

Vomdevzat: portolou törtelut komettel idopontja:
2026.10.12. Az elorasarlásra jogosult jogtulathatolud
megtelletu nyitra olb hatanido elo rappa: 2026.10.13.
Az elorasarlásra jogosult jogtulathatolud meg

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Bernáth Mihály Pál (születési neve: Bernáth Mihály Pál, születési helye: születési ideje: , anyja neve: , Edit, lakcíme: 2673 Csitár, Kossuth út 17., személyi azonosító jele: állampolgársága magyar, adóazonosító jele:) mint eladó a továbbiakban: **Eladó**

másrészről: **Karrara Monica Aziza** (születési név: Karrara Monica Aziza, születési helye: születési idő: , anyja neve: , olasz, lakcím: 1137 Budapest, Pozsonyi út 43. 2. emelet 2. ajtó, személyi azonosító jele: állampolgársága: olasz, adóazonosító jele:) mint vevő, a továbbiakban **Vevő1, Marin Giovanni**, (születési név: Marin Giovanni, születési helye: , születési idő: , anyja neve: , lakcím: 1055 Budapest, Honvéd utca 22., B lépcsőház, 4. emelet 1. ajtó, személyi azonosító jele: állampolgársága: olasz, adóazonosító jele:) mint vevő, a továbbiakban **Vevő2, Holczer Gábor** (születési név: Holczer Gábor, anyja neve: , születési helye: , születési ideje: , lakcím: 1137 Budapest Szent István park 23. 6. emelet, 3. ajtó, személyi azonosító jele: állampolgársága: magyar, adóazonosító jele:), mint vevő, a továbbiakban **Vevő3 és Krasznai Adél** (születési neve: Krasznai Adél, anyja neve: , születési helye: , születési ideje: , lakcíme: 9141 Ikrény, Széchenyi utca 8. személyi azonosító jele: állampolgársága: magyar, adóazonosító jele:), vevő, a továbbiakban **Vevő4**,

REAL ESTATE PURCHASE CONTRACT

Concluded between

on the one hand **Bernáth Mihály Pál** (birth name: Bernáth Mihály Pál, birth place: Budapest, birth date, th of , mother's name: , address: 2673 Csitár, Kossuth út 17., personal identity number: , nationality: Hungarian, tax identification number:) as seller, hereinafter: **Seller**

on the other hand **Karrara Monica Aziza** (birth name: Karrara Monica Aziza, birth place: , birth date, of , mother's name: , address: 1137 Budapest, Pozsonyi út 43. 2nd floor, door number 2., personal identity number: , nationality: Italian, tax identification number:) as buyer, hereinafter: **Buyer1, Marin Giovanni** (birth name: Marin Giovanni, birth place: , birth date, of June mother's name: , address: 1055 Budapest, Honvéd utca 22., B stairway, 4th floor door number 1. personal identity number: , nationality: Italian, tax identification number: , as buyer, hereinafter: **Buyer2, Holczer Gábor** (birth name: Holczer Gábor, mother's name: , place of birth: , date of birth: of January , address: 23 Szent István Park, Budapest, 1137, 6th floor, 3rd door, personal identification number: , nationality: Hungarian tax identification number:) as buyer, hereinafter: **Buyer3 and Krasznai Adél** (birth name: Krasznai Adél, mother's name: , place of birth: , date of birth: , address: 9141 Ikrény, Széchenyi utca 8. personal identification number: , nationality: Hungarian tax identification number:) as buyer, hereinafter: **Buyer4**

Bernáth Mihály Pál
Eladó/Seller

Karrara Monica Aziza
Vevő1/Buyer1

Marin Giovanni
Vevő2/Buyer2

Holczer Gábor
Vevő3/Buyer3

Krasznai Adél
Vevő4/Buyer4

Dr. Körösi Dániel György
Ügyvéd/attorney-at-law

születési nyitra olb hatanido elo rappa: 2026.10.13. Tekintve a felydand

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező

Másolatkészítő szervezet neve:

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

dr. Szabó Károly

A másolatkészítő rendszer megnevezése:

KEAASZ TSA szervezeti aláíró tanúsítvány

Hatályos Másolatkészítési szabályzat elnevezése:

