

FRAMEWORK CONTRACT

KERETSZERZŐDÉS

This Framework Contract is entered into as of this place and date below written by and between

Amely létrejött egyrészről

Vácrátót Község Önkormányzata
(seat:2163, Vácrátót, Petőfi tér 3.;
statistical nr. 15441623.7511.321.13;
tax nr.: 15441623-2-13,
represented by: Garamszegi Géza, mayor),
hereinafter Municipality or Obligor,

Vácrátót Község Önkormányzata
(székhely:2163 Vácrátót, Petőfi tér 3.,
stat. azonosító:15441623.7511.321.13;
adószám:15441623-2-13,
képviseli: Garamszegi Géza polgármester),
mint az Önkormányzat vagy Kötelezett,

and

és

Stemavin Vastgoed B.V. (seat: Slibbroek 16, 5081NS Hilvarenbeek, The Netherlands, registration nr.: 18063709, EU Tax number: _____)
represented by: Vrodest Projectontwikkeling B.V. (seat: Slibbroek 16, 5081NS Hilvarenbeek, The Netherlands, registration nr.: 18064302),
represented by Christiaan Johannes Maria Vinken Director, as Eligible Party, hereinafter as Vrodest or Eligible Party,

Stemavin Vastgoed B.V. (székhely: Slibbroek 16, 5081NS Hilvarenbeek, Hollandia, cégjegyzék száma: 18063709, közösségi adószáma: _____)
képviseli: Vrodest Projectontwikkeling B.V. (székhely: Slibbroek 16, 5081NS Hilvarenbeek, Hollandia, cégjegyzék száma: 18064302),
képviselőként Christiaan Johannes Maria Vinken igazgató, mint Vrodest vagy Jogosult,

as follows:


között az alulírt napon és helyen az alábbiak szerint:

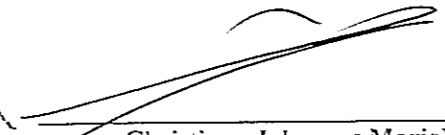
PREAMBULE

BEVEZETÉS

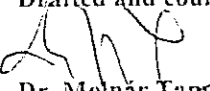
The Parties establish purchase option, which shall be valid until December 31 2008, concerning 144 separate plots located in the territory of the Municipality of Vácrátót by signing the respective contract on 1st February 2007 (Framework contract),

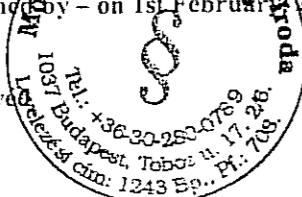
A Felek 144 darab, Vácrátót belterületén elhelyezkedő ingatlan vonatkozásában 2007. február 1. napjáig opciós szerződést kötnek, amelynek alapján 2008. december 31. napjával lejáró vételi jogot alapítanak az alábbiakban rögzített tartalommal (a továbbiakban: „Keretszerződés”).


Garamszegi Géza
Polgármester
Vácrátót Község Önkormányzata


Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőként

Készítettem és ellenjegyeztem ezt a szerződést 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by - on 1st February 2007:


Dr. Molnár Tamás ügyvéd



The Municipality of Vácrátót have agreed to engage itself to establish purchase option in respect of all the 144 plots for Stemavin Vastgoed B.V.;

A Vácrátóti Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy mind a 144 darab ingatlan vonatkozásában a Stemavin Vastgoed B.V. javára vételi jogot enged.

The Parties have determined the purchase price / square meter of the plots as reflected in section 1.2;
have entered into the following framework contract ("Framework Contract").

A Felek az egyes Ingatlanok vételárát kölcsönösen, az 1.2. pontban rögzítettek szerint állapították meg.

I. TO ESTABLISH PURCHASE OPTION ON THE REAL ESTATES

I. INGATLANOKRA VONATKOZÓ VÉTELI JOG BIZTOSÍTÁSA

1.1 The Municipality represents and warrants that the Municipality of Vácrátót is the sole registered owner of the plots located, qualified as unbuilt area in Vácrátót inner area, registered in the Land Registry of Vác, at the following lot numbers:

1.1 Az Önkormányzat kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezik a Váci Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában az alábbi helyrajzi számok alatt és az alábbiakban feltüntetett nagyságú ingatlanok, melyek Vácrátót, belterületen helyezkednek el, beépítetlen terület megjelöléssel:

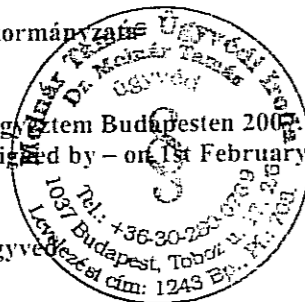
1.2

| Hrsz./Top. Num. | Terület (m2)/Size in sqm | Nettó ár/Net price (2000Ft/m2) | ÁFA 20% / VAT | Bruttó ár / Bruttó Price |
|-----------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------|
| 787 | 998 | 1 996 000 | 399 200 | 2 395 200 |
| 789 | 792 | 1 584 000 | 316 800 | 1 900 800 |
| 790 | 751 | 1 502 000 | 300 400 | 1 802 400 |
| 791 | 774 | 1 548 000 | 309 600 | 1 857 600 |
| 792 | 761 | 1 522 000 | 304 400 | 1 826 400 |
| 794 | 786 | 1 572 000 | 314 400 | 1 886 400 |
| 795 | 721 | 1 442 000 | 288 400 | 1 730 400 |
| 796 | 712 | 1 424 000 | 284 800 | 1 708 800 |
| 797 | 703 | 1 406 000 | 281 200 | 1 687 200 |
| 798 | 925 | 1 850 000 | 370 000 | 2 220 000 |
| 800 | 859 | 1 718 000 | 343 600 | 2 061 600 |
| 801 | 709 | 1 418 000 | 283 600 | 1 701 600 |
| 802 | 739 | 1 478 000 | 295 600 | 1 773 600 |
| 803 | 783 | 1 566 000 | 313 200 | 1 879 200 |
| 804 | 746 | 1 492 000 | 298 400 | 1 790 400 |
| 805 | 715 | 1 430 000 | 286 000 | 1 716 000 |

Garamszegi Géza
Polgármester

Vácrátót Község Önkormányzata
Készítettem és ellenjegyeztem Budapest 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by – on 1st February 2007:

Dr. Molnár Tamás ügyvéd



Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató

Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében

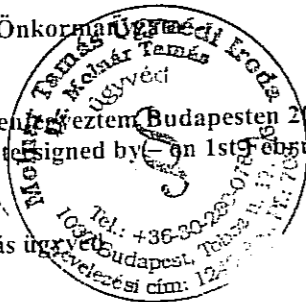
| | | | | |
|-----|------|-----------|---------|-----------|
| 807 | 866 | 1 732 000 | 346 400 | 2 078 400 |
| 808 | 749 | 1 498 000 | 299 600 | 1 797 600 |
| 809 | 968 | 1 936 000 | 387 200 | 2 323 200 |
| 810 | 873 | 1 746 000 | 349 200 | 2 095 200 |
| 812 | 704 | 1 408 000 | 281 600 | 1 689 600 |
| 813 | 744 | 1 488 000 | 297 600 | 1 785 600 |
| 814 | 751 | 1 502 000 | 300 400 | 1 802 400 |
| 815 | 810 | 1 620 000 | 324 000 | 1 944 000 |
| 816 | 997 | 1 994 000 | 398 800 | 2 392 800 |
| 817 | 861 | 1 722 000 | 344 400 | 2 066 400 |
| 819 | 803 | 1 606 000 | 321 200 | 1 927 200 |
| 820 | 701 | 1 402 000 | 280 400 | 1 682 400 |
| 821 | 719 | 1 438 000 | 287 600 | 1 725 600 |
| 823 | 817 | 1 634 000 | 326 800 | 1 960 800 |
| 824 | 822 | 1 644 000 | 328 800 | 1 972 800 |
| 825 | 880 | 1 760 000 | 352 000 | 2 112 000 |
| 826 | 816 | 1 632 000 | 326 400 | 1 958 400 |
| 828 | 886 | 1 772 000 | 354 400 | 2 126 400 |
| 829 | 810 | 1 620 000 | 324 000 | 1 944 000 |
| 830 | 799 | 1 598 000 | 319 600 | 1 917 600 |
| 831 | 914 | 1 828 000 | 365 600 | 2 193 600 |
| 833 | 996 | 1 992 000 | 398 400 | 2 390 400 |
| 834 | 843 | 1 686 000 | 337 200 | 2 023 200 |
| 835 | 843 | 1 686 000 | 337 200 | 2 023 200 |
| 836 | 1016 | 2 032 000 | 406 400 | 2 438 400 |
| 837 | 954 | 1 908 000 | 381 600 | 2 289 600 |
| 838 | 1108 | 2 216 000 | 443 200 | 2 659 200 |
| 840 | 1005 | 2 010 000 | 402 000 | 2 412 000 |
| 841 | 875 | 1 750 000 | 350 000 | 2 100 000 |
| 842 | 778 | 1 556 000 | 311 200 | 1 867 200 |
| 843 | 789 | 1 578 000 | 315 600 | 1 893 600 |
| 844 | 913 | 1 826 000 | 365 200 | 2 191 200 |
| 846 | 902 | 1 804 000 | 360 800 | 2 164 800 |
| 848 | 909 | 1 818 000 | 363 600 | 2 181 600 |
| 849 | 758 | 1 516 000 | 303 200 | 1 819 200 |
| 850 | 762 | 1 524 000 | 304 800 | 1 828 800 |
| 851 | 784 | 1 568 000 | 313 600 | 1 881 600 |
| 852 | 857 | 1 714 000 | 342 800 | 2 056 800 |
| 854 | 944 | 1 888 000 | 377 600 | 2 265 600 |
| 855 | 811 | 1 622 000 | 324 400 | 1 946 400 |
| 856 | 779 | 1 558 000 | 311 600 | 1 869 600 |
| 857 | 788 | 1 576 000 | 315 200 | 1 891 200 |
| 858 | 735 | 1 470 000 | 294 000 | 1 764 000 |
| 859 | 777 | 1 554 000 | 310 800 | 1 864 800 |

