

ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS
("Szerződés")

amely létrejött egyrészről

Név/name and forenames: **Smits Ilse Esselina Henrica** (lakcímkártya szerint/according to address card:

születési családi és utóneve(i)/birth name and forenames:

lakcímkártya szerint/according to address card:

anyja neve/mother's birth name:

születési helye/place of birth:

ország/country:

születési ideje/Date of birth:

nap/day, személyi

szám/HU personal No.:

állampolgárság/citizenship: **holland /The Netherlands**, lakcím/residential place: **8669 Miklósi,**

Petőfi Sándor utca 28., adóazonosító jel/HU tax No.:

mint eladó, (a továbbiakban: Eladó) és

acting as Seller (hereinafter referred as: **Seller**) and

Név/name and forenames: **Orodán György**, születési családi és utóneve(i)/birth name and forenames:

anyja

neve/mother's birth name:

születési ideje/date of birth:

születési ideje/date of birth:

hónap/month . nap/day, személyi szám/HU personal No.:

állampolgárság/citizenship: **magyar/Hungarian**,

lakcím/residential place: **1098 Budapest, Pöttyös utca 11. 2. em. 14 a.**, adóazonosító jel/HU tax No.:

, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

acting as Buyer, (hereinafter referred as **"Buyer"**),

a továbbiakban Eladó és Vevő együttesen **"Felek"** között az alábbi helyen és időpontban, az alább felsorolt feltételek mellett:

hereinafter Seller and Buyer referred together as **"Parties"** in the place and on the date specified below and under the conditions hereinafter specified:

1. Az Ingatlan, a felek egyezsége

1. The Property, the agreement between the Parties

1. Eladó 1/1 arányú tulajdonában áll a Somogy Vármegyei Kormányhivatalnál **Miklósi zártkert 895 helyrajzi szám** alatt felvett, „szőlő, rét és gazdasági épület” megjelölésű, 1896 m² területű ingatlan, aranykorona értéke: 4,80AK (a továbbiakban: **„Ingatlan”**). Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan saját használatában van.

1. Seller is the owner in 1/1 ownership ratio the property that was registered at Somogy County Government Office under Lot. No.: **Miklósi zártkert 895** „vineyard, meadow and economic building” and is altogether covering 1896 m², golden crown value: 4,80AK (hereinafter referred as the **"Property"**). The Seller declares that the Property is in her registered use.

1.2 Felek megállapodnak abban, hogy Eladó eladja, Vevő pedig adásvétel jogcímén megveszi az Ingatlant **a mai napi állapotban** oly módon, hogy azon 1/1 arányú tulajdonjogot szerez.

1.2 Parties agree that Seller sells while Buyer purchases the ownership of the Property with an 1/1 ownership ratio in title: sale and purchase as **it stands this day**.

2. A vételár és a teljesítés módja

2. The purchase price, the implementation of the purchase price

2.1 A Felek az Ingatlan vételárát (a továbbiakban: **„Vételár”**) közös egyetértéssel **9.000.000,- Ft, azaz kilencmillió forintban** állapítják meg. Felek rögzítik, hogy a Vételárból a földre 3.240.000,- Ft, a szőlő ültetvényre 144.000,- Ft, a gazdasági épületrészre 5.616.000,- Ft jut.

2.1 The Parties, by mutual agreement, determine the purchase price of the Property (hereinafter: **"Purchase Price"**) in the amount of **HUF 9,000,000.-, i.e., nine million forints**. The Parties record that from the Purchase Price, HUF 3,240,000.- is allocated to land, HUF 144,000.- to the vineyard plantation, and HUF 5,616,000.- to the agricultural building part.

