

**VÉGLEGES INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS /
FINAL REAL ESTATE SALE AND PURCHASE AGREEMENT**

az alábbi felek között / by and between

VÁCRÁTÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

mint Eladó / as Seller

- és a / and -

NIPPON PAPER CHEMICALS EUROPE ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

mint Vevő / as Purchaser

2023. február 28. / 28 February 2023

VÉGLEGES INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

A jelen ingatlan adásvételi szerződés (a **Szerződés**) az alábbi felek (külön-külön a **Fél**; együttesen a **Felek**) között jött létre:

- (1) **Vácrátót Község Önkormányzata** (2163 Vácrátót, Petőfi tér 3.; Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 734730; adószám: 15734738-2-13; KSH statisztikai számjel: 15734738-8411-321-13; Államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 744315; képviseli: Spiegelhalter László polgármester) mint bejegyzett tulajdonos és eladó (az **Eladó**);

és a

- (2) **Nippon Paper Chemicals Europe Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1075 Budapest, Madách Imre út 14. A ép. 9. em.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-142063; statisztikai számjel: 32101021-2014-114-01; adószám: 32101021-2-42; képviseli: dr. Losonci Katalin meghatalmazás alapján) mint vevő (a **Vevő**)

hivatkozással a Felek által e tárgyban 2022. október 27. napján megkötött ingatlan adásvételi előszerződésre, és az alábbi előzményekre:

- (A) Az Eladó a Pest Megyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által Vácrátót, külterület, **038/22 helyrajzi szám** alatt, „kivett, beruházási célterület (gyártókapacitás létrehozás céljából)” művelési ágon nyilvántartott, 43.400 m² alapterületű ingatlan (az **Ingatlan**) kizárólagos bejegyzett tulajdonosa.
- (B) A Vevő az Előszerződés aláírását megelőzően elvégezte az Ingatlan (alább definiált) Átvilágítást a Feltárt Információk alapján.

FINAL REAL ESTATE SALE AND PURCHASE AGREEMENT

This real estate sale and purchase agreement (the **Agreement**) is made between the following parties (each of them: **Party**; collectively: **Parties**):

- (1) **Municipality of Vácrátót** (2163 Vácrátót, Petőfi tér 3.; Public Institutions Reference Number (PIR): 734730; tax number: 15734738-2-13; KSH statistical code: 15734738-8411-321-13; State Budget Individual Identification Number (ÁHTI): 744315; represented by: Spiegelhalter László mayor), as registered owner and seller (the **Seller**);

and

- (2) **Nippon Paper Chemicals Europe Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (registered office: H-1075 Budapest, Madách Imre út 14. Building A 9th floor; company registration no.: Cg.01-10-142063; statistical code: 32101021-2014-114-01; tax number: 32101021-2-42; represented by: dr. Katalin Losonci based on a proxy), as purchaser (the **Purchaser**)

based on the preliminary sale and purchase agreement concluded between the Parties on 27 October 2022 and the below recitals:

- (A) The Seller is the sole registered owner of the property registered by the Land Registry Department of Vác District Office of Pest County Government Office, **under topographical lot number** Vácrátót, external area **038/22**, designated and classified as „targeted investment area withdrawn from agricultural cultivation (to create manufacturing capacity)” with a basic area of 43.400 m² (the **Property**).
- (B) The Purchaser has performed the Due Diligence (as defined below) before the signing of the Preliminary Agreement based on the Property related Disclosed Information.

(C) Az Ingatlan tulajdonjogának Vevő általi megszerzését követően a Vevő az Ingatlanon a Takenaka Europa GmbH Magyarországi Fióktelepe (székhely: 1117 Budapest, Irinyi József utca 4-20. (Science Park) B. ép.; cégjegyzékszám: Cg.01-17-000232; a **Takenaka**) mint vállalkozó tervezésével és kivitelezésében gyártócsarnokot kíván építtetni és működtetni, amely az Eladó előtt ismert és támogatott (a **Vevői Projekt**).

(D) A jelen Szerződés aláírását az Eladó képviselő-testülete megvitatta és 2023.02.____. napján _____, szám alatt meghozott határozatával jóváhagyta.

(C) Following the acquisition of the ownership of the Property by the Purchaser, the Purchaser intends develop and operate a manufacturing hall for production on the Property to be designed and constructed by Takenaka Europe GmbH Magyarországi Fióktelepe (registered seat: H-1117 Budapest, Irinyi József utca 4-20. (Science Park). B. ép.; company registration number: Cg.01-17-000232; **Takenaka**), of which the Seller is aware (the **Purchaser's Project**).

(D) Before the signing of this Agreement the general assembly of the Seller has discussed and approved with his resolution passed under no. _____ on _____.02.2023 the signing of this Agreement.

A FENTIEKRE TEKINTETTEL a Felek az alábbiak szerint állapodnak meg.

THEREFORE, IN LIGHT OF THE ABOVE, it is agreed between the Parties as follows.

1. DEFINÍCIÓK, ÉRTELMEZÉS

1. DEFINITIONS, INTERPRETATION

1.1 Definíciók

1.1 Definitions

A jelen Szerződésben használt nagy kezdőbetűs szavak és kifejezések az alábbiakban meghatározott jelentéssel bírnak:

In this Agreement the following capitalized words and terms shall have the following meanings:

Aláírás Napja jelenti a jelen Szerződés valamennyi Fél általi aláírásának napját.

Signing Date means the date of signing of this Agreement by all Parties.

ÁFA jelenti az Áfa Tv. alapján fizetendő általános forgalmi adót.

VAT means the value added tax payable pursuant to the VAT Act.

Áfa Tv. jelenti az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvényt.

VAT Act means Act CXXVII of 2007 on Value Added Tax.

Átvilágítás jelenti az Ingatlan tekintetében a jelen Szerződés aláírását megelőzően a Vevő által lefolytatott műszaki és jogi átvilágítást.

Due Diligence means the technical and legal due diligence exercise conducted by the Purchaser with respect to the Property prior to the signing of this Agreement.

Átvilágítási Dokumentumok jelentik együttesen az Eladó által a Vevő részére az Ingatlan tekintetében az Átvilágítás során vagy egyébként az Előszervezés aláírását megelőzően átadott dokumentumokat és az azok által tartalmazott információkat, amely dokumentumok listája a jelen Szerződés 2. MELLÉKLETÉt (Átvilágítási Dokumentumok Listája) képezi.

Eladó Bankszámlája jelenti az Eladó Takarékbank Zrt.-nél vezetett HU02 5046 4018 1001 2734 0000 0000 bankszámláját.

Eladói Szavatosság(ok) a jelen Szerződés 9.1. pontjában meghatározott jelentéssel bír.

Engedményezési Okirat jelenti az Eladó (engedményező), az ott meghatározott engedményes és a Vevő mint az Engedményezett Eladói Követelés kötelezettjének azon 2022.10.27. napján kelt megállapodását, amelyben az Eladónak a Vevővel mint kötelezettel szemben fennálló követelése a Ptk. 6:194.§-a alapján az engedményesre átruházásra került és amely a jelen Szerződés 4. sz. MELLÉKLETEként kerül csatolásra

Feltárt Információ jelenti együttesen (i) az Átvilágítási Dokumentumok által tartalmazott információt, (ii) az Átvilágítás keretében az Ingatlan Vevő által eszközölt bejárása során azonosítható információt, (iii) az ingatlan nyilvántartásból nyilvánosan elérhető és beszerezhető információt.

Helyi Adók jelentik a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény szerinti, az Ingatlan tulajdonosa által fizetendő helyi adókat.

Ingatlan jelenti a Pest Megyei Kormányhivatal Váci Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által Vácrátót, külterület, **038/22 helyrajzi szám** alatt, „kivett, beruházási célterület (gyártókapacitás létrehozás céljából)” művelési ágon nyilvántartott, 43.400 m² alapterületű ingatlant, amelynek kizárólagos és bejegyzett tulajdonosa az Eladó.

Due Diligence Documents means collectively the documents disclosed to the Purchaser by the Seller in the course of the Due Diligence or otherwise prior to the signing of the Preliminary Agreement in relation to the Property and the information contemplated by such documents, the list of which documents is attached hereto as SCHEDULE 2 (List of Due Diligence Documents).

Seller's Bank Account means the Seller's euro bank account no. HU02 5046 4018 1001 2734 0000 0000 kept with Takarékbank Zrt.

Seller's Warranties shall have the meaning ascribed to it in Clause 9.1 hereof.

Assignment Deed shall mean the agreement amongst the Seller (as assignor), the therein defined assignee and the Purchaser, as obligor of the Assigned Seller's Claim whereby the Seller transferred his claim towards the Purchaser to the assignee in accordance with Article 6:194 of the Hungarian Civil Code based on the arrangement signed by the parties on 27.10.2022, which is attached as SCHEDULE 4 to this Agreement.

Disclosed Information means, collectively (i) the information contained by the Due Diligence Documents, (ii) information identifiable from the site inspections carried out by the Purchaser within the scope of the Due Diligence, (iii) information that can be obtained publicly from the land registry.

Local Taxes mean local realty taxes defined in Act C of 1990 on Local Taxes and payable by the owner of the Property.

Property means the property registered by the Land Registry Department of Vác District Office of Pest County Government Office, **under topographical lot number** Vácrátót, external area **038/22**, designated and classified as „targeted investment area withdrawn from agricultural cultivation (to create manufacturing capacity)” with a basic area of 43.400 m² solely owned by the Seller, as registered in the land registry.

Inytv. jelenti az Ingatlanok-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényt.

Itv. jelenti az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvényt.

