

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS //
SALE AND PURCHASE AGREEMENT FOR ARABLE LAND

amely létrejött egyrészről

which was concluded between

Név: Lanczy Rene Patrick

Name: Lanczy Rene Patrick

Születési neve:

Birth name:

Születési helye és ideje:

Place and date of birth:

Anyja születési neve:

Mother's maiden name:

Lakcíme: 8230 Balatonfüred, Vázsonyi út 21.

Address: 8230 Balatonfüred, Vázsonyi út 21.

Személyi azonosítója:

Personal identification number:

Állampolgársága:

citizen

mint eladó

as seller

(a továbbiakban: Eladó)

(hereinafter referred to as **Seller**)

másrészről

and

Név: Richard Schöller

Name: Richard Schöller

Születési neve:

Birth name:

Születési helye és ideje:

Place and date of birth:

Anyja születési neve:

Mother's maiden name:

Lakcíme: Tiara Tower 2909 Business Bay, Dubai 415229

Address: Tiara Tower 2909 Business Bay, Dubai 415229

Dubai, Egyesült Arab Emírátságok

Dubai, Egyesült Arab Emírátságok

Kézbiztosított megbízott: Dr. Minárik Ferenc Ügyvédi Iroda

Delivery agent: Dr. Minárik Ferenc Ügyvédi Iroda

Állampolgársága:

citizen

mint vevő

as buyer

(a továbbiakban: Vevő)

(hereinafter referred to as **Buyer**)

(Eladó és Vevő a továbbiakban külön-külön: Fél;
együttesen: Felek)

(Seller and Buyer hereinafter referred to separately as the
Party, jointly referred to as Parties)

között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

between the undersigned place and date; under the
conditions laid below:

1. Szerződés tárgya

1. Subject of the contract

1.1. Felek a mai napon lehívott tulajdoni lap alapján
tényleg rögzítik, hogy Eladó kizárólagos 1/1
tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi a
Veszprém Vármegyei Kormányhivatala
Földhivatali Főosztálya által Balatonfüred,
Külterület, 0111/76 helyrajzi szám alatt
nyilvántartott, „szántó” megnevezésű, 2498 nm
alapterületű Kataszteri jövedelem (AK) 3,3
ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan”)

1.1. Based on the title deed obtained today, the Parties
hereby acknowledge that the following property
constitute the Seller's exclusive ownership interest of
1/1 the property registered by the Land Registry
Department of the Veszprém County
Government Office under cadastral number
0111/76 in the outskirts of Balatonfüred,
designated as “arable land,” with a total area of
2498 square meters and Cadastral value (AK):
3.3, (hereinafter: “Property”)

1.2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az
alábbi feljegyzések és terhek szerepelnek:

1.2. The Parties acknowledge that the following notes and
encumbrances are recorded on Title Deed of
Property:

i. jogi jelleg: Kárpótás (bejegyző határozat
száma: 60059/1995.06.14.)

i. Legal nature: Compensation (Registration
decision No. 60059/1995.06.14)

ii. Önálló szöveges bejegyzés A 0111/76.hrsz a
0111/24.hrsz.megosztása során keletkezett,
kárpótlási kiosztás jogcímén. (bejegyző
határozat száma: 60059/1995.06.14.)

ii. Separate text entry: Parcel No. 0111/76 was
created as a result of the subdivision of
Parcel No. 0111/24, on the basis of

Lanczy Rene Patrick
Eladó/Seller

Dr. Minárik Ferenc
Ügyvéd/Lawyer

Richard Schöller
Vevő/Buyer

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan egyebekben per-, teher és igénymentes, illetve az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem szerepel.

The Parties hereby confirm that the Property are otherwise free of any litigation, encumbrances, or claims, and that there are no outstanding annotations on the title deeds for the Property.

1.3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan minősítése – mint „szántó” – a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) hatálya alá tartozó termőföldnek minősül, így a Vevő tulajdonszerzését a mezőgazdasági igazgatási szerv előzetes jóváhagyásának birtokában tudja megszerezni.

1.3. The Parties acknowledge that the classification of the Property —as “arable land”—constitutes agricultural land subject to Act CXXII of 2013 on the Transfer of Agricultural and Forestry Land (hereinafter: the Land Transfer Act), and thus the Buyer may acquire ownership only upon obtaining prior approval from the agricultural administrative authority.

1.4. Jelen Szerződés 4 példányát Eladónak a Földforgalmi törvény 21. §-a alapján jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül meg kell küldenie az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek, azaz a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalnak jóváhagyás érdekében. Eljáró ügyvéd a jelen szerződésben foglalt meghatalmazás alapján vállalja a jelen szerződés megküldését az illetékes mezőgazdasági szerv részére Eladó képviselőjében.

1.4. Pursuant to Section 21 of the Land Transactions Act, the Seller must send four copies of this Agreement to the competent agricultural administrative authority—namely, the Veszprém County Government Office—within eight days of the signing of this Agreement for approval. Pursuant to the power of attorney set forth in this agreement, the attorney-in-fact agrees to submit this agreement to the competent agricultural authority on behalf of the Seller.

1.5. Ezt követően amennyiben a szerződés közzétételre alkalmas, úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv a föld fekvése szerinti önkormányzat, azaz Balatonfüred Város Önkormányzatának jegyzőjéhez megküldi a szerződést, aki hirdetmény útján gondoskodik a szerződés 1 példányának a Földforgalmi törvény előírásai szerinti, 30 napos időtartamra való közzétételéről.

1.5. Thereafter, if the contract is suitable for publication, the agricultural administrative body shall send the contract to the local government where the land is located, i.e., the clerk of the Balatonfüred Municipal Government, who shall ensure, by means of a public notice, that one copy of the contract is published for a period of 30 days in accordance with the provisions of the Land Transactions Act

1.6. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés érvényességének feltétele a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyása a kifüggesztést követően, valamint annak előfeltételeként a helyi földbizottság támogató állásfoglalása. Szerződő felek rögzítik, hogy a közzétételre való alkalmasság nem egyenlő a szerződés hatósági jóváhagyásával.

1.6. The parties agree that the validity of this contract is subject to official approval by the agricultural administrative authority following public notice, as well as, as a prerequisite, a supportive resolution by the local land committee. The contracting parties agree that suitability for publication does not equate to official approval of the contract

1.7. A Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi törvény 21. § értelmében jelen szerződés tartalmát kifüggesztés útján ismertetik akként, hogy a jelen Szerződés tárgyát képező Ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat („Balatonfüred Város Önkormányzata”) jegyzője részére a mezőgazdasági igazgatási szerv küldi meg, amennyiben közzétételre alkalmasnak minősíti a szerződést.