2.2 A Vételárból a Vevő az Eladó számára egyösszegben banki átutalással 900.000,- Ft összeget az Eladó IBAN: NL74 ABNA 0444 0833 67 BIC/SWIFT: ABNANL2A számlaszámára foglalként előre megfizette. Az átutalással felmerülő banki költségeket a Vevő viseli. A Földforgalmi törvény 21/A. § szerint, ha az adásvételi szerződésben foglaltak alapján a Vevő előlegként a vételárat vagy annak egy részét megfizette, akkor az elfogadó jognyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult köteles a vételárat vagy annak megfizetett összegét az eladó javára ügyvédi letétbe vagy közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén közjegyzői bizalmi őrzésbe (e § alkalmazásában a továbbiakban együtt: letét) helyezni és ennek igazolását az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződésben a vevő helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az Eladó részére kell megfizetni. Minden más esetben a letétbe helyezett összeg a letevő részére visszajár. A fennmaradó 8.100.000,- HUF összeget jelen adás-vételi szerződés jogszabályok szerinti elővásárlásra jogosultakkal történő közlését, illetőleg szükség szerint a jogszabályok szerinti mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyását követően Eladónak vagy eljáró ügyvédnek történő kézbesítését követő 10 napon belül kell megfizetni az Eladó számára egyösszegben átutalással az eladó IBAN: NL74 ABNA 0444 0833

2.2 The Buyer paid the Seller a lump sum of HUF 900.000.- to the Seller by bank transfer to the Seller's bank account: IBAN: NL74 ABNA 0444 0833 67 BIC/SWIFT: ABNANL2A as an advance as down payment. The bank costs incurred by the transfer shall be borne by the Buyer. Pursuant to Section 21/A of the Land Transactions Act, if the Buyer has paid the purchase price or a part thereof as an advance payment based on the provisions of the sales contract, the person entitled to pre-emption who has made a legal declaration of acceptance is obliged to place the purchase price or the amount thereof paid in a notarial trust for the benefit of the seller in the case of a contract included in a notarial deed (hereinafter collectively referred to as 'deposit' for the purposes of this Article) and attach the proof thereof to the declaration of acceptance. If the person entitled to pre-emption replaces the buyer in the sales contract, the deposited amount shall be paid to the Seller. In all other cases, the deposited amount will be returned to the depositor. The remaining amount of HUF 8.100.000.- should be paid upon the communication of this contract towards the pre-emption right holders and within 10 days counted from the delivery of the necessary approval of the agricultural administrative organ to the hands of the acting attorney by bank transfer to the Seller's bank account: IBAN:

Smits Ilse Esselina Henrica
Eladó/Seller

Orodán György
Vevő/Buyer

Dr. Vásárhelyi János
ellenjegyző ügyvéd/Countersigning lawyer

67 BIC/SWIFT: ABNANL2A számlaszámra. A Vételár az Eladó által megadott számlaszámon történő hiánytalan jóváírásakor tekintendő megfizetettnek. A felmerülő banki költségeket Vevő viseli.

Felek rögzítik, hogy megállapodásuk lényeges eleme, hogy Vevő köteles megfizetni jelen szerződés megkötésével összefüggésben a felmerült igazolt költségeket (ügyvédi díj, tulajdoni lap díja, postaköltség) 160.000,- Ft mértékben az okiratszerkesztő ügyvéd által kibocsátott számla ellenében legkésőbb a Szerződés hatályosulását követő 8 napon belül. Az Eladó a fenti összegek (Vételár és szerződés díj) igazolt megfizetése fejében ad tulajdonjog bejegyzési engedélyt.

2.3 A vonatkozó jogszabályok szerint a Földforgalmi törvényben foglalt, föld tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződés nem jöhet létre mindaddig, amíg az erre vonatkozó hirdetményi eljárás és mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása nem történik meg. Felek ezen eljárások megtörténtét bármilyen tulajdon-változást célzó joghatásának tekintetében jelen adás-vételi szerződésük hatályosságát feltételül szabják.

2.4. Vevő kijelenti és vállalja a tulajdonszerzési jogosultság feltételeit a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: „Földforgalmi törvény”) 13. § (1) bekezdés 2014. május 1-től hatályos szabályai szerint, nevezetesen hogy - ide nem értve a 10. § (3) bekezdésében, a 11. §-ban, és a 17. §-ban foglalt eseteket -, a Vevő a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

A földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdésére tekintettel Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás) és Vevővel szemben a (2) bekezdés szerint a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

2.5. A Vevő kijelenti, hogy a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény)** alapján elővásárlására nem jogosult.

Vevő kijelenti, hogy a **mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. §-a** szerinti belföldi természetes személy: a magyar állampolgár.

