, közreműködőik, 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 Félnek 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 initialled. |
| 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 irányadóak. | 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

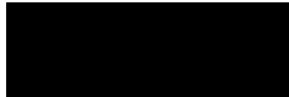
Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság mint Vevő / Eagle Hills Hungary Private Limited Company as Buyer



Dr. Szőnyi Marcell
meghatalmazott / proxyholder

Készítettem és ellenjegyzem, továbbá a VII.12. pontban foglalt meghatalmazást elfogadom:
Budapest, 2025. október hó 20. napján

I prepared and countersigned and accept the power of attorney set forth in Section VII.12.
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: 18118607-2-41

NYILATKOZAT

Az MNV Zrt.-vel szemben fennálló tartozásról

A Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi u. 56., cégjegyzékszám: 01-10-045784, adószám: 14077340-2-44, a továbbiakban: MNV Zrt.) képviselőjében eljárva igazoljuk, hogy

név: Eagle Hills Hungary Zrt.
adószám/adóazonosító jel: 32218086-2-43
székhely/lakcím: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. 3. em.

szervezetnek/személynek az MNV Zrt.-vel szemben fennálló, 2025.09.29. napján nyilvántartott lejárt tartozása nincsen.

Jelen nyilatkozat az MNV Zrt. pénzügyi nyilvántartásának adatai alapján, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet 27. §-a szerinti, a tulajdonosi joggyakorlóval szembeni tartozásmentesség igazolása céljából került kiállításra.

Budapest, időbélyegző szerint

.....

MNV Zrt.
Pénzügyi, Számviteli, Követeléskezelési és
Nyilvántartási Igazgatóság





Elektronikusan hitelesítette
Szabó Gabriella

2025.10.10. 10:16

**Nemzeti Adó- és Vámhivatal
Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatósága**

Iktatószám: 7533682941

Ügyintéző: Szabó Gabriella

Telefonszám: [REDACTED]

Ügyszám: 7620798694

ADÓIGAZOLÁS

A rendelkezésemre álló dokumentumok - nyilvántartások, adószámlák, bevallások, önellenőrzések - alapján igazolom, hogy

Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság

32218086-2-43

1124 BUDAPEST CSÖRSZ UTCA 49-51. 3.em.

adóalanyak a Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál ezen igazolás kiadásának napján **nyilvántartott tartozása, valamint végrehajtásra, vagy visszatartásra átadott köztartozása nincs.**

Ezen igazolást az adóalany kérelmére adtam ki.

Ez az igazolás nem szolgál bizonyítási alappal a tartozás beszedésére irányuló eljárásokban.

Ezen igazolás tartalmazza a Nemzeti Adó- és Vámhivatal nyilvántartása szerint fennálló tartozás, ideiglenesen eredménytelen végrehajtással érintett tartozás, az adók módjára behajtandó köztartozás, a végrehajtásra, vagy visszatartásra átadott köztartozás megfizetésére vonatkozó adatokat.

BUDAPEST, 2025. október 10.

Dr. Szlifka Gábor
igazgató
(hatáskör gyakorlója)

Szabó Gabriella
ügyintéző
(kiadmányozó)

Ellenőrzési azonosító: 4082164031130551274221934

ÁRVERÉSI HIRDETMÉNY

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.
(1133 Budapest XIII. Pozsonyi út 56.)
(a továbbiakban: MNV Zrt., Kiíró),

az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) és az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007 (X. 4.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Vhr.) szabályai alapján

elektronikus árverés

keretében az MNV Zrt. által üzemeltetett Elektronikus Aukciós Rendszer (a továbbiakban: EAR) útján értékesíteni kívánja a Magyar Állam tulajdonában és az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása alatt, valamint közvetlen kezelésében álló alábbi vagyonelemeket (a továbbiakban: Ingatlanok).

Az árverésre kerülő Ingatlanok bemutatása:

A Budapest szívében, az V. kerület egyik legrepresentatívabb részén elhelyezkedő épülettömb a Széchenyi tér, a József Attila utca, a Nádor utca és a Mérleg utca által határolt területen található. Az épülettömb három különálló helyrajzi számú ingatlanból áll, de építészeti és funkcionálisan egységes, jól szervezett struktúrát alkot. Az itt található, klasszicista és szecessziós stílusban megépített épületkomplexum lenyűgöző méreteivel és kifinomult építészeti részleteivel emelkedik ki környezetéből.

Az épület összesen tíz szinten terül el, és több mint 41.000 négyzetméter alapterülettel rendelkezik, amellyel az egyik legnagyobb egybefüggő belvárosi épülettömbnek számít Budapesten.

Az épület függőleges tagolása jól strukturált: a két pinceszint az épületgépészeti rendszerek, tároló helyiségek, technikai terek és egyéb kiszolgáló funkciók elhelyezésére szolgál. A földszint reprezentatív belépési pontként működik, elegáns előcsarnokkal, tágas fogadóterekkel és közönségforgalmi zónákkal. A félemelet és az öt fő emelet különféle rendeltetésű belső tereket foglalnak magukba: irodák, tárgyalók, intézményi egységek vagy akár lakóegységek is helyet kaphatnak itt, a funkcióváltások függvényében. A legfelső, beépített tetőtéri szint egyedi építészeti megoldásokat tartalmaz, a magas tető egyedi kupolák és felépítmények tagolják.

Az épülettömb teljes telekterületét beépítették, azonban az építészeti koncepció részeként több belső udvar is kialakításra került. Ezek a belső udvarok nemcsak az épület természetes szellőzését és benapozását biztosítják, hanem vizuális áttekinthetőséget és térérzetet is adnak a nagy alapterületű, zárt tömb belsejében.

Az épület homlokzata az adott kor – a 19. század vége és a 20. század eleje – tipikus eklektikus és szecessziós stílusjegyeit viseli magán. A külső megjelenést részletgazdag díszítések, tagozatok, kovácsoltvas erkélyek, ornamentális elemek és plasztikus formák határozzák meg. Az épület homlokzati kialakítása nem egységes, hanem az utcaképet követve, a tömböt körülölelő utcák mentén szakaszokra tagolódik. Minden egyes homlokzati rész külön karakterrel bír, mégis harmonikus egységet alkotnak, illeszkedve az utcakép ritmusához és léptékéhez.

Mindhárom épület műemlék különleges kialakítású terekkel, az előterek és fölépcsőházak részben márvánnyal burkoltak. További értékes műemléki épületelemek is fellelhetők az épületen belül (ólomüvegek, aranyozott stukkók, festett díszek, eredeti fa nyílászárók és beépített bútorok.) és épületen kívül (díszes homlokzat, szobrok). A teraszok és egyéb értékes padlóburkolatok jó állapotúak.

Az épületegyüttes nem felújított és nem korszerűsített, de az értékes épületelemek jó állapotúak. Az épületek jól karbantartottak, de az irodai célú területek burkolatai és nyílászárói felújítandók.

Az épület jelenleg irodai célra, elhelyezési feladatra kiválóan alkalmas, ugyanakkor exkluzív kialakítása és elhelyezkedése miatt kiemelt célokra is felhasználható, értékes épület. A díszes tereket leszámítva többségében irodák, tárgyalók, teakonyhák, mosdók találhatók az Ingatlanokban.

Az Ingatlanok elhelyezkedése kiváló adottságokkal bír. Megközelítése mind tömegközlekedéssel, mind gépjárművel megoldható. Parkolni közterületen fizető övezetben, vagy az ingatlan mélygarázsában, udvarában lehetséges.

A József Attila utca felőli épület pinceszintjén az 1980-as években kialakításra került egy önműködő parkolórendszer. A fejlesztés meghaladta az akkori kor technológiáját, forradalminak számított. Időközben a rendszer nem került fejlesztésre, elavulttá vált, de még napjainkban is működőképes.

Szintén a pinceszinten található egy nagy méretű, nagy kiterjedésű kút is, amit a Duna vízszintje befolyásol. Eddig még egyik nagy árvíznél sem (2006, 2013, 2024) öntött ki a kút, jócskán az épület szintje alatt maradt.

A fűtést 3 db gázkazán biztosítja, amely szintén a pincében kapott helyet. Az Ingatlanokon önálló közműbekötés nincs, az épületegyüttes egy közműbekötéssel és közös hűtés-fűtés rendszerrel rendelkezik.

Az épületegyüttesen belül az épületek átjárhatóak, az épületek határai csak az alaprajzokon azonosíthatóak. Számos lifttel és lépcsőházon keresztül juthatunk el egyik szintről és épületből a másikba. A gépészeti és villamos hálózat korabeli, jelentős felújítására, cseréjére az utóbbi időben nem került sor.

1. Az Ingatlanokkal kapcsolatos terhek, jogok, tények:

Az épület nemcsak önálló műemléki védettséget élvez, hanem több védelmi szint alatt is áll:

- részét képezi a **UNESCO világörökségi látképnek**,
- elhelyezkedése révén **régészeti érintettségű területen fekszik**,
- valamint a **Budapest műemléki jelentőségű terület része**, amely a főváros történeti városszövetének különösen értékes övezete.

Régészeti védelem

A 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 épület hozzájárul a világörökségi látkép egységéhez, különösen a Széchenyi tér látványtengelye és a Duna-part irányából nézve. Térformáló tömege, díszített homlokzata, vizuális kapcsolatot teremt a Lánchíd–Széchenyi tér térségével.

Területi jelentőség: Budapest műemléki jelentőségű terület

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

Ez a státusz megerősíti, hogy az épület nemcsak egyedi érték, hanem összefüggő várostörténeti szövet része 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**
- **Bírságkategória: I. kategória**

- **Megnevezés: Pollack Mihály háza**
- **Helyrajzi szám: 24513**

- **Műemléki védelem típusa: Műemlék I. kategória**
- **Védettség jellege: Országos egyedi műemléki védelem**
- **Bírságkategória: I. kategória**
- **Megnevezés: Pesti Magyar Kereskedelmi Bank egykori székháza**
- **Helyrajzi szám: 24514**
- **Műemléki védelem típusa: Műemlék I. kategória**
- **Védettség jellege: Országos egyedi műemléki védelem**
- **Bírságkategória: I. kategória**

Az épület a Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatának örökségvédelmi hatástanulmánya szerint is **kiemelt jelentőségű műemléknek** minősül.

Az "Országos egyedi műemléki védelem" státusz azt jelenti, hogy az épületet az állam különösen értékesnek ismeri el, és jogszabályi védelem alatt áll. 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 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, üvegfüdémek).

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 az Ingatlanok értékesítéséhez **előzetes egyetértését** adta. Mivel az Ingatlanegyüttes kiemelten védett műemlék, így eredményes értékesítés esetén az adásvételi szerződés aláírását 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.**

Elővásárlási jog

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) 127. § (8) bekezdése alapján az (1) bekezdés szerinti ingatlanon **első helyen az államot, második helyen az ingatlanon közfeladatot ellátó önkormányzatot – főváros területén lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint – elővásárlási jog illeti meg.**

Belváros Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda **Főép. Ir. 39/2025. ügyiratszámú** tájékoztatása szerint az Ingatlanok többszörös védelemmel érintettek, mivel világörökségi helyszín védőövezetben, műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben fekvő műemlék, ezen felül régészeti lelőhelyet érint. A településkép 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 szerint a Fővárosi Önkormányzat nem lát el közfeladatot az Ingatlanokban, így a Fővárosi Önkormányzatot nem illeti meg az Ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jog.

Az MNV Zrt. felhívja az árverezők figyelmét arra, hogy az Ingatlanok műemléki környezetbe tartozása, illetve helyi vagy fővárosi egyedi védelem alatt állása miatti építési és használati korlátozásokkal kapcsolatos információkat maguk is kötelesek beszerezni és nem hagyatkozhatnak kizárólag az MNV Zrt. által adott tájékoztatásra. Az árverezők tudomásul veszik, hogy az ezzel kapcsolatos információhiány miatt sem az MNV Zrt.-vel, sem a Magyar Állammal szemben nem élhetnek a jövőben semmilyen követeléssel vagy igényrel. Az árverezők elfogadják, hogy az Ingatlanokra vonatkozó helyi és országos előírásokról az MNV Zrt.-től független forrásból, kellő körültekintéssel tájékozódniuk és nem hagyatkozniuk kizárólag az MNV Zrt. állításaira. Az árverező az Ingatlanokra vonatkozó árverési ajánlatát az Ingatlanok árverező 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 közzétett esetlegesen eltérnek, az árverezők sem most, sem a jövőben sem a Magyar Állammal, sem az MNV Zrt.-vel szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak, ilyen esetleges követelésekről előre és visszavonhatatlanul lemondanak.

Az Ingatlanok **egy egységet alkotnak**, egy közműbekötéssel rendelkeznek, közös hűtési és fűtési rendszerük van. Az Ingatlanok átjárhatóak. Számos lifttel és lépcsőházon keresztül juthatunk el egyik szintről és épületből a másikba. Mindezekre tekintettel az Ingatlanok együtt, dologösszességként kerülnek értékesítésre. Az ingatlanokra külön-külön licitálni nem lehetséges.

Az Ingatlanok **Állami elhelyezési célú ingatlanok**, az állami elhelyezési cél jogi jelleg ingatlan-nyilvántartásból történő törlése érdekében az MNV Zrt. intézkedik az állami tulajdonból való kikerülést követően.

Az Ingatlanok elhelyezési céllal jelenleg a Belügyminisztérium használatában állnak. A Belügyminisztérium személyi állományának jelentős része az Ingatlanokból már kiköltözött. A **Belügyminisztérium egyes szervezeti egységei jelenleg még 2421,37 m2 területet használnak. Az Ingatlanok teljes kiürítése 2025. december 31-ig megvalósul**, így az árverési vevő részére történő birtokátruházás végső határideje tervezetten 2026. január 15. napja.

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

A Budapest V. kerület belterület 24514 hrsz-ú ingatlanban telekommunikációs hálózati csomópont (aggregációs pont) található - ami a Nemzeti Távközlési Gerinchálózat (NTG) fő egységét képezi. Az aggregációs pont 40,34 m2 területet érint. A 346/2010.(XII.28) Korm. rendelet alapján a kijelölt kormányzati célú hírközlési szolgáltató az aggregációs pont tekintetében a Pro-M Professzionális Mobil és Hálózati Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Pro-M Zrt.). Az aggregációs pont új helyszínre történő áthelyezésével kapcsolatban az egyeztetések folyamatban vannak.

Az aggregációs pont átköltözésének **határideje az Ingatlanok birtokátruházását követő 180 nap, ezen időintervallumon belül a nyertes árverező (vevő) köteles biztosítani a PRO-M Zrt. számára az aggregációs ponttal érintett terület rész ingyenes használatát**, köteles továbbá ennek érdekében a PRO-M Zrt. részére biztosítani az épületegyüttesbe történő bejutást és az aggregációs pont folyamatos működtetésének feltételeit annak zavartalan működése és az áthelyezéshez szükséges feladatok elvégzése érdekében. A nyertes árverező (vevő) kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanrész PRO-M Zrt. általi használatával, a központ zavartalan és folytonos működőképességét biztosító ingatlanüzemeltetés és őrzés (pl. vagyonvédelem, közművek) biztosításával kapcsolatban a Pro-M Zrt.-vel megállapodik.