Garamszegi Géza
Polgármester

Vácrátót Község Önkormányzatának
Polgármestere

Készítettem és ellenőriztem Budapestén 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by on 1st February, 2007:

Dr. Molnár Tamás ügyvezető



Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében

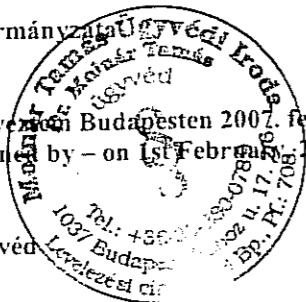
| | | | | |
|-----|-----|-----------|---------|-----------|
| 861 | 871 | 1 742 000 | 348 400 | 2 090 400 |
| 862 | 728 | 1 456 000 | 291 200 | 1 747 200 |
| 863 | 845 | 1 690 000 | 338 000 | 2 028 000 |
| 864 | 856 | 1 712 000 | 342 400 | 2 054 400 |
| 866 | 980 | 1 960 000 | 392 000 | 2 352 000 |
| 867 | 771 | 1 542 000 | 308 400 | 1 850 400 |
| 868 | 745 | 1 490 000 | 298 000 | 1 788 000 |
| 869 | 752 | 1 504 000 | 300 800 | 1 804 800 |
| 870 | 726 | 1 452 000 | 290 400 | 1 742 400 |
| 871 | 858 | 1 716 000 | 343 200 | 2 059 200 |
| 872 | 938 | 1 876 000 | 375 200 | 2 251 200 |
| 874 | 885 | 1 770 000 | 354 000 | 2 124 000 |
| 875 | 722 | 1 444 000 | 288 800 | 1 732 800 |
| 876 | 761 | 1 522 000 | 304 400 | 1 826 400 |
| 877 | 762 | 1 524 000 | 304 800 | 1 828 800 |
| 878 | 770 | 1 540 000 | 308 000 | 1 848 000 |
| 879 | 782 | 1 564 000 | 312 800 | 1 876 800 |
| 880 | 785 | 1 570 000 | 314 000 | 1 884 000 |
| 882 | 762 | 1 524 000 | 304 800 | 1 828 800 |
| 883 | 813 | 1 626 000 | 325 200 | 1 951 200 |
| 884 | 898 | 1 796 000 | 359 200 | 2 155 200 |
| 885 | 815 | 1 630 000 | 326 000 | 1 956 000 |
| 886 | 782 | 1 564 000 | 312 800 | 1 876 800 |
| 887 | 904 | 1 808 000 | 361 600 | 2 169 600 |
| 888 | 822 | 1 644 000 | 328 800 | 1 972 800 |
| 889 | 943 | 1 886 000 | 377 200 | 2 263 200 |
| 890 | 788 | 1 576 000 | 315 200 | 1 891 200 |
| 891 | 754 | 1 508 000 | 301 600 | 1 809 600 |
| 892 | 737 | 1 474 000 | 294 800 | 1 768 800 |
| 894 | 710 | 1 420 000 | 284 000 | 1 704 000 |
| 895 | 738 | 1 476 000 | 295 200 | 1 771 200 |
| 896 | 840 | 1 680 000 | 336 000 | 2 016 000 |
| 897 | 867 | 1 734 000 | 346 800 | 2 080 800 |
| 899 | 787 | 1 574 000 | 314 800 | 1 888 800 |
| 900 | 909 | 1 818 000 | 363 600 | 2 181 600 |
| 901 | 912 | 1 824 000 | 364 800 | 2 188 800 |
| 902 | 936 | 1 872 000 | 374 400 | 2 246 400 |
| 903 | 807 | 1 614 000 | 322 800 | 1 936 800 |
| 905 | 772 | 1 544 000 | 308 800 | 1 852 800 |
| 906 | 837 | 1 674 000 | 334 800 | 2 008 800 |
| 907 | 957 | 1 914 000 | 382 800 | 2 296 800 |
| 909 | 784 | 1 568 000 | 313 600 | 1 881 600 |
| 910 | 829 | 1 658 000 | 331 600 | 1 989 600 |
| 911 | 766 | 1 532 000 | 306 400 | 1 838 400 |

Garamszegi Géza
Polgármester

Vácrátót Község Önkormányzata

Készítettem és ellenjegyeztem Budapesten 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by - on 1st February, 2007:

Dr. Molnár Tamás ügyvéd




Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató

Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében

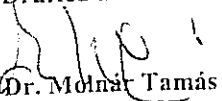
| | | | | |
|-----|--------|-------------|------------|-------------|
| 912 | 772 | 1 544 000 | 308 800 | 1 852 800 |
| 913 | 773 | 1 546 000 | 309 200 | 1 855 200 |
| 914 | 821 | 1 642 000 | 328 400 | 1 970 400 |
| 916 | 703 | 1 406 000 | 281 200 | 1 687 200 |
| 917 | 736 | 1 472 000 | 294 400 | 1 766 400 |
| 918 | 715 | 1 430 000 | 286 000 | 1 716 000 |
| 919 | 702 | 1 404 000 | 280 800 | 1 684 800 |
| 920 | 745 | 1 490 000 | 298 000 | 1 788 000 |
| 921 | 800 | 1 600 000 | 320 000 | 1 920 000 |
| 922 | 731 | 1 462 000 | 292 400 | 1 754 400 |
| 923 | 747 | 1 494 000 | 298 800 | 1 792 800 |
| 924 | 751 | 1 502 000 | 300 400 | 1 802 400 |
| 926 | 921 | 1 842 000 | 368 400 | 2 210 400 |
| 927 | 998 | 1 996 000 | 399 200 | 2 395 200 |
| 928 | 997 | 1 994 000 | 398 800 | 2 392 800 |
| 929 | 865 | 1 730 000 | 346 000 | 2 076 000 |
| 930 | 838 | 1 676 000 | 335 200 | 2 011 200 |
| 932 | 834 | 1 668 000 | 333 600 | 2 001 600 |
| 933 | 759 | 1 518 000 | 303 600 | 1 821 600 |
| 934 | 999 | 1 998 000 | 399 600 | 2 397 600 |
| 935 | 868 | 1 736 000 | 347 200 | 2 083 200 |
| 936 | 941 | 1 882 000 | 376 400 | 2 258 400 |
| 937 | 942 | 1 884 000 | 376 800 | 2 260 800 |
| 939 | 1091 | 2 182 000 | 436 400 | 2 618 400 |
| 940 | 1019 | 2 038 000 | 407 600 | 2 445 600 |
| 941 | 827 | 1 654 000 | 330 800 | 1 984 800 |
| 942 | 942 | 1 884 000 | 376 800 | 2 260 800 |
| 944 | 933 | 1 866 000 | 373 200 | 2 239 200 |
| 945 | 817 | 1 634 000 | 326 800 | 1 960 800 |
| 946 | 980 | 1 960 000 | 392 000 | 2 352 000 |
| 947 | 983 | 1 966 000 | 393 200 | 2 359 200 |
| 948 | 1092 | 2 184 000 | 436 800 | 2 620 800 |
| 949 | 773 | 1 546 000 | 309 200 | 1 855 200 |
| 950 | 777 | 1 554 000 | 310 800 | 1 864 800 |
| 951 | 776 | 1 552 000 | 310 400 | 1 862 400 |
| 952 | 736 | 1 472 000 | 294 400 | 1 766 400 |
| 953 | 730 | 1 460 000 | 292 000 | 1 752 000 |
| 955 | 722 | 1 444 000 | 288 800 | 1 732 800 |
| 956 | 787 | 1 574 000 | 314 800 | 1 888 800 |
| 957 | 839 | 1 678 000 | 335 600 | 2 013 600 |
| | 119478 | 238 956 000 | 47 791 200 | 286 747 200 |