Közműkapacitások jelenti az Ingatlan, mint szolgáltatási (fogyasztási) hely tekintetében a jelen Szerződés aláírása napján az Eladó rendelkezésére álló és az Ingatlannal együtt az adott Vevőre átruházható közműkapacitásokat (kontingenseket).

Közművek jelentik az Ingatlanon található, vagy azokat kiszolgáló és az Eladó tulajdonát képező közműveket valamint a Közműkapacitásokat.

Külön Megállapodás jelenti a Vevő és az (alább meghatározott) Engedményes által az Előszereződéssel egyidejűleg aláírt azon megállapodást, amely a Felek – nem Ingatlan adásvétellel kapcsolatos tárgyu – külön vállalásait és megállapodását tartalmazza.

Letéteményes Ügyvéd jelenti a Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Irodát (iroda: 1075 Budapest, Madách Imre út 14., eljáró ügyvéd: dr. Ungár Attila, KASZ: 36070772).

Letéti Szerződés jelenti a Felek, az (alább meghatározott) Engedményezett Eladói Követelés kötelezettje és a Letéteményes Ügyvéd által az Előszereződéssel egyidejűleg megkötött pénz és dokumentum letéti szerződés.

Megengedett Terhek vagy **Megengedett Teher** jelentik az Ingatlan tekintetében az Aláírást és a jelen Szerződés 1. MELLÉKLETeként csatolt tulajdoni lapon szereplő bejegyzett jogokat és feljegyzett tényeket.

Mellékletek jelentik a jelen Szerződéshez csatolt és annak elválaszthatatlan részét képező mellékleteket; egyenként: **Melléklet**.

Munkanap bármely olyan napot jelenti, a szombat és a vasárnap kivételével, amelyen a bankok általában nyitva tartanak Magyarországon és Japánban egyaránt;

Real Estate Registration Act means Act No. CXLI of 1997 on Real Estate Registration.

Stamp Duty Act means Act No. CXIII of 1990 on Stamp Duty.

Utility Capacities means with respect to a certain Property the utility capacities available to the Seller on the Signing Date of this Agreement with respect to such Property as service point and transferrable to the Purchaser together with the relevant Property

Utilities mean the utilities situated on and/or serving the Property and owned by the Seller as well as the Utility Capacities.

Side Agreement means the separate agreement concluded by the Purchaser and the Beneficiary (as defined below) simultaneously with the signing of the Preliminary Agreement including the parties' not Property transfer related other undertakings and arrangements.

Escrow Agent means Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Iroda (office: 1075 Budapest, Madách Imre út 14, Hungary, acting attorney-at-law: dr. Ungár Attila, KASZ: 36070772).

Escrow Agreement means the monetary and document escrow agreement concluded simultaneously with the Preliminary Agreement by and between the Parties, the (below defined) obligor of the Seller's Assigned Claim and the Escrow Agent.

Permitted Encumbrances or **Permitted Encumbrance** means with regard the Property all those rights and facts that are registered in the Property's land registry sheet on the Signing Date, which land registry sheet is attached hereto as SCHEDULE 1.

Schedules shall mean all schedules attached to and forming an integral part of this Agreement; each of them is a **Schedule**.

Business Day means any day other than a Saturday or a Sunday on which banks are generally open for business in both Hungary and Japan;

Ptk. jelenti Magyarország Polgári Törvénykönyvéről szóló 2013. évi V. törvényt.

Civil Code means the Act V of 2013 on the Civil Code of Hungary.

Tranzakció a jelen Szerződés alapján végrehajtott tranzakciók sorozata és összessége, amely során a Vevő megszerzi az Ingatlan 1/1 hányad szerinti tulajdonjogát.

Transaction means the series and combination of transactions whereby the Purchaser acquires the sole title to ownership of the Property pursuant to this Agreement.

Vevői Szavatosságok a jelen Szerződés 9.2 pontjában meghatározott jelentéssel bír.

Purchaser's Warranties shall have the meaning ascribed to it in Clause 9.2 hereof.

Vételár jelenti az Ingatlan **EUR 40** (azaz: negyven euró) /m2 plusz ÁFA összeggel kalkulált vételárát, amely a 43.400 m2 területű Ingatlan esetén összesen 1.736.000 euró (vagyis egymillió-hétszázharminchatezer euró) plusz ÁFA, vagyis összesen 2.204.720 euró (vagyis kettőmillió-kettőszáznégyezer-hétszázhusz euró), amelynek megfizetését a jelen Szerződés 3.2 pontja tartalmazza.

Purchase Price means the purchase price of the Property, calculated by **EUR 40** (in words: forty Euros) per sqm plus VAT, that is EUR 1,736,000 (in words: one million seven hundred thirty six thousand Euros) plus VAT with regard of the Property with size 43,400 m2, being in total EUR 2,204,720 (in words: two million two hundred and four thousand seven hundred and twenty Euros) the payment of which is regulated in Clause 3.2 of this Agreement.

2. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA, INGATLAN ÁTRUHÁZÁSA

2. SUBJECT OF THE SALE AND PURCHASE, TRANSFER OF THE PROPERTY

2.1 Az Ingatlan

2.1 The Property

2.2 A jelen Szerződésben rögzített feltételekkel az Eladó ezennel eladja a Vevőnek, a Vevő pedig ezennel megvásárolja az Eladótól az Ingatlant a kölcsönösen kialakított Vételárért.

2.2 Subject to the terms and conditions of this Agreement the Seller sells to the Purchaser and the Purchaser purchases from the Seller the Property at the mutually agreed Purchase Price.

2.3 Az Eladó az Ingatlan tekintetében tulajdonjogát a Vételár Vevő általi hiánytalan megfizetéséig fenntartja.

2.3 The Seller shall retain its ownership title to the Property until the full payment of the Purchase Price by the Purchaser pursuant to the terms herein.

2.4	Az Eladó a jelen Szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a jelen Szerződés a Vevő által a földhivatalhoz az Ingatlan tekintetében a Vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából benyújtásra kerüljön, azzal, hogy a Vevő a tulajdonjog-bejegyzési kérelem benyújtásával egyidejűleg köteles kérni a földhivaltól az Ingatlan tekintetében a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárásnak az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja szerinti függőben tartását a jelen Szerződés alapján.	2.4	By signing this Agreement, the Seller hereby consents to the submission by the Purchaser with the real estate registration authority of this Agreement for the purposes of registering in the land registry the Purchaser's ownership title to the Property, provided that simultaneously, the Purchaser shall request the Real Estate Registration Authority to hold-on the registration procedure pending according to Section 47/A (1) b) of the Real Estate Registration Act.
2.5	Az Eladó által a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó engedély földhivatalhoz történt külön benyújtását követően jogosult a földhivatal a Vevő javára az Ingatlan vonatkozásában a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogát, vétel jogcímén, az Eladó Ingatlan feletti tulajdonjogának törlésével egyidejűleg bejegyezni.	2.5	Following the separate submission of Seller's approval for the registration of Purchaser's ownership to the land registry, the land registry shall register the ownership in favour of the Purchaser in 1/1 ownership share over the Property under the legal title of sale and purchase, simultaneously with deleting the Seller's ownership right over the Property.
2.6	Az Eladó a Vevő Ingatlan feletti tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges, Eladó által aláírt és a jelen Szerződést készítő ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatát (a Bejegyzési Engedély) 4 (négy) eredeti példányban a jelen Szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe vette. A Bejegyzési Engedéllyel való rendelkezésre vonatkozó szabályokat a Letéti Szerződés tartalmazza.	2.6	The Seller's declaration on the transfer of ownership required for the registration of the Purchaser's ownership right over the Property countersigned by the attorney-at-law drafting this Agreement (the Registration Consent) has been taken into escrow in 4 (four) original copies simultaneously with the signing of this Agreement. The disposal with the Registration Consent is regulated in the Escrow Agreement.
2.7	A Felek meghatalmazzák a Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Irodát (székhely: 1075 Budapest, Madách Imre út 14.; eljáró ügyvéd: dr. Ungár Attila; KASZ: 36070772), hogy őket a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban az illetékes ingatlanügyi hatóság, valamint az illetékes adóhatóság előtt teljes jogkörrel képviselje.	2.7	The Parties hereby authorises Lakatos, Köves and Partners Law Firm (seat: 1075 Budapest, Madách Imre út 14.; acting lawyer: dr. Ungár Attila; Chamber ID: 36070772), to fully represent them before the competent land registry office and tax authority in the process to register the ownership of the Purchaser in the land registry.
3.	A VÉTELÁR	3.	PURCHASE PRICE
3.1	A Vételár megállapítása	3.1	Determination of the Purchase Price