Felek jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy Eladó cselekvőképes holland állampolgár, Vevő cselekvőképes magyar állampolgár, ügyletkötő képességük korlátlan, továbbá Vevő nyilatkozik, hogy jelen okiratban foglalt jogügyletekkel szerzendő ingatlannal együtt sem éri el földtulajdona a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltakat, amely szerint a földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár a (3) bekezdésben meghatározott személyek kivételével - akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a birtokában álló föld terület nagysága a megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. Vevő kijelenti, hogy **nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.**

NL74 ABNA 0444 0833 67 BIC/SWIFT: ABNANL2A. The Purchase price is paid when the amount is credited on the Seller's account. All bank costs should be paid by the Buyer.

The Parties stipulate that an essential element of their agreement is that the Buyer is obliged to pay the justified costs incurred in connection with the conclusion of this contract (attorney's fee, title deed fee, postage) in the amount of HUF 160,000,- Ft against the invoice issued by the lawyer drafting the document no later than 8 days after the entry into force of the Contract. The Seller grants permission to register the title in exchange for the certified payment of the above amounts (Purchase Price and Contract Fee)

2.3 According to the relevant laws the transfer of ownership of lands does not come into being until the communication procedure and the agriculture administrative body does not approve the contract. Parties agree to accept as legal precondition these procedures regarding the transfer of ownership in entering into force of this contract.

2.4. Buyer declares and agrees the legal preconditions of Act CXXII. on agricultural land transfers (hereinafter referred Land Transfer Act) 13. § (1) in force from 01.05.2014. that - not regarding the cases described 10. § (3) and 11. § and 17. § - **Buyer will not transfer the use of the land and will use it himself and he fulfils his commitments in using the land and they agree not to alienate the land in 5 years counted from their ownership - not regarding the cases enumerated in (3) - and they will not utilize it for other purposes.**

Regarding the 14. § (1) of the Land Transfer Act Buyer declares that he does not have any debts arisen from land use or other debts (together land use debts) judged in force by courts and Buyer was not sentenced according point (2) as persons who made deals for evasion of current regulations in the previous five years.

2.5. Buyer declares that according to the Act of CXXII of 2013 Land Transfer Act - he does not entitled to pre-emption.

The Buyer declares that in accordance with Section 5 of Act CXXII of 2013 on the Sale of Agricultural and Forestry Land, (the Land Transfer Act) domestic natural person: Hungarian citizen.

The Parties - in the knowledge of their legal liability - declare, that Seller is Dutch citizen with full legal capacity, the Buyer is Hungarian citizen with full legal capacity, their capacity to conclude transactions is unlimited, and the Buyer declares that even with the real estate to be acquired through the legal transactions specified in this document, its land ownership does not reach the provisions of Section 10 (2) of the Land Turnover Act, according to which a domestic natural person and a citizen of a Member State who does not qualify as a farmer may, with the exception of the persons specified in paragraph (3) - He may acquire the right of ownership of land if the area of the land in his possession does not exceed 1 hectare together with the area of the land to be acquired. **Buyer declares that he does not have any share agriculture ownership.**

Smits Ilse Esselina Henrica
Eladó/Seller

Orodán György
Vevő/Buyer

Dr. Vásárhelyi János
ellenjegyző ügyvéd / Countersigning lawyer

Dr. Vásárhelyi János ÜGYVÉDI IRODA
Szh: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/480-152; 20/260-63-73
Adószám: 190663002-17

3. A tulajdonjog bejegyzése

3.1 A Felek megállapodnak, hogy az Eladó a tulajdonjogát a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartja, azaz az Eladó az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adja el. Az Eladó a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladó a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

3.2. Az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulást ad ahhoz, hogy a Vevő javára, 2026.12.30-ig a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A Felek tisztában vannak vele, hogy a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése esetén az Ingatlanra vonatkozó további jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti. A bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónap elteltét követően a bejegyzés hatálya azonos a szerződésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó bejegyzés hatályával, ami továbbra is korlátozza az Eladó rendelkezési jogát. A határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli, azonban a Felek megállapodása esetén ez ismételt bejegyezhető. A Vevő tulajdonjogának bejegyzése a vevői jog ranghelyén történik.