Az árverezők tudomásul veszik, hogy a Pro-M Zrt. használatára vonatkozóan az MNV Zrt. és a Magyar Állam nem vállal sem felelősséget, sem szavatosságot, azzal kapcsolatban a nyertes árverező követeléssel, igényel nem élhet sem a Magyar Állammal, sem az MNV Zrt.-vel szemben.

Az árverezők tudomásul veszik, hogy az Ingatlanok birtokátruházására fentiekre tekintettel tervezetten legkésőbb 2026. január 15. napjáig -kivéve a Pro-M Zrt. által használt ingatlanrészt-, a teljes vételár adásvételi szerződés rendelkezéseinek megfelelő maradéktalan megfizetését követően kerülhet sor. A Pro-M Zrt. által használt ingatlanrész birtokátruházására a Ptk. 5:3. § (4) bekezdése szerinti dolog kiadása iránti igény átruházásával kerül sor.

Az árverezők tudomásul veszik, hogy az adásvételi szerződés aláírására elsődlegesen az MNV Zrt. székhelyén kerül sor. A szerződéskötésnél közreműködő ügyvédet az MNV Zrt. biztosítja, azzal, hogy költségeit a nyertes árverező (Vevő) viseli, amelyek összege 30.000.000 Ft + ÁFA.

2. Felépítményre vonatkozó adatok:

Telek és beépítési adatok

- **Helyrajzi szám:** 24512, 24513, 24514
- **Beépítési mód:** zárt sorú, telek tömb
- **Telek alakja:** szabálytalan téglalap alakú telektömb, négy utca által határolt
- **Épület elhelyezkedése:** Széchenyi tér, József Attila utca, Nádor utca és a Mérleg utca által határolt terület

BM alapterület szintenként

Szintek	Nettó alapterület m ²				Red. %	Red. alapter. m ²
	hírsz. 24512	hírsz. 24513	hírsz. 24514	összesen		
pince -2	701,7	752,8	3 719,5	5 174,0	50%	2 587,0
pince -1		15,5	1 769,8	1 785,3	50%	892,7
alagsor			85,8	85,8	70%	60,0
földszint	830,7	819,3	4 064,1	5 714,0	100%	5 714,0
negyedemelet			259,6	259,6	90%	233,6
félemelet	530,6	653,1	3 458,4	4 642,1	90%	4 177,9
galéria			107,5	107,5	90%	96,8
emelet 1	658,6	667,4	3 363,1	4 689,2	100%	4 689,2
emelet 1,5	102,5	21,5		124,0	90%	111,6
emelet 2	652,4	667,4	3 239,6	4 559,4	100%	4 559,4
emelet 3	657,8	690,8	3 207,2	4 555,8	100%	4 555,8
emelet 4	645,0	705,2	3 153,7	4 503,9	100%	4 503,9
emelet 5	704,1	638,6	2 797,6	4 140,2	90%	3 726,2
emelet 6	95,5	76,1	555,8	727,4	90%	654,6
összesen	5 578,7	5 707,8	29 781,7	41 068,1		36 562,6

BM alapterület funkcióként

Funkció	Nettó alapter. m ²
munkahelyi terület	14 854,1
közös területek	18 179,6
kiszolgáló terület	8 034,4
	41 068,1

Épületszerkezetek

Alapozás

- Alapozás típusa: *mélyalapozás, kétszintes alagsorral*
- Alapozási mélység: kb. 8-10 méter
- Alapanyag: tömör beton
- Szigetelés: háromrétegű aszfaltszigetelés
- Különleges megoldás: teljes járdaszintig érő *betonteknő* kialakítás a talajvíz és víznyomás elleni védelemre

Teherhordó falak, válaszfalak

- Anyag: téglá teherhordó falazat (kb. 100–180 cm vastagság), belső válaszfalak vékonyabb téglá vagy vázkittöltő jellegűek. Számos helyen az épületeken belül az átalakítás során, már korszerű kerámia falazóanyagok kerültek beépítésre.
- Földszinten és a reprezentatív részeken helyenként gránit burkolattal vagy márvánnyal burkolt faltestek helyezkednek el.
- Vasbeton szerkezetek, pillérek és oszlopok változó méretben találhatók.
- Válaszfalak: Vegyes szerkezetűek. Hagyományos téglá, modern falazati elemek, GK falszerkezetek.

Födémek

- Általános födém típus: *poroszsüveg* boltozat acélgerendákra
- Pincefödémek: vasbeton szerkezet, megerősített rétegekkel
- Új födém szerkezetek, melyek az átalakítások során kerültek beépítésre az épületekben, monolit vasbeton rendszerűek.
- Dísztermek fölött: kazettás mennyezetek, gipszstukkóval

Tetőszerkezet

- Típusa: tagolt többnyire beépített magastető tornyokkal és kupolákkal
- Fedés: pala és fémlemezfedés, levezetett ereszszerkezettel
- Szerkezet: fa ácsszerkezet, beépített

Belső térszerkezet

- **Főbejárat:** A József Attila utca felől
- **Előcsarnok:** ovális aula, amely több szint magas felülről megvilágított tér
- **Márványterem:** felülvilágítóval ellátott centrális tér
- **Mozi terem:** teljes értékű mozi terem vetítővászonnal nézőtérrel

Szintek

- **Pince (2 szint):** trezorhelyiségek, raktárak, gépészeti terek, mélygarázs
- **Földszint:** reprezentatív terek, irodák
- **Magasföldszint-5. emelet:** igazgatási irodák, tárgyalók, kiszolgálóhelyiségek
- **Tetőtér:** irattár, konditerem, gépészet és padlástér

Gépesítés, közművek, komfort

Fűtés

- Központi fűtésrendszer van kiépítve az épületben, több helység egyedi fűtéssel rendelkezik
- Melegvizet központi és lokális (bojler) hő termelő berendezések biztosítják.
- VRV rendszerek szolgálják ki az épület hűtését.
- Hőleadók: radiátorok, fan-coilok
- Az épület több, jellemzően a Széchenyi tér felé eső tömbökben az irodák hűtéssel is rendelkeznek. Klíma és fan-coil formában.

Szellőzés

- Gépi szellőzőrendszer, mosdókban lokálisan elhelyezett.
- Kapacitása: ~100.000 m³/h légsere teljes épületre
- Helyiségenként légszűrő

Épületburkolatok és nyílászárók

- **Homlokzatburkolat:** faragott mészkő, klasszikus tagolású
- **Nyílászárók:** tömör fa, díszes ablakkeretek, kovácsoltvas erkélykorlátok
- **Belső burkolatok:** Padló: márványlap burkolat, díszes cementlap, fapadló
Falak: márvány- vagy fa lambéria, díszfestés (Schmidt Miksa)
Ajtók: kétszárnyú díszített faajtók

Díszítőművészeti elemek (építészeti plasztika)

- **Kő- és stukkódíszítések:** Az épület homlokzatán gazdag plasztikájú kőfaragványok találhatók, köztük díszes párkányok, lizénák, pilaszterek és füzérdíszek. A felső szinteken gyakoriak a rozetták, leveles indadíszítések és egyéb klasszicizáló ornamentikák. Főhomlokzaton hangsúlyos timpanon nagy oszlopprenddel.
- **Erkélyek:** A homlokzaton megjelenő erkélyeket kőfaragványok díszítik, amelyek egyedileg tervezettek, és illeszkednek az épület historizáló stílusához.
- **Szoborszerű díszek:** Az épület tetején teljes alakos szobrok állnak a homlokzatot pedig stilizált díszítőmotívumok színesítik.

Jelenlegi állapot (Műszaki összegzés)

- **Statikai állapot:** jó, stabil főtartószerkezetek
- **Homlokzat:** részben elszennyeződött, karbantartásra szoruló köelemek
- **Tető:** karbantartott, manzárdtér hasznosított
- **Belső tér:** eredeti elemek részben megmaradtak, részleges átalakítás a minisztériumi funkcióknak megfelelően
- **Gépészeti rendszer:** többször korszerűsített, de védendő elemek (pl. szellőzőknak) fennmaradtak

Az épület **kiemelkedő műszaki, statikai és esztétikai színvonalon készült**. A tervezés és kivitelezés során alkalmazott szerkezeti és gépészeti megoldások (mélyalapozás, vízszigetelés, szellőzőrendszer, többzónás fűtés) a korszak technikai élvonalába tartoztak.

A szerkezetek teherbíró képessége, az anyaghasználat tartóssága, valamint a részletformálás minősége alapján az épület ma is alkalmas magas színvonalú funkció betöltésére. Bármilyen rekonstrukció vagy új hasznosítás során a műemléki, gépészeti és térszerkezeti értékek megtartása **elsődleges szempont**.

3. Építési övezet:

Vt-V/1 (intézmény domináns vegyes városközponti terület)



4. A kerületi építési szabályzat előírásai az Ingatlanok tekintetében:

**Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének
6/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelet**

69. Vegyes területek - városközpont területe

73. § (1) A Vt-V jelű **vegyes városközponti területek** jellemzően zárt sorú beépítésű építési övezetei a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, továbbá országos és települési szintű intézményi és egyéb, olyan rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, melyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az építési övezetek területén az **I-XV. fejezet** rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:

a) a Vt-V jelű építési övezetek általános előírásait rögzítő **74. §**-sal, és a részletes előírásait rögzítő **75-77. §**-sal, és

b)⁴⁸ a 2. mellékletben rögzített párkánymagasságokkal, beépítési magasságokkal, továbbá

c) a **5. melléklet**ben rögzített beépítési paraméterekkel, továbbá

d) a **Szabályozási Tervvel**, és a XVIII. fejezet, vagy a **9. melléklet** szerinti kiegészítő előírásokkal.

(3) Amennyiben a **Szabályozási Terv**, a XVIII. fejezet, vagy a **9. melléklet** szerinti kiegészítő előírások az építési övezet előírásához képest másként rendelkeznek, akkor azokat kell betartani az építési övezet vonatkozó előírása helyett.

(4) Az építési övezetek területén a zárt sorú beépítési mód szerint lehet új épületet elhelyezni, meglévő épületet átépíteni.

(5) Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.

(6) A [5. melléklet](#)ben szereplő kedvezményes értékeket az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, a XVIII. fejezetben, vagy a [9. melléklet](#) szerinti kiegészítő előírásokban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.

74. § (1) Épület - ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) lakás,
- b) igazgatási,
- c) iroda,
- d) kereskedelmi, szolgáltató,
- e) szállás jellegű,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- g) kulturális
- h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
- ha) vendéglátó,
- hb) sport,
- hc) közösségi szórakoztató,
- hd) önálló parkolóház, mélygarázs,
- he) kézműipari rendeltetés, valamint
- hf) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek - ha az építési övezet másként nem szabályoz - egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(2) A [\(1\) bekezdés](#) szerinti önálló rendeltetési egység használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár, szociális blokk, öltöző).

(3) Nem létesíthető

- a) lakásrendeltetés, lakószoba, egyéb szálláshely szobaegysége, magánszállás
- aa) pincészet, alagsorban, vagy
- ab)⁴⁹ földszinten közvetlenül a közterület felől, vagy olyan udvarból nyílóan, amelyről más közhasználatú rendeltetés (különösen: üzlethelyiség, iroda) is nyílik;
- b) a lakófunkciót zavaró
- ba) tevékenység célját szolgáló épület, rendeltetési egység,
- bb) jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység;
- c) nagykereskedelmi rendeltetési egység, nagykereskedelmi áruház,
- d)⁵⁰ üzemanyag-töltő állomás - az elektromos töltőpont kivételével - , továbbá újonnan létrehozva autómosó, autószerelv - sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben;
- e) *kiszolgáló épület* - az önálló mélygarázs kivételével.

(4) A telken, - ha az építési övezet, a XVIII. fejezet, vagy a [9. melléklet](#) szerinti kiegészítő előírások másként nem rendelkeznek - több főépület is elhelyezhető.

(5) **Meglévő lakást**, vagy az eredeti állapot szerint lakás rendeltetést szolgáló rendeltetési egységet több rendeltetési egységre megosztani csak akkor lehet, - a teljes épületet érintő átalakítás kivételével -

- a) ha annak nettó alapterülete legalább 140 m², és
- b) a megosztással létrejövő lakások száma nem több, mint az eredeti nettó lakásterület 70-nel való osztásából adódó, kerekített egész szám.

(6)⁵¹ 40 m²-nél kisebb nettó alapterületű lakás - az épület eredeti építési állapota helyreállításának kivételével - újonnan nem létesíthető.

(7) A **tetőtér beépítésével kialakítható lakások száma meglévő épület VII. fejezet szerinti átalakítása** esetén, nem lehet több mint a beépítésre kerülő eredeti tetőszint (vagy padlásszint) bruttó alapterületének 70-nel való osztásából adódó, kerekített egész szám.

(8) **Új épület létesítése, vagy az épület alapvető jellegét megváltoztató átépítés** esetén minden lakás után egy, legalább 1,5 négyzetméteres tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló, vagy közös helyiségben.

(9) **Egyéb szálláshely** esetén egy-egy szoba méretének meghatározásánál, a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló [239/2009. \(X.20.\) Korm. rendelet 1. melléklet](#) 6. szerint előírt méretek másfélszeresének kell teljesülnie.

(10) A **melléképítmények közül** elhelyezhető

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény,
- c) zászlótartó oszlop.

70. Vt-V/1 Intézménydomináns vegyes városközponti terület építési övezet részletes előírásai

75. § (1) A Vt-V/1 - Intézménydomináns vegyes városközponti terület - építési övezetben a [74. §](#)-ban meghatározott rendeltetések létesíthetők.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés legfeljebb összesen 4.000 m² általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha a XVIII. fejezet, vagy a [9. melléklet](#) szerinti kiegészítő előírások másként rendelkeznek.

(3)⁵² Egyéb szálláshely vagy magánszálláshely **önálló** rendeltetési egységek darabszáma meglévő lakóépületen belül nem haladhatja meg az összes **önálló** rendeltetési egység darabszámának 5%-át, kivéve azon épületet, amely szállodaként is működik.

(4) A Szabályozási Terven jelölt „Belvárosi Főutca Tengely” menti telkek esetében a telkek legnagyobb területe legfeljebb 4.000 m² lehet.

(5) A saroktelekre vonatkozó szintterületi mutató kedvezményt a [45. §](#) szerint kell alkalmazni.