<p>3.1.1 A Felek rögzítik, hogy a Vételár megállapítására a vonatkozó forgalmi és értékviszonyok figyelembevétele mellett került sor, és a Felek a Vételarat az Ingatlan és a rendelkezési jogok tisztességes piaci árának tartják. A fentiekre tekintettel a Felek a feltűnő értékaránytalanságot, mint megtámadási okot a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése értelmében kifejezetten kizárják.</p>	<p>3.1.1 The Parties declare that they determined the Purchase Price of duly considering the applicable market conditions and that they consider the Purchase Price as a fair market value for the Property and the utilization rights. With regard to the above, the Parties expressly exclude the application of disproportionality, as a reason to challenge validity, in accordance with Section 6:98 (2) of Civil Code.</p>
<p>3.1.2 A Vételár arra figyelemmel került megállapításra, hogy az Eladó jelen Szerződésben foglalt szavatosságvállalásai és nyilatkozatai mind az Aláírás Napján valósak és pontosak, és az Eladó szerződésszerűen eleget tesz a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének.</p>	<p>3.1.2 The Purchase Price has been determined on the basis of the assumptions that the representations and warranties of the Seller under this Agreement are true and accurate on the Signing Date and that the Seller will duly satisfy its obligations under this Agreement.</p>
<p>3.2 A Vételár megfizetése</p>	<p>3.2 Payment of the Purchase Price</p>
<p>3.2.1 A Vevő a Vételár megfizetésére az Engedményezési Okirat alapján köteles.</p>	<p>3.2.1 The Purchaser shall be obliged to pay the Purchase Price based and in accordance with the Assignment Deed.</p>
<p>3.2.2 Az Eladó kijelenti és szavatol érte, a Vevő pedig tudomásul veszi, hogy az ÁFA tv. előírásai értelmében az Eladó ÁFA alany és az adásvétel ÁFA köteles az Ingatlan vonatkozásában is.</p>	<p>3.2.2 The Seller represents and warrants and the Purchaser acknowledges that the Seller qualifies as tax payer in accordance with the provisions of the VAT Act, and that the sale and purchase is subject to VAT.</p>
<p>3.3 A Vevő Vételár fizetési kötelezettségeinek teljesítése, a fizetési késedelem jogkövetkezményei</p>	<p>3.3 Fulfilment of the Purchaser's Purchase Price payment obligations, consequences of delayed payment</p>
<p>3.3.1 Az Eladó a Vételárról a vonatkozó jogszabályok alapján kiállított számlát az Aláírás Napján köteles a Vevő rendelkezésére bocsátani.</p>	<p>3.3.1 The Seller shall provide the Purchaser with the invoice issued for the Purchase Price in accordance with the applicable legal provision on the Signing Date.</p>

3.3.2 A Vevőnek a jelen Szerződés alapján fennálló bármely fizetési kötelezettsége akkor tekintendő teljesítettnek, amikor annak összege az Engedményezési Okiratban meghatározott Engedményesi bankszámlán igazolható módon jóváírásra került.

3.3.2 Any payment obligation of the Purchaser under this Agreement shall be deemed as fulfilled once the amount thereof has been verifiably credited on the Beneficiary's bank account as indicated in the Assignment Deed.

3.4 Birtokátruházás

3.4.1 Aláírás Napján az Eladó köteles átruházni az Ingatlan birtokát a Vevőre.

3.4.2 Az Ingatlan birtokának átruházásával egyidejűleg, a Felek kötelesek aláírni egy birtokátruházási jegyzőkönyvet, amelyben rögzítik bármelyik Fél által a birtokátruházás szempontjából lényegesnek tekintett körülményt.

3.4.3 A Vevő az Aláírás Napjától szedi az Ingatlan hasznait, felel az Ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek teljesítésért, és viseli azt a kárt, melynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

3.4 Handover

3.4.1 On the Signing Date the Seller shall hand over the possession of the Property to the Purchaser.

3.4.2 Simultaneously with the handover of the Property, the Parties shall sign a handover protocol in which they record all the circumstances considered by any of the Parties relevant in terms of the handover.

3.4.3 The Purchaser shall collect the proceeds of the Property, shall be liable for the obligations attached to the Property and shall be liable for damages for which no compensation can be demanded from anyone as of the date of the Signing Date.

4. SZAVATOSSÁGOK

4.1 Eladói Szavatosságok

4. WARRANTIES

4.1 Seller's Warranties

4.1.1 Az Eladó az Ingatlan tekintetében a Vevő felé kizárólag az alábbi nyilatkozatokat (együttesen: **Eladói Szavatosságok**; egyenként: **Eladói Szavatosság**) teszi a jelen Szerződés aláírásának hatályával, szavatol azok tartalmáért, és tudomásul veszi, hogy a Vevő az alábbi nyilatkozatokat veszi alapul az Ingatlan jelen Szerződés rendelkezései szerint történő megvásárlásakor:

- (i) az Eladó magyar költségvetési szerv, amelynek szerződéskötési képessége nem áll korlátozás alatt és a képviselőtében eljáró személy (polgármester) kellő felhatalmazással bír a jelen Szerződés megkötésére; az Eladó nem áll vagyonrendezési eljárás alatt;
- (ii) a jelen Szerződés megkötéséhez szükséges (jóváhagyó, illetve felhatalmazó) képviselő-testületi határozaton kívül harmadik személy vagy szerv hozzájárulásra nincs szükség a fenti dokumentumok aláírásához, érvényességéhez vagy hatályba lépéséhez;
- (iii) az Eladó a jelen Szerződés aláírásakor az Ingatlan kizárólagos bejegyzett tulajdonosa, vagyis a tulajdonjog átruházás napján az Ingatlan jogszerű és kizárólagos ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa, és az Ingatlan per, teher- és igénymentes (figyelemmel az alábbi 4.1.1(v) pontra), illetve az Ingatlan vonatkozásában nincs folyamatban semmilyen hatósági vagy bírósági eljárás;

4.1.1 Subject to the limitations set out in Chapter 9 hereof, Seller hereby makes exclusively the following representations (collectively: the **Seller's Warranties**; each of them is a **Seller's Warranty**) to the Purchaser effective as of the date of signing this Agreement, warrants the accuracy of such representations and acknowledges that the Purchaser relies on the following representations when purchasing the Property as in accordance with the terms of this Agreement:

- (i) the Seller is a Hungarian local municipality, whose active legal capacity is not limited, restricted, meaning that the Seller has the full legal capacity and power to conclude this Agreement; moreover the Seller is not subject to financial settlement procedure;
- (ii) besides and beyond the resolution of the Seller's general assembly approving the conclusion of this Agreement no further approval, consent of a third party or body is required for the conclusion by the Seller, validity or effectiveness of the above mentioned documents;
- (iii) the Seller is the contractual owner of the Property at the time of conclusion of this Agreement, namely at the date of transfer of title; and the Property is free from suit, encumbrances and claims (subject to Clause 4.1.1(v) below) and no legal or regulatory proceedings are pending in respect of the Property;

- | | |
|--|--|
| <p>(iv) a jelen Szerződés Eladó általi megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet, határozatot vagy végzést, vagy hatályos engedélyt, amelyben az Eladó félként szerepel és az Ingatlanra nézve kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely az Eladóra vagy az Ingatlanra vonatkozik;</p> | <p>(iv) the conclusion and performance of this Agreement by the Seller does not violate any agreement, obligation, verdict, resolution or decree, or permit in force to which the Seller is party and contains mandatory provisions with respect to the Property, furthermore, it shall not breach any provisions of law or regulation applicable to the Seller or the Property;</p> |
| <p>(v) az Ingatlan – a Megengedett Terhek kivételével – per-, igény-, tehermentes és az Ingatlan tekintetében – a Megengedett Terhek kivételével – harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését (és annak részjogosultságait) kizárja, korlátozza vagy akadályozza;</p> | <p>(v) other than the Permitted Encumbrances, the Property is free and clear of any lawsuits, claims and encumbrances and other than the Permitted Encumbrances there are no rights of any third parties on the Property, which would exclude, restrict or prevent the Purchaser from acquiring full title to the Property (including the contained rights);</p> |
| <p>(vi) az Ingatlan birtokának Vevő általi, jelen Szerződés rendelkezései szerinti zavartalan megszerzését sem az Eladó saját magatartása, sem pedig harmadik személy bérleti, használati vagy egyéb joga, igénye (ideértve a bérleti jogot, használati jogot, elő- és visszavásárlási és vételi jogot is) nem fogja akadályozni (ide nem értve a Külön Megállapodás alapján folyamatban lévő Közmű kapacitásbővítés miatti munkálatokat);</p> | <p>(vi) neither the Seller nor any rights of third parties (including without limitation lease right, right to use and other rights) will prevent the Purchaser from acquiring the possession of the Property pursuant to the terms of this Agreement (save for the works relating to the expansion of certain Utility capacities, as defined in the Side Agreement);</p> |
| <p>(vii) az Ingatlan a Vevő részére szabadon átruházható a jelen Szerződés szerinti feltételekkel; továbbá, nem léteznek olyan jogok, kötelezettségek és tények vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek az Ingatlan tulajdoni lapján nincsenek feltüntetve;</p> | <p>(vii) the Property is freely transferable to the Purchaser on the terms and conditions set forth in this Agreement; and, there are no rights, obligations or facts or applications for registration thereof not shown on the title deed to the Property;</p> |
| <p>(viii) az Eladó jelen Szerződés megkötésével és teljesítésével érvényes, hatályos és kikényszeríthető jogcímet biztosít a Vevő részére az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésére;</p> | <p>(viii) Seller, by entering into and performing this Agreement, grants to the Purchaser a valid, valid and enforceable title to the Property;</p> |
| <p>(ix) az Ingatlan a jelen Szerződés napján Vevő által megtekintett állapotban van;</p> | <p>(ix) the Property is in a condition as viewed by the Purchaser on the date of this Agreement;</p> |