3.3. Az Eladó a Vevővel egyetértésben a teljes vételár megfizetésének feltételével feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén a Vevő javára 1/1 arányban a tulajdonjog az adásvétel tárgyát képező Ingatlan tekintetében bejegyzésre és az Eladó Ingatlanon fennálló 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön, ezért az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban járul hozzá feltétlenül és visszavonhatatlanul a Vevő tulajdonjogának adásvétel jogcímén 1/1 tulajdoni hányad arányban adásvétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint az Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának feltétlen és visszavonhatatlan ingatlan-nyilvántartási törléséhez, amellyel kapcsolatos nyilatkozatát az Eladó eljáró ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy azt a Letéteményes a teljes vételár megfizetését követően jogosult Vevő részére kiadni.

3.4. Figyelemmel fentiekre, Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél, mint Letéteményesnél letétbe helyezi a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát. Letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a letétbe helyezett Eladói nyilatkozatot a Földhivatal részére megküldeni, amennyiben Eladó vagy a Vevő igazolják a teljes Vételár hiánytalan megfizetését. Letéteményes ügyvéd a fenti feltétel teljesülése esetén - az Eladó külön nyilatkozata nélkül - megküldi a Földhivatal részére a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot. Ezen letétbe helyezett Eladói hozzájáruló nyilatkozat alapján Vevő vétel jogcímén, az adásvételi szerződés tárgyát képező Ingatlan tekintetében 1/1 arányban bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba.

Smits Ilse Esselina Henrica
Eladó/Seller

Orodán György
Vevő/Buyer

3. The registration of the title

3.1 The Parties agree that the Seller shall retain ownership until the Purchase Price is paid in full, i.e. the Seller shall retain the title reservation (retention of title) of the Property until full payment of the Purchase Price in accordance with Section 6:216 of the Civil Code. During the period of retention of title, the Seller may not impair the Buyer's right to acquire property without his consent. The Seller consents to the registration of the Buyer's ownership in the land register in a separate title registration permit.

3.2. With respect to 1/1 ownership share of the Property, the Seller - in accordance with Article 179/2023. (V. 15.) Government Decree, § 45, - gives unconditional and irrevocable consent to register for the Buyer until 30.12.2026. a 'Buyer's right related to retention of title' in the land registry.

The Parties are aware that in case of registration of the Buyer's right related to the retention of title, the procedure for registering further rights and facts related to the Real Estate Authority will be suspended. After the expiration of six months from the date on which the registration takes effect, the effect of the registration is the same as that of the entry on a contractual prohibition of alienation and encumbrance, which continues to limit the Seller's right of disposal. The Buyer's right related to the indefinite retention of title shall be deleted ex officio from the land register after five years, but may be re-registered if the Parties agree. The registration of the Buyer's ownership takes place at the rank of the buyer right.

3.3. The Seller in agreement with the Buyer, give their unconditional and irrevocable consent on condition of full payment of the purchase price that the ownership of the Property subject to the sale in the ratio of 1/1 in respect of the Property being sold and the Seller's ownership of the 1/1 ownership share in the Property shall be cancelled by virtue of the land registration, therefore the Seller shall simultaneously with this purchase agreement sign in a separate declaration unconditionally and irrevocably consent regarding the registration of the Buyer's ownership rights in the land register in legal title: sale and purchase in the proportion of 1/1 share of ownership by way of sale, and to the unconditional and irrevocable cancellation of the Seller's title for 1/1 ownership ratio title in the land register, the declaration of which shall be deposited by the Seller with an acting lawyer, provided that the Depositary is entitled to issue it to the Buyer after full payment of the purchase price.

3.4. Regarding the above-mentioned points and concurrently with the signing of this agreement, Seller trust their declaration in which they give their consent to the recording of Buyer's ownership to the Attorney preparing and countersigning the present document.

The trusted attorney is allowed and obligated to send the declaration on trust to the Land Registry Office if Seller or Buyer roove the full payment of the Purchase Price.

The trusted Attorney sends the consent declaration necessary for the recording of Buyer's ownership to the Land Registry Office - without any special declaration of the Seller after the fulfilment of the condition described above. Buyer's ownership with legal title to 1/1 part of the Property will be recorded in the records of the Land Registry on the basis of this consent declaration on trust,

Dr. Vásárhelyi János
ellenjegyző ügyvéd/Countersigning lawyer

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést egyben letéti szerződésnek is tekintik.