(6) Az építési övezetben a [45. §](#) -ban meghatározott szintterületi mutató kedvezmények közül az alábbi a)-e) pontban felsoroltak együtt is érvényesíthetők, melynek során több kedvezmény együttes értéke nem haladhatja meg a 0,5 értéket:

- a) a közhasználatú terület kialakítása,
- b) közhasználatú rendeltetési egység kialakítása,
- c) közösségi célú többletparkoló létesítése
- d) új udvarcsatlakozás kialakítása,
- e) környezeti minősítő-rendszer előírásainak való megfelelés.

(7) Az építési övezetben a [45. §](#) -ban meghatározott épület hosszantartó kihasználatlansága, vagy beépítetlen telkek után érvényesíthető szintterületi mutató kedvezmények együttes alkalmazása esetén a kedvezmény nem haladhatja meg a 0,75 értéket.

(8) Az [\(5\)-\(7\) bekezdés](#) szerinti szintterületi mutató kedvezmény együttes alkalmazás esetén sem lehet nagyobb 1,5-nél.

(9) Az építési övezetben a [45. §](#)-ban meghatározott kialakult túlépített szintterületi mutatóval rendelkező beépítés helyén új épület létesítése szerint érvényesíthető általános szintterületi mutató kedvezmény alkalmazható, de más kedvezménnyel nem vonható össze.

44. Zöldfelületi mérték - a zöldfelület legkisebb aránya és az egyes zöldfelületi elemek számításai és műszaki követelményei

47. § (1) Az építési övezetben a telekre meghatározott legkisebb zöldfelületi arány alapján biztosítandó zöldfelület, és a Szabályozási Terven jelölt zöldfelületi elemek alapján a [13. §](#) szerint létesítendő zöldfelület közül a nagyobb értéket adót kell betartani, a zöldtető számítására és figyelembevételére vonatkozó szabályok együttes betartásával - amennyiben a XVIII. fejezet, vagy a [9. melléklet](#) szerinti kiegészítő előírások másként nem rendelkeznek.

(2) A telek előírt legkisebb zöldfelületi aránya

- a) teljes értékű (alá nem épített) zöldfelülettel, vagy
- b) zöldtető zöldfelületével, vagy
- c) az [a\)](#) és [b\) pont](#) szerinti zöldfelülettel együtt biztosítható. ([7. melléklet](#) 16. ábra)

(3) *Meglévő épület kismértékű átépítése* esetén, amennyiben a kialakult zöldfelületi arány nem éri el a telekre meghatározott legkisebb zöldfelületi arányt, és a beépítés kialakult állapota miatt az előírt zöldfelületi arány nem teljesíthető, akkor a [48. § \(4\) bekezdésében](#) foglaltak teljesülése mellett a zöldfelület kialakult aránya - a meglévő épület udvarának üvegtetővel való teljes lefedése kivételével - tovább nem csökkenthető.

(4) *Meglévő épület alapvető jellegét megváltoztató átépítése* esetén amennyiben a kialakult zöldfelületi arány nem éri el a telekre meghatározott legkisebb zöldfelületi arányt, és a beépítés kialakult állapota miatt az előírt zöldfelületi arány nem teljesíthető, akkor - a meglévő épület udvarának üvegtetővel való

teljes lefedése kivételével - a **48. § (4) bekezdés**ében foglaltak teljesülése mellett a zöldfelületi arány a kialakult állapothoz képest legalább 5 százalékponttal növelendő.

(5) Új épület létesítése esetén a Vt-V/1 és Vt-V/2 építési övezetben az előírt legkisebb zöldfelületi arány biztosítása mellett a zöldfelületi arány további 5 százalékponttal növelendő, vagy a **48. § (4) bekezdés a)-g) pontja** közül legalább három előírásnak kell teljesülnie.

(6) A teljes értékű zöldfelület számításánál be kell számítani a telek

a) növényzettel borított zöldfelületét, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg,

b) burkolatlan, a stabilizált vízáteresztő burkolatú, vagy szórt burkolatú területét az előírt zöldfelületi arány legfeljebb 10%-áig,

c) természetes vagy mesterséges állandó vízfelület területét az OTÉK-ban meghatározottak szerint.

(7) Nem vehető figyelembe a telek teljes értékű zöldfelületének számítása során

a) a beton vagy műanyag gyeprácsos felület,

b) a burkolt környezetben létesülő 1 m² alapterületet el nem érő zöldfelület,

c) a felszíni parkoló 2 m² területet el nem érő egybefüggő zöldfelülete,

d) a fürdőmedence.

(8) A zöldtető zöldfelületének számításánál a legalább 10 m² egybefüggő területű, **13. §**-ban foglalt előírásoknak megfelelően kialakított zöldtető számítható be, melynek beszámítható zöldfelület arányát az OTÉK-ban meghatározott termőréteg vastagság, növényállomány-szerkezet és zöldtető-jelleg alapján kell számolni.

(9) A 2 métert meghaladó termőréteggel (ültetőközeggel) kialakított intenzív zöldtető a **(8) bekezdéstől** eltérően 100%-ban (teljes értékű zöldfelületnek megfelelően) beszámítható a zöldfelületi érték számításánál.²¹

48. § (1) A telek legkisebb zöldfelületi arányába beszámítható zöldfelületi elem kialakításánál biztosítani kell a **(2)-(3) bekezdés**ben foglalt műszaki feltételeket.

(2) Zöldtetők létesítésénél

a) a termőréteg vastagságát, a zöldtetőre vonatkozó intenzitás mértékét és beszámíthatóságát az OTÉK alapján kell kialakítani,

b) biztosítani kell a fenntartáshoz és a karbantartáshoz szükséges megközelítés lehetőségét,

c) a kiültetésre kerülő növényzet fenntartásához szükséges szakszerű rétegrendet kell létesíteni,

d) a félintenzív és az intenzív zöldtető esetén a megfelelő öntözés érdekében automata öntözőrendszer telepítését biztosítani kell.

(3) Zöldhomlokzat létesítésénél

a) az *értékvizsgálati dokumentációban* foglaltak alapján lehet a zöldhomlokzatot kialakítani,

b) a szomszéd telken lévő épület telek felé eső tűzfalán a zöldhomlokzat a saját telken is kialakítható,

c) a növényválasztás nem okozhatja az épületszerkezetek károsodását,

d) a gyökérzet elleni védelemről és az épületszerkezetek vízszigeteléséről gondoskodni kell,

e) támszerkezetet igénylő, vagy ültetőedény-soros rendszer esetén biztosítani kell a rendszeres fenntartás, karbantartás és öntözés lehetőségét.

(4) Amennyiben a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány a kialakult állapot miatt nem teljesíthető, úgy a zöldfelületi intenzitás növelése és a hőszigetelés csökkentése érdekében az a)-g) pont közül legalább kettőnek teljesülnie kell, kivéve, ha az udvar üvegtetővel utólag lefedésre kerül:²²

a) a telek területén legalább egy, nagy lombtömeget növesztő fa ültetendő,

b) az udvar alapterületének minden megkezdett 50 m²-e után egy fa telepítendő teljes értékű planténerben, vagy zöldtetős kialakítással, vagy természetes talajkapcsolattal,

c) az udvar alapterületének legalább fele teljes értékű zöldfelületként, vagy legalább félintenzív zöldtetőként, vagy teljes értékű planténerben kihelyezett növényzettel fedetten alakítandó ki,

d) a nyílászárókkal nem rendelkező homlokzati részekben, vagy tűzfalakon zöldhomlokzat alakítandó ki az *értékvizsgálati dokumentációban* foglaltak figyelembevételével,

e) telekbelső felé eső szomszédos épületek tűzfala zöldhomlokzatként alakítandó ki az *értékvizsgálati dokumentációban* foglaltak alapján,

f) 20 m²-nél nagyobb egybefüggő területtel rendelkező járható lapostetős épületrészek legalább 30%-án félintenzív, vagy intenzív zöldtető alakítandó ki,

g) 10 m²-nél nagyobb egybefüggő területtel rendelkező nem járható lapostetős épületrészekben legalább sedum tető, vagy extenzív zöldtető alakítandók ki,

h) a függőfolyosók összes hosszának legalább 50%-án balkonkert alakítandó ki.

(5)²³ Az udvar utólagos üvegtetővel való teljes lefedése esetén a telekre előírt zöldfelületi arányt nem kell alkalmazni.

Az építési üzemek és az üzemek szabványosított értékeinek táblázata													
A		B		C		D		E		F		G	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98
99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112
113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126
127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154
155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182
183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196
197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224
225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238
239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252
253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266
267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280
281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294
295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308
309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322
323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336
337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350
351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364
365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378
379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392
393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406
407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420
421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434
435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448
449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462
463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476
477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490
491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504
505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518
519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532
533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546
547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560
561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574
575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588
589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602
603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616
617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630
631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644
645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658
659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672
673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686
687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700
701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714
715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728
729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742
743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756
757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770
771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784
785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798
799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812
813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826
827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840
841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854
855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868
869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882
883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896
897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910
911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924
925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938
939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952
953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966
967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980
981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994
995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008
1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022
1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036
1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050
1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064
1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078
1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092
1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106
1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120
1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134
1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148
1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162
1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176
1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190
1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204
1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218
1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232
1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246
1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260
1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274
1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288
1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302
1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316
1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330
1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344
1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358
1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372
1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386
1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400
1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414
1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428
1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442</

- Beépítésig mód: zártsorú
- **Beépítettség földszint és I. emelet: 100%**
- Beépítettség általános szint: 80%
- Beépítettség terepszint alatt: 100%
- Általános szintterületi mutató: 5,5
- Parkolási szintterületi mutató: 2
- Zöldfelület: 10%
- Párkánymagasság: 24 m (illetve 22,5 m a Mérleg utca felőli saroknál)

Felhívjuk az árverezők figyelmét, hogy az építésügyi előírások esetleges módosulásaért az MNV Zrt. és a Magyar Állam nem vállal sem felelősséget, sem szavatosságot, azzal kapcsolatban a nyertes árverező követeléssel, igénnyel nem élhet sem a Magyar Állammal, sem az MNV Zrt.-vel szemben.

4. Elővásárlási jog:

A világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. §-a alapján:

(1) A világorökségi helyszínen található ingatlan tekintetében – ide nem értve a lakhatás céljára szolgáló rendeltetés szerinti jellegű épületet (különösen: lakás, lakóház), valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti földet – a magyar államot – más jogosultakat megelőzően – elővásárlási jog illeti meg.

(1a) Az (1) bekezdéstől eltérően a magyar államot elővásárlási jog illeti meg az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház fő rendeltetési jellegű, valamint a 200 négyzetmétert meghaladó alapterületű, lakás rendeltetésű azon ingatlan vonatkozásában, amely a Budapest – a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út világörökségi helyszínén található.

(2) A magyar állam elővásárlási jogát

a) a természetvédelemért felelős miniszter gyakorolja, ha a világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értékét a természet védelméről szóló jogszabályok alapján fennálló védettséggel összhangban állapították meg,

b) minden más esetben a kulturális örökség védelméért felelős miniszter gyakorolja.

(3) Ha a magyar államot más jogcímen is megilleti az elővásárlási jog, akkor először az e törvény alapján fennálló elővásárlási jog gyakorlása tekintetében kell nyilatkozni. Ha ezen jogcím alapján nem kerül sor az elővásárlási jog gyakorlására, úgy az elővásárlási jog a magyar állam tekintetében a további fennálló jogcímenen gyakorolható.

(4) Ha az e törvény alapján fennálló elővásárlási joggal olyan ingatlan érintett, amelyen a kulturális örökség védelméről szóló törvény vagy a természet védelméről szóló törvény alapján is fennáll a

magyar államot megillető elővásárlási jog, úgy csak az e törvény alapján fennálló elővásárlási jog vonatkozásában kell nyilatkozni.

Az Ingatlanok tekintetében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényen alapuló **elővásárlási jog illeti meg első helyen az államot, második helyen az Ingatlanokon közfeladatot ellátó önkormányzatot – főváros területén lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint.**

Mivel az Ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadban 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 Önkormányzata az Ingatlanokban nem lát el közfeladatot, elővásárlási joggal nem rendelkezik az Ingatlanokra vonatkozóan. Budapest Főváros Önkormányzata az Ingatlanokban nem lát el közfeladatot, elővásárlási joggal nem rendelkezik az Ingatlanokra vonatkozóan.

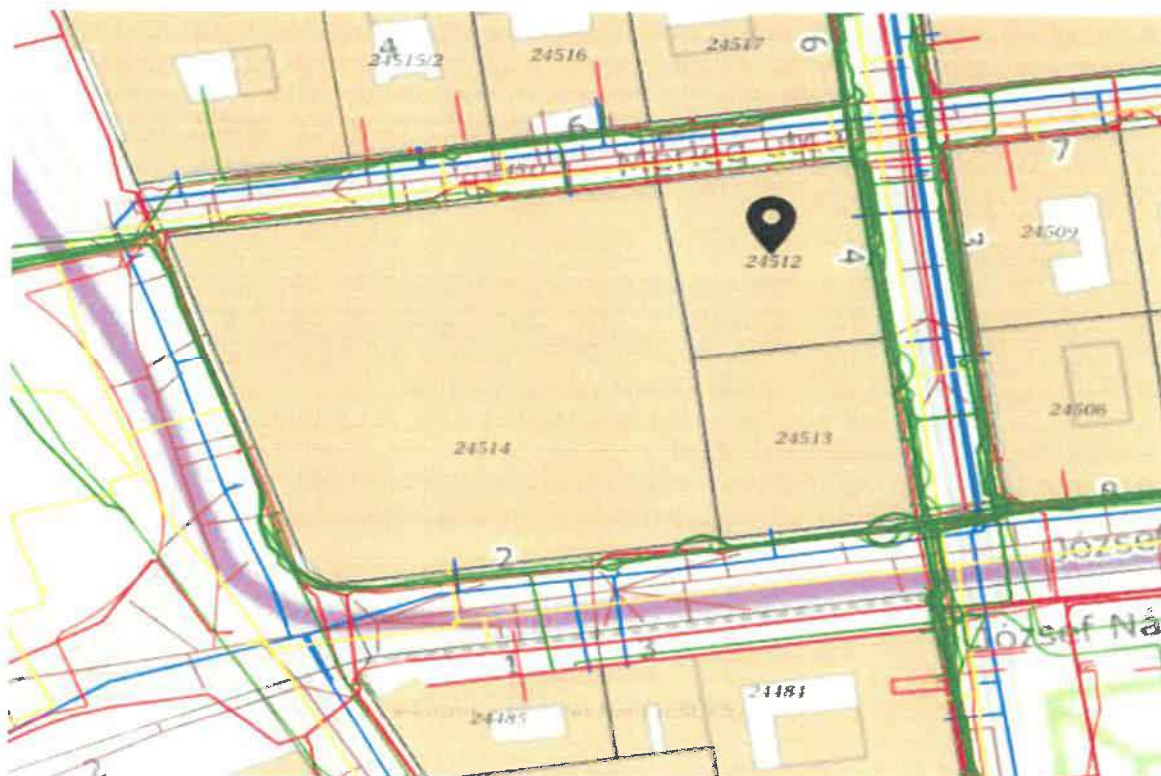
Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2020. (I. 30.) önkormányzati rendelete és annak 10. számú mellékletében az Ingatlanok nem szerepelnek.