1.7. The Parties hereby agree that, pursuant to Section 21 of the Land Transactions Act, the contents of this Agreement shall be made public by posting, in such a manner that the agricultural administration authority shall send them to the clerk of the local government (“Municipality of Balatonfüred”) if the agricultural administration authority deems the contract suitable for publication.

1.8. Eljáró ügyvéd felhívja a felek figyelmét, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (a továbbiakban: Hővtv.), a helyi önazonosság védelméről szóló törvény jogvédelmi eszközeinek alkalmazására vonatkozó szabályokról szóló a 240/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Hővtv. Rendelet) alapján Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi

1.8. The attorney of record hereby draws the parties' attention to the fact that, pursuant to Act XLVIII of 2025 on the Protection of Local Identity (hereinafter “Hővtv.”), Government Decree No. 240/2025 (VII. 31.) on the rules for the application of the legal protection measures of the Act on the Protection of Local Identity (hereinafter: Hővtv. Decree), the

önazonosság védelméről szóló rendeletet nem alkotott.

Balatonfüred City Council has not enacted a decree on the protection of local identity.

1.9. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a hatósági jóváhagyását nem adja meg, úgy tekintik, hogy egyik Félnak sem felróható okból hiúsult meg az adásvételi szerződés és Eladó a kapott foglaló összegét hiánytalanul köteles a hatósági jóváhagyás elutasításáról szóló döntés kézhezvételétől számított 5 (azaz öt) munkanapon belül Vevőnek visszafizetni, továbbá az addig esetlegesen megfizetett vételárrészek a Vevő részére visszajárnak.

1.9. If the agricultural administrative authority fails to grant its official approval, the sales contract shall be deemed to have failed for reasons not attributable to either Party, and the Seller shall be obligated to refund the full amount of the deposit received to the Buyer within 5 (i.e., five) business days from receipt of the decision rejecting the official approval, and any portions of the purchase price paid up to that point shall be refunded to the Buyer.

1.10. Az Eladó kijelenti és tájékoztatja a Vevőt, valamint az Eljáró Ügyvédet, hogy az Eladó nem rendelkezik adóazonosító jellel. A Felek rögzítik, hogy az Adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 37. § (6) bekezdés alapján „Az állami adó- és vámhatóság hivatalból technikai azonosító számot állapít meg a nem természetes személy adózó részére, ha az adózó adószámmal nem rendelkezik, de az adóhatóság törvényben meghatározott feladatai ellátásához, illetve végrehajtásához adóhatósági nyilvántartása szükséges. A technikai azonosító szám kizárólag az adózó adóhatósági azonosítására és nyilvántartására szolgál. Az állami adó- és vámhatóság a technikai azonosító számot az adózóval közölheti. Ha az állami adó- és vámhatóság az adótartozás végrehajtásához való jog elévülési idején belül adószámot állapít meg az adózó részére, a technikai azonosító számot az adószám megállapításával egyidejűleg, az adóköteles tevékenység megkezdésének napjával törli. Ha adószám megállapítására az előző rendelkezés szerint nem kerül sor, az állami adó- és vámhatóság az elévülést követően a technikai azonosító számot az adózó egyéb adataival együtt haladéktalanul törli a nyilvántartásából.”

1.10. The Seller hereby declares and informs the Buyer and the Acting Attorney that the Seller does not have a tax identification number. The Parties acknowledge that, pursuant to Section 37 (6) of Act CL of 2017 on the Rules of Taxation “The state tax and customs authority shall ex officio assign a technical identification number to a non-natural person taxpayer if the taxpayer does not have a tax number, but registration with the tax authority is necessary for the performance and enforcement of the tax authority’s duties as specified by law. The technical identification number shall serve exclusively for the identification and registration of the taxpayer by the tax authority. The state tax and customs authority may communicate the technical identification number to the taxpayer. If the state tax and customs authority assigns a tax number to the taxpayer within the limitation period for the enforcement of the right to enforce a tax debt, the technical identification number shall be deleted simultaneously with the assignment of the tax number, as of the date on which the taxable activity commences. If no tax number is assigned pursuant to the foregoing provision, the state tax and customs authority shall, following the expiry of the limitation period, promptly delete the technical identification number, together with the taxpayer’s other data, from its records.”

2. Szerződéses akarat

2. Contractual will

Eladó eladja, Vevő adásvétel jogcímén megveszi az Ingatlan – per-, -teher és igénymentes - 1/1 arányú tulajdoni hányadát, a Vevő által megtekintett és megismert műszaki és esztétikai állapotban.

The Seller sells, and the Buyer purchases, by way of a sale and purchase agreement, a 1/1 ownership interest in the Property —free of litigation, encumbrances, and claims—in the technical and aesthetic condition that the Buyer has inspected and is aware of.

3. Vételár és esedékesség

3. Purchase price, method and terms of payment

3.1. Felek az Ingatlan vételárát a kölcsönösen kialakult mindösszesen **12.000.000,- Ft**, azaz **tizenkettőmillió forint összegben** határozzák meg, amely per-, teher- és igénymentes állapot mellett értendő.

3.1. The Parties agree that the purchase price of the Property shall be the mutually negotiated total amount of **HUF 12,000,000, i.e. twelve million Hungarian forints**, which amount is understood to apply to the Property free and clear of any litigation, encumbrances and third-party claim ;

Lanczy Rene Patrick
Eladó/Seller

Dr. Minárik Ferenc
Ügyvéd/Lawyer

✓ Richard Schöller
Vevő/Buyer

3.2. Felek rögzítik, hogy a vételár, mint a jelen szerződés lényeges eleme, egy komplex üzleti alku eredményeképpen, a jelen szerződés valamennyi rendelkezésére, az Eladó jelen szerződésben foglalt kijelentéseire vagy nyilatkozataira, a Felek kötelezettségvállalásaira, továbbá a jelen szerződésben foglalt kockázattelepítő, kockázatmegosztó, illetve felelősségi szabályokra tekintettel került meghatározásra a Felek által, így a Felek az Ingatlan, jelen szerződésben rögzített vételárát tekintik az Ingatlan forgalmi értékének.