- | | |
|---|---|
| <p>(x) az Eladó tudomása szerint az Ingatlan felszínén vagy a felszíne alatt műemlék jellegű vagy muzeológiai értékű maradvány nem található, nem áll természetvédelmi oltalom alatt, illetve nem minősül régészeti lelőhelynek;</p> | <p>(x) to the knowledge of the Seller there are no remains of monumental or museological value on or below the surface of the Property, nor are they protected by nature conservation legislation or classified as archaeological sites;</p> |
| <p>(xi) az Ingatlanon az Eladó környezetszennyező tevékenységet nem végzett; semmilyen mérgező anyagot, környezetre veszélyes anyagot, robbanóanyagot vagy más hasonló anyagot nem helyezett el vagy egyéb szennyezésről sem az Ingatlan felszínén, sem annak felszíne alatt; továbbá az Ingatlanra vonatkozóan nem került kibocsátásra környezetvédelmi hatósági kötelezés, és nincs folyamatban hatósági eljárás;</p> | <p>(xi) Seller has not conducted any polluting activities on the Property; has not placed any toxic substances, environmentally hazardous substances, explosives or other similar materials or other contamination on or below the surface of the Property; and no environmental regulatory obligation has been issued with respect to the Property and no regulatory proceedings are pending;</p> |
| <p>(xii) az Ingatlan a megközelítéséhez (ipari mértékű) szükséges közútsatlakozási engedéllyel rendelkezik, az hatályos;</p> | <p>(xii) the Property has the necessary road access permit for its access (industrial scale), in force;</p> |
| <p>(xiii) az Ingatlan összközműves; az Ingatlan a Vevő által jelen Szerződés aláírásakor ismert és az 3. MELLÉKLETben feltüntetett kapacitásokkal rendelkezik; az Eladó valamennyi közművet (ameddig azokért felelősséggel tartozik) az Ingatlan használatához szükséges mértékben megfelelő és kellő alaposággal karbantartotta; az Eladónak nincs a közművek igénybevitelével kapcsolatban fizetendő díjakra vonatkozó lejárt fizetési kötelezettsége; az Ingatlanon közműórák nem kerültek még felszerelése, így az Ingatlanon nincs mért és kiszámlázott közmű használat;</p> | <p>(xiii) the Property has full public utilities; the Property has the capacities known by the Purchaser at the time of signing this Agreement and as shown in SCHEDULE 3; all utilities (so far as the Seller is responsible for them) have been properly and diligently maintained by the Seller to the extent necessary for the use of the Property; the Seller has no overdue payment obligations for charges payable in connection with the use of the utilities; utility meters have not yet been installed at the Property, therefore, there is no metered and invoiced utility usage on the Property;</p> |
| <p>(xiv) az Ingatlan területe és telekhatárai megegyeznek az ingatlan-nyilvántartásban és a térképen szereplőkkel;</p> | <p>(xiv) the area and the boundaries of the Property are the same as shown in the land register and on the map;</p> |
| <p>(xv) nincs folyamatban, és nem fenyeget az Ingatlanra vonatkozóan semmilyen kisajátítást elrendelő határozat, illetőleg ilyen határozat kibocsátása érdekében megindult eljárás;</p> | <p>(xv) there is no resolution pending or threatening on expropriation in respect of the Property and to the Seller's knowledge no proceedings have been initiated for the issuance of such resolution;</p> |

(xvi) az Eladó az Ingatlant zavartalanul birtokolja. Az Ingatlannal kapcsolatban nincs olyan folyamatban lévő vagy fenyegető kereset, per vagy eljárás (beleértve, de nem kizárólagosan, a bírósági, választottbírói vagy közigazgatási eljárásokat), amely (i) megakadályozná, késleltetné vagy más módon akadályozná a jelen Szerződésben foglalt Tranzakciót, vagy (ii) jelentős negatív hatással lenne az Ingatlanra (beleértve a tulajdonjogot, annak értékét, üzemeltetését, karbantartását és/vagy használatát). Az Eladó tudomása szerint az Ingatlannal kapcsolatban nincs ilyen fenyegető eljárás;

(xvii) az Eladó nem kapott értesítést a szomszédos ingatlanok bármely tulajdonosával, bérlőjével vagy lakójával folyamatban lévő vitákról, amelyek az Ingatlannal kapcsolatos határokkal, szennyeződésekkel vagy szolgalmi jogokkal, hozzáférési jogokkal vagy eszközökkel, illetve egyéb jogokkal kapcsolatosak. Az Eladó tudomása szerint nincsenek ilyen fenyegető viták;

(xviii) a Feltárt Információ minden lényeges tekintetben valós, pontos és nem félrevezető, és az Eladó tudomása szerint nincs olyan, az Ingatlanhoz kapcsolódó és az Eladó rendelkezésére álló lényeges információ, amely nem képezi a Feltárt Információ részét; és

(xix) az Eladónak nincs tudomása arról, hogy bármely Vevői Szavatosság megsértésre került volna.

4.1.2 Az Eladó felelős az Eladói Szavatosságok, valamint a jelen Szerződésben tett Eladói nyilatkozatok megsértéséből származó valamennyi kárért Vevővel szemben.

4.2 A Vevői Szavatosságok

(xvi) the Seller holds the Property in an undisturbed manner. There are no actions, suits or proceedings pending or threatened in respect of the Property (including, but not limited to, judicial, arbitration or administrative proceedings) which could have (i) the effect of preventing, delaying or otherwise interfering with the Transaction contemplated by this Agreement or (ii) a material adverse affect on the Property (including the ownership title, its value, operation, maintenance and/or use). To the Seller's knowledge, there are no threatened proceedings relating to the Property;

(xvii) The Seller has not received any notifications on pending disputes with any owners, tenants or occupants of adjoining or neighbouring properties with respect to borders, contaminations or easements, rights or means of access, or other rights in connection with the Property. To the Seller's knowledge, there are no such threatened disputes;

(xviii) the Disclosed Information is true, accurate and not misleading in all material respects and, to the Seller's knowledge, there is no material information relating to the Property and available to the Purchaser, which is not part of the Disclosed Information; and

(xix) the Seller is not aware of any breach of any Purchaser's Warranty.

4.1.2 The Seller shall be liable towards the Purchaser for any and all damages arising from any breach of Seller's Warranties and Seller's representations made in this Agreement.

4.2 Purchaser's Warranties

4.2.1 A Vevő az Eladó felé a következő nyilatkozatokat (együttesen: **Vevői Szavatosságok**; egyenként: **Vevői Szavatosság**) teszi, szavatol e nyilatkozatok tartalmáért, és tudomásul veszi, hogy az Eladó e kijelentéseket és szavatosságot veszi alapul az Ingatlan jelen Szerződés rendelkezései szerinti eladásakor:

- (i) a Vevő Magyarországon alapított, jogszzerűen működő jogi személy, amelynek szerződéskötési képessége nem áll korlátozás alatt, nem folyik ellene csőd-, végelszámolási, felszámolási vagy kényszertörlési eljárás, és a képviselőtében eljáró személy kellő felhatalmazással bír a jelen Szerződés megkötésére;
- (ii) a jelen Szerződés Vevő általi megkötéséhez harmadik személy vagy szerv hozzájárulására nincs szükség;
- (iii) a jelen Szerződés Vevő általi megkötése és teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben a Vevő félként szerepel, vagy amely a Vevőre nézve kötelező rendelkezést tartalmaz, továbbá nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely a Vevőre vonatkozik;
- (iv) a Vevő rendelkezik a Vételár megfizetéséhez szükséges pénzügyi fedezettel;
- (v) a Vevőnek nincs tudomása arról, hogy bármely Vevői Szavatosság megsértésre került volna.

4.2.2 A Vevő felelős az Eladó felé a Vevői Szavatosságok, valamint a jelen Szerződésben tett Vevői nyilatkozatok megsértéséből származó valamennyi kárért.

4.2.1 The Purchaser hereby makes the following representations and warranties (collectively: the **Purchaser's Warranties**; each of them is a **Purchaser's Warranty**) to the Seller and acknowledge that the Seller relies on the following representations and warranties when selling the Property in accordance with the terms of this Agreement:

- (i) the Purchaser is a validly existing legal entity and is lawfully registered and operating under the laws of Hungary, its capacity to enter into contracts is not restricted in any manner, there are no bankruptcy, winding up, liquidation or involuntary termination proceedings pending against it, and the representative acting on its behalf have the full power to conclude this Agreement;
- (ii) no consent of any third party or body is required for the conclusion of this Agreement by the Purchaser;
- (iii) the conclusion and performance of this Agreement by the Purchaser does not violate any agreement, obligation, verdict or decree to which Purchaser is party or which contains mandatory provisions with respect to the Purchaser, furthermore, it shall not breach any provisions of law or regulation applicable to the Purchaser;
- (iv) the Buyer has the amount of financial security to pay the Purchase Price;
- (v) the Purchaser is not aware of any breach of any Purchaser's Warranty.

4.2.2 The Purchaser shall be liable towards the Seller for any and all damages arising from any breach of Purchaser's Warranties and Purchaser's representations made in this Agreement.

5. VEGYES RENDELKEZÉSEK

5.1 Teljességi záradék, módosítások

5.1.1 A jelen Szerződés hatálytalanítja valamennyi, a Felek között a jelen Szerződés tárgyára vonatkozóan szóban vagy írásban létrejött korábbi szerződést, megállapodást és megegyezést. A Felek a jelen Szerződés tekintetében a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kifejezetten kizárják.

5.1.2 A jelen Szerződés bármely módosítása kizárólag írásban érvényes a Felek képviselői által megfelelően aláírt okirattal.

5.2 Részleges érvénytelenség

5.2.1 Ha a jelen Szerződés bármely rendelkezése érvénytelennek vagy kikényszeríthetetlennek bizonyul vagy azzá válik, ez a jelen Szerződés fennmaradó rendelkezéseinek érvényességét nem érinti.

5.2.2 A Felek megállapodnak, hogy bármely érvénytelennek vagy kikényszeríthetetlennek bizonyult rendelkezést egy olyan érvényes és kikényszeríthető rendelkezéssel helyettesítenek, amely gazdasági hatásait tekintve a lehető leginkább megfelel a helyettesítendő rendelkezésnek és a Felek abban kifejezett üzleti akaratának.