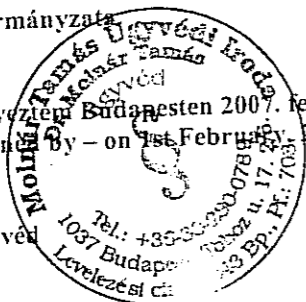
154.747.200

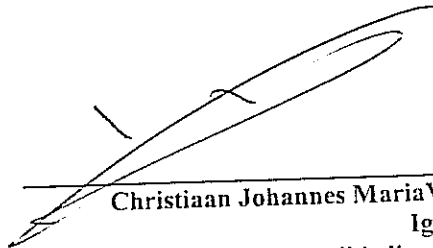

Garamszegi Géza
Polgármester

Vácrátót Község Önkormányzata

Készítettem és ellenjegyeztem Budapesten 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by - on 1st February, 2007:


Dr. Molnár Tamás ügyvéd




Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviseletében

1.3 The real estates are without public utility. The copy of the map relating the separation of plot 771/21, and the property sheets of the 144 separate premises attached to this contract as **Appendix Nr. 1.**)

1.4. Municipality, in its resolution passed by the Board of Representatives of the Municipality of Vácrátót, Nr. .../2007. (I.30.) has agreed to the execution of the present Framework Contract and mandated Mr. Garamszegi Géza, mayor of Vácrátót to duly sign the present Framework Contract. The authorizing resolution is annexed to the present Framework Contract as **Appendix Nr. 2.**

1.5. By the signature of the present Framework Contract, the Parties agree that purchase option will be established with respect to the Real Estates defined in Section 1.2. The purchase option may be exercised separately by items and in time, under the conditions of the present Framework Contract. In this respect Vrodest shall reserve the right to designate other legal entity or natural person to exercise the purchase option ("Designated Buyer") to whom the Municipality is obliged to transfer the ownership of the designated plot, based on the conditions of this Framework Contract and considering the stipulations of section 88/A of act IV. on 1994.


1.6 If the purchase option established by this Framework Agreement is exercised by

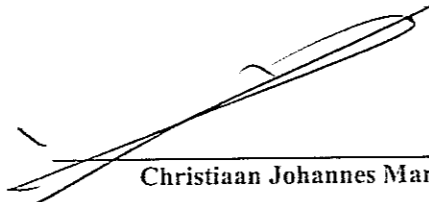
1.3 A Keretszerződés tárgyát képező ingatlanok közművesítés nélküliek. Az Ingatlanokat ábrázoló Változási vázrajz a 771/21 hrsz-ú földrészlet megosztásáról, valamint a Változási vázrajzon szereplő 144 db ingatlan tulajdoni lapja, jelen szerződés **1. számú mellékletét** képezi.

1.4. Az Önkormányzat képviselőjének felhatalmazása a jelen Keretszerződés megkötésére a Vácrátóti Önkormányzat Képviselő Testületének .../2007. (I.30.) határozatán alapul, melyben a Képviselő Testület felhatalmazta Vácrátót Önkormányzatának polgármesterét, Garamszegi Gézát a jelen Keretszerződés megkötésére és aláírására. A felhatalmazó határozat a jelen szerződés **2. sz. mellékletét** képezi.

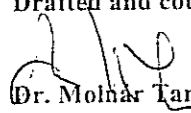
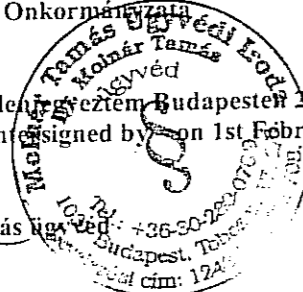
1.5. A Felek a jelen keretszerződés alapján megállapodnak, hogy az 1.2 pontban megjelölt ingatlanokra vonatkozóan 2008. december 31. napi lejárattal vételi jogot alapítanak, amely időben és tételenként elkülönülten is gyakorolható a jelen Keretszerződésben megállapított feltételek szerint. A Jogosult ebben a tekintetben fenntartja azon jogát, hogy az egyes ingatlanokra vonatkozó opció (vételi jog gyakorlását más jogi vagy természetes személynek engedje át, továbbiakban: „Kijelölt Vevő”. A Kijelölt Vevőre, az Önkormányzat köteles a jogosult nyilatkozata alapján a megjelölt ingatlan tulajdonjogának átruházásához hozzájárulni, az 1994. évi LV. Tv. 88/A §-ában, és a jelen szerződésben foglaltak figyelembe vételével.

1.6 Amennyiben a jelen szerződés által alapított vételi jogot Kijelölt Vevő gyakorolja,


Garamszegi Géza
Polgármester
Vácrátót Község Önkormányzata


Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében

Készítettem és ellenőriztem Budapesten 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by on 1st February, 2007:


Dr. Molnár Tamás ügyvéd

Támás Molnár ügyvéd
1024 Budapest, Többszörű utca 12A
Tel.: +36-30-2220760
E-mail: molnartamas@freemove.hu

Designated Buyer the sale and purchase shall be consummated as contract concluded in favour of third person according to section 233 of the Civil Code.

abban az esetben az adásvétel harmadik személy javára kötött szerződésként jön létre a Ptk. 233. §-a alapján..

II. PAYMENT INSTALLMENTS

II. FIZETÉSI ÜTEMEZÉS

2.1. The Vrodest shall be obliged to wire transfer HUF 35.000.000 (Thirty-five-million forint's) + HUF 7 000 000 VAT (seven million forint) VAT as fee of purchase option within 8 banking days to the Bank Account of the Municipality of Vácrtót, at OTP Bank Rt. account number 11742094-15441629, Swift Code: OTPVHUB. The above mentioned amount shall be qualified as paid after having credited on the Municipality's bank account.

2.1. A Jogosult 35 000 000 Ft (azaz harmincöt millió forint) + 7 000 000 Ft (azaz hétmillió forint) ÁFA összeget köteles rendelkezésre tartási díj jogcímén megfizetni a jelen Keretszerződés aláírását követő 8 banki napon belül a Vácrtóti Önkormányzat OTP Banknál vezetett 11742094-15441629 számú bankszámlájára (SWIFT kód: OTPVHUB) történő átutalással. Az említett összeg csak Önkormányzat bankszámláján történő jóváírás után minősül teljesítettnek.

2.2. The Parties declare that the Municipality of Vácrtót shall have the right to keep the entire sum received as the fee of the purchase option defined by 2.1 even in case Vrodest fails to comply with its obligation under the present Framework Contract, which means it fails to exercise its purchase option with regard to all Real Estates referred to in the above section 1.2 until December 31, 2008.

2.2. A Felek kijelentik, hogy az Önkormányzat részére megfizetett 2.1 szerinti rendelkezésre tartási díj az Önkormányzatot abban az esetben is megilleti, ha a Jogosult 2008. december 31. napjáig nem teljesíti jelen Keretszerződésben foglalt kötelezettségét, azaz a jelen Keretszerződés 1.2 pontjában meghatározott valamennyi ingatlan tekintetében vételi jogát (opció) nem gyakorolja.

2.3. The Parties hereby agree, that the fee of the purchase option shall be considered as the last instalment of the purchase price if the Municipality exercised its purchase option with regard to all real estates defined by section 1.2.

2.3. Amennyiben a Jogosult az 1.2 pontban leírt ingatlanok tekintetében vételi jogát gyakorolja, abban az esetben az opciós díj összege a vételár utolsó részleteként beszámítandó.

(i) Vrodest is obliged to pay Municipality at least HUF 25,000,000 + 5,000,000 VAT as advance payment by the end of each six month preiod calculated from 1st February. periodically until. In excess of the above

(i) A Jogosult a 2007. február 1-től számítva minden 6. hónap végéig köteles legalább 25,000,000.- Ft + 5.000.000.-Ft ÁFA összeget megfizetni az Önkormányzat részére. A Jogosult ezen összegen felül, szabadon dönthet

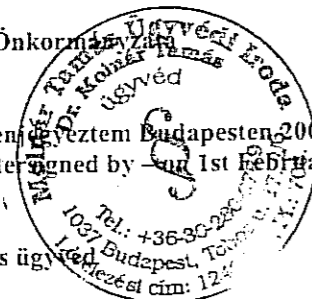
Garamszegi Géza
Polgármester

Vácrtót Község Önkormányzata

Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében

Készítettem és ellenőriztem Budapest, 2007. február 1-én:
Drafted and counter signed by - on 1st February, 2007:

Dr. Molnár Tamás ügyvéd



amount, it is Vrodest's free will to make higher payments than the minimum amount due in every six month

(ii). The Parties shall settle each other the fee of the purchase option following 31st December 2008 within 15 days.

(iii) Vrodest shall be entitled to choose and select plots – from among the Real Estates indicated in section 1.2. - for purchase and to exercise the purchase option concerning the selected Real Estates with the Municipality (considering the content of section 1.5). Vrodest shall exercise its purchase option by sending its sole declaration delivered to the address and in a method as defined in section 7.2 by exactly determining the selected real estates. With this action the purchase option shall be realized with regard to the affected real estate(s) and the Municipality is obliged to furnish Vrodest at the same time with the appropriate invoice as prescribed by the accounting law. The Municipality is obliged to issue its approval required for registration of ownership within 8 (eight) days according to section 7.2 after the declaration on the exercise of the purchase option has been delivered.