3.3. Felek egyezően rögzítik, hogy a Vevő a vételár teljes összegét az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

(i) A Felek rögzítik, hogy a Vevő a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg megfizet 1.200.000,-Ft, azaz egymillió-kettőszázezer forint összeget az Eladó részére banki átutalás útján az Eladó

vezetett

számú bankszámlájára. A Felek rögzítik, hogy jelen pontban meghatározott összeget foglalónak minősítik. Eladó kijelenti, hogy a jelen pont szerinti teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el. Felek rögzítik, hogy a Vevő a foglaló összegét euró (EUR) devizanemben teljesíti az Eladó részére, amely a jelen szerződés 3.3. (iii) pontjában foglalt középárfolyam alapján 3.309,- EUR, azaz háromezer-háromszázkilenc euró összegnek felel meg.

Felek egybehangzóan jelentik ki, hogy a foglaló rendeltetésével és Ptk-beli szabályaival tisztában vannak, így tudomásul veszik, hogy a jelen szerződésben kikötött foglaló a jelen szerződés Felek általi teljesítését biztosítja. Erre tekintettel amennyiben a jelen szerződés megkötését követően a jelen szerződés meghiúsul olyan okból, amelyért a Vevő felelős, a Vevő a foglalót elveszíti. Ha a meghiúsulás okáért az Eladó felelős, az Eladó a kapott foglalót kétszeres összegben köteles a Vevő részére visszafizetni. Amennyiben a meghiúsulás okáért egyik fél sem felelős vagy mindkét fél felelős, a Vevő részére a foglaló egyszeres összege jár vissza. A Felek megállapodnak, hogy szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló összege a vételárba beszámít.

(ii) A Felek rögzítik, hogy a Vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv a hatósági jóváhagyásának megszerzését követő 35 (harmincöt) napon belül a vételár fennmaradó részét, azaz 10.800.000,-Ft, azaz tízmillió-nyolcszázezer forint összeget fizet

3.2. The Parties agree that the purchase price, as an essential element of this contract, is the result of a complex business negotiation, in light of all the provisions of this contract, the Seller's representations or declarations contained herein, the Parties' undertakings, and the risk allocation, risk sharing and liability rules set out in this contract, and the Parties therefore regard the purchase price of the Property set out in this contract as the market value of the Property.

3.3. The Parties mutually agree that the Buyer shall pay the full purchase price to the Seller as follows:

(i) The Parties agree that, upon the conclusion of this contract, the Buyer shall pay the sum of HUF 1,200,000 (one million two hundred thousand forints) to the Seller by bank transfer to the Sellers bank account maintained with account number

. The Parties agree that the amount specified in this clause shall be deemed a deposit. The Seller declares that it acknowledges the performance under this clause as performance against its own hand. The Parties agree that the Buyer shall pay the deposit to the Seller in euros (EUR), which, based on the mid-market exchange rate set out in clause 3.3. (iii) of this contract, amounts to EUR 3,309, i.e. three thousand and three hundred and nine euros.

The Parties unanimously declare that they are aware of the purpose of the deposit and the relevant provisions of the Civil Code, and thus acknowledge that the deposit stipulated in this contract ensures the performance of this contract by the Parties. In view of this, if, following the conclusion of this contract, the contract is not performed for a reason for which the Buyer is responsible, the Buyer shall forfeit the deposit. If the Seller is responsible for the failure to perform, the Seller shall be obliged to repay the Buyer twice the amount of the deposit received. If neither party is responsible for the failure, or if both parties are responsible, the Buyer shall be entitled to a refund of the deposit in the amount of one times the deposit. The Parties agree that, in the event of performance in accordance with the contract, the amount of the deposit shall be set off against the purchase price.

(ii) The Parties hereby record that within 35 (thirtyfive) days of the agricultural administrative authority's granting of the official approval, the Buyer shall pay the remaining portion of the purchase price, namely 10,800,000 HUF i.e. ten million

meg az Eladó részére banki átutalás útján. Felek megállapodnak, hogy Vevő jogosult euró devizanemben megfizetni az Eladó részére az Eladó 3.3. (i) pontjában meghatározott bankszámlájára történő banki átutalás útján, amely összeg a 3.3. (iii) pontban foglalt középárfolyam alkalmazásával 29.783,- EUR, azaz ~~egyszázezer kilencszázötvenkettő~~ eurónak felel meg.

(iii) Felek rögzítik, hogy a vételár összege ugyan forintban denominált, azonban a Vevő a vételár egy részét euró (EUR) devizanemben is jogosult teljesíteni az Eladó részére, amelyet az Eladó a jelen szerződés aláírásával elfogad. A vételár összege a jelen szerződés megkötésének a napját megelőző napon érvényes HUF/EUR MNB (362.62 HUF/EUR) középárfolyam alkalmazásával kerül euró összegre átszámításra.

(iv) Az Eladó a jelen szerződés aláírásával kéri a Vevőt és teljesítési utasítást ad a Vevő részére, hogy a Vevő a Vételárát a kedvezményezettnek vezetett

számú bankszámlaszámára banki átutalás útján fizesse meg. Az Eladó a jelen pont szerinti összeg megfizetését a saját kezéhez történő teljesítésként ismeri el.

eight hundred thousand forints, to the Seller. The Parties agree that the Buyer shall be entitled to pay the Seller the purchase price instalment specified in this clause in euros by bank transfer to the Seller's bank account specified in clause 3.3. (i), which amount, when converted using the mid-market exchange rate set out in clause 3.3. (iii), corresponds to EUR 29,783, i.e. twenty-nine thousand seven hundred and eighty-three euros.

(iii) The Parties agree that although the purchase price is denominated in Hungarian forints, the Buyer is entitled to pay a portion of the purchase price to the Seller in euros (EUR), which the Seller accepts upon signing this contract. The purchase price shall be converted into euros using the MNB mid-market exchange rate (362,62 HUF/EUR) valid on the day preceding the date of conclusion of this contract.

(iv) By signing this Agreement, the Seller hereby requests and instructs the Buyer to pay the Purchase Price by bank transfer to the bank account of the beneficiary, maintained with account number

). The Seller acknowledges and agrees that payment of the amount specified in this clause shall be deemed payment made directly to the Seller.

3.4. Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan értékesítése nem gazdasági tevékenységi körébe tartozik, nem bevétel elérése érdekében rendszeres vagy üzletszerűen végzett tevékenység. Az Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan első rendeltetészerű használatbavétele és a használatba vételi engedély jogerőre emelkedése óta több mint 2 (azaz kettő) év eltelt, az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény értelmében az értékesítés nem gazdasági tevékenysége, adóalanyának nem minősül.