5.3 Titoktartás

5. MISCELLANEOUS PROVISIONS

5.1 Entire agreement, Amendments

5.1.1 This Agreement supersedes any and all earlier contracts, agreements and understandings, either verbally or in writing, made between the Parties with respect to the subject matter contemplated in this Agreement. The Parties hereby expressly exclude the application of Section 6:63 (5) of the Civil Code to this Agreement.

5.1.2 Any amendment of this Agreement shall only be valid in the event that it is made in the form of a written document duly signed by the representatives of the Parties.

5.2 Severability

5.2.1 In the event that any of the provisions of this Agreement proves to be invalid or unenforceable, the remainder of the provisions hereof shall not be affected thereby.

5.2.2 The Parties agree that they shall replace any provision hereof proving to be invalid or unenforceable by a valid and enforceable provision, which in its economic consequences shall correspond to the provision for which it is substituted and the intention of the Parties expressed therein to the greatest extent possible.

5.3 Confidentiality

A Felek vállalják, hogy bizalmasan kezelnek, és közvetlenül vagy közvetve nem fedik fel, nem hozzák harmadik személy (kivéve a Fél cégcsoportját, tanácsadóit, finanszírozó bank, HIPA és a HIPA eljárásokkal kapcsolatos további közreműködő szervek és személyek, így kormányzati szervek, minisztériumok) tudomására a jelen Szerződés megkötésével vagy teljesítésével kapcsolatosan kapott vagy szerzett, vagy bármely Fél által a jelen Szerződés megkötéséhez vezető tárgyalásokon rendelkezésre bocsátott információkat. E tilalom nem alkalmazandó:

5.3.1 ha az információ már köztudomású volt, mielőtt azt az adott Fél megkapta volna, vagy azután hogy az adott Fél tudomására jutott köztudomású lett, de nem az alábbiak eredményeként: (a) jelen pontnak az adott Fél általi megsértése; vagy (b) a nyilvánosságra hozó személy a titoktartási kötelezettségét megszegi, és erről az adott Félnek tudomása van; vagy

5.3.2 ha az adott Fél az információ hozzáférhetővé tételére jogszabály vagy hatósági, bírósági határozat rendelkezése alapján köteles azzal, hogy a hozzáférhetővé tétel kizárólag a jogszabály vagy hatósági határozat által megkívánt terjedelemben történhet.

5.4 Értesítések és kézbesítés

5.4.1 Valamely Fél által a másik Félnek a jelen Szerződéssel összefüggésben küldött értesítések vagy más kommunikáció céljára a következő címek szolgálnak:

- (i) ha az Eladó a címzett:
Név: Vácrátót Község Önkormányzata,
Spiegelhalter László polgármester részére

Cím: 2163 Vácrátót, Petőfi tér 3.

Email: polgarmester@vacratot.hu

The Parties undertake to each other, to keep confidential at all times after the date of this Agreement and not directly or indirectly reveal, disclose to any third party (other than group member companies, advisor, financing bank, HIPA and other involved bodies and persons involved in the HIPA procedures, including government bodies and ministries) any information received or obtained as a result of entering into or performing, or supplied by or on behalf of a Party in the negotiations leading to this Agreement. This prohibition does not apply if:

5.3.1 the information was in the public domain before it was furnished to the relevant Party or, after it was furnished to that Party, it entered the public domain otherwise than as a result of: (a) a breach by that Party of this Clause; or (b) a breach of a confidentiality obligation by the discloser, where the breach was known to that Party; or

5.3.2 the relevant Party is obliged to disclose the information based on applicable legislation, or the resolution of any authority save that the disclosure shall occur exclusively in the scope required by the applicable legislation or the resolution of the authority, court.

5.4 Notices and delivery

5.4.1 For the purpose of any notification or other communication sent by one Party to the other in relation to this Agreement and the address shall be the following:

- (i) if the Seller is the recipient:

Name: Vácrátót Municipality, To the attention of Mr. Spiegelhalter László Mayor

Address: H-2163 Vácrátót, Petőfi tér 3.

Email: polgarmester@vacratot.hu

	<p>másolatban:</p> <p>Név: Matyó Anikó, aljegyző</p> <p>Cím: 2163 Vácrátót, Petőfi tér 3.</p> <p>Email: jegyzo@vacratot.hu</p>	<p>in copy:</p> <p>Name: Anikó Matyó, deputy notar</p> <p>Address: H-2163 Vácrátót, Petőfi tér 3.</p> <p>Email: jegyzo@vacratot.hu</p>
(ii)	<p>ha a Vevő a címzett:</p> <p>Cégnév: Nippon Paper Chemicals Europe Zártkörűen Működő Részvénytársaság</p> <p>Kikkawa Yuji, vezérigazgató és Jay Morita részére</p> <p>Székhely: 1075 Budapest, Madách Imre út 14.</p> <p>Email: y.kikkawa@nipponpapergroup.com és jaymorita@nipponpapergroup.com</p> <p>másolatban:</p> <p>Név: Dr. Ungár Attila, ügyvéd mint Vevői jogi képviselő részére, (Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Iroda)</p> <p>Cím: 1075 Budapest, Madách Imre út 14., A. ép. 9. em.</p> <p>Email: attila.ungar@lakatoskoves.hu</p>	<p>(ii) if the Purchaser is the recipient:</p> <p>Company name: Nippon Paper Chemicals Europe Zártkörűen Működő Részvénytársaság</p> <p>Attn: Kikkawa Yuji CEO and Jay Morita</p> <p>Registered seat: 1075 Budapest, Madách Imre út 14. Building A, 9th floor, Hungary</p> <p>Email: y.kikkawa@nipponpapergroup.com and jaymorita@nipponpapergroup.com</p> <p>in copy:</p> <p>Name: Dr. Attila Ungár, Attorney-at-Law (at Lakatos, Köves and Partners Law Firm), as Purchaser's Attorney-at-Law</p> <p>Address: 1075 Budapest, Madách Imre út 14. Building A, 9th floor, Hungary</p> <p>Email: attila.ungar@lakatoskoves.hu</p>
5.4.2	<p>Valamely Fél által a másik Fél (a címzett Fél) részére küldött értesítés</p> <p>a) személyes kézbesítés esetén az átvételi elismervény címzett Fél általi aláírásának napján,</p> <p>b) levélküldeményként való kézbesítés esetén a címzett Fél jelen Szerződés 5.4.1 pontja szerinti címére/székhelyére történő kézbesítés napján</p>	<p>5.4.2 Any notice sent by a Party to the other Party (the addressee Party) shall be effective vis-à-vis the addressee Party:</p> <p>(a) in case of personal delivery on the date of the addressee Party's representative signing the acknowledgement of receipt;</p> <p>(b) in case of postal delivery on the date of delivery to the addressee Party's address/registered seat specified in Clause 5.4.1 hereof</p>

válí a címzett Félle szemben hatályossá, azzal, hogy a postai szolgáltató útján, tértivevényes és ajánlott (avagy egyéb könyvelt (ajánlott, biztosított ajánlott külön szolgáltatással)) levélküldeményként a címzett Fél jelen Szerződés 5.4.1. pontja szerinti címére/székhelyére szabályszerűen postára adott értesítés a postára adást követő 5. (ötödik) naptári napon akkor is kézbesítettnek és ekként a címzett Félle közöltnek kell tekinteni, ha a levélküldemény bármely okból ténylegesen kézbesíthető nem volt vagy arról a címzett Fél nem szerzett tudomást. A fenti módon közölt értesítéseket a Felek egyidejűleg kötelesek emailben is a másik Fél fent szereplő email címre megküldeni.

5.4.3 E-mailhez joghatály csak abban az esetben fűződik, ha a jelen Szerződés valamely közlés megtétele formájának/módjának kifejezetten „e-mail” útján történő megküldést nevesíti.

5.5 Nyelv

A jelen Szerződés magyar és angol nyelven jött létre. A magyar és az angol nyelvű változatok közötti ellentmondás esetén a magyar nyelvű változat az irányadó.

5.6 Költségek

5.6.1 A jelen Szerződés elkészítésével és letárgyalásával, valamint a jelen Szerződésben foglalt más cselekményekkel összefüggésben minden Fél viseli a saját költségét.

5.6.2 A jelen Szerződés letárgyalásával és aláírásával összefüggésben minden Fél köteles saját jogi képviselőt alkalmazni, és viselni a jogi képviselőjének költségeit.

save that a notice duly sent to the addressee Party's address/registered seat specified in Clause 5.4.1 hereof as registered mail with return receipt (in Hungarian: tértivevényes és ajánlott küldemény) (or other registered mail) shall also be deemed to be delivered to the addressee Party on the 5th (fifth) calendar day following the posting date if the postal mail could not be actually delivered for any reason whatsoever or if the addressee Party has, for any reason whatsoever, otherwise not become aware of such postal mail. The copy of the notifications delivered in line with the above terms shall be simultaneously sent by email to the other Party's email address indicated above.

5.4.3 An e-mail communication shall only be acceptable and legally effective if this Agreement specifically prescribes that the correspondence may/shall be made via “e-mail”.

5.5 Language

This Agreement has been concluded in Hungarian and English language counterparts. In case of any discrepancy between the Hungarian and the English language versions, the Hungarian language version shall prevail.

5.6 Costs

5.6.1 Each Party shall bear its own costs in connection with the preparation and negotiation of this Agreement and in connection with the other actions contemplated by this Agreement.

5.6.2 Each Party shall retain its own legal counsel in connection with the negotiation and execution of this Agreement, and each Party shall bear the costs of its own legal counsel.