4. Szavatosság

4.1 Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon harmadik személynek sem bérleti, sem egyéb olyan joga nem áll fenn, s a birtokbaadásig nem is lesz olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését, vagy az Ingatlanon fennálló tulajdonjogának zavartalan és teljes körű gyakorlását kizárná, akadályozná vagy korlátozná. Eladó kijelenti továbbá, hogy az Ingatlant semmiféle olyan közüzemi díj-, illeték- vagy más, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett tartozás nem terheli, amelyért Eladó az Ingattal harmadik személynek felelni tartozna.

5. Birtokba adás

5.1 Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a Vételár teljes megfizetését követően jogosult az Ingatlan birtokába lépni. Vevő kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlant megtekintette, azokat természetben ismeri.

5.2 Vevő birtokba lépéséig Eladó, ezt követően Vevő viseli az Ingattal kapcsolatos vagy azt terhelő költségeket, kötelezettségeket és egyéb terheket, illetve a kárveszélyt.

5.3. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítványt nem kell készíteni, mert az 1. § (2) bek. a) pont szerint a rendelet hatálya nem terjed ki az 50 m²-nél kisebb hasznos alapterületű épületekre.

5.4. A Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan fekvése szerinti település esetében a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvényben foglalt jogvédelmi eszközöket szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.

6. Vegyes rendelkezések

6.1 Jelen Szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket és visszatértes vagyonaátruházási illetéket a Vevő viseli. A személyi jövedelemadó-fizetés, ha felmerül, Eladó kötelezettsége. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd részéről felvilágosítást kaptak a Szerződés tárgyát képező ügyletre vonatkozó adó- és illetékszabályokról.

6.2 Felek meghatalmazzák a Dr. Vásárhelyi Ügyvédi Irodát dr. Vásárhelyi János ügyvéd feladatellátásával (7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4., cégkapu: 18866300., lajstromszám: Szekszárdi Ügyvédi Kamara 202., KASZ: 36071186) a jelen Szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, valamint arra, hogy az elővásárlási jog gyakorlására irányuló hirdetményi és egyéb, kapcsolódó közigazgatási eljárásban, ideértve jelen szerződés a hatósági jóváhagyását is, és az ingatlan-nyilvántartási eljárás, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt illetékügyben történő eljárást B400E nyomtatvány benyújtása során őket az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörrel képviselje (ideértve különösen a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését, Vevő 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén történő bejegyzését, és Eladó 1/1 tulajdoni hányad arányú

under the pretext of purchase.

Parties declare that they regard this agreement a trust agreement at the same time.

4. Warranties

4.1 Seller declares and warrants that the Property is free and clear of any lawsuit, burden or other claim and no any third party has or will have such a right over the Property till the handover that could restrict or obstruct the registration of Buyer's title in the real estate registry and/or the exercising of Buyer's such rights. Seller declares that the Property is free of any debt originating from public utility fee, stamp duty or from any other claims that are not registrable at the Land Registry and for which Seller is liable with the Property.

5. Handover

5.1 Parties agree that Buyer can take into the possession the Property fulfilling the Purchase Price.

Buyer declares he had seen the Property, he knows it in nature.

5.2 Until the transfer of the possession Seller, and after it Buyer shall bear all the costs, obligations, any other burdens and the assumption of risk in relation with the Property.

5.3. Energy License is not needed according to the Gov. Decr. 176/2008. (VI.30.) par 1. (2) because the useful inner size of the building is smaller than 50 sqm.

5.4. The Parties declare that in the case of the municipality where the Property forming the subject of the sale and purchase is located, no local government decree regulating the legal protection instruments provided for in Act XLVIII of 2025 on the Protection of Local Identity is in force.

6. Miscellaneous

6.1 Buyer shall bear all the costs that are occurred in relation with the conclusion of this Contract, and the transfer duty that is payable on the transfer of the Property. Parties declare that they have been informed on the relevant tax- and duty provisions by the acting attorney-at-law.