3.4. The Seller declares and warrants that the sale of the Property does not fall within the scope of its economic activities and is not an activity carried out on a regular or commercial basis for the purpose of generating income. The Seller declares that more than 2 (i.e. two) years have elapsed since the Property forming the subject of the sale was first put into use for its intended purpose and since the occupancy permit became final; pursuant to Act CXXVII of 2007 on Value Added Tax, the sale does not constitute an economic activity, it does not qualify as a taxable transaction.

4. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

4.1. Eladó az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv végleges határozattal történő jóváhagyása és a teljes vételár megfizetése esetére a jelen adásvételi szerződés aláírásával visszavonhatatlan és feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Eladó Ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan a Vevő javára tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre 12 (azaz tizenkettő) hónap időtartamra a 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja, illetve a 179/2023. (V.15.) számú kormányrendelet

4. Provisions relating to the Land Registry

4.1. Subject to the approval of the competent agricultural administrative authority by way of a final decision and the payment of the full purchase price, the Seller, by signing this contract of sale, gives its irrevocable and unconditional consent to the registration, in favour of the Buyer, of a right to retain ownership registered for a period of 12 (twelve) months pursuant to Section 48(1)(a) of Act C of 2021 and Section 45 of Government Decree N° 179/2023 (V.15.) until the registration permit is issued by the Seller, as the registered owner is granted. The

4.5.§ alapján az Eladó, mint bejegyzett tulajdonosok által megadandó bejegyzési engedély kiadásáig. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt tartalmazó hozzájáruló nyilatkozat a jelen szerződés földhivatal felé történő benyújtását követő 12 hónapon belül nem kerül a földhivatal felé benyújtásra, úgy a földhivatal a bejegyzési kérelmet el fogja utasítani, mely a jelen szerződés újrakötését/módosítását teszi szükségessé.

Parties acknowledge that if the statement of consent containing the registration permit required for the registration of the Buyer's title is not submitted to the Land Registry within 12 months of the submission of this contract to the Land Registry, the Land Registry will reject the application for registration, which will necessitate the re-execution or amendment of this contract.

4.2. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ellenjegyző ügyvédi irodánál, mint letéteményesnél a mai napon kelt, külön íven szövegezett letéti szerződés alapján, az ott meghatározott feltételek szerint 5 (öt) eredeti példányban letétbe helyezte visszavonhatatlan és feltétlen hozzájáruló nyilatkozatát ahhoz, hogy Vevő Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A letétből történő kiadás részletes feltételeit a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, külön íven megkötött letéti szerződés tartalmazza.

4.2. Upon signing this contract, the Seller has, at the same time, deposited with the countersigning law firm, acting as depositary, in accordance with the terms set out therein, to deposit 5 (five) original copies of its irrevocable and unconditional declaration of consent to the registration of the Buyer's title to the Property in the land register on the basis of the sale and purchase. The detailed terms and conditions for the release from escrow are set out in the escrow agreement concluded on a separate sheet at the time of signing this contract.

4.3. Eladó vállalja, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv döntése értelmében elfogadó nyilatkozatot tevővel jön létre a szerződés, abban az esetben a bejegyzési engedélyt az elővásárló(k) részére megadja 30 napon belül, amennyiben a szerződésben foglalt feltételek teljesültek.

4.3. The Seller undertakes that, should the contract be concluded with the party making the declaration of acceptance pursuant to the decision of the agricultural administrative authority, the Seller shall issue the registration permit to the pre-emptor(s) within 30 days, provided that the conditions set out in the contract have been fulfilled.

5. Szavatossági nyilatkozatok

5. Warranties

5.1. Az Eladó kijelenti a Vevőnek, hogy valamennyi a jelen szerződésben foglalt nyilatkozata és kijelentése (így különösen az 5. pontban meghatározott nyilatkozatok és kijelentések) igaz és pontos minden tekintetben és semmilyen tekintetben sem félrevezető. Eladónak a jelen szerződésben nyilatkozatai és kijelentései (így különösen az 5. pontban meghatározott nyilatkozatok és kijelentések) azokat a jogilag releváns tényeket, megállapításokat, kijelentéseket tartalmazza, amelyeket a Felek az Ingatlan szerződésben meghatározott tulajdonságainak tekintenek, azzal, hogy az Ingatlan nem csak ezekkel a tulajdonságokkal, hanem ezt meghaladóan a jogszabályokban meghatározott tulajdonságokkal is rendelkezik, azaz ezek a tulajdonságok kiegészítik és nem helyettesítik az Ingatlanra egyébként a vonatkozó jogszabályok alapján irányadó tulajdonságokat.

5.1. The Seller declares to the Buyer that all representations and warranties contained in this contract (and in particular the representations and warranties set out in Clause 5) are true and accurate in all respects and are not misleading in any respect. The Seller's representations and warranties in this contract (including, in particular, those set out in Clause 5) contain the legally relevant facts, findings and statements which the Parties regard as the characteristics of the Property as defined in the contract, provided that the Property possess not only these characteristics but also, in addition, the characteristics defined in the legislation, i.e. these characteristics supplement and do not replace the characteristics otherwise applicable to the Property under the relevant legislation.

5.2. Amennyiben a Vevő az 5. pont szerinti nyilatkozatok és kijelentések megsértését észleli, úgy köteles erről az Eladót írásban tájékoztatni, és amennyiben az adott szerződésszegés orvosolható, akkor a szerződésszegés orvoslására felhívni.

5.2. Should the Buyer detect a breach of the representations and warranties set out in Clause 5, shall be obliged to notify the Seller of this in writing, and if the breach in question is remediable, to call upon the Seller to remedy the breach.

5.3. Amennyiben valamelyik Fél bármely, jelen 5.3. §.

5.3. If either Party breaches any representation or

szerződésben meghatározott kijelentését vagy nyilatkozatát megszegi vagy azok közül bármelyik részben vagy egészben valótlan, vagy félrevezető, akkor a másik fél követelheti a szerződésszegés miatt felmerült kárának megtérítését a szerződésszegő féltől. A Felek felelősségére (ideértve különösen a kimentést és a kártérítés mértékét) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban és ezt megelőzően: Ptk.) szerződésszegéssel okozott károkért való felelősségre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

5.4. Az Eladó szavatosságvállaló nyilatkozatai és kijelentései:

5.4.1. Eladó felelőssége tudatában kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan kizárólagos tulajdonosa az Eladó. Az Eladó szavatolja, hogy a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésekor az Ingatlan per-, teher- és igénymentes lesznek és harmadik személynek nem lesz olyan joga, amely a Vevő jelen szerződés szerinti tulajdonszerzését, vagy az Ingatlan birtokának a megszerzését korlátozná, vagy kizárná, továbbá a Ptk. 6:175. §-ban és 6:176. §-ban meghatározott körülmények nem fognak fennállni. Eladó kijelenti, hogy a Vevő a vételár teljesítésével az Ingatlan per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát szerzi meg. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan tekintetében nincs folyamatban, illetve nem történt elbirtoklás és semmilyen harmadik személy nincs ilyen helyzetben. Az Eladó jogosult Vevőre átruházni az Ingatlan tulajdonjogát a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan apportként semmiféle üzletnek vagy vállalkozásnak nem része.