A másolatkészítési szabályzatról szóló 45/2023. (V.5.) számú utasítás

A hatályos másolatkészítési szabályzat elérhetőségét:

https://www.kormanyhivatalok.hu/system/files/dokumentum/veszprem/2023-06/45_2023_msz.pdf

A másolatkészítés időpontja:

elektronikus bélyegző szerint

Vevő1, Vevő2, Vevő3, Vevő4, együttesen Vevők
Eladó és Vevők továbbiakban együttesen: **Felek**
között az alábbi feltételekkel:

1. Bernáth Mihály Pál Eladó 1/1 tulajdoni
hányadban tulajdonosa a Veszprém Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali Osztály 4. ingatlan-
nyilvántartásába **Köveskál, Kültérület, 0296/5**
helyrajzi szám alatt bejegyzett, 3ha 8154 m²
alapterületű szántó megjelölésű ingatlannak, (a
továbbiakban: **Ingatlan**), amelynek kataszteri
tiszta jövedelme 43,43 aranykorona

2. Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által **2026.**
szepember 1 napján kiállított tulajdoni lap
másolattal igazolta. Az ingatlan tulajdoni lapjára
a 40021/2/2012.11.07 határozat alapján 1496 m²-
re vezetékJog van bejegyezve a változási vázrajz
szerint. vezetékJoggal és biztonsági övezettel
érintett területre **E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.** (címe:
9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13..) **jogosult javára.**

3. A tulajdoni lapokon feltüntetésre került, hogy
az Ingatlan a Balaton-felvidéki Nemzeti Park
területén található, és ezen okból a
természetvédelemről szóló 1996. évi LIII. törvény
68.§ (6) bekezdésének megfelelően az államot
elővásárlási jog illeti meg, amelyet a Balaton-
felvidéki Nemzeti Park igazgatóság - más
jogosultakat megelőzően - jogosult gyakorolni.
Erre tekintettel Eladó köteles jelen adásvételi
szerződés megkötésével Balaton-felvidéki
Nemzeti Park Igazgatóságát, tájékoztatni azzal,
hogy a kézhezvételtől számított 8 napon belül
élhet az elővásárlási jogával.

Buyer1, Buyer2, Buyer3, Buyer4, together
Buyers

Seller and Buyers together hereinafter: Parties
on undersigned day, with the following terms:

1. Bernáth Mihály Pál Seller is the owner in
ratio 1/1 of the property, which registered in the
Land Register Office Veszprém County, Land
Register department 4., with the following
topographical lot number: Köveskál Outlying
area 0296/5, 3ha, 8154 sqm of a ground place,
registered as arable land, (hereinafter:
Property), which net cadastral income is 43.43
gold crown value.

2. Seller certify his ownership of the Property
stipulated presenting the official title deeds
copy issued by Land Register Office on **1st of**
September 2026. Based on Decision No.
40021/2/2012.11.07, a cable right for 1,496 m²
is registered on the property's title deed in
accordance with the amendment plan. The
portion of the property affected by the cable
right and the safety zone is registered in favor
of **E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.** (address: 9027
GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13..)

3. On the owner's sheet is stated that the
Property is on the territory of Balaton-felvidéki
National Park, and therefore according to the
Section 68. § (6) of Act LIII. of 1996 on Nature
Reservation the Hungarian State has pre-
emption right and the state can exercise this
pre-emption right through the Directorate of
Balaton-felvidéki National Park Because of the
forementioned, Seller is obliged to inform the
Directorate of Balaton-felvidéki National Park
about the important conditions of this purchase
contract by sending the contract and to inform
that they can practice their pre-emption right

2

Bernáth Mihály Pál
Eladó/Seller

Karrara Monica Aziza
Vevő1/Buyer1

Marin Giovanni
Vevő2/Buyer2

Holczer Gábor
Vevő3/Buyer3

Kvasznai Adél
Vevő4/Buyer4

Dr. Körösi Dániel György
Ügyvéd/attorney-at-law

within 8 days.

4. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) értelmében mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek (a továbbiakban: föld) minősül. Felek továbbá tudomással bírnak az Fftv. azon rendelkezéseiről, amelyek meghatározzák a föld tulajdonjoga megszerzésének módját, mértékét.