(iv) On the basis of the content of the notifications and acceptances referred to above, the ownership transfers shall be made according to the sole declaration, as it is **annexed under Nr. 3** to the present Framework Contract, to be delivered according to section 7.2 of this Framework Agreement.

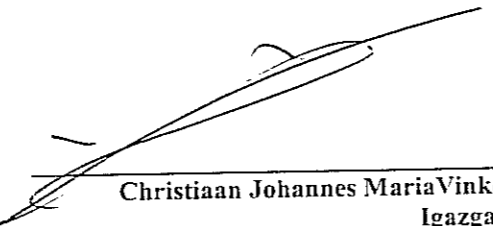
a további 1.2 pontban szereplő ingatlanok vételár megfizetésének mértékéről és féléves fizetési kötelezettségén felüli ütemezésről.

(ii) A rendelkezésre tartási díjjal 2008. december 31. napját követően, 15 napon belül, a Felek kötelesek egymással elszámolni.


(iii) A Jogosult jogosult az 1.2 pontban felsorolt Ingatlanok közül bármely egyedileg meghatározott ingatlant megjelölni és a kiválasztott ingatlanok vonatkozásában a vételi jogát (opció) gyakorolni (az 1.5 pontban foglaltak figyelembevételével). A Jogosult vételi jogát a kiválasztott ingatlanok pontos megjelölésével, valamint annak a 7.2 pontban meghatározott címre és módon történő kézbesítésével, egyoldalú nyilatkozat útján gyakorolja. Ezzel az érintett ingatlan(ok) tekintetében a jogosult, vételi jogát gyakorolja. A vételi jog gyakorlása alapján megfizetett összegről az Önkormányzat köteles a számviteli törvényben előírt számlát kiállítani. Az Önkormányzat az 1.2. pontban megjelölt hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában a megjelölt vételár megfizetése alapján, köteles a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájárulást a vételi jog gyakorlásáról kapott értesítés kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül kiadni a 7.2 pontban rögzítetteknek megfelelően.

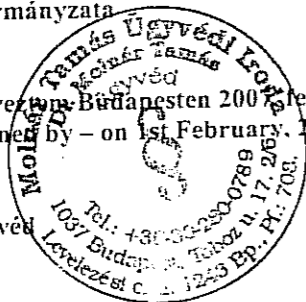
(iv) A jelen pont alapján megküldött értesítések és visszaigazolások tartalma alapján a tulajdonátruházás a jelen Keretszerződés 3. sz. **Mellékletében** található, jelen Keretszerződés 7.2 pontjában leírtak szerint kézbesítendő egyoldalú nyilatkozat útján jön létre.


Garamszegi Géza
Polgármester
Vácrátót Község Önkormányzata


Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében

Készítettem és ellenjegyeztem Budapesten 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by – on 1st February, 2007:


Dr. Molnár Tamás ügyvéd



2.4. The Municipality, by the signature of the present Framework Contract, shall not effect any additional requalification of outer area (except the real estates registered under 0100/19 and 0100/21 plot number) into inner area and requalification of plots exceeding what is actually already implemented in the effective Local Construction Plan accepted on 9/2006. (IX.14.). This obligation of the Municipality shall cease on the date when the purchase option has already been exercised with regard to all real estates defined by section 1.2. according to the present Framework Contract. The Local Construction Plan accepted on 9/2006. (IX.14.) is **annexed as Nr. 5.**

2.4. Az Önkormányzat a jelen Keretszerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy 9/2006. (IX.14.) számon elfogadott, hatályos Helyi Építési Szabályzaton és a hozzá kapcsolódó Szabályozási terveken felüli, további belterületbe vonást és lakóterület kialakítást nem hajt végre 2008. december 31. napjáig, kivéve a 0100/19 és 0100/21 hrsz-ú ingatlanokat. Jelen kötelezettsége Önkormányzatnak megszűnik abban az esetben is, ha a jelen Keretszerződés alapján már az összes 1.2 pontban leírt ingatlan vonatkozásában a vételi jog gyakorlásra került. (A 9/2006. (IX.14.) sz. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv a keretszerződés 5. sz. mellékletét képezi)

III. DEFAULT PAYMENT

3.1. In case of payment default, the Parties agree on a yearly default interest. Interest for payment default shall be calculated by doubling the central bank base rate effect during such period.

3.2. Following the 30th day of Vrodest's payment delay, the fee for the purchase option provided by Vrodest shall be kept by the Municipality.

3.3. In case the Municipality's termination, which is in accordance with this agreement, Vrodest shall give its approval – in the form of as attached in appendix Nr. 4. - to cancel its purchase right from the real estate register. 4 original of such approval statement shall be placed at Dr. Lajos Gulyás as escrow agent (which shall be disclosed by the Countersigning lawyer to the escrow agent

III. FIZETÉSI KÉSEDELEM, ÉS ELÁLLÁS

3.1 Fizetési késedelem esetére a Felek a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamat fizetését kötik ki.

3.2. A Jogosult fizetési késedelembe csésétől számított 30 napot követően, a jogosult által átadott rendelkezésre tartási díj a Jogosult kötelezettségzegésére tekintettel az Önkormányzatot illeti.

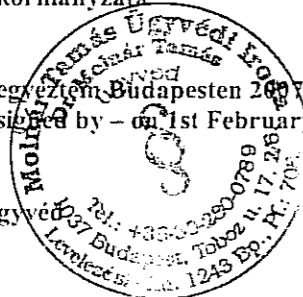
3.3 Önkormányzat szerződés szerű elállása esetén Jogosult jelen Keretszerződés aláírásával hozzájárulását adja a 4. sz. melléklet szerint ahhoz, hogy a vételi joga, az elállás közlésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön. A nyilatkozat 4 eredeti példánya ügyvédi letétbe kerül Dr. Gulyás Lajos ügyvédnél (amelyet a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a

Garamszegi Géza
Polgármester
Vácrátót Község Önkormányzata

Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében

Készítettem és ellenjegyeztem Budapesten 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by – on 1st February, 2007:

Dr. Molnár Tamás ügyvéd



upon receiving the appropriate escrow agreement), who will be entitled to disclose the statement in case the Municipality's termination was in accordance with this contract.

3.4. Upon termination of this agreement, Parties shall settle their deliveries made.

3.5. Parties agree that the Municipality shall not return the fee for the Purchase Option upon terminating this contract.

megfelelő letéti szerződés eredeti példánya ellenében köteles kiszolgáltatni a letétkezelő részére), aki az Önkormányzat szerződészerű elállása esetén jogosult a nyilatkozatot kiszolgáltatni az Önkormányzat részére.

3.4 Felek a Keretszerződés megkötésére esetén a megvalósuló teljesítésekkel elszámolnak.

3.5. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a rendelkezésre tartási díj visszafizetésére, elállás esetén nem köteles.

IV. TRANSFER OF OWNERSHIP RIGHTS

4.1. The title of ownership shall be transferred in accordance with the present Framework Contract, but freely determined by the Parties. The title of ownership concerning the occasionally selected real estates shall be transferred by Municipality to Vrodest or to the Designated Buyer according by exercising the purchase option. By virtue of the declarations on exercising the purchase option, Municipality shall give its irrevocable and unconditional permit to Vrodest or to the Designated Buyer in a deed issued in suitable form to ownership registration in the Land Registry with the title of "sale and purchase", within 8 (eight) days.

4.2. Municipality gives irrevocably its permit by executing this Framework Contract to register the purchase option in favour of Vrodest with regard to the real estates described in section 1.2. with the expiry date of December 31, 2008. Parties declare hereby

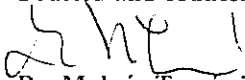
IV. A TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA

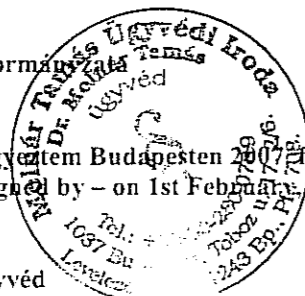
4.1. Az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása, a felek által szabadon, a jelen Keretszerződés figyelembevételével történik. Az Önkormányzat az egyedileg meghatározott ingatlanok tulajdonjogát a Jogosult vagy a Kijelölt Vevő által gyakorolt vételi jog gyakorlása alapján ruházza át Jogosultra vagy a Kijelölt Vevőre. Az Önkormányzat a vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatok alapján, annak kézhez vételétől számított 8 (nyolc) napon belül, bejegyzésre alkalmas formában kiállított nyilatkozatával köteles a Jogosult vagy a Kijelölt Vevő tulajdonjogának vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adni.


4.2. Önkormányzat kijelenti, hogy ezen keretszerződés aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a Jogosult javára az 1.2 pontban megjelölt ingatlanok tekintetében vételi jog (opció) bejegyzésre kerüljön 2008.


Garamszegi Géza
Polgármester

Vácrátót Község Önkormányzata
Készítettem és ellenjegyeztem Budapesten 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by – on 1st February, 2007:


Dr. Molnár Tamás ügyvéd




Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében

that no obligation on payment of duty stamps shall be generated by executing this Framework Contract concerning either the Municipality or Vrodest, except the payment of the registration fee which will be entirely charged to Vrodest.