5. Ingóságok:

Az árverezők tudomásul veszik, hogy az Ingatlanok ingóságok nélkül, kiürített állapotban kerülnek értékesítésre.

6. Közművek:

A www.ekozmu.e-epites.hu térképi nyilvántartásának az Ingatlanokat megjelenítő részlete:



Az Ingatlanokon önálló közműbekötés nincs, az épületegyüttes egy közműbekötéssel és közös hűtés-fűtés rendszerrel rendelkezik, az Ingatlanok egy egységet alkotnak.

A fűtést a pinceszinten 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.

Az árverezők tudomásul veszik, hogy a fenti adatok tájékoztató jellegűek, nem jelentik az élő szolgáltatás meglétét.

A MNV Zrt. a közüzemi szolgáltatások kapcsán felhívja az árverezők figyelmét, hogy az árverezők sem a Kiíróval, sem a Magyar Állammal szemben nem élhetnek a jövőben semmilyen követeléssel vagy igényrel, illetőleg mindennemű, a közüzemek átírásával, esetleges ismételt bekapcsolásával kapcsolatos ügyintézés és költség az árverési nyertes/leendő vevő, tulajdonos kötelezettsége és költsége.

Felhívjuk az árverezők figyelmét, hogy az Ingatlanok állapotáról, szerkezetéről, műszaki adottságairól az MNV Zrt.-től független forrásból, kellő körültekintéssel szükséges tájékozódniuk és nem hagyatkozhatnak kizárólag az MNV Zrt. állításaira.

Az Ingatlanok műszaki állapotával, adottságaival, valamint azzal kapcsolatban, hogy a hivatalos, illetve a tényleges adatok az MNV Zrt. által közölttől esetlegesen eltérnek, az árverezők sem most, sem a jövőben sem a Magyar Állammal, sem az MNV Zrt.-vel szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak.

7. Bérleti, használati viszonyok:

Az Ingatlanok az SZT-155489 számú, módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Kijelölő okirat alapján a Belügyminisztérium használatában állnak, a Belügyminisztérium az Ingatlanokból 2025. december 31. napjáig kiköltözik. A Belügyminisztérium tájékoztatása szerint a Belügyminisztérium által az Ingatlanok hasznosítására irányuló szerződések, megállapodások nem kerültek megkötésre. A telekommunikációs hálózati csomópont biztosítása érdekében a PRO-M Zrt. által igénybe vett 40,34 m2 területrész vonatkozásában használatra vonatkozó szerződés nem áll rendelkezésünkre.

8. Birtokátruházás:

Az Ingatlanegyüttes birtokátruházására a teljes vételár adásvételi szerződés rendelkezéseinek megfelelő maradéktalan megfizetését követően, 2025. december 31. napját követő 15 naptári napon belül- kivéve a Pro-M Zrt. által használt ingatlanrészt- kerülhet sor.

A Pro-M Zrt. által használt ingatlanrész birtokátruházására a Ptk. 5:3. § (4) bekezdése szerinti dolog kiadása iránti igény átruházásával kerül sor.

A tulajdonszerzést a későbbi időpontban lefolytatásra kerülő birtokátruházási eljárás nem akadályozza, tekintettel arra, hogy a vételár kifizetését követően a vevő tulajdonjoga bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba.

1	Budapest V. kerület belterület 24512 hrsz - 1051 Budapest, Nádor utca 4. (a továbbiakban: Ingatlan1)
---	---

Cím	Hrsz	Terület (m ²)	Megnevezés	Tul. hányad
1051 Budapest, Nádor utca 4. „felülvizsgálat alatt”	Budapest V. kerület belterület 24512	1051	kivett irodaház	1/1

Az Ingatlan1 a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában, az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása és közvetlen kezelése alatt áll.

Az Ingatlan1 leírása: A Nádor utca 4. szám alatti épület, amely egykor a Magyar Országos Bank székháza volt, jelentős műemléki értékkel bír. Az épület tervezője Feszty Adolf (született Rehrenbeck Adolf Lajos), aki a 19. század végének egyik kiemelkedő magyar építésze volt.

Tulajdoni lapon szereplő jogok, tények, terhek:

*I.2. bejegyző határozat: 311470/1/2021/21.01.27
Állami elhelyezési célú ingatlan*

*I.3. bejegyző határozat: 396455/1/2024/24.11.22
Műemlék a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 151. § (1) bek. alapján.*

*I.4. bejegyző határozat: 396455/1/2024/24.11.22
Műemléki jelentőségű terület 7/2005. (III.1.) NKÖM rendelet 1. § (1) bek. alapján.*

*I.5. bejegyző határozat: 396455/1/2024/24.11.22
Műemléki környezet 1997. évi LIV. tv. 57. § (2) bek. alapján.*

*III.2. bejegyző határozat, érkezési idő: 205934/1/2011/10.08.05
Vezetékgig 3 m2 területre, a VMB-56/2010. számú vezetékgigi engedély alapján.
jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -*

*III.3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39117/1/2018/18.01.16
Elővásárlási jog
jogosult: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -*

Tulajdoni lapon nem szereplő terhek: Jelen hirdetés 1. pontjában, az Ingatlanokkal kapcsolatos terhek, jogok, tények vonatkozásában rögzítettek szerint.

Egyebekben az Ingatlan1 per-, teher- és igénymentes.

Az Ingatlan1re vonatkozó korlátozások:

A kerületi építési szabályok, illetve a vonatkozó szabályozási terv szerint.

Az árverezők tudomásul veszik, hogy az Ingatlan1re vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos információkat maguk is kötelesek beszerezni és nem hagyatkozhatnak kizárólag a Kiíró által adott tájékoztatásra. A Kiíró és a Magyar Állam nem vállal sem felelősséget, sem szavatosságot, azzal kapcsolatban a nyertes árverező követeléssel, igénnyel nem élhet sem a Magyar Állammal, sem az MNV Zrt.-vel szemben.

2	Budapest V. kerület belterület 24513 hrsz - 1051 Budapest, Nádor utca 2. (a továbbiakban: Ingatlan2)
---	---

Cím	Hrsz	Terület (m ²)	Megnevezés	Tul. hányad
1051 Budapest, Nádor utca 2. "felülvizsgálat alatt"	Budapest V. kerület belterület 24513	1072	kivett irodaház	1/1

Az Ingatlan2 a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában, az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása és közvetlen kezelése alatt áll.

Az Ingatlan2 leírása: A Nádor utca 2. alatt található épületet Pollack Mihály, a magyar klasszicista építészet kiemelkedő alakja tervezte saját maga számára, és a kivitelezés 1836 körül fejeződött be. Az épület eredetileg lakóházként funkcionált, de később irodaházzá alakították. A 20. század elején, 1922-ben, az Angol-Osztrák Bank budapesti fióktelepének kialakításakor az épületet jelentősen átépítették: a negyedik, ötödik és hatodik emeleket hozzáépítették, miközben a klasszicista homlokzat arányait megőrizték. Ezt az átalakítást Jónás Zsigmond építész irányította, és a bővítés nem torzította el az eredeti épület arányait, így az építészeti egység megmaradt.

Tulajdoni lapon szereplő jogok, tények, terhek: Jelen hirdetés 1. pontjában, az Ingatlanokkal kapcsolatos terhek, jogok, tények vonatkozásában rögzítettek szerint.

*I.3. bejegyző határozat: 63230/1/2000/00.02.11
Műemlék.*

*I.4. bejegyző határozat: 75326/1/2009/08.03.06
Műemléki környezet
7/2005. (III.1.) NKÖM rendelete alapján.*

*I.5. bejegyző határozat: 311470/1/2021/21.01.27
Állami elhelyezési célú ingatlan*

*III.2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76639/2/2010/10.10.19
Vezetékjog 8 m² területre, VMB-143/2010.
jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -*

*III.3. bejegyző határozat, érkezési idő: 205932/1/2011/10.08.05
Vezetékjog 8 m² területre, a VMB-56/2010, számú vezetékjogi engedély alapján.
jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 72741132
cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út -*

*III.4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39117/1/2018/18.01.16
Elővásárlási jog
jogosult: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -*

Tulajdoni lapon nem szereplő jogok, tények, terhek: -

Egyebekben az Ingatlan2 per-, teher- és igénymentes.

Az Ingatlan2re vonatkozó korlátozások:

A kerületi építési szabályok, illetve a vonatkozó szabályozási terv szerint.

Az árverezők tudomásul veszik, hogy az Ingatlan2re vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos információkat maguk is kötelesek beszerezni és nem hagyatkozhatnak kizárólag a Kiíró által adott tájékoztatásra. A Kiíró és a Magyar Állam nem vállal sem felelősséget, sem szavatosságot, azzal kapcsolatban a nyertes árverező követeléssel, igénnyel nem élhet sem a Magyar Állammal, sem az MNV Zrt.-vel szemben.

3	Budapest V. kerület belterület 24514 hrsz - 1051 Budapest, József Attila utca 2. (a továbbiakban: Ingatlan3)			
Cím	Hrsz	Terület (m ²)	Megnevezés	Tul. hányad
1051 Budapest, József Attila utca 2. "felülvizsgálat alatt"	Budapest V. kerület belterület 24514	4963	kivett irodaház	1/1

Az Ingatlan3 a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában, az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása és közvetlen kezelése alatt áll.

Az Ingatlan3 leírása: A József Attila utca 2–4. szám alatt található impozáns épület 1905-ben készült el, Quittner Zsigmond, a kor elismert építészének tervei alapján. Eredeti rendeltetése szerint a Pesti Magyar Kereskedelmi Bank számára készült székháznak, amely a pénzügyi intézmény tekintélyét és modern szemléletét is hivatott volt kifejezni. A tervezési folyamat során kiemelt figyelmet fordítottak arra, hogy az új épület harmonikusan illeszkedjen a környező városi szövetbe. Ennek megfelelően a környező épületek architektúráját, stílusjegyeit és a városkép összhatását is gondosan mérlegelték. A végeredmény egy gazdagon díszített, szecessziós stílusú épület lett, amely nem csupán kívülről, hanem belső tereiben is a századforduló művészeti irányzatait tükrözte. A belső kialakítás részlet gazdag ornamentikája, egyedi megoldásai és esztétikai igényessége a korszak magas színvonalú építészeti és iparművészeti törekvéseit jelenítette meg.

Tulajdoni lapon szereplő jogok, tények, terhek:

I.2. bejegyző határozat: 311470/1/2021/21.01.27

Állami elhelyezési célú ingatlan

I.3. bejegyző határozat: 396562/1/2024/24.11.22

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: 396562/1/2024/24.11.22

Műemlék

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

I.5. bejegyző határozat: 396562/1/2024/24.11.22

Műemléki jelentőségű terület

217 (Budapest műemléki jelentőségű területe).

I.6. bejegyző határozat: 396562/1/2024/24.11.22

Műemléki környezet

26378 (Lánchíd ex-lege műemléki környezete), 1997. évi LIV. törvény 57.§ (2).

I.7. bejegyző határozat: 396562/1/2024/24.11.22

Műemléki környezet

25359 (Pollack Mihály háza ex-lege műemléki környezete), 1997. évi LIV. törvény 57.§ (2).

I.8. bejegyző határozat: 396562/1/2024/24.11.22

Műemléki környezet

25569 (Sarokház ex-lege műemléki környezet), 1997. évi LIV. törvény 57.§ (2).

I.9. bejegyző határozat: 396562/1/2024/24.11.22

Műemléki környezet

25668 (Banképület ex-lege műemléki környezet), 1997. évi LIV. törvény 57.§ (2).

I.10. bejegyző határozat: 396562/1/2024/24.11.22

Műemléki környezet

25741 (Volt Gresham biztosító székháza ex-lege műemléki környezete), 1997. évi LIV. törvény 57.§ (2).

III.2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76670/2/2010/10.10.19

Vezetékjog 16 m² területre, VMB-142/2010.

jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím: 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.

jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím: 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

III.4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39117/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

jogosult: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

Tulajdoni lapon nem szereplő jogok, tények, terhek:

- A Budapest V. kerület belterület 24514 hrsz-ú ingatlanban telekommunikációs hálózati csomópont (aggregációs pont) található - amely az ingatlanból további 40,34 m² területet érint-, ami Nemzeti Távközlési Gerinchálózat (NTG) fő egységét képezi. Az aggregációs pont új helyszínre történő áthelyezésével kapcsolatban az egyeztetések folyamatban vannak. 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 átköltözésének **határideje a birtokátruházást követő 180 nap, ezen időintervallumon belül** a nyertes árverező köteles biztosítani a PRO-M Zrt. számára az aggregációs ponttal érintett terület rész ingyenes használatát, köteles továbbá ennek érdekében a PRO-M Zrt. részére biztosítani az épületegyüttesbe történő bejutást és az aggregációs pont folyamatos működtetésének feltételeit annak zavartalan működése és az áthelyezéshez szükséges feladatok elvégzése érdekében. A nyertes árverező (vevő) kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan rész PRO-M Zrt. általi használatával, a központ zavartalan és folytonos működőképességét biztosító ingatlanüzemeltetés és őrzés (pl. vagyonvédelem, közművek) biztosításával kapcsolatban a Pro-M Zrt-vel megállapodik.

- Az árverezők tudomásul veszik, hogy a fentiekkel összefüggésben az MNV Zrt. és a Magyar Állam nem vállal sem felelősséget, sem szavatosságot, azzal kapcsolatban a nyertes árverező követeléssel, igénnyel nem élhet sem a Magyar Állammal, sem az MNV Zrt.-vel szemben.

Egyebekben az Ingatlan3 per-, teher- és igénymentes.

Az Ingatlan3ra vonatkozó korlátozások:

A kerületi építési szabályok, illetve a vonatkozó szabályozási terv szerint.

Az árverezők tudomásul veszik, hogy az Ingatlan3ra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos információkat maguk is kötelesek beszerezni és nem hagyatkozhatnak kizárólag a Kiíró által adott tájékoztatásra. A Kiíró és a Magyar Állam nem vállal sem felelősséget, sem szavatosságot, azzal kapcsolatban a nyertes árverező követeléssel, igénnyel nem élhet sem a Magyar Állammal, sem az MNV Zrt.-vel szemben.

A Kiíró az árverésre kerülő Ingatlanok rendelkezésre álló további adatait – ideértve az Ingatlanokról készített képfelvételeket – az EAR felületén, a világhálón folyamatosan elérhető <https://e-arveres.mnv.hu> hivatkozási helyen teszi közzé. Az árverésre kerülő Ingatlanokra kizárólag elektronikus úton lehetséges árverezni.