5.4.2. Az Eladó ellen nem folyik semmiféle a jelen szerződésben foglalt tranzakciót érintő peres, választott bírósági vagy más hasonló eljárás, és az Eladó legjobb tudomása szerint az Eladót ilyen típusú per, választott bírósági vagy egyéb eljárás nem fenyegeti.

5.4.3. Felek megállapodnak továbbá, hogy az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlannak a Vevő által megtekintett és elfogadott műszaki, esztétikai állapotát az Ingatlan birtokátruházásig megőrzi.

5.4.4. Az Ingatlan tekintetében a Vevő által ismert, megtekintett állapot az irányadó. Felek rögzítik, hogy az Eladó Vevő által megismert állapotért vállal felelősséget. Az Eladó kijelenti,

declaration set out in this contract, or if any such representation or declaration is wholly or partly untrue or misleading, the other Party may claim compensation from the breaching Party for any loss or damage arising from the breach. The liability of the Parties (including, in particular, the scope of exemption and the extent of compensation) shall be governed by the provisions of Act V of 2013 on the Civil Code (hereinafter and in the preceding text: the Civil Code) concerning liability for damages caused by breach of contract.

5.4. The Seller's warranty statements and declarations:

5.4.1. The Seller, being aware of its liability, declares and warrants that the Seller is the sole owner of the Property. The Seller warrants that, upon registration of the Buyer's title in the land register, the Property will be free from litigation, encumbrances and claims, and no third party will have any right that would restrict or preclude the Buyer's acquisition of title under this contract or the acquisition of possession of the Property, furthermore, the circumstances specified in Sections 6:175 and 6:176 of the Civil Code shall not apply. The Seller declares that, upon payment of the purchase price, the Buyer shall acquire title to the Property free from litigation, encumbrances and claims. The Seller warrants that there is no ongoing or past adverse possession in respect of the Property and that no third party is in such a position. The Seller is entitled to transfer ownership of the Property to the Buyer in accordance with the terms set out in this contract. The Seller declares that the Property is not part of any business or enterprise as a contribution in kind.

5.4.2. No litigation, arbitration or other similar proceedings relating to the transaction set out in this contract are pending against the Seller, and to the best of the Seller's knowledge, the Seller is not threatened by any such litigation, arbitration or other proceedings.

5.4.3. The Parties further agree that the Seller undertakes an unconditional and irrevocable obligation to maintain the technical and aesthetic condition of the Property, as viewed by the Buyer and accepted at , until the transfer of ownership of the Property.

5.4.4. The condition of the Property as known and viewed by the Buyer shall prevail. The Parties confirm that the Seller assumes responsibility for the condition of the Property as known to the Buyer. The Seller declares that, to the best

hogy a legjobb tudomása szerint az Ingatlannak rejtett hibája nincs.

of its knowledge, the Property have no hidden defects.

5.5. A Vevő nyilatkozatai és kijelentései

5.5. The Buyer's declarations and statements

5.5.1. A Vevő kijelenti, hogy nagykorú és cselekvőképes osztrák állampolgár, amelyre tekintettel **tagállami állampolgárnak minősül.** [Földforgalmi törvény 10. § (1) bek.]

5.5.1. The Buyer declares that he is an adult Austrian citizen with full legal capacity, and as such is **classified as a citizen of a Member State.** [Section 10(1) of the Land Transactions Act]

5.5.2. Vevő kijelenti, hogy földművesnek nem minősülő tagállami állampolgár, azonban tekintettel arra, hogy birtokában álló föld területnagysága az Ingatlan, mint megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így a föld tulajdonjogának megszerzésére jogosult. A Vevő a jelen szerződés aláírásával kijelenti és szavatolja az Eladó és az Eljáró Ügyvéd részére, hogy a Vevő a jelen szerződés alapján az Ingatlant jogosult megszerezni tekintettel arra, hogy az Ingatlan Vevő általi megszerzésével a Vevő birtokában álló föld területnagysága az 1 hektárt nem haladja meg, így a Vevő tulajdonjogszerzése nem sérti a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Föld tv) rendelkezéseit és a Föld tv. 10. § (2) bekezdése alapján a Vevő az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésére jogosult.

5.5.2. The Buyer declares that he is a citizen of a Member State who does not qualify as a farmer; however, given that the total area of land in his possession, together with the area of the Property to be acquired, does not exceed 1 hectare, he is therefore entitled to acquire ownership of the land. By signing this Agreement, the Buyer declares and warrants to the Seller and the Acting Attorney that the Buyer is entitled to acquire the Property under this Agreement, given that, following the acquisition of the Property by the Buyer, the total area of agricultural land held by the Buyer will not exceed 1 hectare. Accordingly, the acquisition of ownership of the Property by the Buyer does not violate the provisions of Act CXXII of 2013 on the Turnover of Agricultural and Forestry Land (hereinafter: the "Land Act"), and, pursuant to Section 10 (2) of the Land Act, the Buyer is entitled to acquire ownership of the Property.

5.5.3. Vevő kijelenti, hogy nincs korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása. Kijelenti továbbá, hogy jelen szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg vele szemben, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.5.3. The Buyer declares that they have no legally established and outstanding fees or other debts relating to previous land use. They further declare that, within the five years preceding this contract, no legal action has been taken against them for entering into a legal transaction aimed at circumventing restrictions on acquisition.

5.5.4. Vevő nyilatkozik és vállalja, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzése időpontjától számított 5 évig - a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (Földforgalmi tv. 14.§. (1) bek.), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

5.5.4. The Buyer declares and undertakes not to transfer the use of the Property forming the subject matter of this contract to any other party, but shall use them themselves and, in doing so, shall fulfil their land use obligations; furthermore, they undertake not to use the land for any other purpose for a period of five years from the date of acquisition, except in the cases specified in Section 13(3) of the Land Transactions Act. The Buyer further declares that there are no legally established and outstanding fees or other debts relating to any previous land use arising from the fulfilment of the consideration due for land use (Section 14(1) of the Land Transactions Act), and that no legal transaction aimed at circumventing the restrictions on acquisition has been established against them within the

(Földforgalmi tv. 14.§ (2) bek.)

five years preceding the acquisition (Section 14(2) of the Land Transactions Act).