4.3. Vrodest hereby empowers **Tamás Molnár Law Office** (proceeding lawyer Dr. Tamás Molnár attorney at law, H-1037 Budapest, Toboz utca 17. II/6.) to prepare and to countersign this Framework Contract and to represent it during the registration proceeding towards the land registry office.

december 31. napi lejáráttal. Felek rögzítik, hogy illetékfizetési, kötelezettség jelen Keretszerződés aláírásával sem az Önkormányzatra, sem a Jogosultra nézve nem keletkezik, az ingatlan-nyilvántartási díj megfizetése kivételével, amely teljes egészében Jogosultat terheli.

4.3. Jogosult ezennel megbízza és meghatalmazza a **Molnár Tamás Ügyvédi Irodát** (képviselőiben Dr. Molnár Tamás ügyvéd, 1037 Budapest, Toboz utca 17. II/6.) jelen Keretszerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a földhivatali eljárásban történő képviselésével.

V. HANDOVER OF THE REAL ESTATES


V. BIRTOKBA ADÁS

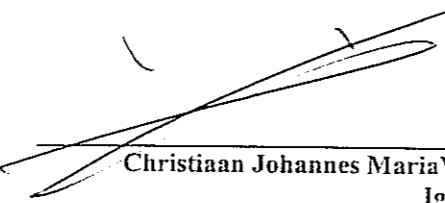
5.1. The parties agree that the Municipality shall hand over the possession of Real Estates at the same time when the transfer of ownership takes place. Municipality is obliged to hand over the real estates defined by section 1.2 marked with sticks.

5.2. Before the date of the hand-over of the real estates Municipality shall be entitled to "fructus", "usus" and "abusus" of the real estates, and shall be liable for its debts and damages that shall not be born by others, after handing-over the possession Vrodest or the Designated Buyer has the right to do so. On the day of the handing over, the parties register in minutes all eventual facts and problems revealed in relation to the real estates and the Parties shall sign such minutes before witnesses.

5.1. A Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanok birtokba-adása a tulajdonjog átruházással egyidejűleg történik. Önkormányzat az 1.2 pontban leírt ingatlanokat kizárva köteles átadni.

5.2. Az Ingatlanok birtokba adásától kezdődően a Jogosult vagy a Kijelölt Vevő jogosult az ingatlanokat használni és hasznosítani, őt illetik meg az ingatlanok hasznai, és őt terhelik az ingatlanokkal kapcsolatos kiadások, terhek; valamint ezen időponttól kezdődően viseli a Jogosult vagy a Kijelölt Vevő ingatlanokkal kapcsolatos kárveszélyt. A birtokbaadás napján a felek teljes bizonyító erejű magánokiratban, jegyzőkönyvben rögzítik az átadott ingatlanokkal kapcsolatos tényeket és esetleges problémákat.


Garamszegi Géza
Polgármester
Vácrátót Község Önkormányzat


Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőiben

Készítettem és ellenjegyeztem Budapest 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by on 1st February, 2007:


Dr. Molnár Tamás ügyvéd



VI. WARRANTIES AND DUTIES

6.1. The Municipality represents and warrants that the Real Estates shall be free and clear of any lien, pledge, charge and security interest, encumbrance, title or retention agreement, adverse claim, option, equity or other third-party interest or claim. Municipality also represents and warrants that there are no other claims or circumstances registered in the Land Registry, which could disturb the possession and the use of Vrodest or the Designated Buyer. Municipality further represents and warrants that the real estates are free from any environmental harm that would effect the state of repair or the future use or construction of the Real Estates to Vrodest's or Designated Buyer's detriment. If nevertheless environmental pollution should be found that needs to be removed, than the Municipality will pay all costs to remove the pollution.

6.2. Parties mutually declare to have been informed of the nature of the Real Estates, all possibilities and eventual limiting facts or provisions on the future constructions and the future use of the Real Estates. Municipality declares furthermore that the real estates defined by section 1.2 are free from environmental harms.

6.3. Vrodest declares that he has inspected the Real Estates and he has been informed of any recognizable facts or information, equipments and accessories from the Municipality regarding the Real Estates.

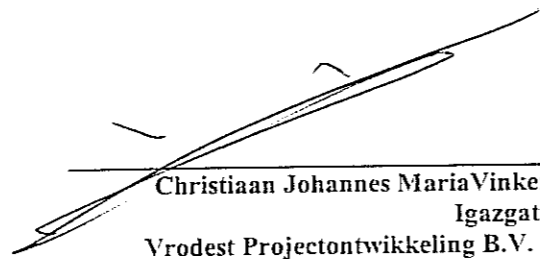
VI. SZAVATOSSÁG ÉS
KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

6.1. Az Önkormányzat szavatosságot vállal, hogy az ingatlanok mindenfajta pertől, tehertől és igénytől mentesek. Az Önkormányzat ugyancsak szavatosságot vállal azért, hogy senkinek sincsen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagy azon kívüli semmiféle olyan joga, amely a Jogosult vagy a Kijelölt Vevő tulajdonjogának gyakorlását kizárja, vagy az ingatlan Jogosult vagy Kijelölt Vevő által korlátozásmentes használatát akadályozza. Az Önkormányzat kijelenti, hogy nincsen tudomása semmilyen környezetvédelmi ártalomról, mely az Ingatlanok állagát, használhatóságát vagy hasznosíthatóságát vagy beépíthetőségét hátrányosan befolyásolná. Amennyiben a fentiek ellenére megállapítást nyer, hogy környezetszennyezési ártalmak eltávolítása szükséges, az Önkormányzat köteles az ezzel kapcsolatos költségeket viselni.


6.2. A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy az Ingatlanok felismerhető állagáról tudomással bírnak, egymást tájékoztatták minden olyan korlátozó tényről vagy rendelkezésről, mely az Ingatlanokon a jövőben megvalósítandó építkezést és az Ingatlanok jövőbeli hasznosíthatóságát befolyásolná. Önkormányzat kijelenti továbbá, hogy az 1.2 pontban leírt ingatlanok környezeti károsodásuktól mentesek.

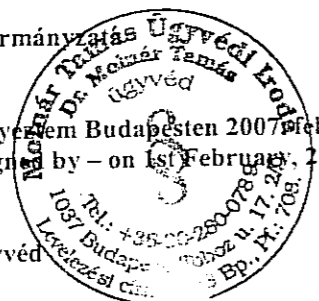
6.3. A Jogosult kijelenti, hogy az Ingatlanokat megtekintette, azok felismerhető állagával, tartozékaival és alkotórészeivel tisztában van.


Garamszegi Géza
Polgármester
Vácrátót Község Önkormányzata


Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében

Készítettem és ellenjegyeztem Budapesten 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by - on 1st February, 2007:


Dr. Molnár Tamás ügyvéd



6.4. The Municipality has not made any public utility developments on the real-estates defined by section 1.2. Municipality informs Vrodest that on the real estates defined by Section 1.2. some public utility development construction work are currently under process, these works are in connection with a former sale and purchase agreement but affect the territory defined by this agreement. The public utility development is made by a company that won this work through a public bid. By signing this Framework Contract Vrodest acknowledges that separate agreement shall be concluded with the Company engaged in the public utility development. The Municipality excludes all duties and cooperation in the agreement concluded by these two parties. The Municipality declares that the documentation of plans of public utilities (waterpipe, electric power) affecting the real estates are in the possession of the company acquired permission to perform such public utility construction, and shall not make warranty to the content and actual construction carried out based on the plan.


6.6. Vrodest accepts the fact that certain cash contributions need to be paid to the designated entity in order to use the public utility in the future.

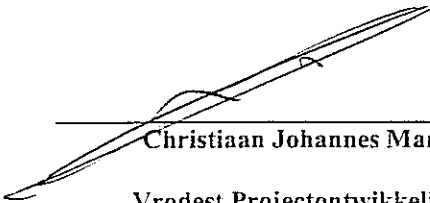
6.7. Vrodest accepts that the public utility related constructions shall be performed and financed by Vrodest on the area of the real estates listed in this Framework Contract, the Municipality shall not be obliged to provide compensation for any such construction made upon termination of this contract.

6.4. Az Önkormányzat az 1.2. pontban rögzített ingatlanokon közművesítési munkálatokat nem végeztetett. Az Önkormányzat tájékoztatja a Jogosultat, hogy az 1.2. pontban rögzített ingatlanokon korábbi adásvételi ügylethez kapcsolódó, de jelen szerződés tárgyát képező területet is érintő közművesítés folyik. A közművesítést pályázaton lehetőséget kapott gazdasági társaság végzi. Jogosult jelen Keretszerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a folyamatban lévő közművesítési munkálatokba történő bekapcsolódáshoz a közműberuházást kivitelező társasággal valamint a Közműszolgáltatókkal külön kell megállapodnia. Az Önkormányzat e két fél általi megállapodásban való közreműködést, kötelezettségvállalást kizárja. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az ingatlanokat érintő Közművesítések (vezetékes víz, villamos energia) engedélyezési tervdokumentációja a közműberuházásokra engedélyt megszerző cég valamint a közműszolgáltatók tulajdonában vannak, a tervek tartalmáért, a kivitelezések megvalósulásáért felelősségét kizárja.