5.6.3	Az egyértelműség végett a Felek rögzítik, hogy a Vevőt terheli (a) az Ingatlan tulajdonjogának jelen Szerződés alapján történő megszerzése alapján felmerült vagyónátruházási illeték, valamint (b) a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megfizetése.	5.6.3	For the avoidance of doubt) the Purchaser shall bear (a) the property transfer tax (in Hungarian: visszsterhes vagyónátruházási illeték) to be levied by the competent tax authority on the acquisition of the Property by the Purchaser as well as (b) the administrative fees (in Hungarian: igazgatási szolgáltatási díj) of the land registry procedure for the registration of the Purchaser's ownership title.
5.6.4	A Felek kijelentik, hogy az Ingatlan átruházásával kapcsolatos illeték és adó jogszabályokkal teljes mértékben tisztában vannak, így különösen jelen Szerződés szerinti jogügylethez kapcsolódó adónemekről, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségéről, illetve az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről.	5.6.4	The Parties represent that they are fully aware of the duty and tax rules regarding the transfer of the Property, i.e. in particular the tax types relating to the legal transaction contemplated in the Agreement, the tax and stamp duty allowances available, as well as the related procedure and deadlines.
5.7	Hatálybalépés	5.7	Entry into force
	A jelen Szerződés annak mindkét Fél általi aláírásával lép hatályba.		This Agreement shall enter into force upon signing of this Agreement by both Parties.
5.8	Irányadó jog és jogvitarendezés	5.8	Governing law and dispute resolution
5.8.1	A jelen Szerződésre és minden abból eredő kérdés szabályozására és értelmezésére a magyar jog az irányadó.	5.8.1	This Agreement and all non-contractual obligations arising out of or in connection with it is governed by Hungarian law.
5.8.2	A Felek megállapodnak abban, hogy minden tőlük ésszerűen elvárható intézkedést megtesznek annak érdekében, hogy a jelen Szerződésből, azzal összefüggésben keletkező jogvitákat, igényeket elsősorban békés, tárgyalásos úton rendezzék. Ha e tárgyalások 30 (harminc) naptári napon belül nem vezetnek eredményre, úgy a jogvita eldöntésére a hatáskörrel rendelkező magyar rendes bíróság az illetékes.	5.8.2	The Parties shall attempt to reach an amicable settlement in connection with any dispute arising out of or in connection with this Agreement. In the event that such negotiations prove to be unsuccessful within 30 (thirty) calendar days, the Parties may turn to the competent Hungarian ordinary court having jurisdiction over the case.
5.9	Példányok	5.9	Counterparts

A jelen Szerződés 7 (hét) egymással megegyező eredeti példányban készült, melyből 2 (kettő) példány Eladót és 5 (öt) eredeti példány a Vevőt illeti meg, akik a jelen Szerződés aláírásával a Szerződés részükre történő átadását elismerik.

This Agreement has been prepared in 7 (seven) identical original counterparts out of which 2 (two) originals are due to the Seller and 5 (five) originals are due to the Purchaser. By signing this Agreement the Parties acknowledge the receipt of the originals due to them.

5.10 Mellékletek felsorolása

A jelen Szerződéshez csatolt alábbi Mellékletek a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik:

1. MELLÉKLET Az Ingatlan Aláírás Napján lekért hiteles tulajdoni lapjának (szemle másolat) és térképének a másolata.

2. MELLÉKLET Átvilágítási Dokumentumok Listája

2. MELLÉKLET Ingatlanra vonatkozó Közművek és kapacitások.

4. MELLÉKLET: Engedményezési Okirat

5.10 List of schedules

The following Schedules are attached and form an integral part of this Agreement.

SCHEDULE 1 The copy of the official land registry sheet and map of the Property obtained on the Signing Date.

SCHEDULE 2 List of Due Diligence Documents

SCHEDULE 2 Property related Utilities and capacities.

SCHEDULE 4: Assignment Deed

ALÁÍRÁSI OLDAL

SIGNATURES

A Felek képviselői a jelen Szerződést – elolvasás és értelmezés után –, mint a Felek üzleti akaratával mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

The representatives of the Parties have signed this Agreement with the Parties' full willing consent after having read and interpreted the same.

Vácrátót, 2023.02.28.

Vácrátót, 28.02.2023

Eladó: / Seller:

Vevő: / Purchaser:

Vácrátót Község Önkormányzata / Vácrátót Municipality

Képviseli / Represented by: Spiegelhalter László
Polgármester / Mayor

Nippon Paper Chemicals Europe Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Képviseli / Represented by dr. Losonci Katalin
meghatalmazás alapján / based on a proxy

Ellenjegyzem Vácrátóton, 2023.02.28. napján / Countersigned in Vácrátót on 28.02.2023 by:

Dr. Ungár Attila ügyvéd

Lakatos, Köves és Társai Ügyvédi Iroda

H-1075 Budapest, Madách Imre út 14.

KASZ: 36070772

1. MELLÉKLET

INGATLAN ALÁÍRÁS NAPJÁN LEKÉRT HITELES TULAJDONI
LAPJÁNAK (SZEMLÉ MÁSOLAT) ÉS TÉRKÉPÉNEK A
MÁSOLATA.

SCHEDULE 1

THE COPY OF THE OFFICIAL LAND REGISTRY SHEET AND
MAP OF THE ORIGINAL PROPERTY OBTAINED ON THE
SIGNING DATE.

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/9784/2023
2023.02.28

VÁCRÁTÓT

Szektor: 53

Külterület 038/22 helyrajzi szám

"címkézés alatt"	I RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alcsőtálya adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill

. Kivett beruházási célterület (gyártókapacitás létrehozás céljából)	0	4.3400	0.00	
6. bejegyző határozat: 460282/2/2023.01.11 Időleges más célú hasznosítás 17 m2-en (10360/3/2014.11.03).				
7. bejegyző határozat: 460282/2/2023.01.11 Más célú hasznosítási engedély 5 m2-en (10361/3/2014.11.03).				
8. bejegyző határozat: 18924/2/2023.02.17 Más célú hasznosítási engedély.				
II RÉSZ				
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 460397/2/2023/2022.10.28 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név: VÁCRÁTÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím: 2163 VÁCRÁTÓT Petőfi tér 3 törzsszám: 15441623				
III RÉSZ				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 460282/2023.01.11 Önálló szöveges bejegyzés magassági építési korlátozás 170 méter feletti Westel Kft.javára.				
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 460282/2023.01.11 Önálló szöveges bejegyzés a Vácrátót 038/18 hrsz-ú ingatlant megosztottam a 038/22,038/23,, 038/24,038/25,038/26,038/27,038/28 hrsz-ú ingatlanokra.				
As E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Es az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.				
TULAJDONILAP VÉGE				



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

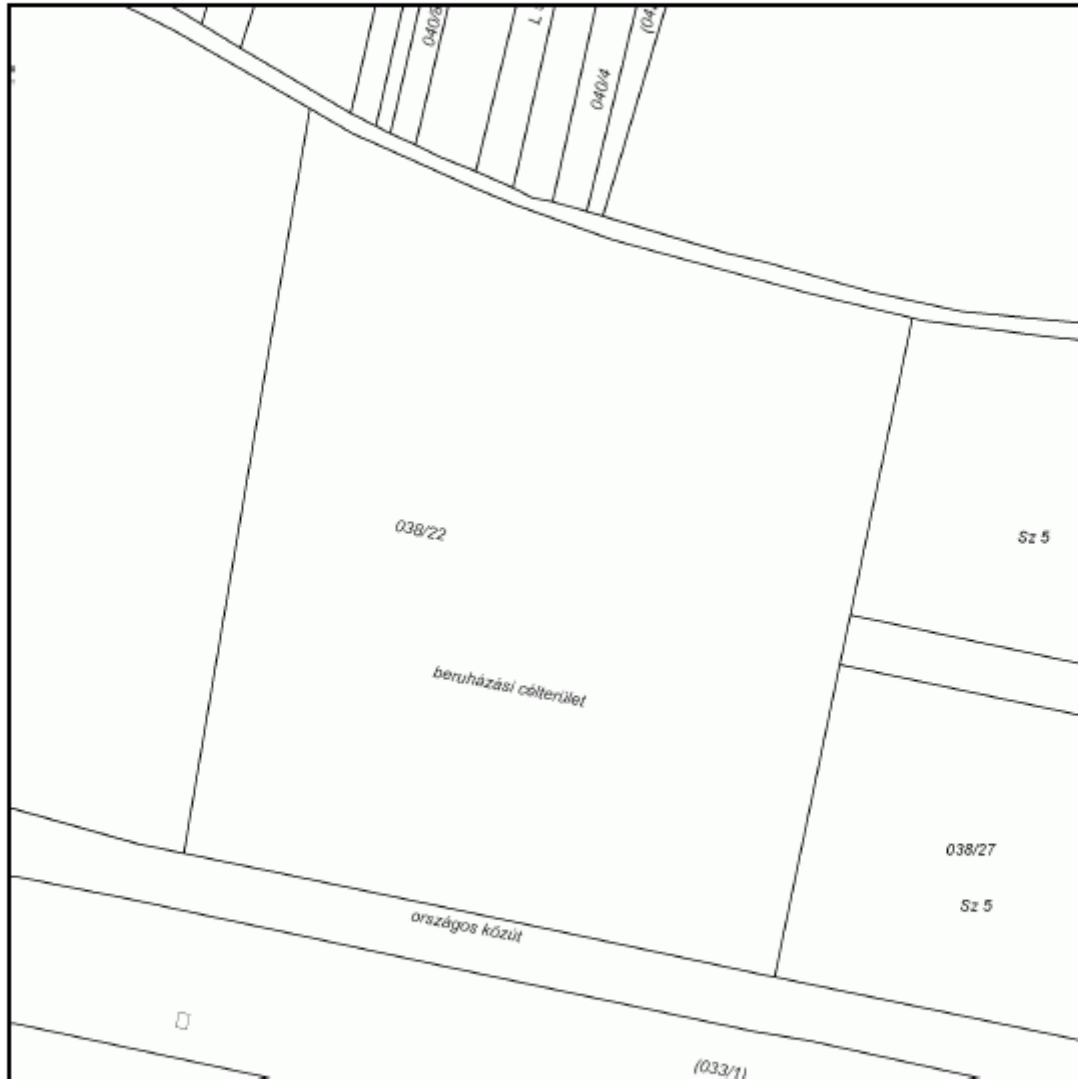
2023.02.28 08:02:36

Helyrajzi szám: VÁC RÁTÓT külterület 38/22

Megrendelés szám: 7/281/2023

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzi szám: 26557990002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