5.5.5. Vevő nyilatkozik továbbá, hogy nem minősül földművesnek így tulajdonában és hasznélvezetében álló földterület hektárban kifejezett terméértéke nem haladja meg mennyiségének hússzorosa, valamint a már tulajdonában álló és megszerzésre kerülő részarány-tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének együttes összege legfeljebb 6000, tehát nem éri el a földszerzési maximumot (Földforgalmi tv. 16.§. (4) bek.) és kiadatlan részaránnal sem rendelkezik. Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 16. § (2) bek. alapján a föld birtoka -a már birtokában lévő földterület nagyságnak a beszámításával – sem haladja meg az 1200 hektárt (birtokmaximum), b) elfogadja, és tudomásul veszi, ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül az a) pont szerinti nyilatkozatának valótansága, úgy az ba) a büntető törvénykönyv szerint büntetőjogi felelősségre vonását, és bb) a szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

5.5.5. The Buyer further declares that they do not qualify as a farmer, in that the area of land in their ownership and usufruct, expressed in hectares, does not exceed twenty times that amount, and the combined value in gold crowns of the shareholdings already owned and those to be acquired does not exceed 6,000, i.e. it does not reach the maximum limit for land acquisition (Section 16(4) of the Land Transactions Act) and the Buyer does not hold any unallocated shares. The Buyer declares that, pursuant to Section 16(2) of the Land Transactions Act, the size of the landholding – taking into account the area of land already in their possession – does not exceed 1,200 hectares (the maximum landholding limit), b) accepts and acknowledges that, should a subsequent inspection establish beyond doubt that the declaration under point a) is false, then ba) they shall be held criminally liable under the Criminal Code, and bb) for the use of the land forming the subject matter of the contract during the period in which the unlawful situation existed, the repayment of a sum of money equivalent to the budgetary or European Union support paid to him in respect of the land affected by the infringement.

5.5.6. A Vevő kijelenti, hogy a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés megkötését megelőző 5 éven belül a Vevővel szemben véglegesen **mulasztási bírságot nem szabott ki.** [Földforgalmi törvény 27.§ (2) bek. bc) pont]

5.5.6. The Buyer declares that, due to a breach of the obligation undertaken in connection with the acquisition of the land, the agricultural administrative authority **has not imposed a definitive default penalty** on the Buyer within the five years preceding the conclusion of this contract. [Section 27(2)(bc) of the Land Transactions Act]

5.5.7. A jelen szerződés a Vevőre nézve érvényes, kötelező és végrehajtható kötelezettségeket tartalmaz.

5.5.8. This contract contains obligations that are valid, binding and enforceable against the Buyer.

5.6. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az adott Fél a jelen szerződésben foglalt kötelezettségével 30 napot meghaladó késedelembe esik, úgy a másik Fél jogosult a jelen szerződéstől egyoldalú nyilatkozatával elállni.

5.6. The Parties agree that if a Party is more than 30 days late in fulfilling its obligations under this contract, the other Party shall be entitled to terminate this contract by means of a unilateral declaration.

6. Birtokbaadás

6. Transfer of Possession

A Felek megállapodása alapján az Ingatlant Eladó Vevő birtokába a teljes vételár Eladó által megadott számlán történt jóváírásának napjával adja, minden további intézkedés nélkül. Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően viseli az adásvétel tárgyát képező ingatlan terheit és szedi azok hasznait, és viseli mindazt a kárt,

By agreement between the Parties, the Seller shall transfer possession of the Property to the Buyer on the date on which the full purchase price is credited to the account specified by the Seller, without any further formalities. From the date of transfer of possession, the Buyer shall bear the ~~encumbrances~~ on

amelyért harmadik személy felelőssé nem tehető. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant jelenlegi állapotában adja birtokba, annak állagát megóvjva.

the property forming the subject of the sale and purchase, and shall collect the benefits thereof, and shall bear all damage for which a third party cannot be held liable. The Seller undertakes to transfer possession of the Property in its current condition and to preserve their condition.

7. Költségviselés

7. Costs

7.1. A jelen szerződéssel, illetve az Ingatlan megszerzésével kapcsolatban felmerülő vagyónáruházási illeték és a tulajdonjog bejegyzéssel felmerülő illeték, továbbá a jelen szerződés elkészítésének ügyvédi költsége, illetve valamennyi, a tulajdonjog változás kapcsán felmerülő költség a Vevőt terheli.

7.1. Any transfer tax arising in connection with this contract or the acquisition of the Property, any registration fees arising from the registration of title, as well as the solicitors' fees for the preparation of this contract and all costs arising in connection with the change of title shall be borne by the Buyer.

7.2. Az adásvétellel kapcsolatos illeték költségeket kizárólag Vevő köteles viselni.

7.2. The costs of duties relating to the sale shall be borne exclusively by the Buyer.

7.3. Felek rögzítik, hogy az eljáró ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak az illeték- és adófizetési kötelezettségekkel kapcsolatban.

7.3. The Parties confirm that they have received detailed information from the acting solicitor regarding their obligations to pay duties and taxes.

7.4. Vevő tulajdonjogának a jelen szerződés alapján való bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat (10.600,- Ft) Vevő viseli.

7.4. The land registry administrative service fee (HUF 10,600) arising from the registration of the Buyer's title under this contract shall be borne by the Buyer.

7.5. A jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő költségeket Vevő viseli.

7.5. The costs arising in connection with the conclusion of this contract shall be borne by the Buyer.

8. Vegyes rendelkezések

8. Miscellaneous provisions

8.1. Az Eladó kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár, akinek cselekvőképessége korlátozás alá nem esik. A Vevő kijelenti, hogy nagykorú osztrák állampolgár, akinek cselekvőképessége korlátozás alá nem esik.

8.1. The Seller declares that he is an adult Hungarian citizen whose legal capacity is not restricted. The Buyer declares that he is an adult Austrian citizen whose legal capacity is not restricted.

8.2. A jelen szerződés bármilyen módosítása, vagy az azzal kapcsolatos bármely jogról való lemondás, vagy annak megváltoztatása kizárólag írásban és mindkét fél által megfelelően aláírtan érvényes.