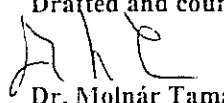
6.6. Jogosult tudomásul veszi azon kötelezettségét, hogy a közmű igénybe vétele feltételeként a szükséges költségeket meg kell fizetnie a rendelkezési jogosult javára.

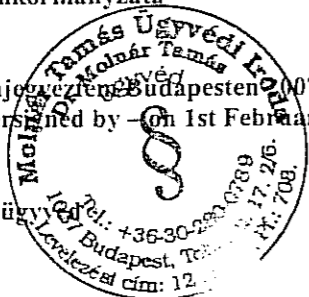
6.7. A Jogosult tudomásul veszi, hogy jelen keretszerződés tárgyát képező, ingatlanok vonatkozásában a közműépítési munkálatokat saját költségére és kockázatára köteles elvégeztetni, a szerződés megkötése esetén az Önkormányzatnak megtérítési kötelezettsége nincs.


Garamszegi Géza
Polgármester
Vácraátó Község Önkormányzata


Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében

Készítettem és ellenjegyeztem Budapesten 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by on 1st February, 2007:


Dr. Molnár Tamás ügyvéd



6.8. Vrodest or the Designated Buyer is entitled to terminate unilaterally the concluded sale and purchase within 6 months in case the utility constructions and therefore the construction of residential properties are forbidden or made impossible by the respective authority.

6.9. The Parties declare and Vrodest accepts that the real estates specified by Section 1.2 were qualified by the Plan of Regulation and Settlement of the Municipality as residential area (code: Lke₂) and according to the plans of the Municipality a residential district shall be developed in conformity with the Order Nr. 9/2006. (IX. 14.) on Local Building Rules.

6.10. Vrodest expresses and accepts to act in conformity with the relevant rules of the Local Building Rules of Vácrátót while organizing and finishing the buildings - as its own project - on the real estates specified in Section 1.2.

6.11. In case following the signature of this Framework Contract and before the transfer of the ownership takes place, any event shall occur or matter shall arise which results or may result in any of the Warranties being unfulfilled, untrue, misleading or incorrect in any respect at the Contract and which is reasonably material to the Real Estates being acquired the Municipality shall immediately notify Vrodest in writing fully thereof.

6.12. All statements contained in any certificate or other instruments delivered by or on behalf of the Municipality to Vrodest pursuant to this Contract or in connection with the transactions contemplated hereunder

6.8. A vételi jog gyakorlását követő hat hónapon belül elállási jog illeti meg a Jogosultat vagy a Kijelölt Vevőt, ha a telkek közművesítését, ilyen módon pedig a telkek lakóház építésével való beépíthetőségét hatóság engedélye megtiltáná, vagy lehetlenné tenné.

6.9. Szerződő felek rögzítik és a Jogosult tudomásul veszi, hogy az Önkormányzat rendezési és szabályozási tervei az 1.2 pontban meghatározott ingatlanokat kert-városias lakóövezetnek (Lke₂) minősítették, a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat a 9/2006. (IX. 14.) számú rendelet figyelembe vételével.

6.10. A Jogosult kijelenti és elfogadja, hogy a saját szervezésében és bonyolításában az 1.2 pontban meghatározott ingatlanokra történő építkezés során a Vácrátót Község Helyi Építési Szabályzat ide vonatkozó rendelkezéseit betartani köteles.

6.11. Amennyiben a jelen Keretszerződés aláírását követően, de a tulajdon-átruházást megelőzően bármilyen esemény történik vagy tény adódik, amelynek értelmében valamelyik szavatosság-vállalás érvénytelenné, hamissá, tévessé vagy megtévesztővé válna a szerződés bármely pontjának vonatkozásában és amennyiben ez a Keretszerződés tárgyát képező Ingatlanokra jelentős hatással bírna, az Önkormányzat köteles a Jogosultat haladéktalanul, írásban értesíteni.

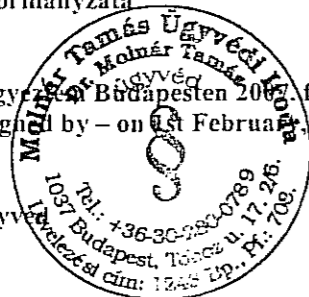
6.12. A jelen szerződés tárgyában, vagy a szerződés teljesítéséhez kapcsolódó fázisokban az Önkormányzat által a Jogosult részére átadott minden nyilatkozat vagy átadott dokumentum tartalma az Önkormányzat

Garamszegi Géza
Polgármester
Vácrátót Község Önkormányzata

Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében

Készítettem és ellenjegyeztem a Budapesti 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by – on 1st February 2007:

Dr. Molnár Tamás ügyvéd



shall be deemed to form part of the Warranties of the Municipality.

6.13. Vrodest accepts that the real estates located on the east side of the residential area (registered under 819, 817, 816, 809, 808, 806, 804, 800, 798, 794, 792, 789, 787 top plot numbers) are protected by law since these are qualified as bog. In order to ensure the existence of the bog, no earthwork, water pipe construction, channel adjusting, garbage placement, embankment shall be performed. It is recommended to declare the burden of the bog by sticks, in order to prevent the possible destruction caused by the construction of utilities. Vrodest obliges itself to follow the utility constructions in order to prevent voluntary or accidental destruction.

6.14. Vrodest obliges itself to construct the necessary utilities and concrete roads, as well as the drainage ditches on its own costs concerning the designated real estates.

VII. COSTS AND CHARGES

7.1. Any duties and costs related to this Framework Contract and the actual transfer of ownership, including the duty on purchasing Real Estates should be borne by Vrodest (or Designated Buyer). Parties declare at the same time that they are acting with separate legal representatives while concluding this Framework Contract and the cost of the related legal consulting should be borne separately by the Parties themselves. The Municipality is not entitled to charge any

kötelezettség-vállalásának tekintendő.

6.13. A Jogosult tudomásul veszi, hogy a leendő lakóövezet keleti részén fekvő ingatlanokat (819, 817, 816, 809, 808, 806, 804, 800, 798, 794, 792, 789, 787 hrsz) határoló patak völgy országos védettségű (ex lege) láp. A védett láp fennmaradásának biztosítása érdekében a láp területén semmilyen földmunka, vízelvezetés, mederszabályozás, hulladéklerakás, feltöltés nem végezhető. Ajánlatos a terület hosszanti határain a láp terület szélét karókkal jelölni a közművesítéssel járó földmunkák okozta esetleges károsítás időbeni megelőzése érdekében. A Jogosult vállalja, hogy a munkálatokat figyelemmel kíséri, hogy szándékos vagy véletlen pusztítás ne következzen be.

6.14. A Jogosult kötelezettséget vállal, hogy a kijelölt ingatlanok vonatkozásában, az ingatlanokhoz szükséges közműveket és szilárd burkolatú utat valamint a felszíni, csapadékvíz-elvezető árkokat, saját költségén megépíti.

VII. KÖLTSÉGEK

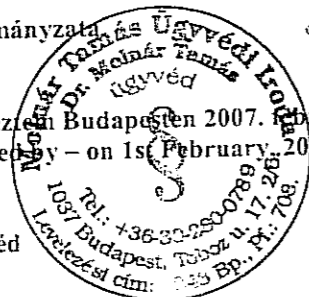
7.1. A jelen Keretszerződés továbbá az egyes ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések megkötésével kapcsolatos valamennyi költség, beleértve az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos visszerhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettséget is, a Jogosultat (vagy Kijelölt Vevőt) terheli. A Felek ugyanakkor rögzítik, hogy külön jogi képviselővel járnak el a jelen Keretszerződés megkötése során, és az ezzel kapcsolatos jogi tanácsadás díját a Felek maguk viselik. Az

Garamszegi Géza
Polgármester

Vácrátót Község Önkormányzata

Készítettem és ellenjegyeztem Budapest 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by - on 1st February, 2007:

Dr. Molnár Tamás ügyvéd



Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviseletében

administrative or legal cost in connection with the issue of the approval for registration described in section 2.3 (iii).

7.2. This contract shall not be amended, altered or qualified except in writing signed by parties and countersigned by an attorney-at-law hereto. Any declarations regarding this contract should be made in writing and mailed to the postal address of the parties defined in this contract via registered priority mail or shall be delivered by direct hand-over. In case if the delivery was unsuccessful according to the post rules the mail shall be deemed as delivered on the third day after the mail have been posted. All notifications by the Parties under the present Framework Contract shall be considered to have received exclusively in the case if addressed by registered post to the other's party address, which are the following:

In respect of the Municipality
Address: 2163 Vácrátót, Petöfi u. 3.
Phone: 0036-28-360-012;
Name: Vácrátót Község Önkormányzata

In respect of the Vrodest
Address: Slibbroek 16, 5081NS. Hilvarenbeek
Phone: 00-31-13-5054951
Name: Stemavin Vastgoed B.V.