5. Vevő3 és Vevő4 kijelentik, hogy az Fftv. rendelkezései alapján földművesnek nem minősülő belföldi természetes személyek. Vevő1 és Vevő2 pedig kijelentik, hogy az Fftv. rendelkezései alapján földművesnek nem minősülő pedig tagállami állampolgárok. Vevők kijelentik, hogy az Ingatlan megszerzésével az Fftv. által meghatározott földszerzési maximumot és birtokmaximumot nem lépik túl. Ezek 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 területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt. [Fftv. 10. § (2) bek.]

6. Vevők – tekintettel az Fftv. 13. § (1) bekezdésének rendelkezéseire – jelen szerződés aláírásával vállalják, hogy az Ingatlan használatát – az Fftv. 13. § (2) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – az Fftv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.

4. The Contracting Parties acknowledge that the Real Property that is the subject of this contract is classified as land used for agricultural and forestry purposes (hereinafter: "land") pursuant to Act CXXII of 2013 on the Transfer of Agricultural and Forestry Land (hereinafter: "Fftv."). The Parties are also aware of the provisions of the Fftv. that specify the manner and extent of acquiring ownership of the land.

5. Buyer3 and Buyer4 declare that they are domestic natural persons who do not qualify as farmers under the provisions of the Fftv. Buyer1 and Buyer2, meanwhile, declare that they are citizens of a Member State who do not qualify as farmers under the provisions of the Fftv. The Buyers declare that, by acquiring the Real Estate, they will not exceed the maximum land acquisition limit or the maximum landholding limit specified by the Fftv. Accordingly, a domestic natural person who does not qualify as a farmer and a citizen of a Member State—with the exception of the persons specified in paragraph (3)—may acquire ownership of land if the total area of land in their possession, combined with the area of the land to be acquired, does not exceed 1 hectare. [Section 10(2) of the Fftv.]

6. Buyers — in accordance with the provisions of Section 13(1) of the Fftv.— by signing this contract, agree not to transfer the use of the Property to any other party, except in the cases specified in Section 13(2) of the Fftv., but to use it themselves, and in doing so, they will fulfill their land-use obligation; furthermore, they undertake not to use the land for any other purpose for a period of 5 years from the date of acquisition—except in the cases specified in Section 13(3) of the Fftv.

Bernáth Mihály Pál
Eladó/Seller

Karrara Monica Aziza
Vevő1/Buyer1

Marin Giovanni
Vevő2/Buyer2

Holczer Gábor
Vevő3/Buyer3

Krasznai Adél
Vevő4/Buyer4

Dr. Körösi Dániel György
Ügyvéd/attorney-at-law

7. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan tekintetében harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony nem áll fenn, ezért Vevőket az Fftv. 13. § (4) bekezdése szerinti külön kötelezettségvállalás nem terheli.

7. The Seller declares that there are no land use rights in favor of any third party with respect to the Property; therefore, the Buyers are not subject to any separate obligation under Section 13(4) of the Fftv.4.3.

8. Vevők – tekintettel az Fftv. 14. § (1) bekezdésének rendelkezéseire – nyilatkozzák, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk.

8. Buyers—in accordance with the provisions of Section 14(1) of the Fftv.—declare that they have no legally enforceable and outstanding fees or other debts arising from the payment of compensation for land use in connection with any prior land use.

9. Vevők – tekintettel az Fftv. 14. § (2) bekezdésének rendelkezéseire – nyilatkozzák, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek

9. Buyers - in accordance with the provisions of Section 14(2) of the Fftv - declare that, within five years prior to the acquisition, it has not been established that they entered into any legal transaction intended to circumvent the restrictions on acquisition.

10. Felek rögzítik, hogy a jelen Ingatlan adásvételi szerződés keretében megvalósuló adásvétel vonatkozásában az Fftv. 18. §-ában meghatározott jogosultakat elővásárlási jog illeti meg.

10. The Parties hereby acknowledge that, with respect to the sale and purchase of the Property under this Real Estate Purchase Agreement, the obliges, specified in Section 18 of the Fftv. are entitled for pre-emption right. .

11. Felek tudomással bírnak arról továbbá a jelen Ingatlan adásvételi szerződés keretében megvalósuló adásvételhez szükség van az Fftv. II. fejezet 6. és 7. címek szerinti hatósági jóváhagyásra.

11. The Parties further acknowledge that the sale and purchase of the Property under this Real Estate Purchase Agreement requires official approval pursuant to Titles 6 and 7 of Chapter II of the Fftv.