6.2 Parties hereby authorize the Dr. Vásárhelyi Law Office in person dr. János Vásárhelyi attorney-at-law (seat: 4. Napsugár Street, H-7095 Iregszemcse, Hungary, E-Firmgate: 18866300, Reg. No.: Szekszárd Bar Association 202., KASZ: 36071186) to prepare and countersign this Contract and to act on their behalf at the real-estate registry and in the announcement and other related administrative procedures aimed at exercising the right of pre-emption, including the approval of the present contract by the authorities, and the land registration procedure, the procedure before the National Tax and Customs Administration in a duty case with the authority specified in the Attorneys' Act (including, in particular, the registration of the buyer's right related to the reservation of ownership, the Buyer 1/1 the registration of ownership in proportion to the share of ownership under the title

Smits Ilse Esselina Henrica
Eladó/Seller

Orodán György
Vevő/Buyer

Dr. Vásárhelyi János
ellenjegyző ügyvéd / Countersigning lawyer

Dr. Vásárhelyi János ÜGYVÉDI IRODA
Sz: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/480-152; 20/260-63-73
E-mail: 18866300-2-17

tulajdonjogának törlését). Meghatalmazott ügyvéd a megbízást elfogadja, a meghatalmazást tudomásul veszi. Felek jelen Szerződést ügyvédi tényvázlatként elfogadják.

Felek jelen okirat aláírásával meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy a felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, számlélrás, vagy hiba, számítási hiba vagy hiány esetén a kijavítást a szerződésen egyértelmű jelöléssel, szignó és pecsét használata mellett árvezesse.

7. Alkalmazandó Jog és Nyelv

7.1 A jelen Szerződés magyar és angol nyelven készült és kerül aláírásra. Vita esetén a magyar nyelvű szöveg az irányadó.

7.2 Bármely, a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésben a magyar Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók. Felek kötelezettséget vállalnak, hogy elősegítik a jelen Szerződésből adódó bármely vitás kérdés békés úton történő rendezését.

8. A Felek nyilatkozata

8.1 Felek kijelentik, hogy cselekvőképességüket, szerző- és szerződéskötési képességüket jogszabály vagy bírói ítélet nem korlátozza. Eladó nyilatkozik, hogy holland állampolgár, Vevő, hogy magyar állampolgár.

8.2 Jelen Szerződést a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. A jelen Szerződés, így ennek a pontnak a módosítása is, kizárólag írásban érvényes.

Kelt: Iregszemcse, 2026. év/year 06. hó/month 27. nap/day Kelt: Budapest, 2026. év/year 06. hó/month 28. nap/day

Smits Ilse Esselina Henrica
Eladó/Seller

Ellenjegyzem Budapesten, 2026. év/year 06. hó/month 28. nap/day:

Orodán György
Vevő/Buyer

Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Ügyszám: 341/2026/AV
KASZ: 306071186

DR. VÁSÁRHELYI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Vásárhelyi János ügyvéd
Sz: 7095 Iregszemcse, Napsugár u. 4.
Tel/Fax: 74/460-152; 20/260-63-73
Adatszám: 18A66300-2.17

Kormányati portálra rögzítés:

A kifüggesztés időpontja: 2026 AUG 1 1.....

A közlés kezdő napja: 2026 AUG 1 2.....

A kifüggesztés helye: 5.....

A jognyilatkozat megtételére nyitva álló SP.....

napos határidő utolsó napja: 2026. SZEPTEMBER 1 0.....

E határidő jogvesztő!

A levétel időpontja: 2026 AUG 1 1.....

Törökkoppány, 2026 AUG 1 1.....



ZÁRADÉK Az eredeti papír alapú dokumentummal mindenben egyező.

A digitalizáló szervezeti egység elnevezése: Somogy Vármegyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős az elektronikusan aláíró személy.

Digitalizáló rendszer megnevezése és verziószáma: KEAASZ-2.0.33

Másolatkészítési szabályzat megnevezése és száma: SVKH vezetője 24/2024. (XII.19.) utasítása

Irányadó másolatkészítési rend elérhetősége: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Elektronikus aláírással hitelesített

Digitálisan aláírta: dr. Varga-Lukács Mónika

2026.07.30. 13:05:53