VIII. CONFIDENTIALITY

No announcement shall be made in respect of the subject matter of this Framework Contract and the final land sale and purchase agreements unless specifically agreed in written form between the parties or it is an

Önkormányzat nem jogosult felszámolni ügyviteli, vagy ügyvédi költséget a 2.3 (iii) pontban leírt bejegyzési engedély kiadásával kapcsolatban.

7.2. A jelen szerződés bármely módosítása kizárólag a felek által kölcsönösen aláírt, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott szerződésmódosítással érvényes. A felek által jelen szerződéssel kapcsolatosan közölt bármely jognyilatkozat abban az esetben és időpontban tekinthető érvényesen közöltnek, amennyiben és amely napon az Önkormányzat tekintetében:


Cím: 2163 Vácrátót, Petöfi u. 3.
Telefonszám: 0036-28-360-012;
Név: Vácrátót Község Önkormányzata

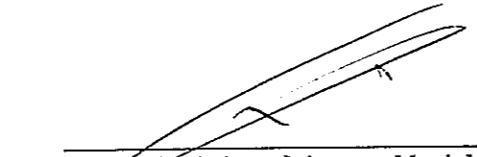
A Jogosult tekintetében:
Cím: Slibbroek 16, 5081NS. Hilvarenbeek
Telefonszám: 00-31-13-5054951
Név: Stemavin Vastgoed B.V.

címre elsőbbségi tértivevényes levél útján megérkezik, vagy közvetlen átadás útján kézbesítésre kerül. A postai úton való kézbesítésnek a postai szabályok szerinti sikertelensége esetén a küldemény a postára adást követő 3. munkanapon kézbesítettnek tekintendő.

VIII. TITOKTARTÁS

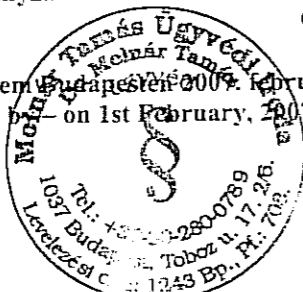
A jelen keretszerződés, illetve az egyes adásvételek létrejöttét vagy tárgyát illetően a Felek előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a másik Fél nem adhat harmadik személynek információt, kizárólag abban az esetben, ha az


Garamszegi Géza
Polgármester
Vácrátót Község Önkormányzata


Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében

Készítettem és ellenjegyeztem Budapestén 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by on 1st February, 2007:

Dr. Molnár Tamás ügyvéd



announcement required by law or regulation issued after prior consultation between the parties.

IX. MISCELLANEOUS PROVISIONS

9.1. This Framework Contract constitutes the entire agreement of the parties. This Framework Contract together with its Annexes shall supersede, cancel and replace any and all previous agreements made between any of the parties hereto relative to its subject matter.

9.2. For the settlement of any dispute arising out of or in connection with this Framework Contract, or the breach, termination, validity or interpretation hereof, the Parties shall negotiate their questions. Should this negotiation fail to come to an agreement, the Parties shall accept the exclusive jurisdiction of the Municipal Court of Vác – or in case of higher value of the dispute – of the Regional Court of Pest Megye.

9.3 Municipality declares that it is a Municipality registered in Hungary and Vrodest declares that it is lawfully existing business organization in the Netherlands. Municipality shall be represented by the mayor and Vrodest shall be represented by the Company's managing director whose representation right is certified by company extract and specimen signature. Both representatives are entitled to act solely. Parties hereby declare that based on the Government decree of 7/1996 (I.18.) and on section 88/A of act IV. on 1994 the permit of the administration office shall not be required


adatszolgáltatásra jogszabály vagy hatóság határozata kötelezi.

IX. VEGYES RENDELKEZÉSEK

9.1. A jelen Keretszerződés a szerződő felek akaratát annak teljességében tartalmazza. A jelen Keretszerződés (ideértve annak mellékleteit) a felek teljes megállapodását képezi, továbbá hatálytalanít minden, a felek által egymás között a jelen szerződés tárgyára vonatkozóan megkötött vagy megtett korábbi megállapodást, egyezséget és intézkedést, akár szóban, akár írásban tették.

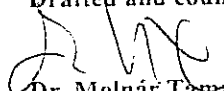
9.2. Bármely vita eldöntésére, amely a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a felek első sorban megkísérlik a vita békés rendezését, ennek eredménytelensége esetére a felek alávetik magukat a Váci Városi Bíróság illetve - pertárgy értékről függően - a Pest Megyei Bíróság kizárólagos döntésének.

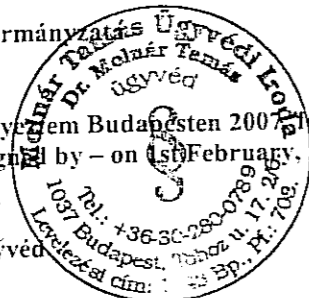
9.3. Önkormányzat kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett önkormányzat, illetve Jogosult kijelenti, hogy Hollandiában jogszerűen cégjegyzett gazdasági társaság, amelyeknek képviselőt a polgármester, illetőleg a gazdasági társaság cégkivonattal és aláírási címpéldánnyal igazolt ügyvezetője látják el önálló eljárési jogosultság mellett. A felek kijelentik, hogy a 7/1996. (I.18.) Korm. rendelet és az 1994. évi IV. tv. 88/A §-ban foglalt rendelkezések alapján a Jogosult jelen szerződésbe foglalt vételi joga, illetve tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez nem szükséges a területileg

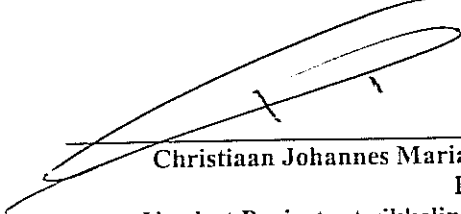

Garamszegi Géza
Polgármester

Vácrátót Község Önkormányzatának Ügyvédi Irodája

Készítettem és ellenjegyeztem Budapesten 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by – on 1st February, 2007:


Dr. Molnár Tamás ügyvéd




Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőtében

in order to register the purchase option or the ownership right in the land register. If otherwise, Vrodest will act in order to acquire this permit. In case the competent administrative office refused to issue the necessary permit Vrodest is entitled to assign this Contract to the Hungarian business organization established or owned by Vrodest and the Municipality is obliged to approve and accept this assignment, otherwise Vrodest is entitled to waive this Framework Contract by sole declaration delivered according to section 7.2. The above obligation shall not pertain in those cases where permit issued by the administrative office become necessary for the ownership acquisition of the Designated Buyer, which is a non Hungarian citizen or entity.

illetékes közigazgatási hivatal engedélye, amennyiben azonban ezen engedély beszerzése szükségessé válna a Jogosult annak érdekében eljár. Abban az esetben, ha a szükséges engedély kiadását elutasítja az illetékes közigazgatási hivatal, a Jogosult jogosult jelen szerződésben foglaltakat az általa alapított vagy tulajdonolt magyar gazdasági társaságra engedményezni és az Önkormányzat köteles az engedményezéshez hozzájárulni, ellenkező esetben a Jogosult jogosult a jelen Keretszerződéstől a 7.2 pont alapján kézbesített egyoldalú nyilatkozattal elállni. A fenti kötelezettségvállalás nem terjed ki arra az esetre, ha a Kijelölt Vevő személye miatt (külföldi állampolgár, vagy jogi személy) és annak tulajdonszerzése érdekében van szükség a közigazgatási hivatala engedélyére.

9.4. This Contract has been prepared in both English and Hungarian language in eight (8) copies. In case of conflict of the two texts, the Hungarian version shall prevail. In questions not regulated in the present Framework Contract and all related issues and litigations, the Hungarian law, especially the Hungarian Civil Code shall be applied.

9.4. A jelen szerződés angol és magyar nyelven nyolc (8) egymással mindenben megegyező példányban készült, eltérés esetén a magyar nyelvű szöveg az irányadó. A szerződésre, és az abból fakadó valamennyi jogügyletre, jogvitára a magyar jog az irányadó. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság jogszabályai, különösen a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

In WITNESS WHEREOF the parties signed this contract acknowledging that they have read through an understood the content and they agree with the content of the contract.

A Szerződést a Szerződő Felek elolvasást és megértést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Place and Date: Budapest, 1st February, 2007. Kelt: Budapest, 2007. február 1.