8.2. Any amendment to this contract, or any waiver or modification of any right relating thereto, shall be valid only if made in writing and duly signed by both parties.

8.3. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az Ingatlan mezőgazdasági termőterületnek minősülnek. Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy az Ingatlan mezőgazdasági termőterületnek minősülnek, amelyre tekintettel jogszabályban meghatározott személyeket elővásárlási jog illeti meg. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyását nem adja meg, úgy a földhivatal a bejegyzési kérelmet el fogja utasítani, mely a jelen szerződés újrakötését/módosítását teszi szükségessé.

8.3. The acting solicitor hereby informs the Parties that the Property is classified as agricultural land. The Buyer expressly acknowledges that the Property is classified as agricultural land, in respect of which certain persons specified by law are entitled to a right of pre-emption. The Buyer acknowledges that if the competent agricultural administrative authority does not grant its approval, the Land Registry will reject the application for registration, which will necessitate the re-execution or amendment of this contract.

8.4. Az Eladó és a Vevő a jelen szerződéssel kapcsolatos nyilatkozataikat – amennyiben a jelen szerződés eltérően nem rendelkezik – írásban köteles megtenni. Az értesítések és közlések címzése és elfogadása

8.4. Unless otherwise provided for in this contract, the Seller and the Buyer shall be obliged to make their declarations relating to this contract in writing. With regard to the addressing and acceptance of notices

Lanczy Péter Patrick
Eladó/Seller

Dr. Minárik Ferenc
Ügyvéd/Lawyer

Richard Schöller
Vevő/Buyer

tekintetében a Felek meghatározásánál megjelölt lakcíme az irányadó.

Valamely Fél által a másik Félhez a jelen szerződés jelen pontja szerinti, illetve a Fél által a jelen szerződés aláírását követően írásban bejelentett címre küldött küldeményeket a másik Féllel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni, (a) személyes kézbesítés útján küldött értesítés esetén (i) ha a címzett átvette az átvétel napján, illetve (ii) amennyiben a címzett a küldemény átvételét megtagadta; (b) a rértivevényes levélpostai küldemények esetén (i) ha a címzett átvette az átvétel napján, illetve (ii) a kézbesítés megkísérlését követő 5. (azaz ötödik) munkanapon, amennyiben a küldemény „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, illetve (iii) minden egyéb más esetben (így különösen ha a küldemény „átvételt megtagadta”, „címzett ismeretlen”, „elkötözött” jelzéssel érkezik vissza) a feladás napját követő 5. (azaz ötödik) napon.

8.5. Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 6. § (1) bekezdésben (a továbbiakban: Pmt.) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. A jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Felek személyazonosságát, illetve okmányai eredetiségét és érvényességét a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala által üzemeltetett JÜB rendszeren keresztül ellenőrzi, illetőleg igazolványairól és hatósági igazolásairól fénymásolatot készít, személyes adataik zárt kezelésének mellőzésével. A jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a JÜB rendszeren történő ellenőrzés sikeressége esetén az igazolványokról illetőleg hatósági igazolásairól készített fénymásolatokat törli. Felek jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az adásvételi szerződés megkötése során saját nevükben járnak el.

8.6. Felek, így az Eladó és a Vevő a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Minárik Ferenc ügyvédet (Dr. Minárik Ferenc Ügyvédi Iroda; 1031 Budapest, Péter utca 4.; KASZ: 36065443) a jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a jelen szerződéssel kapcsolatos hatósági, földhivatali eljárások során történő teljes körű eljárásokra (ideértve az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárást, a B400e nyomtatvány kitöltését és az adóhatósághoz illetékkiszabás végett történő benyújtását is, ide NEM értve azonban az adóigazgatási ügyekkel kapcsolatos végzések, értesítések átvételét és továbbítását) és az esetleges

and communications, the residential address specified in the Parties' identification shall prevail.

Any correspondence sent by one Party to the other Party in accordance with this clause of this Agreement, or to the address notified in writing by the Party following the signing of this Agreement, shall be deemed to have been communicated to and delivered to the other Party, (a) in the case of a notice sent by personal delivery (i) if the addressee accepted it on the date of receipt, or (ii) if the addressee refused to accept the item; (b) in the case of postal items with a return receipt (i) if the addressee accepted the item on the day of receipt, or (ii) on the 5th (i.e. the fifth) working day following the attempt at delivery, if the item is returned with the notation 'not collected', or (iii) in all other cases (in particular where the item is returned with the notation 'refused', 'addressee unknown' or 'dispatched'), on the 5th (i.e. the fifth) day following the date of posting

8.5. In accordance with the identification requirements set forth in Section 6(1) of Act LIII of 2017 on the Prevention and Combating of Money Laundering and Terrorist Financing (hereinafter: Pmt.) were recorded based on the identification documents and official certificates of residence presented. The attorney countersigning this document informs the Parties that he/she verifies the Parties' identities and the authenticity and validity of their documents through the JÜB system operated by the Central Office for Administrative and Electronic Public Services, and makes photocopies of their identification cards and official certificates, without regard to the confidential handling of their personal data. The attorney countersigning this document informs the Parties that, in the event of a successful verification via the JÜB system, the photocopies made of their identification cards and official certificates will be deleted. By signing this contract, the Parties declare that, pursuant to Section 8(1) of the Pmt., they are acting on their own behalf in the conclusion of the purchase agreement. The Parties declare that, pursuant to the Pmt., they do not qualify as prominent public figures or persons associated with prominent public figures.

8.6. By signing this contract, the Parties, namely the Seller and the Buyer, hereby authorise Dr Ferenc Minárik, Solicitor (Dr Ferenc Minárik Solicitors; 1031 Budapest, Péter utca 4.; KASZ: 36065443) to draft and countersign this contract, and to handle all matters relating to official and land registry procedures in connection with this contract (including proceedings before the competent agricultural administrative body, the completion of form B400e and its submission to the tax authority for the assessment of stamp duty, but NOT including the receipt and forwarding of order, ... notifications relating to tax administration matters) and to perform

letéteményesi feladatok ellátására. Dr. Minárik Ferenc ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja a meghatalmazást, és vállalja a letéteményesi feladat teljesítését. Fentiekre való tekintettel a Felek kifejezetten megkéri a tisztelt Nemzeti Adó- és Vámhivatalt, hogy a fizetési meghagyást, illetve más végzéseket a Felek részére szíveskedjenek kézbesíteni. Felek felhatalmazzák továbbá az eljáró ügyvédet, hogy a jelen szerződésben vagy a Bejegyzési Engedélyben utólag észlelt nem érdemi (betű-, szám-, név-, címadat- stb.) elírásokat, számítási hibákat utólagosan – megfelelő alakisággal – javítsa.

any custodial duties under . By countersigning this contract, Dr Ferenc Minárik, solicitor, accepts the power of attorney and undertakes to perform the duties of custodian. In view of the above, the Parties expressly request the National Tax and Customs Administration to kindly serve the payment order and any other orders upon the Parties. The Parties further authorise the acting solicitor to correct, retrospectively and in the appropriate form, any clerical errors (regarding letters, numbers, names, addresses, etc.) or calculation errors subsequently identified in this contract or in the Registration Certificate.