Az EAR felületéhez árverezőként csatlakozhat az

- a személy, vagy
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet, amely, vagy amelynek képviselője

az ügyfélkapun azonosítható, a személyes adatok kezelésére vonatkozó hozzájárulást megadja, és az EAR felhasználási szabályzatában foglaltakat elfogadja.

Az elektronikus árverésre vonatkozó legfontosabb információk:

Kikiáltási ár*:	50.797.460.000,- Ft
Licitlépcső összege:	10.000.000,- Ft
Árverési biztosíték összege:	12.699.365.000,- Ft
Árverés kezdetének időpontja:	2025. 09. 04.
Árverési biztosíték átutalásához szükséges <u>biztosíték befizetési azonosító generálásának határideje:</u>	2025. 09. 11. 16:00
Árverési biztosíték átutalásának határideje**:	2025. 09. 11. 23:59
Licit időszak kezdete:	2025. 09. 15. 08:00
Árverés lezárásának (licitnapló lezárásának) időpontja:	2025. 09. 17. 21:00
Megtekintés időpontja 1.	2025.09.09. 14:00-tól 15:00-ig
Megtekintés időpontja 2.	2025.09.10. 14:00-tól 15:00-ig
Ajánlati kötöttség időtartama:	90 nap
Az Ingatlan vagyonkezelője / tájékoztatás az MNV Zrt. közvetlen kezelésében állásáról:	<i>Az Ingatlanok a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában, az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlása és közvetlen kezelése alatt állnak.</i>
Az Ingatlanon fennálló jogok és terhek (pl.: elővásárlási jog)	<i>A hirdetményben foglaltak szerint</i>

* Az árverésen a licitálás az EAR felhasználási szabályzatban rögzítettek szerint történik. A kikiáltási ár AFA tartalmára vonatkozóan az EAR felhasználási szabályzata III.5.5.A) pontja vonatkozik.

**A meghatározott időpont az árverési biztosíték MNV Zrt. letéti bankszámláján történő jóváírásának határideje

A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy a vételi ajánlat a kizárólag a jelen hirdetményben meghatározott licitlépcső összegével megegyező összeggel vagy annak egész számú többszörösével (maximum tízszeres összegével) emelhető.

A Kiíró tájékoztatja az árverezőket, hogy a kikiáltási ár az alábbiak szerint oszlik meg dologösszegként kiírt ingatlanok között

- Budapest V. kerület belterület 24512 hrsz: nettó 5.433.000.000, - Ft + ÁFA, azaz bruttó 6.899.910.000, - Ft
- Budapest V. kerület belterület 24513 hrsz: nettó 5.559.000.000, - Ft + ÁFA, azaz bruttó 7.059.930.000, - Ft
- Budapest V. kerület belterület 24514 hrsz: nettó 29.006.000.000, - Ft + ÁFA, azaz bruttó 36.837.620.000, - Ft

A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy licitálni csak dologösszegre lehet, az egyes Ingatlanok vételára a licittel arányosan nő.

A Kiíró az árverésre jelentkezőknek az árverésen történő részvétel feltételeként árverési biztosíték megfizetését írja elő. Az árverési biztosíték befizetésére a pénzkézelés biztonsága érdekében **csak átutalással** kerülhet sor.

Az árverési biztosítékot az árverésen való részvétel feltételeként az árverezőnek az **MNV Zrt. 10032000-01501504-00000000** letéti számlájára a fent megadott befizetési határidőig kell átutalással teljesíteni. **Az árverési biztosíték megfizetése akkor minősül teljesítettnek, amikor az Kiíró letéti számláján az jóváírásra került.**

Az átutalási közlemény rovatában kérjük feltüntetni biztosíték befizetési azonosítóját! A biztosíték befizetési azonosító kizárólag bejelentkezés után, adott árverés adatlapján generálható. Bármely árverésen való részvételhez egyedi biztosíték befizetési azonosító szükséges. **Az árverező az azonosító létrehozásakor választja ki, hogy saját nevében vagy meghatalmazottként kíván licitálni. Később nincs erre lehetőség!**

Az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett árverező az elektronikus árverési hirdetmény közzétételét követően, az árverés licitidőszakának kezdődőpontjától, az árveréshez tartozó licitnapló lezárásáig azonosítójának, valamint a vételi ajánlat összegének megadásával elektronikus úton vételi ajánlatot tehet az értékesíteni szánt vagyontárgyra. Az elektronikus árverésen csak az az árverezők elektronikus nyilvántartásába bejegyzett (regisztrált) személy vehet részt, aki vagy amely nem áll a kizárás hatálya alatt.

Az árverés során tett vételi ajánlat nem vonható vissza és az árverező ajánlati kötöttsége az adásvételi szerződés létrejöttéig, de legkésőbb a végleges eredményhirdetést követő 90 napig, vagy az árverés eredménytelenné nyilvánításáig áll fenn.

A jelen hirdetményben foglaltakon túl az EAR felhasználási szabályzata tartalmazza a licitálás szabályait, a szerződéskötés feltételeit, a jogi és természetes személyek része előírt szerződéskötési kötelezettségeket, a vételár megfizetésével kapcsolatos információkat, továbbá a birtokátruházás folyamatát.

A nyertes árverező köteles az árverés tárgyának végleges eredményhirdetését követő 15 napon, vagy a Kiíró szerződéskötésre felhívó levelének kézhezvételétől számított 15 napon belül a szerződést megkötni. A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy a Kiíró által küldött, szerződéskötésre felhívó levél kézhezvételétől számított 15 nap jogvesztőnek minősül a szerződéskötés szempontjából.

A nyertes árverező – elővásárlási jog, valamint harmadik személy hozzájárulási kötelezettsége fennállása esetén – amennyiben az elővásárlásra jogosult nem élt vételi szándékával vagy a szükséges harmadik személy hozzájárulása rendelkezésre áll, köteles a szerződést a Kiíró szerződéskötésre felhívó levelének kézhezvételétől számított 15 napon belül megkötni. A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy a Kiíró által küldött, szerződéskötésre felhívó levél kézhezvételétől számított 15 nap jogvesztőnek minősül a szerződéskötés szempontjából.

Az adott Ingatlanok árverési biztosítékon felüli vételár-része egy összegben, átutalással fizethető meg legkésőbb a szerződés megkötését követő 30 napon belül a Kiíró Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01457522 számlaszámára. Árverezők tudomásul veszik, hogy a vételár megfizetése akkor minősül teljesítettnek, amikor az Kiíró Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01457522 számú számláján jóváírásra került.

A Kiíró felhívja a figyelmet, hogy amennyiben a nyertes árverező a jelen hirdetményben előírt határidő alatt a szerződést neki felróható okból nem köti meg, vagy a teljes vételárat nem fizeti meg, úgy kell tekinteni, hogy a jogügylettől visszalépett. Ilyen esetben a befizetett árverési biztosítékot - meghíusulási kötbér jogcímen – figyelemmel a Vhr. 47.§ (1) bekezdésében foglaltakra, elveszti és felelős a szerződéskötés meghíusulásából az árvereztetőt ért károkért, továbbá viselni köteles az árvereztető ebből fakadó költségeit.

A Kiíró kifejezetten felhívja az árverezők figyelmét arra, hogy az eladásra kínált Ingatlanok műemléki környezetbe tartozása, illetve helyi egyedi védelem alatt állása, valamint az országos közút és vasúthálózat közelsége miatti építési és használati korlátozásokkal kapcsolatos információkat maguk is kötelesek beszerezni és nem hagyatkozhatnak kizárólag a Kiíró által adott tájékoztatásra. Az árverezők tudomásul veszik, hogy az ezzel kapcsolatos információhiány miatt sem a Kiíróval, sem a Magyar Állammal szemben nem élnek a jövőben semmilyen követeléssel, vagy igényvel.

Az árverezők tudomásul veszik, hogy az Ingatlanok építési övezeti besorolása, az építési övezeti besorolás önkormányzat általi módosítása, megváltoztatása miatt sem a Kiíróval, sem a Magyar Állammal szemben nem élnek a jövőben semmilyen követeléssel, vagy igényvel.

Az Ingatlanokon található felépítményekre vonatkozó építési és használatba vételi engedélye hiánya miatt az árverezők sem a Kiíróval, sem a Magyar Állammal szemben semmilyen követelést vagy igényt nem támasztanak a jövőben.

Az árverezők kifejezetten elfogadják, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett Ingatlanok léte, illetve mérete a tényleges valós, jelenlegi állapottól eltérhet, így árverezők a tényleges, megtekintett állapotnak megfelelően, illetve azt tudomásul véve teszik meg az ajánlatukat és az esetleges eltérések miatt az árverezők sem a Kiíróval, sem a Magyar Állammal szemben semmilyen követelést vagy igényt nem támasztanak a jövőben.

Az árverezők kifejezetten elfogadják, hogy az Ingatlanok állapotáról, szerkezetéről, az Ingatlanokra vonatkozó helyi és országos előírásokról – így különösen az Ingatlanok övezeti besorolásáról – a Kiírótól független forrásból, kellő körültekintéssel tájékozódni és nem hagyatkozni kizárólag a Kiíró állításaira. Az árverező az Ingatlanokra vonatkozó árverési ajánlatát az Ingatlanok árverező által ellenőrzött műszaki állapotának, és a Kiírótól független forrásból ellenőrzött műszaki jellemzőinek – így különösen övezeti besorolásának – ismeretében teszi meg. Így az Ingatlanok műszaki állapotával, valamint azzal kapcsolatban, hogy a hivatalos, illetve a tényleges adatok a Kiíró által közöltől esetlegesen eltérnek, az árverezők sem most, sem a jövőben sem a Magyar Állammal, sem a Kiíróval szemben semmilyen igényt, követelést nem támasztanak, ilyen esetleges követelésekről előre és visszavonhatatlanul lemondanak. A Kiíró mindezekre tekintettel kizárja a jelen hirdetményben feltüntetett adatok tekintetében a kellékszavatosságát.

Az árverezők tudomásul veszik, hogy a jelen Ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződést a szerződő felek a Kiíró által rendelkezésre bocsátásra kerülő szerződéstervezet alapján fogják megkötni, amely szerződés tervezetén lényegi változtatásokat nem jogosultak tenni.

Az adásvételi szerződés aláírására elsődlegesen a Kiíró székhelyén kerül sor. A szerződéskötésnél közreműködő ügyvédet a Kiíró biztosítja, azzal, hogy költségeit a nyertes árverező, mint Vevő viseli, amelyek összege 10.000.000.000 Ft felett az adásvételi szerződésben meghatározott bruttó vételár 0,1 %-a, de legfeljebb 30.000.000 Ft + ÁFA.

A Ptk. 6:218. § (2) bekezdése alapján a Vevőt terhelik a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei, így az illetékes ingatlanügyi hatóság részére fizetendő igazgatási szolgáltatási díj is, valamint a visszterhes vagyonátruházási illetékes teljes egészében a Vevő viseli.

A Kiíró felhívja az árverezők figyelmét, hogy a nyertes árverező kockázata az Ingatlanok mérete és elhelyezkedése tekintetében a kiírást követően esetlegesen bekövetkező ingatlan-nyilvántartási hatósági térképezési kijavítás következményeinek (előnyök/hátrányok egyaránt) viselése.

A Kiíró tájékoztatja az árverezőket arról, hogy az MNV Zrt. a Vhr. 47/M § (3) bekezdés c) pontja alapján jogosult az árverést érvényes vételi ajánlat esetén a Felhasználási Szabályzat III. 4. 13. pontja szerinti végleges eredményhirdetésig eredménytelenné nyilvánítani.

Az Kiíró az elektronikus árverés során felmerülő, az EAR használatával kapcsolatos technikai és egyéb kérdésekben telefonos, illetve elektronikus levelezés útján nyújt segítséget az alábbi elérhetőségeken:

+36-1/358-6649 munkanapokon 9:00-22:00 között), e-arveres@mnv.hu

ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT

az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 50. § (1) bekezdés c) és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése 1. pontjának való megfelelésről

I. Törvény erejénél fogva átlátható szervezetek

Alulírott,(név), mint a(cég) név(adószám) törvényes képviselője nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 50. § (1) bekezdés c) pontjának megfelel, azaz a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. a) pontja szerint (aláhúzendő)

- a költségvetési szerv,
- köztisztviselő,
- helyi önkormányzat,
- nemzetiségi önkormányzat,
- társulás,
- egyházi jogi személy,
- olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam /[önkormányzat megnevezése] helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,
- nemzetközi szervezet, külföldi állam, külföldi helyhatóság, külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam[az állam megnevezése] szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,

II. Az I. pont alá nem tartozó jogi személyek vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek

1. Alulírott dr. Szőnyi Marcell (név), mint az Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégnév), 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. 3. em. (székhely) 32218086-2-43 (adószám) meghatalmazottja nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 50. § (1) bekezdés c) pontjának megfelel, azaz a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése 1. b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, az alábbiak szerint:

a) az általam képviselt szervezet olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

aa) tulajdonosi szerkezeete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető, amelyről a 2. pontban nyilatkozom, ÉS

ab) az Európai Unió tagállamában/ az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban/ a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában/ olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van [ALÁHÚZANDÓ], és ez az ország: **Magyarország**, ÉS

ac) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak, amelyről a 3. pontban nyilatkozom ÉS

ad) az általam képviselt szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az aa), ab) és ac) alpont szerinti feltételek fennállnak, amelyről a 4. pontban nyilatkozom.