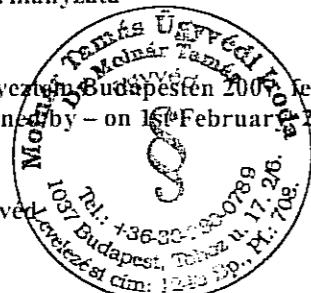
Gárfamszegi Géza
Polgármester
Vácraátó Község Önkormányzata



Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében


Készítettem és ellenjegyeztem Budapesten 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by - on 1st February, 2007:

Dr. Molnár Tamás ügyvéd




Mellékletek:

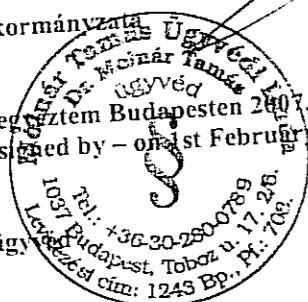
1. sz. melléklet 771/21 hrsz-ú ingatlan változási vázrajza és a 144 db ingatlan HITELES tulajdoni lapja
2. sz. melléklet Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testületének határozat kivonata
3. sz. melléklet Az Önkormányzat részéről kiállítandó egyoldalú nyilatkozat –MINTA a Jogosult tulajdonszerzéséhez
4. sz. melléklet Jogosult egyoldalú nyilatkozata a vételi jog ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez
5. sz. melléklet Vácrátót Község Önkormányzat 9/2006. (IX. 14.) számú Helyi Építési Szabályzata

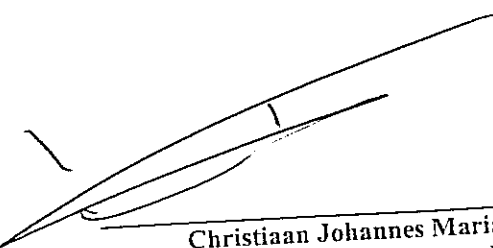

Garamszegi Géza
Polgármester

Vácrátót Község Önkormányzata

Készítettem és ellenjegyeztem Budapesten 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by – on 1st February, 2007:


Dr. Molnár Tamás ügyvéd




Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató

Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében

3. sz. melléklet

Nyilatkozat

A Jogosult Tulajdonszerzéséhez

VÁCRÁTÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA / 2163. Vácrátót, Petőfi tér 3. székhelyű
önkormányzat, statisztikai-számjele: 15441623-7511-321-13/

képviselőjében *Garamszegi Géza polgármester*, mint Önkormányzat

kijelentem, hogy a **Stemavin Vastgoed B.V.** (székhely: Slibbroek 16, 5081NS Hilvarenbeek,
Hollandia, cégjegyzék száma: 18063709) mint Jogosultvel - képviseli _____

2007. január ____-án megkötött, vételi jogot alapító szerződésben foglaltaknak megfelelően
megfizetésre került az alábbi _____ hrsz-ú ingatlan(ok)ra vonatkozó vételár teljes
összege azaz: _____ 000 Ft, (_____-millió forint).

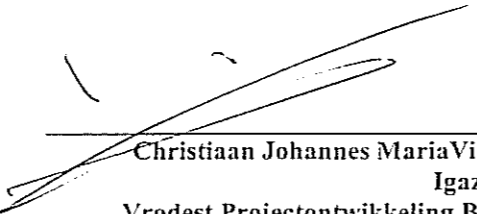
Tekintettel arra, hogy az adás-vétel létrejött, a 4.1 pontja értelmében jelen nyilatkozat aláírásával
kifejezett és visszavonhatatlan **hozzájárulásomat** adom ahhoz, hogy a Jogosult tulajdonjogát a
Váci Körzeti Földhivatal bejegyezze a Vácrátót belterület _____ helyrajzi számok
alatt nyilvántartott ingatlanra.

Kelt: Vácrátót, 2007. _____-én

.....
Garamszegi Géza
polgármester

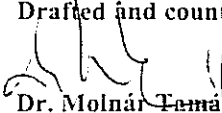
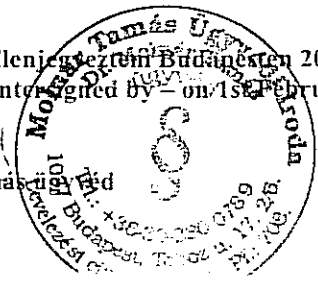

Garamszegi Géza
Polgármester
Vácrátót Község Önkormányzata




Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében

Készítettem és ellenjegyeztem Budapesten 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by _____ on 1st February, 2007:

Dr. Molnár Tamás

4. sz. melléklet

*Nyilatkozat (Minta)***a Jogosult vételi jogának ingatlan-nyilvántartásból történő törléséhez**

Alulírott Christiaan Johannes Maria Vinken (szül: Hilvarenbeek, 1954. 07. 07., útlevélszám: NS53P0J38), mint a **Vrodest Projectontwikkeling B.V.** (székhely: Slibbroek 16, 5081NS Hilvarenbeek, Hollandia, cégjegyzék száma: 18064302) **képviselője**, aki mint a **Stemavin Vastgoed B.V.** (székhely: Slibbroek 16, 5081NS Hilvarenbeek, Hollandia, cégjegyzék száma: 18063709) mint Jogosult – képviselője

kifejezetten kérem, hogy az alábbi hrsz-ú ingatlanokra feljegyzett 2008. december 31-ig fennálló vételi jog az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, amely a vácrátóti 771/21 hrsz-ú ingatlanra (megosztás után 787-től 957-ig hrsz-ú ingatlanokra) vonatkozó Keretszerződésben foglaltak szerint került bejegyzésre.

Jelen nyilatkozat kizárólag a vételi jogot alapító Keretszerződés Önkormányzat (kötelczett) általi szerződésszerű felmondása megtörténtét követően lép hatályba és adható ki a letétkezelő ügyvéd részéről.

Kelt: Budapest, 2007. február 1-én

Stemavin Vastgoed B.V.

képviselőjében Vrodest Projectontwikkeling B.V.

Christiaan Johannes Maria Vinken képviselő

Készítettem és ellenjegyeztem Budapesten, 2007. február 1-én:

Dr. Molnár Tamás ügyvéd

Garamszegi Géza
Polgármester
Vácrátót Község Önkormányzata

Christiaan Johannes Maria Vinken
Igazgató
Vrodest Projectontwikkeling B.V. a
Stemavin Vastgoed B.V. képviselőjében

Készítettem és ellenjegyeztem Budapesten 2007. február 1-én:
Drafted and countersigned by on 1st February, 2007:

Dr. Molnár Tamás ügyvéd

K I V O N A T

Készült: Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2007. január 29-én, (hétfőn) 20.15 órakor megtartott rendkívüli zárt ülésének jegyzőkönyvéből.

Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testülete egyhangú 10 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2007. (I. 29.) számú határozata:

Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2007. január 17-én nyílt felhívásban tette közzé Vácrátót Község Önkormányzatának hivatalos honlapján (www.vacratot.hu), az önkormányzat tulajdonát képező 771/21 hrsz-ú ingatlan telekalakítása után kialakult, összesen 144 db beépítetlen ingatlan értékesítését.

A pályáz

A felhívásban megjelölt határidőig (2007. január 26. 12.00 óra) 3 db ajánlat érkezett, az alábbi ajánlattevőktől:

2007. január 22. - Stemavin Vastgoed B.V.;

2007. január 26. 9.00 óra - Biomix Trade Kft.;

2007. január 26. 10.00 óra - Szentistván Parkfalu Kft.

A Pénzügyi Bizottság 2007. január 29. napján 18.00 órakor bontotta a beérkezett pályázatokat, melynek során az alábbiakat állapította meg:

A Stemavin Vastgoed B.V. által benyújtott pályázat a felhívásban szereplő formai- és tartalmi követelményeknek megfelel, a pályázati dokumentáció ÉRVÉNYES.

A Biomix Trade Kft. által benyújtott pályázat a felhívásban szereplő formai- és tartalmi követelményeknek megfelel, a pályázati dokumentáció ÉRVÉNYES.

A Szentistván Parkfalu Kft. által benyújtott pályázat a felhívásban szereplő formai- és tartalmi követelményeknek nem felel meg, a pályázati dokumentáció ÉRVÉNYTELEN.

A Pénzügyi Bizottság javaslatára a Képviselő-testület, az érvényes pályázatot benyújtókkal kapcsolatban az alábbi rangsort állította fel:

1./ Stemavin Vastgoed B.V.

2./ Biomix Trade Kft.

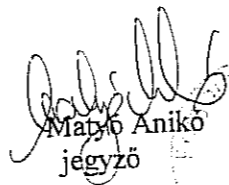
A Képviselő-testület felhatalmazta a polgármestert és a jegyzőt, hogy a Stemavin Vastgoed B.V. céggel, az általa benyújtott szerződés tervezet módosítása ügyében vegye fel a kapcsolatot és a két fél által egyeztetett keretszerződés tervezetét terjessze be jóváhagyásra a testületnek.

Határidő: folyamatos

Garamszegi Géza
polgármester

K.m.f.

Felelős: polgármester


Matyó Anikó
jegyző



KIVONAT

Készült: Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2007. január 31-én,
(szerdán) 20.00 órakor megtartott rendkívüli zárt ülésének jegyzőkönyvéből.

Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testülete egyhangú 10 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2007. (I. 31.) számú határozata:

Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Vácrátót belterületén elhelyezkedő (771/21 hrsz-ú ingatlan megosztásából származó) 144 db ingatlanra vonatkozó vételi jog biztosítására szolgáló, a mellékletben szereplő keretszerződés valamennyi rendelkezését és mellékletét megismerte és azt a jegyzőkönyvhöz csatolt formában elfogadja.
Vácrátót Község Önkormányzat Képviselő-testülete ezúton felhatalmazza Garamszegi Géza polgármestert a keretszerződés aláírására.

Határidő: 2007. február 1.
Felelős: polgármester

K.m.f.

Vácrátót, 2007. február 1.

Garamszegi Géza
polgármester



Matyó Anikó
jegyző