8.7. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kizárólag a Felek közös megegyezése alapján, írásban módosítható.

8.7. The Parties agree that this contract may only be amended in writing by mutual agreement between the Parties.

8.8. Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben foglalt jogügylet hatásairól, jogi környezetéről, valamint a tulajdonjog átruházás szabályairól teljeskörű tájékoztatást kaptak.

8.8. The Parties declare that they have received full information regarding the effects of the legal transaction set out in this contract, its legal context, and the rules governing the transfer of ownership.

8.9. Felek a jelen szerződés aláírása előtt a tényeket és a rendelkezésre álló iratokat gondosan áttanulmányozták, a jogi fogalmakkal kapcsolatos kioktatást (ideértve az adó és illetékfizetési szabályokra és kedvezményekre vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre és az abból eredő kötelezettségekre) megértették és ezek ismeretében írják alá a szerződést. Felek kijelentik, hogy az szerződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen okíratot tényvázlatként elfogadják. A Vevő kijelenti, hogy az szerződés rendelkezései tiszták, világosak, érthetőek, egyértelműek, és összhangban vannak az általuk ismert piaci gyakorlattal azon rendelkezések is, melyek az alkalmazandó jogszabályoktól eltérnek. Felek jelen okírat aláírásával nyugtázzák, hogy eljáró ügyvéd kitanítási kötelezettségének eleget tett. Feleknek az eljáró ügyvédhez további kérdésük nincs.

8.9. Prior to signing this contract, the Parties have carefully reviewed the facts and the available documents, have understood the explanations regarding legal concepts (including the statutory provisions on tax and duty payment rules and concessions, and the obligations arising therefrom), and are signing the contract in full knowledge of these matters. The Parties declare that their statements contained in the contract correspond to their will and final intention. The Parties further declare that they accept this document as a draft. The Buyer declares that the provisions of the contract are clear, transparent, comprehensible and unambiguous, and that even those provisions which deviate from the applicable legislation are consistent with market practice as known to them. By signing this document, the Parties acknowledge that the acting solicitor has fulfilled his duty of disclosure. The Parties have no further questions for the acting solicitor.

8.10. Vevő és az alulírott tanúk a jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy a Vevő az angol nyelvet érti és beszéli, mindazonáltal a Tanú 2. a jelen szerződést megmagyarázta, a Vevő kérdéseket tehetett fel a Szerződéssel kapcsolatban, amely kérdéseket a Tanú 2. megválaszolta.

8.10. By signing this Agreement, the Buyer and the undersigned witnesses declare that the Buyer understands and speaks English; nevertheless, Witness 2 has explained this Agreement to the Buyer, and the Buyer was able to ask questions regarding the Agreement, which Witness 2 answered.

8.11. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés magyar és angol nyelven készült. A két változat közötti bármilyen eltérés esetén a magyar nyelvű változat rendelkezései az irányadók.

8.11. The Parties hereby confirm that this Agreement has been drawn up in Hungarian and English. In the event of any discrepancy between the two versions, the provisions of the Hungarian version shall prevail.

8.12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Felek a magyar jog szabályait, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) és Földforgalmi tv. rendelkezéseit kívánják alkalmazni.

8.12. In matters not regulated in this Agreement, the Parties intend to apply the provisions of Hungarian law, specifically Act V of 2013 on the Civil Code (Ptk.) and the Land Transactions Act

8.13. Jelen szerződés hét (7) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, mely példányonként 13-13 számozott oldalt tartalmaz, és amelyből egy Eladót, egy példány a Vevőt illeti meg, további négy példány – melyből egy biztonsági okmányon készült – kerül benyújtásra az illetékes Kormányhivatalhoz, egy pedig az okiratot készítő ügyvédnél marad.

8.13. This contract has been drawn up in seven (7) original copies, each identical in every respect, comprising 13 numbered pages each, of which one copy is for the Seller, one for the Buyer, a further four copies – one of which is a security copy – are to be submitted to the competent Government Office, and one shall remain with the solicitor who drafted the document.

A Felek a jelen szerződést átolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

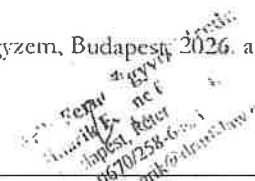
The Parties, having read through this contract and reached a mutual understanding of its terms, hereby sign it in approval as fully consistent with their intentions.

Budapest, 2026. augusztus 26./Budapest 26. August, 2026

Lanczy Rene Patrick
Eladó/Seller

Richard Schöller
Vevő/Buyer

Ellenjegyzem, Budapest, 2026. augusztus 26./Countersigned on 26. August 2026, in Budapest



Dr. Minárik Ferenc Ügyvédi Iroda / Dr. Minárik Ferenc Law Office

dr. Minárik Ferenc ügyvéd /Dr. Minárik Ferenc lawyer

1031 Budapest, Péter utca 4.

Kamarai azonosító szám/ Chamber identification number: 36065443

Előttünk mint tanúk előtt / In witness whereof:

1./ Név / Name:

Lakcím / Address:

Aláírás / Signature:

2./ Név / Name:

Lakcím / Address:

Aláírás / Signature:

Lanczy Rene Patrick
Eladó/Seller

Dr. Minárik Ferenc
Ügyvéd/Lawyer

Richard Schöller
Vevő/Buyer

Az adásvételi szerződés/haszonbérleti szerződés kormányzati
portálon történő közzétételének időpontja:

20. 26. 10. 12.

A nyilatkozási határidő kezdő (első) napja:

20. 26. 10. 13.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére
nyitva álló napos határidő utolsó napja:

20. 26. 11. 19.

Fejti fel a figyelmét, hogy a határidő elmulasztása jogvesztő!
Az adásvételi szerződés/haszonbérleti szerződés levételének
napja: 20.