2. MELLÉKLET
ÁTVILÁGÍTÁSI DOKUMENTUMOK LISTÁJA

SCHEDULE 2
LIST OF DUE DILIGENCE DOCUMENTS

1.	Gazdasági megállapodás Duna Menti Regionális Vízmű Zrt.-vel – 2019. december 4.	Economic agreement concluded with Duna Menti Regionális Vízmű Zrt on 4 December 2019;
2.	Közműnyilatkozat – NALA MI Kft. – 2020. január 20.	Declaration of the utility provider – NALA-MI Kft, dated on 20 January 2020;
3.	E-mail – OPUS– 2022. július 21.	Correspondences between OPUS Tígáz Zrt., dated 21 July 2022;
4.	OPUS Tígáz Zrt.-vel megkötött Elosztói csatlakozási szerződés – 2022. június 22.	Network-connection agreement concluded with OPUS Tígáz Zrt. on 22 June 2022;
5.	ELMŰ Hálózati Kft – műszaki gazdasági tájékoztató – 2019. augusztus 27.	Documentation on economic and technical information, issued by ELMŰ on 27 August 2019;
6.	ELMŰ Hálózati Kft – műszaki gazdasági tájékoztató – 2022. március 2.	Documentation on economic and technical information, issued by ELMŰ on 2 March 2022;
7.	Pest Megyei Kormányhivatal – balra kanyarodó sávcsomópont forgalomba helyezése – határozat végleges és végrehajtható – 2021. december 1.	Decision of the Pest County Government Office on the left-turn junction dated 1 December 2021;
8.	Pest Megyei Kormányhivatal – határozat - balra kanyarodó sávcsomópont forgalomba helyezése – engedélyezés – 2021. november 2.	Decision of the Pest County Government Office on the left-turn junction dated 2 November 2021;
9.	Pest Megyei Kormányhivatal – balra kanyarodó sávcsomópont forgalomba helyezése – útépitési engedélyezés – határozat végleges – 2020. március 9.	Decision of the Pest County Government Office on the left-turn junction dated 9 March 2020;
10.	Frank City Bt. – balra kanyarodó sávcsomópont létesítése – építési terv – 2019. október	Building plan of the left-turn junction, issued by Frank City Bt in October 2019;
11.	Dudás László – megvalósulási terv – Vácrátót Ipari Park – aszfaltút – 2021. szeptember 8.	The implementation plan of the asphalt road, prepared by László Dudás on 8 September 2021;
12.	Mélyépítő Labor Kft – Vizsgálati Jegyzőkönyv – könnyű ejtsúlyos teherbírás mérés – 2021. július 9.	Inspection report prepared by Mélyépítő Labor Kft on 9 July 2021;
13.	Nagy Lajos – kábel és trafó nyomvonal módosítás – 2021. szeptember 19.	Plan on the amendment of the cable and transformer trace, prepared by Lajos Nagy on 19 September 2021;
14.	Vácrátót 038/18 ingatlan tulajdoni lap és térkép – 2022. augusztus 3.	Title deed and map of the Property, dated 3 August 2022;
15.	Pest Megyei Kormányhivatal Vácrátót 038/18 ingatlan végleges más célú hasznosítása meghosszabbítása	Decision of the Pest County Government Office on the extension of the permit on the use of the Property for additional purposes, dated 3 April 2011;
16.	Pest Megyei Kormányhivatal Vácrátót 038/18 ingatlan végleges más célú hasznosítás – engedélyezés – 2006. július 5.	Decision of the Pest County Government Office on permitting the use of the Property for additional purposes, dated 5 July 2006;
17.	Földvédelmi járulék megfizetése – igazolás – 2006. július 14.	Certificate of the payment of the land protection contribution concerning the use of the Property for other purposes, dated 14 July 2006;

18.	Budai Vilmos Tervező Kft – 20 kV kábel létesítés kiviteli terve – 2019. december 8.	Detailed design for the installation of the 20 kV cable, prepared by Budai Vilmos Tervező Kft on 8 December 2019;
19.	Rendelet – HÉSZ módosítás – 2022. június 22.	Decision on the amendment of the Local Zoning Regulations, dated 22 June 2022;
20.	Vácrátót HÉSZ – 2022. február	Local Zoning Regulations of Vácrátót – February 2022;
21.	Vácrátót Község Önkormányzatával Megállapodás – HÉSZ módosítás – 2022. április 20.	Agreement on the amendment of the Local Zoning Regulations concluded with the Municipality of Vácrátót on 20 April 2022;
22.	Előzetes régészeti dokumentáció – Vácrátót 038/18 Takenaka – 2022. július 8.	Preliminary archaeological documentation prepared by Takenaka on 8 July 2022;
23.	Tűzszerészeti tanúsítvány, Takenaka – 2022. június 23.	Fire safety certificate prepared by Takenaka on 23 June 2022.

3. MELLÉKLET
INGATLANRA VONATKOZÓ KÖZMŰVEK ÉS
KÖZMŰKAPACITÁSOK.

SCHEDULE 3
PROPERTY RELATED UTILITIES AND UTILITY
CAPACITIES.

	Közmű fajta / Type of Utility	Aláírás Napján rendelkezésre álló Közműkapacitás / Utility Capacity available on the Signing Date	A Vevői Projekthez szükséges Közműkapacitás / Utility Capacity required for the Purchaser's Project
1.	Víz / Water	21,7 m3/nap 21,7 m3/day	21,7 m3 21.7 m3/day
2.	Tűzivíz / Fire water¹	50m3/nap az Eredeti Ingatlanra (038/18 hrsz. alatti teljes ingatlanra) 50m3/day for the Original Property (i.e. for the entire real property under plot. no. 038/18)	405 m3 / nap 405 m3/day
3.	Szennyvíz / Sewage	21,7 m3/nap 21,7 m3/day	21,7 m3 21.7 m3/day
4.	Gáz / Gas	0 m3/nap 21m3/nap az előzetes tervek szerint a 038/18 hrsz. alatti Eredeti Ingatlan – Ingatlan bejegyzését követően – fennmaradó területre (vagyis ide nem értve a Telekalakítási Eljárás eredményeképpen várhatóan 038/22. hrsz. alatt bejegyzett Ingatlant) 0 m3/day (based on the preliminary plans 21m3/day for the 038/18 Original Property decreased with the area of the 038/22 Property to be registered as a result of the Plot Division Process)	80.000 m3/év a gyár első ütemében 80,000 m3/year in 1PH of factory
5.	Elektromos áram / Electricity	0 kVA/nap 86,25kVA/nap az előzetes tervek szerint a 038/18 hrsz. alatti Eredeti Ingatlan – Ingatlan bejegyzését követően – fennmaradó területre (vagyis ide nem értve a Telekalakítási Eljárás eredményeképpen várhatóan 038/22. hrsz. alatt bejegyzett Ingatlant) 0kVA/day (based on the preliminary plans 86,25kVA/day for the 038/18 Original Property decreased with the area of the 038/22 Property to be registered as a result of the Plot Division Process)	3000 kVA/nap 3000 kVA/day

¹ A Vevőnek 4.500 l/min x 90min = 405 m3 tűzivíz kapacitásra van szüksége, amelyet a Vevő által saját költségén az Eredeti Ingatlanon épített tűzivíztartályban kell tárolni, amit az Eladó tudomásul vesz./The Purchaser needs 4,500 l/min x 90min = 405 m3 fire water amount capacity to be stored at in the fire water tank constructed by the Purchaser at his own expense on the Original Property, which is acknowledged by the Seller.

4. MELLÉKLET
ENGEDMÉNYEZÉSI OKIRAT

SCHEDULE 4
ASSIGNMENT DEED

ággal és 43.400 m² alapterülettel bejegyzendő ingatlan (az **Ingatlan**) tulajdonjogának átruházására vonatkozóan (az **Előszerveződés**). Az Előszerveződésben szabályozott Záráskor a Felek Végleges Adásvételi Szerződés aláírására kötelesek, amely alapján a Kötelezett (az alább meghatározott) Vételár megfizetésére köteles Engedményező részére.

Office of Pest County Government Office, under topographical lot number Vácrátót, external area 038/18, designated and classified as „arable land” with a basic area of 102,508 m² (the **Preliminary Agreement**). At Closing, as regulated in the Preliminary Agreement, the Parties shall sign the Final Sale Purchase Agreement, on the basis of which the Obligor shall pay the (below defined) Purchase Price to the Assignor.

1.2 Az Előszerveződés – és a Végleges Adásvételi Szerződés – alapján az Ingatlan vételára 1.736.000 euró (vagyis egymillió-hétszázharminchatezer euró) plusz ÁFA, vagyis összesen **2.204.720 euró** (vagyis kettőmillió-kettőszáznegyezer-hétszázhusz euró) összegben került megállapításra (a **Vételár**).