2. Nyilatkozat tényleges tulajdonosról

Az általam képviselt szervezetnek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 3. § 38. pontja alapján a következő természetes személy(ek) a tényleges tulajdonosa(i)*:

Sorsz.	Tényleges tulajdonos	Születési idő	Anyja neve	Részesedés mértéke %-ban
1	Mohamed Ali Rashed Alabbar	1956/11/08	Moaza Ahmad Thani	99.00 %

*** Tényleges tulajdonos¹:**

- a) az a természetes személy, aki jogi személyben vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetben közvetlenül vagy - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 8:2. § (4) bekezdésében meghatározott módon - közvetve a szavazati jogok vagy a tulajdoni hányad legalább huszonöt százalékaival rendelkezik, ha a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet nem a szabályozott piacon jegyzett társaság, amelyre a közösségi jogi szabályozással vagy azzal egyenértékű nemzetközi előírásokkal összhangban lévő közzétételi követelmények vonatkoznak,
- b) az a természetes személy, aki jogi személyben vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetben - a Ptk. 8:2. § (2) bekezdésében meghatározott - meghatározó befolyással rendelkezik,
- c) az a természetes személy, akinek megbízásából valamely ügyleti megbízást végrehajtanak, vagy aki egyéb módon tényleges irányítást, ellenőrzést gyakorol a természetes személy ügyfél tevékenysége felett,
- d) alapítványok esetében az a természetes személy,
- da) aki az alapítvány vagyona legalább huszonöt százaléka a kedvezményezettje, ha a leendő kedvezményezetteket már meghatározták,
- db) akinek érdekében az alapítványt létrehozták, illetve működtetik, ha a kedvezményezetteket még nem határozták meg,
- dc) aki tagja az alapítvány kezelő szervének, vagy meghatározó befolyást gyakorol az alapítvány vagyonának legalább huszonöt százaléka felett, vagy
- dd) a da)-dc) alpontban meghatározott természetes személy hiányában aki az alapítvány képviselőjében eljár,
- e) bizalmi vagyonkezelési szerződés esetében az alábbi személyek:
- ea) a vagyonrendelő(k); nem természetes személy vagyonrendelő esetén annak a) vagy b) pont szerinti tényleges tulajdonosa,
- eb) a vagyonkezelő(k); nem természetes személy vagyonkezelő esetén annak a) vagy b) pont szerinti tényleges tulajdonosa,
- ec) a kedvezményezett vagy a kedvezményezettek csoportja; nem természetes személy kedvezményezett esetén annak a) vagy b) pont szerinti tényleges tulajdonosa,
- ed) az a természetes személy, aki a kezelt vagyon felett egyéb módon ellenőrzést, irányítást gyakorol, valamint
- ee) adott esetben a vagyonkezelést ellenőrző személy(ek); nem természetes személy vagyonkezelést ellenőrző személy esetén annak a) vagy b) pont szerinti tényleges tulajdonosa, továbbá
- f) az a) és b) pontban meghatározott természetes személy hiányában a jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet vezető tisztségviselője;
- g) zártkörű befektetési alap esetében
- ga) az a természetes személy, aki egyedül vagy a Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti közeli hozzátartozójával együttesen a befektetési alaphoz kibocsátott befektetési jegyek legalább 25%-át tulajdonolja,
- gb) olyan jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén, amely a befektetési alaphoz kibocsátott befektetési jegyek legalább 25%-át tulajdonolja, e befektető a) vagy b) pont szerinti tényleges tulajdonosa,
- gc) az a természetes személy, aki az általa egyedül vagy a Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti közeli hozzátartozójával együttesen birtokolt befektetési jegyek alapján jogosult a zártkörű befektetési alap kezelési szabályzata meghatározott feltételeinek módosításának jóváhagyására vagy az alapkezelés átruházásának jóváhagyására; továbbá ilyen jogosultsággal egyedül rendelkező jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet befektető esetén e befektető a) vagy b) pont szerinti tényleges tulajdonosa, valamint
- gd) az a természetes személy, aki egyéb módon tényleges irányítást, ellenőrzést gyakorol a zártkörű befektetési alap felett.

¹ A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerinti fogalom
Budapest 2281955.2

3. Nyilatkozat a külföldi ellenőrzött társasági minősítésről:

- 3.1. Amennyiben a pályázó nem magyarországi székhelyű, és üzletvezetésének helye külföldön van, és székhelye, illetősége az Európai Unió tagállamában, az OECD tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak hatályos egyezménye van a kettős adóztatás elkerülésére, kérjük adja meg a pályázat benyújtásának évétől kezdődően az utolsó lezárt adóévig, hogy a gazdálkodó szervezet és az adott államban lévő kapcsolt vállalkozásai által együttesen saját eszközzel és munkaviszonyban foglalkoztatott munkavállalókkal végzett termelő, feldolgozó, mezőgazdasági, szolgáltató, befektetői, valamint kereskedelmi tevékenységéből származó bevétele hány százaléka az összes bevételének, az alábbiak szerint (amennyiben több gazdálkodó szervezet van, kérjük újabb táblázat kitöltését):

adóév	Gazdálkodó szervezet neve	Az illetőség szerinti országban termelő, feldolgozó, mezőgazdasági, szolgáltató, befektetői, valamint kereskedelmi tevékenységéből származó bevételének aránya az összes bevételhez képest
.....ajánlat tételének/pályázat benyújtásának éve projekt benyújtásának/pályázat benyújtásának/ajánlat tételének/ szerződéskötésnek az éve		
.....(utolsó lezárt adóév)		

Amennyiben a pályázó magyarországi székhellyel rendelkezik, nem külföldi ellenőrzött társaság.

4. Nyilatkozat a közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, szavazati joggal bíró államháztartáson kívüli jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet átláthatóságáról

- 4.1. A közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, szavazati joggal bíró jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet(ek) és adóilletőségük:

Sorsz.	Gazdálkodó szervezet neve	Adószám	Részesedés mértéke %-ban	Adóilletősége
1.	JAONA INVESTMENT LLC	728959	100%	Egyesült Arab Emírségek

- 4.2. A közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, szavazati joggal bíró jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tényleges tulajdonosa(i):

Sorsz.	Gazdálkodó szervezet neve	Tényleges tulajdonos	Születési hely és idő	Anyja neve	Részesedés mértéke %-ban
1.	JAONA INVESTMENT LLC	Mohamed Ali Rashed Alabbar	Dubai, 1956/11/08a		99%

- 4.3. A közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, szavazati joggal bíró jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 11. pontja szerinti ellenőrzött külföldi társasági* minősítése

Amennyiben a 4.1. pontban felsorolt gazdálkodó szervezetek székhelye, illetősége az Európai Unió tagállamában, az OECD tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak hatályos egyezménye van a kettős adóztatás elkerülésére, kérjük adja meg a pályázat benyújtásának/ évétől kezdődően az utolsó lezárt adóévig, hogy a gazdálkodó szervezet és az adott államban lévő kapcsolt vállalkozásai által együttesen saját eszközzel és munkaviszonyban foglalkoztatott munkavállalókkal végzett termelő, feldolgozó, mezőgazdasági, szolgáltató, befektetői, valamint kereskedelmi tevékenységéből származó bevétele hány százaléka az összes bevételének, az alábbiak szerint (amennyiben több gazdálkodó szervezet van, kérjük újabb táblázat kitöltését):

adóév	Gazdálkodó szervezet neve	Az illetőség szerinti országban termelő, feldolgozó, mezőgazdasági, szolgáltató, befektetői, valamint kereskedelmi tevékenységéből származó bevételének aránya az összes bevételhez képest
.....(ajánlat tételének/pályázat benyújtásának éve projekt benyújtásának/pályázat benyújtása/ajánlat tétele/ szerződéskötés éve)		
...		
.....(utolsó lezárt adóév)		

Amennyiben a társaság tulajdonosai nem tényleges tulajdonosok, úgy a tényleges tulajdonos személyét a nyilatkozat mellékletét képező cégháló-minta alapján is be kell mutatni a nyilatkozat tevőnek és a nyilatkozathoz csatolnia kell a társaság és a részes társaságok 30 napnál nem régebbi teljes cégkivonatát.

***Ellenőrzött külföldi társaság²:**

- a) a belföldi illetőségű adózónak és a külföldi vállalkozónak nem minősülő külföldi személy, amely tekintetében az adózó (önmagában vagy kapcsolt vállalkozásaival együttesen)
- aa) a szavazati jogok 50 százalékát meghaladó közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkezik, vagy
- ab) a jegyzett tőkéből 50 százalékot meghaladó közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkezik, vagy
- ac) adózott nyereségéből 50 százalékot meghaladó részre jogosult,
- abban az adóévében, amelyben a külföldi személy által ténylegesen megfizetett társasági adónak megfelelő adó kisebb, mint az a különbözet, amellyel az a társasági adó, amelyet az illetősége szerinti államot Magyarországnak feltételezve fizetett volna, meghaladja a külföldi személy által megfizetett, társasági adónak megfelelő adót, valamint
- b) a belföldi illetőségű adózó külföldi telephelye abban az adóévében, amelyben a külföldi telephely által megfizetett társasági adónak megfelelő adó kisebb, mint az a különbözet, amellyel az a társasági adó, amelyet a telephely szerinti államot Magyarországnak feltételezve fizetett volna, meghaladja a külföldi telephely által megfizetett társasági adónak megfelelő adót, azzal, hogy

² A társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti fogalom
Budapest 2281955.2

- c) nem minősül ellenőrzött külföldi társaságnak a külföldi személy, illetve a külföldi telephely abban az adóévében, amelyben kizárólag valódi jogügyletből, valódi jogügyletek sorozatából származó jövedelemmel rendelkezik, amelyet az adózó igazol,
- d) a c) pont alkalmazásában egy jogügylet vagy jogügyletek sorozata akkor nem valódi, ha
- da) elsődlegesen adóelőny elérése céljából hajtják végre, és
- db) a külföldi személynél vagy a külföldi telephelynél nem lennének a jövedelemszerzéshez kapcsolódó eszközök és kockázatok, ha egy belföldi illetőségű adózó nem látná el mindazokat a jelentős személyi funkciókat, amelyek az említett eszközök és kockázatok szempontjából lényegesek, és amelyek nagymértékben hozzájárulnak a külföldi személy vagy a külföldi telephely jövedelemszerzéséhez,
- e) nem minősül ellenőrzött külföldi társaságnak az a külföldi személy vagy külföldi telephely abban az adóévében,
- ea) amelyben a külföldi személy adóügyi illetősége, a külföldi telephely fekvése szerinti állam jogszabályai alapján megállapított adózás előtti eredménye a 243.952.500 forint összeghatárt meg nem haladó nyereség és a nem kereskedelmi tevékenységből származó jövedelme a 24.395.250 forint összeghatárt meg nem haladó nyereség, vagy
- eb) amelyben a külföldi személy adóügyi illetősége, a külföldi telephely fekvése szerinti állam jogszabályai alapján megállapított adózás előtti nyeresége nem haladja meg az elszámolt működési költségei 10 százalékát,
- f) az e) pont ea) alpontja alkalmazásában nem kereskedelmi tevékenységből származó jövedelemnek minősül
- fa) a kamat,
- fb) a pénzügyi eszközökből származó jövedelem,
- fc) a szellemi alkotások jogából származó jövedelem,
- fd) a részvény, részesedés tartásából és kivezetéséből származó jövedelem,
- fe) a pénzügyi lízing tevékenységből származó jövedelem,
- ff) a biztosítási, banki és egyéb pénzügyi tevékenységekből származó jövedelem,
- fg) az a jövedelem, amely áruk és szolgáltatások kapcsolt vállalkozások számára történő értékesítéséből, kapcsolt vállalkozásoktól történő beszerzéséből származik, amennyiben az ilyen jövedelmet szerző személy ahhoz kapcsolódva nem, vagy csak kis mértékben valósít meg hozzáadott gazdasági értéket,
- g) az e) pont eb) pontja alkalmazásában a működési költségek nem foglalják magukban a külföldi személy adóügyi illetősége, a külföldi telephely fekvése szerinti ország határain kívül értékesített áruk bekerülési értékét, valamint a kapcsolt vállalkozások részére teljesített kifizetések alapján elszámolt költséget, ráfordítást,
- h) nem minősül ellenőrzött külföldi társaságnak az a külföldi telephely, amely olyan az Európai Unió vagy az Európai Gazdasági Térség tagállamának nem minősülő államban fekszik, amellyel Magyarországnak a külföldi telephely jövedelmét a magyar társasági adózás alól mentesítő rendelkezést tartalmazó egyezménye áll fenn, és amely az említett egyezmény szerint telephelynek minősül.
- i) az f) pontja alkalmazásában nem mentesülhet az ellenőrzött külföldi társaság minősítés alól az e) pont szerint az a külföldi személy, amely a törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet szerinti adózási szempontból nem együttműködő államban rendelkezik illetőséggel és az a külföldi telephely, amely az e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet szerinti adózási szempontból nem együttműködő államban fekszik.

III. Civil szervezetek, vízitársulatok

1. Alulírott,(név)....., mint a(civil szervezet, vízitársulat neve)(székhely)(adószám) törvényes képviselője nyilatkozom, hogy az általam képviselt szervezet az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 50. § (1) bekezdés c) pontjának megfelelő, azaz a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. c) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, az alábbiak szerint:

- a) Az általam képviselt szervezet vezető tisztségviselői:

Sorsz.	Vezető tisztségviselő	Születési hely és idő	Anyja neve



--	--	--	--

- b) Az általam képviselt szervezet, valamint az III.1.a) pont szerinti vezető tisztségviselői az alábbi szervezet(ek)ben rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel:

Sorsz.	Vezető tisztségviselő (ill. az általa képviselt szerv)	Szervezet neve	Adószám	Részesedés mértéke	Adóilletőség

- c) A III.1.b) pont szerinti szervezet(ek) átlátható szervezetek, azaz

ca) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető, amelyről a 2. pontban nyilatkozom,

cb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában, olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van, amelyről a III. 1. b) pontban nyilatkozom,

cc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak, amelyről a 3. pontban nyilatkozom,

cd) a szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az *ca)*, *cb)* és *ac)* alpont szerinti feltételek fennállnak, amelyről a 4. pontban nyilatkozom.

2. Nyilatkozat tényleges tulajdonosról

A III.1.b) pont szerinti szervezetnek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 3. § 38. pontja alapján a következő természetes személy(ek) a tényleges tulajdonosa(i)*:

Sorsz.	Gazdálkodó szervezet neve	Tényleges tulajdonos	Születési hely és idő	Anyja neve	Részesedés mértéke %-ban

3. Nyilatkozat a III.1. b) pont szerinti szervezet átláthatóságáról

3.1. A III.1.b) pont szerinti szervezet(ek) adóilletősége

Sorsz.	Gazdálkodó szervezet neve	Adószám	Részesedés mértéke %-ban	Adóilletősége

3.2. A III.1.b) pontszerinti szervezetek ellenőrzött külföldi társasági minősítése



Amennyiben a 3.1. pontban felsorolt gazdálkodó szervezetek székhelye, illetősége az Európai Unió tagállamában, az OECD tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak hatályos egyezménye van a kettős adóztatás elkerülésére, kérjük adja meg a pályázat benyújtásának évétől kezdődően az utolsó lezárt adóévig, hogy a gazdálkodó szervezet és az adott államban lévő kapcsolt vállalkozásai által együttesen saját eszközzel és munkaviszonyban foglalkoztatott munkavállalókkal végzett termelő, feldolgozó, mezőgazdasági, szolgáltató, befektetői, valamint kereskedelmi tevékenységéből származó bevétele hány százaléka az összes bevételének, az alábbiak szerint (amennyiben több gazdálkodó szervezet van, kérjük újabb táblázat kitöltését):

adóév	Gazdálkodó szervezet neve, adószáma	Az illetőség szerinti országban termelő, feldolgozó, mezőgazdasági, szolgáltató, befektetői, valamint kereskedelmi tevékenységéből származó bevételének aránya az összes bevételhez képest
.....(ajánlat tételének/pályázat benyújtásának éve projekt benyújtásának/pályázat benyújtása/ajánlat tétele/ szerződéskötés éve)		
...		
...		
...		
.....(utolsó lezárt adóév)		

4. Nyilatkozat azoknak a szervezeteknek az átláthatóságáról, amelyek közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal rendelkeznek olyan gazdálkodó szervezetben, amelyben a civil szervezet, vizitársulat vagy ezek vezető tisztségviselői 25%-ot meghaladó részesedéssel rendelkeznek

Sorsz.	Gazdálkodó szervezet neve	Adószám	Részesedés mértéke %-ban	Adó-illetősége	Tényleges tulajdonos(ok)	Tényleges tulajdonos születési helye és ideje

Amennyiben a felsorolt gazdálkodó szervezetek székhelye, illetősége az Európai Unió tagállamában, az OECD tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak hatályos egyezménye van a kettős adóztatás elkerülésére, kérjük adja meg a pályázat benyújtásának évétől kezdődően az utolsó lezárt adóévig, hogy a gazdálkodó szervezet és az adott államban lévő kapcsolt vállalkozásai által együttesen saját eszközzel és munkaviszonyban foglalkoztatott munkavállalókkal végzett termelő, feldolgozó, mezőgazdasági, szolgáltató, befektetői, valamint kereskedelmi tevékenységéből származó bevétele hány százaléka az összes bevételének, az alábbiak szerint (amennyiben több gazdálkodó szervezet van, kérjük újabb táblázat kitöltését):

adóév	Gazdálkodó szervezet neve, adószáma	Az illetőség szerinti országban termelő, feldolgozó, mezőgazdasági, szolgáltató,
-------	-------------------------------------	--

		befektetői, valamint kereskedelmi tevékenységből származó bevételeinek aránya az összes bevételhez képest
.....(ajánlat tételének/pályázat benyújtásának éve projekt benyújtásának/pályázat benyújtása/ajánlat tétele/ szerződéskötés éve)		
...		
...		
...		
.....(utolsó lezárt adóév)		

Amennyiben a pályázó magyarországi székhellyel rendelkezik, nem külföldi ellenőrzött társaság.