1.2 The purchase price of the Property under the Preliminary Agreement is set at EUR 1,736,000 (in words: one million seven hundred thirty six thousand Euros) plus VAT, being in total EUR 2,204,720 (in words: two million two hundred and four thousand seven hundred and twenty Euros) (the **Purchase Price**).

1.3 A külön szerződés (Szerződés1) alapján Engedményes Engedményezővel szemben fennálló követelésének összege **1.736.000 euró** (vagyis egymillió-hétszázharminchatezer euró) (az **Engedményesi Követelés**).

1.3 The Assignee's claim towards the Assignor based on a separate contract (Agreement1) is **EUR 1,736,000** (in words: one million seven hundred thirty six thousand Euros) (the **Assignee's Claim**).

1.4 A Felek szándéka, hogy a fenti 1.3 pontban említett Engedményesi Követelése a Vételárból kerüljön kiegyenlítésre közvetlenül a Kötelezett által a jelen Szerződésben szabályozott Engedményezett Önkormányzati Követelés Engedményesre történő átruházása révén. Ennek eredményeképpen az Engedményesnek a külön szerződés (Szerződés1) alapján járó 1.736.000 euró összegű vételár követelése kielégítésre kerül, a Kötelezett pedig az Előszerveződés alapján megkötött Végleges Adásvételi Szerződés alapján megszerzi az Ingatlan tulajdonjogát.

1.4 The Parties' common intention is that the Assignee's Claim, referred to in Clause 1.3 above, shall be settled by the Obligor directly from the Purchase Price through the assignment of the Assigned Municipality Claim to the Assignee. As a result of this assignment the Assignee's purchase price claim (amounting to EUR 1,736,000) under the separate contract (Agreement1) shall be settled and the Obligor has acquire the Property's ownership under the Final Sale Purchase Agreement concluded based on the Preliminary Agreement.

2. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

2. SUBJECT OF THE AGREEMENT

2.1 Felek rögzítik, hogy Engedményező a jelen Szerződés aláírásával az Engedményesre engedményezi és átruházza az Előszerveződés alapján fennálló Vételár követeléséből **1.736.000 euró** (vagyis egymillió-hétszázharminchatezer euró) összeget (az **Engedményezett Önkormányzati Követelés**), így a Végleges Adásvételi Szerződés aláírását követően az Engedményezett Önkormányzati Követelés összegének követelésére az Engedményes lesz jogosult a Kötelezettel szemben, a Kötelezett

2.1 The Parties record that by signing this Agreement, the Assignor assigns and transfers to the Assignee EUR **1,736,000** (in words: one million seven hundred thirty six thousand Euros) from the Purchase Price under the Preliminary Agreement (the **Assigned Municipality Claim**), and thus, after signing of the Final Sale and Purchase Agreement, the Assignee shall be entitled to claim the amount of the Assigned Municipality Claim from the

	pedig az Engedményesnek lesz köteles teljesíteni.		Obligor, and the Obligor shall be obligated to perform to the Assignee.
2.2	A Kötelezett tudomásul veszi és elfogadja, hogy a jelen Szerződéssel Engedményezett Önkormányzati Követelést csak és kizárólagosan Engedményesnek teljesítheti joghatályosan.	2.2	The Obligor acknowledges and accepts that it may legally and exclusively perform the Assigned Municipality Claim assigned under this Agreement to the Assignee.
2.3	Az Engedményező rögzíti, hogy a Kötelezettrel szemben a Végleges Adásvételi Szerződés alapján 468.720 euró (vagyis négyszázhatvannyolcezer-hétszázhusz euró) (az Áfa Összeg) követelésen túl további követelést saját nevében nem érvényesít.	2.3	The Assignor acknowledges that, based on the Final Sale and Purchase Agreement, beyond EUR 468,720 (in words: four hundred sixty eight thousand and seven hundred twenty Euros) (the VAT Amount) it will not enforce any further claim against the Obligor, in its own name
2.4	Felek rögzítik, hogy az Engedményezett Önkormányzati Követelésbehajthatóságáért Engedményezőt felelősség nem terheli, ebből kifolyólag a Kötelezett teljesítéséért kezesként nem felel. Engedményes elfogadja és vállalja, hogy az Engedményesi Követelést kizárólag a Kötelezettrel szemben érvényesíti, az Engedményezővel szemben semmilyen jogcímen követelést nem érvényesít.	2.4	The Parties record that the Assignor shall not be liable for the recoverability of the Assigned Municipality Claim, therefore the Assignor shall not be liable as a guarantor for the performance of the Obligor. The Assignee declares and undertakes to enforce the Assignee's Claim only against the Obligor but not against the Assignor on any legal basis.
2.5	Az Engedményező kijelenti és szavatolja, hogy az ÁFA Összeg követelésen kívül a Kötelezettrel szemben nem áll fenn semmilyen jogcímen egyéb (lejárt vagy nem lejárt) követelése.	2.5	The Assignor declares and warrants that, it does not have further (overdue or not overdue) claims against the Obligor under any title, other than the VAT Amount claim.
3.	VÉTELÁR ÉS A TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁS, TELJESÍTÉS (ESEDÉKESSÉG)	3.	THE PRICE AND TRANSFER OF THE OWNERSHIP, PAYMENT (DUE DATE)
3.1	A jelen Szerződés alapján az Engedményező visszavonhatatlanul átruházza az Engedményesre az Engedményezett Önkormányzati Követelést.	3.1	Under this Agreement, the Assignor irrevocably transfers the Assigned Municipality Claim to the Assignee together with its contributions and securities.
3.2	Az Engedményezett Önkormányzati Követelés tulajdonjoga jelen Szerződés aláírásának napján száll át az Engedményesre azzal, hogy az Engedményezett Önkormányzati Követelés Engedményes részére történő teljesítésére azt követő 5 (öt) Munkanapon belül kerül sor a Végleges Adásvételi Szerződésben meghatározott Letéteményesi Ügyvéd által letétből kiengedés révén, hogy a Végleges Adásvételi Szerződés alapján a Zárás eredményesen megtörtént, és az Engedményező	3.2	The ownership of the Assigned Municipality Claim shall be transfer to the Assignee on the date of signing of this Agreement. The payment of the Assigned Municipality Claim is triggered by the successful Closing under the Final Sale Purchase Agreement, and the Escrow Agent (as defined in the Final Sale Purchase Agreement) shall release the below funds from the escrow within 5 (five) Working Days following the

valamint a Kötelezett közös utasításban kérte a Letéteményesi Ügynököt az alábbi intézkedések egyidejű megtételére:

- (a) az Engedményezett Önkormányzati Követelés összegének kiutalását az Engedményes részére az Engedményes alábbi, Erste Bank Hungary Zrt.-nél (SWIFT: GIBAHUHB) vezetett HU 36, 1160 0006 0000 0000 5975 0408 számú euró bankszámlájára; és
- (b) az Áfa Összeg kiutalását az Önkormányzat részére az Önkormányzat alábbi, Takarékbank Zrt.-nél vezetett HU02 5046 4018 1001 2734 0000 0000 számú euró bankszámlájára.

receipt of the Parties' joint instruction requesting the Escrow Agent to transfer:

- (a) the Assigned Municipality Claim amount to the Assignee's euro bank account kept by Erste Bank Hungary Zrt. (SWIFT: GIBAHUHB) HU 36 1160 0006 0000 0000 5975 0408; and
- (b) the VAT Amount to the Municipality's euro bank account kept by Takarékbank Zrt. under bank account number HU02 5046 4018 1001 2734 0000 0000.

4. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 4.1 A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés valamennyi Fél általi aláírással lép hatályba.
- 4.2 Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés kizárólagosan írásban módosítható.
- 4.3 Amennyiben a jelen Szerződés valamely rendelkezése érvénytelen lenne, vagy érvénytelenné válna, az nem érinti a Szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét.
- 4.4 A jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó.
- 4.5 A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadók.
- 4.6 A jelen Szerződés magyar és angol nyelven készült. A két változat közötti bármely eltérés esetén a magyar nyelvű változat az irányadó.

A Felek a jelen Szerződést, annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

4. MISCELLANEOUS

- 4.1 The Parties declare that the present Agreement shall enter into force on the date of signing by the Parties.
- 4.2 Any amendments to this Agreement must be in writing.
- 4.3 If a provision of this Agreement is or becomes invalid or unenforceable, the validity of the remaining provisions shall be unaffected.
- 4.4 This Agreement shall be governed by the laws of Hungary.
- 4.5 In case of any matter, which is not regulated in this Agreement, the provisions of The Hungarian Act V from 2013 on Civil Code shall be applicable.
- 4.6 This Agreement has been drawn up in Hungarian and English. In any event of discrepancy between the two versions, the Hungarian version shall prevail.

This Agreement has been read, understood and signed in approval by the Parties, as being in full accordance with their will.

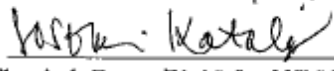
Kelt/Place and date of signature: Vácraótón, 2022.
október 27. napján


Baldauf Attila
Engedményes / Assignee

Kelt/Place and date of signature: Vácraót, 27 October
2022


Vácraót Község Önkormányzata
Engedményező / Assignor

Képviseli / Represented by: Spiegelhalter László
polgármester / mayor


Nippon Paper Chemicals Europe Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Kötelezett / Obligor

Képviseli / Represented by: Meghatalmazás alapján / Authorised by proxy: Dr. Losonci Katalin