IV. Nyilatkozat az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007 (X.4.) Korm. rendelet 47/C. § (3) bekezdésének megfeleléséről

Alulírott, Eagle Hills Hungary Zrt. (név), az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007 (X.4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 47/C. § (3) bekezdése tekintettel nyilatkozom, hogy nem állok a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:2. § (1) bekezdése szerinti többségi befolyáson alapuló kapcsolatban a Vhr. 47/C. § (2) bekezdése alapján az EAR-ből kizárt árverezővel.

Nyilatkozom továbbá, hogy a felsorolt követelményeknek az általam képviselt szervezet az Elektronikus Árverési Rendszeren 45912/250904 sz. azonosítóval lefolytatott, a Budapest V. kerület 24512, 24513, 24514 hrsz.-ú ingatlanok eladásával kapcsolatos adásvételi szerződéskötés időpontjában (2025.10.20.) is megfelelt.

Kijelentem, hogy az általam képviselt szervezet képviseletére meghatalmazás alapján vagyok jogosult.

Felelősségem tudatában kijelentem, hogy a nyilatkozatban megadott adatok a valóságnak megfelelnek.

Kelt: Budapest, 2025. október 20.



.....
Eagle Hills Hungary Zrt.
képviselésében eljár. dr. Szőnyi Marcell meghatalmazott



1000303335435

**Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.
Ingó- és Ingatlanvagyonért Felelős
Vezérigazgató-Helyettes
Dr. Koroknai Krisztina
vezérigazgató-helyettes asszony részére**

Hivatali Kapu

ügyintéző: Szavéri-Kovács Edina

telefon:

email: szaveri.kovacs.e@budapest.hu

ikt. szám: FPH058 /3408 - 2 /2025

hiv. szám: [Hivatkozási szám]

tárgy: Budapest V. kerület, 24512, 24513, 24514,
hrsz-ok alatt található ingatlanok elővásárlási
jog gyakorlása**Tisztelt Vezérigazgató-helyettes Asszony!**

Köszönettel megkaptuk tárgyi ingatlanok elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó megkeresését, mellyel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatjuk.

A magyar építészetről szól 2023. évi C. törvény 127. § (1) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az 1998. január 1-je előtt műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védettséget szerző védett műemlék ingatlanok esetében e törvény erejénél fogva; az 1998. január 1-jétől védettséget szerzett védett műemlék ingatlanok esetében akkor, ha ezt a védetté nyilvánító vagy a védettséget módosító rendelet kimondja.

Ugyanezen jogszabályhely (8) bekezdése értelmében az (1) bekezdés szerinti ingatlanokon első helyen az államot, **második helyen az ingatlanon közfeladatot ellátó önkormányzatot** - fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint - elővásárlási jog illeti meg.

Fentiek értelmében műemléki ingatlanokon elővásárlási joga csak akkor van az önkormányzatoknak, ha közfeladatot látnak el az érintett ingatlanban.

A V. ker. Nádor utca 2-4. és József Attila utca 2. szám alatti ingatlanokban Önkormányzatunk nem lát el közfeladatot, így a Fővárosi Önkormányzatot nem illeti meg tárgyi ingatlan vonatkozásában elővásárlási jog.

Továbbá ezúton tájékoztatom, hogy az Európai Parlament és Tanács a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2016/679. rendelet alapján, a Rendelet által védelemben részesített személyes adatainak kezelésével kapcsolatos tudnivalókról szóló, az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos döntéshez szükséges adatkezelési tájékoztatót az <http://einfoszab.budapest.hu/list/adatkezelesi-tajekoztatok> weboldalon tekintheti meg.

Kelt: Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Tisztelettel:



Lőrincz Valéria dr.

Főosztályvezető

MAGYAR NEMZETI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Vagyonszerzési és Vagyongátruházási Igazgatóság

Dr. Buchert Edina

vagyonszerzési és vagyongátruházási igazgató

Hivatkozási szám: MNV/01/5644/3/2025.

Budapest

1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

Tárgy: Tájékoztatás a Budapest V. kerület 24512, 24513, 24514 helyrajzi számú ingatlanokkal kapcsolatban

Tisztelt Dr. Buchert Edina!

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 127. § (8) bekezdésére utalással nyilatkozom, hogy a Budapest V. kerület belterület 24512, 24513, 24514 helyrajzi számú, természetben 1051 Budapest, Nádor utca 2. és 4. valamint 1051 Budapest, József Attila utca 2. szám alatt található épületegyüttes vonatkozásában Belváros-Lipótváros Budapest Főváros Önkormányzata nem lát el közfeladatot.

Az ingatlanok védettségével kapcsolatban tájékoztatom, hogy mindhárom ingatlan többszörös védelemmel érintett, mivel világörökségi helyszín védőövezetében, műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben fekvő műemlékek, ezen felül régészeti lelőhelyet érintenek. A településképi védelméről szóló 5/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Tkr.) szerint Belváros-Lipótváros teljes közigazgatási területe védett terület, ennek értelmében a tárgyi ingatlanok mindegyikére kerületi területi védelem is vonatkozik. **A védettség a védett érték jelentőségéhez kötött, mely tulajdonjogra való tekintet nélkül fennáll.**

A tárgyi ingatlanok a kerületi szabályozás szerinti övezeti besorolása Vt-V jelű vegyes városközponti terület, azon belül Vt-V/1 Intézménydomináns vegyes városközponti területű építési övezet. Ezen övezet részletes szabályait a Belváros-Lipótváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2020. (I.30.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: B-LKÉSZ) XVI. fejezetének 73-75. §-a részletezi, valamint a B-LKÉSZ 1. melléklete – Szabályozási terv A – jelöli. Az övezetek részletes szabályain kívül a Vt-V/1 övezetre a B-LKÉSZ 47. §-a a zöldfelületi határérték tekintetében fogalmaz meg további követelményt.

A fentiek összefoglalásaként nyilatkozom, hogy Belváros-Lipótváros V. kerület Önkormányzat településrendezési eszközei a tárgyban jelzett ingatlanok állami tulajdonból történő kikerüléséhez kapcsolódó kötelezettséget nem állapítanak meg, a helyi rendeletek előírásai a védett értékek védelmére és megőrzésére irányulnak.

A Szabályozási terv valamint a B-LKÉSZ az alábbi linkeken érhető el:

[https://www.belvaros-lipotvaros.hu/upload/editor/Telepulesfejlesztes/2021-10/B-LKESZ - Szabalyozasi Tervlap.pdf](https://www.belvaros-lipotvaros.hu/upload/editor/Telepulesfejlesztes/2021-10/B-LKESZ-Szabalyozasi-Tervlap.pdf)

<https://net.jogtar.hu/rendelet?council=lipotvaros&dbnum=565&docid=A2000006.05R&searchUrl=/rendelet-kereso/gyors%3F council%3Dlipotvaros%26keyword%3D6/2020>

Budapest, 2025. március 31.

Tisztelettel



Sági Adrienn
főépítész



Érk.sz. 28173/2025/MNV-ERK 2025.02.17



52660325

Kösz. MNV/01/5644/2/2025

ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
MINISZTER

dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató asszony
részére

Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.
Budapest
Pozsonyi út 56.
1133

EPAT/828-1/2025/ÖSZFO

Tárgy: Budapest V. kerület, 24512, 24513 és 24514 helyrajzi számú nemzeti emlékek minősülő műemlék ingatlanok értékesítése - előzetes egyetértő nyilatkozat

Tisztelt Vezérigazgató Asszony!

Köszönettel megkaptam az MNV/01/5644/2025. iktatószámú kérelmét, amelyben a Budapest V. kerület, 24512, 24513 és 24514 helyrajzi számú ingatlanok értékesítését kéri. A kulturális örökség elemeinek közhiteles hatósági nyilvántartása alapján Budapest V. kerület, 24512 helyrajzi számú - természetben a 1051 Budapest, Mérleg u. 5., Nádor u. 4. szám alatti - ingatlan [30739] azonosító számon, mint Magyar Országos Bank nemzeti emlékek minősülő műemlék. A Budapest V. kerület, 24513 helyrajzi számú - természetben a 1051 Budapest, József Attila utca 6., Nádor utca 2. szám alatti - ingatlan 15361 törzsszámon [486] azonosító számon, mint Pollack Mihály háza nemzeti emlékek minősülő műemlék. A Budapest V. kerület, 24514 helyrajzi számú - természetben a 1051 Budapest, József Attila u. 2-4., Széchenyi tér 3-4., Mérleg u. 1-3. szám alatti - ingatlan [30738] azonosító számon, mint Pesti Magyar Kereskedelmi Bank egykori székháza, valamint [30790] azonosító számon, mint Pesti Magyar Kereskedelmi Bank üzemi és lakóépülete nemzeti emlékek minősülő műemlék.

Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 25. § (5) bekezdése alapján

előzetes egyetértésemet adom

Budapest V. kerület, 24512, 24513 és 24514 helyrajzi számú nemzeti emlékek minősülő műemlék ingatlanok értékesítéséhez.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 126. § (1) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri jóváhagyó nyilatkozat a felek által aláírt és egy eredeti példányban megküldött megállapodás ismeretében adható.

Budapest, 2025. február „10 „

Tisztelettel:





ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI MINISZTERIUM
MINISZTER

dr. Lakner Zsuzsa vezérigazgató asszony
részére

Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.
Budapest
Pozsonyi út 56.
1133

EPAT/828-1/2025/ÖSZFO

Tárgy: Budapest V. kerület, 24512, 24513 és 24514 helyrajzi számú nemzeti emlékek minősülő műemlék ingatlanok értékesítése - előzetes egyetértő nyilatkozat

Tisztelt Vezérigazgató Asszony!

Köszönettel megkaptam az MNV/01/5644/2025. iktatószámú kérelmét, amelyben a Budapest V. kerület, 24512, 24513 és 24514 helyrajzi számú ingatlanok értékesítését kérelmezi. A kulturális örökség elemeinek közhiteles hatósági nyilvántartása alapján **Budapest V. kerület, 24512 helyrajzi számú - természetben a 1051 Budapest, Mérleg u. 5., Nádor u. 4. szám alatti - ingatlan [30739] azonosító számon, mint Magyar Országos Bank nemzeti emlékek minősülő műemlék. A Budapest V. kerület, 24513 helyrajzi számú - természetben a 1051 Budapest, József Attila utca 6., Nádor utca 2. szám alatti - ingatlan 15361 törzsszámon [486] azonosító számon, mint Pollack Mihály háza nemzeti emlékek minősülő műemlék. A Budapest V. kerület, 24514 helyrajzi számú - természetben a 1051 Budapest, József Attila u. 2-4., Széchenyi tér 3-4., Mérleg u. 1-3. szám alatti - ingatlan [30738] azonosító számon, mint Pesti Magyar Kereskedelmi Bank egykori székháza, valamint [30790] azonosító számon, mint Pesti Magyar Kereskedelmi Bank üzemi és lakóépülete nemzeti emlékek minősülő műemlék.**

Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 25. § (5) bekezdése alapján

előzetes egyetértésemet adom

Budapest V. kerület, 24512, 24513 és 24514 helyrajzi számú nemzeti emlékek minősülő műemlék ingatlanok értékesítéséhez.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 126. § (1) bekezdés a) pontja szerinti miniszteri jóváhagyó nyilatkozat a felek által aláírt és egy eredeti példányban megküldött megállapodás ismeretében adható.

Budapest, 2025. február „10 „

Tisztelettel:


Lázár János


ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI
MINISZTERIUM

100-4 Budapesti Nemzetközi

Építési és Közlekedési Minisztérium
1008 Budapest Pf. 14.

EPAT/828-1/2025/02370

KI-4-A/1.



DÍJ HITELEZVE - TAXE PERCUE
Konsz.: Közbeszerzési és Ellátási Főigazgatóság

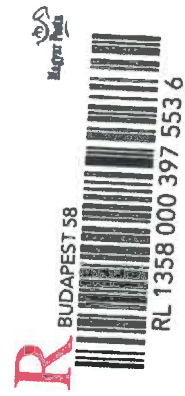


Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Rt

Budapest

Párizsi út 56

1133



NYILATKOZAT

Az MNV Zrt.-vel szemben fennálló tartozásról

Alulírott,

név:

**Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő
Részvénytársaság** mint vevő

székhely:

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

adószám/közösségi adószám:

32218086-2-43

cégbíróság/nyilvántartó bíróság:

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

cégjegyzékszám/nyilvántartási szám:

01-10-142248

statisztikai számjel:

32218086-6812-114-01.

képviseli:

dr. Szőnyi Marcell meghatalmazott

(a továbbiakban: „Vevő”)

a Budapest Főváros Kormányhivatala illetékes ingatlanügyi hatóság által vezetett ingatlan-nyilvántartásban (i) 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 hánya; (ii) a 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; és (iii) a 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 alatti ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányada tárgyában a Magyar Állam mint tulajdonos nevében és képviseletében – az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 17. § (1) bekezdésének e) pontja alapján tulajdonosi joggyakorló szervezetként – eljáró **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövid név: MNV Zrt.; székhelye: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; cégjegyzékszáma: 01-10-045784; adószáma: 14077340-2-44; statisztikai számjele: 14077340-6422-114-01) mint eladóval (a továbbiakban: Eladó vagy MNV Zrt.) kötendő adásvételi szerződés kapcsán a jelen okirat aláírásával

nyilatkozik,

hogy az Eladó MNV Zrt.-vel szemben fennálló lejárt tartozásunk nincs.

Budapest, 2025. október 20. napján

Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: dr. Szőnyi Marcell meghatalmazott

Vevő

Az okiratot ellenjegyzem Budapesten, 2025. október 20. napján:

Dr. Frankó Zsombor Milán
ügyvéd
KASZ: 36082657
Frankó Ügyvédi Iroda
1027 Budapest, Bem József utca 1/B.

Dr. Frankó Zsombor Milán ügyvéd

Frankó Ügyvédi Iroda

(KASZ: 36082657, székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 1/B)

Jelen okirat ellenjegyzésére a Dentons Réciczka Ügyvédi Társulás tagjaként került sor.

PROXY

The undersigned **Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (registered seat: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. 3. em., company registration number: 01-10-142248, registration authority: Company Registry Court of Budapest-Capital Regional Court, tax number: 32218086-2-43 (EU VAT: HU32218086), statistical code: 32218086-6812-114-01, represented by: Hisham Mohamed Ibrahim Soliman, chief executive officer) (the "Principal"), hereby

authorizes

Dentons Réciczka Law Firm (registered office: 1061 Budapest, Andrassy út 11., Hungary) as head office of the Dentons Réciczka Association of Lawyers, including its members, trainee lawyers and other employees and the participants of the Dentons Réciczka Association of Lawyers, in particular:

Szőnyi Law Firm (registered seat: 1027 Budapest, Bem József u. 1/B, represented by: Dr. Marcell Szőnyi attorney-at-law (place and date of birth: [REDACTED] 1976; mother's maiden name: [REDACTED]; official address: 1027 Budapest, Bem József u. 1/B));

and

Frankó Law Firm (registered seat: 1027 Budapest, Bem József u. 1/B, represented by: Dr. Zsombor Milán Frankó attorney-at-law (place and date of birth: Budapest, [REDACTED] 1996; mother's maiden name: [REDACTED]; official address: 1027 Budapest, Bem József u. 1/B.))

(the "Proxyholders" and each of them, a "Proxyholder"), any of them acting individually

to act on behalf of the Principal as bidder (buyer) with full power with regard to Principal's bidding for and acquisition of ownership title to the real properties that are in the 1/1 ownership of the Hungarian State and in the asset management of Hungarian National Asset Management Inc. (registered seat: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., company registry no: 01-10-045784, the "MNV"), and registered under the topographical lot numbers 24512, 24513 and 24514, Budapest, District V, inner area (the "Properties") to be listed in the electronic auction of the MNV, to sign any and all documents and to perform any necessary acts, in particular but not limited to:

- 1 acting without restriction on behalf of the Principal in the Electronic Auction System of MNV (hereinafter: EAR), and to make legal declarations in the name of the Principal;
- 2 signing the declarations relating to the Principal qualifying as a transparent entity and that the Principal does not have any debt

Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Principal / Meghatalmazó
Represented by/Képviseli Name/Név: Hisham Mohamed Ibrahim Soliman
Position/ Beosztás: chief executive officer / vezérigazgató

MEGHATALMAZÁS

Alulírott **Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1124 Budapest, Csörsz utca 49-51. 3. em., cégjegyzékszáma: 01-10-142248, nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, adószáma: 32218086-2-43 (Közösségi adószám: HU32218086), statisztikai számjele: 32218086-6812-114-01, képviselőjében eljár: Hisham Mohamed Ibrahim Soliman, vezérigazgató) (a „Meghatalmazó”) ezennel

meghatalmazza

a **Dentons Réciczka Ügyvédi Irodát** (székhelye: 1061 Budapest, Andrassy út 11., Magyarország); mint a Dentons Réciczka Ügyvédi Társulás vezető irodáját, ideértve annak tagjait, ügyvédjelöltjeit és más munkavállalóit és a Dentons Réciczka Ügyvédi Társulás résztvevőit, különösen:

Szőnyi Ügyvédi Irodát (székhelye: 1027 Budapest, Bem József u. 1/B; képviselőjében eljár: dr. Szőnyi Marcell ügyvéd (születési hely és idő: Budapest, 1976. [REDACTED] anyja születési neve: [REDACTED]; hivatali címe: 1027 Budapest, Bem József u. 1/B));

és

Frankó Ügyvédi Irodát (székhelye: 1027 Budapest, Bem József u. 1/B; képviselőjében eljár: Dr. Frankó Zsombor Milán ügyvéd (születési hely és idő: Budapest, 1996. [REDACTED]; anyja születési neve: [REDACTED]; hivatali címe: 1027 Budapest, Bem József u. 1/B.))

(a „Meghatalmazott Képviselők” és bármelyikük: „Meghatalmazott Képviselő”), hogy bármelyikük önállóan

a Meghatalmazó mint ajánlattevő (vevő) képviselőjében teljes jogkörrel eljárjon a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56., cégjegyzékszáma: 01-10-045784, az „MNV”) által meghirdetésre kerülő elektronikus árverési úton értékesítendő, a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában és az MNV vagyongazdálkodásában lévő következő ingatlanok: Budapest, V. kerület belterület 24512, 24513 és 24514 helyrajzi szám (az „Ingatlanok”) feletti Meghatalmazó általi ajánlattétele, tulajdonszerzése kapcsán, bármely és minden dokumentumot aláírjon és elvégezze az ehhez szükséges cselekményeket, így különösen, de nem kizárólag:

- 1 a Meghatalmazó képviselőjében az MNV Elektronikus Aukciós Rendszerében (továbbiakban: „EAR”) korlátozás nélkül eljárjon, a Meghatalmazó nevében jognyilatkozatokat tegyen;
- 2 aláírja az azzal kapcsolatos nyilatkozatokat, hogy Meghatalmazó átlátható szervezetnek minősül, valamint, hogy a Meghatalmazónak

towards MNV, furthermore

- 3 signing any document, declaration, notice or other instrument required for the fulfilment of client identification and anti-money laundering obligations under Hungarian legislation; and
- 4 signing any other notices, declarations, minutes, protocols, side letters, amendments, waivers, short form documents, excerpts, termination notices and other documents relating to any of the Properties and their acquisition via electronic auction.

The Principal declares that it has read and accepted the EAR Terms of Use and has issued this power of attorney with full knowledge of the conditions contained therein.

The Proxyholder is generally authorized to do all other acts, participate at meetings and hearings, sign any other document, notice, instrument or agreement that may be necessary or incidental for exercising the power mentioned above, to execute and deliver on behalf of the Principal any and all agreements, instruments, certificates, notices, consents, waivers and other documents and take any other actions to support, facilitate and achieve the above.

This Proxy authorizes the Proxyholder to perform any act necessary to conduct the above transaction, in particular to hand over, receive and take over documents on behalf of the Principal.

In case of doubt, this Proxy is to be interpreted extending.

The Proxyholder shall be authorized to execute the above documents in private deed or notarial deed (public deed) form (in either or both forms).

The Principal declares that it accepts to be bound by the documents and actions to be signed and conducted under this Proxy. The Proxyholder shall keep the Principal informed of its activities by virtue of this Proxy and to provide to the Principal a copy of all documents signed on behalf of the Principal.

The Principal acknowledges that any action of the Proxyholder made on the basis or in respect of this Proxy shall be considered as approved by the Principal. The Principal hereby agrees and undertakes to fully indemnify the Proxyholders, and hold them harmless from and against all claims, losses, costs, damages, expenses or liabilities which they may sustain, suffer, incur or be subject to, arising from any action or failure to take any action of, or in any way related to the position of the Proxyholder in connection with the acts above for and on behalf of the Principal unless it is proved that the Proxyholder has acted with willful misconduct to the detriment of the Principal.

az MNV-vel szemben nem áll fenn tartozása, továbbá

- aláírjon bármely dokumentumot, jognyilatkozatot, értesítést vagy más okiratot, mely a magyar jogszabályok által megkívánt ügyfélátvilágítás és pénzmosás ellenes előírások megtartásához szükséges; és
- bármely más, az Ingatlanok bármelyikével és azok elektronikus árverésen történő megszerzésével kapcsolatos értesítést, nyilatkozatot, jegyzőkönyvet, protokollt, kiegészítő megállapodást, módosítást, joglemondást, rövidített dokumentumot, kivonatot, megszüntető jognyilatkozatot és egyéb dokumentumot.

A Meghatalmazó kijelenti, hogy az EAR Felhasználási Szabályzatát megismerte és magára nézve is elfogadta, jelen meghatalmazást az abban foglalt feltételek tudatában tette.

A Meghatalmazott általánosságban jogosult megtenni minden más olyan cselekményt, részt venni megbeszéléseken és meghallgatásokon, aláírni bármely más dokumentumot, értesítést, iratot vagy megállapodást, amely a fentiek szerinti meghatalmazás gyakorlásához szükséges lehet, vagy ahhoz kapcsolódhat és jogosult a fentiek elősegítéséhez, előmozdításához és teljesítéséhez bármilyen megállapodást, iratot, nyilatkozatot, értesítést, hozzájárulást, lemondást és egyéb dokumentumot aláírni és átadni a Meghatalmazó nevében.

A jelen Meghatalmazás feljogosítja a Meghatalmazottat bármely olyan cselekmény elvégzésére, amely a fenti ügylet ellátásával jár, így különösen okirat átadására és átvételére a Meghatalmazó nevében.

Kétség esetén a jelen Meghatalmazás kiterjesztően értelmezendő.

A Meghatalmazott jogosult a fenti iratokat akár magánokirati, akár közjegyzői okirati (közokirati) formában (bármelyik vagy mindkét formában) aláírni.

A Meghatalmazó kijelenti, hogy a jelen Meghatalmazás alapján aláírandó okiratokat és végrehajtandó cselekményeket magára nézve kötelezőnek fogadja el. A Meghatalmazott tájékoztatni fogja a Meghatalmazót a jelen Meghatalmazás alapján végzett tevékenységéről és másolatot küld a Meghatalmazó részére a Meghatalmazó nevében aláírt okiratokról.

A Meghatalmazó tudomásul veszi, hogy a Meghatalmazottak bármely, a jelen Meghatalmazás alapján vagy azzal összefüggésben tett cselekménye a Meghatalmazó által jóváhagyottnak tekintendő. A Meghatalmazó ezennel beleegegyezik és vállalja, hogy teljes kártalanítást nyújt a Meghatalmazottak részére bármilyen igény, veszteség, költség, kártérítés, kiadás vagy tartozás esetén, mely a Meghatalmazottaknál felmerül bármely tevékenység vagy mulasztás eredményeképpen, vagy a Meghatalmazottak pozíciójából adódóan a fenti cselekmények kapcsán, kivéve, amennyiben bizonyítást nyer, hogy a Meghatalmazott szándékos mulasztást követett el a Meghatalmazó kárára.

Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Principal / Meghatalmazó
Represented by/Képviseli Name/Név: Hisham Mohamed Ibrahim Soliman
Position/ Beosztás: chief executive officer / vezérigazgató

This Proxy shall be valid until revoked, of which the Principal shall inform in writing the Proxyholder without delay. Revocation of this Proxy shall only be effective vis-à-vis MNV upon its notification in accordance with the EAR Terms of Use.

This Proxy has been executed in a bilingual English-Hungarian form, of which the Hungarian language version shall prevail. This Proxy is governed by Hungarian law.

This Proxy has also been issued and confirmed by the Principal using the standardized form provided by MNV.

By signing this Proxy Hisham Mohamed Ibrahim Soliman chief executive officer of the Principal declares that he is aware of and understands the content of this Proxy, and executes the present Proxy as being fully compliant with her will.

A jelen Meghatalmazás visszavonásig hatályos, amelyről a Meghatalmazó késedelem nélkül írásban köteles értesíteni a Meghatalmazottat. A Meghatalmazás visszavonása az EAR Felhasználási Szabályzat szerinti bejelentésének időpontjától hatályos az MNV-vel szemben.

A jelen Meghatalmazás angol-magyar kétnyelvű formában készült, amelyek közül a magyar nyelvű változat az irányadó. A jelen Meghatalmazásra a magyar jog irányadó.

Jelen Meghatalmazás a Meghatalmazó által az MNV által rendszeresített formanyomtatványon is kiadásra és megerősítésre került.

Hisham Mohamed Ibrahim Soliman a Meghatalmazó vezérigazgatója kijelenti, hogy tudatában van a jelen Meghatalmazás tartalmának és megérti azt, és a jelen Meghatalmazást mint akaratával teljes mértékben megegyezőt írja alá.

Place and date / Kelt: Abu Dhabi, 21 August 2025 / 2025. augusztus 21.

Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Principal / Meghatalmazó

Represented by/Képviseli:

Name/Név: Hisham Mohamed Ibrahim Soliman

Position/ Beosztás: chief executive officer / vezérigazgató

I, the undersigned Dr. Várnagy Rita Klára, attorney-at-law (bar identification number: 36071147) countersign this document as member of the Dentons Réciczka Association of Attorneys in Budapest on 25 August 2025, with the proviso that I have verified the signatory's acknowledgment that the signatures on this deed are his own in line with section 44 (2) of Act LXXVIII of 2017 on Legal Practice using electronic telecommunication network:

Alulírott, dr. Várnagy Rita Klára ügyvéd (KASZ: 36071147) a jelen dokumentumot a Dentons Réciczka Ügyvédi Társulás tagjaként ellenjegyzem Budapesten, 2025. augusztus 25 napján azzal, hogy az aláíró aláírásának sajátjaként való elismerését elektronikus hírközlő hálózaton keresztül az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. §-a (2) bekezdésének megfelelően tanúsítottam:

dr. Várnagy Rita Klára
ügyvéd / attorney-at-law
(székhely / seat: 1027 Budapest, Bem József u. 1/B)
KASZ: 36071147

Dr. Várnagy Rita Klára

ügyvéd

KASZ: 36071147

1027 Budapest, Bem József utca 1/B.

Adószám: 54614105-1-41

I accept the Power of Attorney in Budapest on 25 August 2025 /
A fenti meghatalmazást elfogadom Budapesten, 25 augusztus 2025-én.

Dr. Szőnyi Marcell ügyvéd
KASZ: 36069792
Szőnyi Ügyvédi Iroda
1027 Budapest, Bem József utca 1/B.

Szőnyi Ügyvédi Iroda
represented by / képviseli: dr. Szőnyi Marcell
attorney-at-law / ügyvéd

Eagle Hills Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Principal / Meghatalmazó
Represented by/Képviseli Name/Név: Hisham Mohamed Ibrahim Soliman
Position/ Beosztás: chief executive officer / vezérigazgató