12. Eladó tagja, Vevők nem tagjai a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának. Eladó kijelenti továbbá, hogy a jelen szerződés tárgyát képező föld vonatkozásában semmiféle pályázati, illetve egyéb támogatásban nem részesült.

12. The Seller is a member of the Hungarian Chamber of Agriculture, Food Industry, and Rural Development, while the Buyers are not members. The Seller further declares that it has not received any grants or other forms of financial assistance in connection with the land that is the subject of this contract.

Bernáth Mihály Pál
Eladó/Seller

Karrara Monica Aziza
Vevő1/Buyer1

Marin Giovanni
Vevő2/Buyer2

Holczer Gábor
Vevő3/Buyer3

Krasznai Adél
Vevő4/Buyer4

Dr. Körösi Dániel György
Ügyvéd/attorney-at-law

13. Vevők – tekintettel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42.§-ára – kifejezetten akként nyilatkoznak, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek.

14. Az elővásárlási jogra jogosultak tájékoztatása érdekében felek kötelezettséget vállalnak, hogy a Földforgalmi törvény 21. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően mezőgazdasági igazgatási szerv részére, hirdetményi úton való kézbesítés céljából megküldik megfelelő példányszámban a szerződést a közzétételi kérelemmel együtt. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy a Földforgalmi törvény 20. §-ban foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv az (1a) bekezdés szerinti döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének.

13. The Buyers—in accordance with Section 42 of Government Decree No. 179/2023 (May 15) on the Implementation of Act C of 2021 on the Real Estate Registry—expressly declare that they do not hold any fractional ownership interest.

14. In order to inform those entitled to the pre-emption right, the parties undertake to send the contract, together with the request for publication, in the appropriate number of copies to the agricultural administrative authority for delivery by way of public notice, in accordance with Section 21(1) of the Land Transactions Act. The agricultural administrative authority shall first examine and verify the sales contract—based solely on its content and formal requirements—among the documents submitted to it for approval, to ensure compliance with the conditions of validity and entry into force. Within 15 days of receiving the documents, the agricultural administrative authority shall decide either to refuse approval of the sales contract or, except in the cases specified in Section 20 of the Land Transactions Act, - issue an order determining that the contract is suitable for publication, order the publication of the contract, and, at the same time, request the real estate authority with jurisdiction over the location of the land to register the fact that the contract for the transfer of ownership of the land has been submitted. A determination of suitability for publication does not constitute official approval of the sales contract. The agricultural administrative authority shall notify the seller and the buyer named in the sales contract of its decision pursuant to paragraph (1a), and shall forward the sales contract to the clerk of the local government with jurisdiction over the location of the land.

Bernáth Mihály Pál
Eladó/Seller

Karrara Monica Aziza
Vevő1/Buyer1

Marin Giovanni
Vevő2/Buyer2

Holczer Gábor
Vevő3/Buyer3

Krasznai Adél
Vevő4/Buyer4

Dr. Körösi Dániel György
Ügyvéd/attorney-at-law

15. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan a említettekén kívül teher-, per- és igénymentes is, valamint azért, hogy az Ingatlanon senkinek nincsen olyan joga, amely Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy a tulajdonjog gyakorlását háborítaná. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkon és az Fftv.-ben meghatározottakon kívül senkinek nem áll fenn törvényes vagy szerződésen alapuló elővásárlási joga, valamint szavatol tulajdonjogáért és azért, hogy az Ingatlannak nincsen ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa semmilyen jogcímen. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlant a adó- vagy adójellegű tartozás vagy bármilyen más kötelezettség nem terheli, az nem képezi végrehajtás tárgyát és nem áll zárlat alatt. Eladó kijelenti, hogy nincsen tudomásuk egyéb olyan körülményről, amely az adásvétel tárgyát képező Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy korlátozná. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlan megtekintéskori, illetve jelen szerződéskori állapotát birtokbaadásig fenntartja.

15. Seller warrant that the Property apart from in is free from the lien, claims or other encumbrance mention lien property is free from lien, claims or other encumbrance. Seller also warrant that nobody has any kind right on the property which would hinder the buyer from acquiring ownership or exercising ownership rights. Seller declare that excluding the Balaton-felvidéki National Park, and the pre-emption right eligible according to Fftv. nobody else has a pre-emption right on the Property neither based on act or a contract and that the there are no other owners who are not registered into the Land Register based on any legal title. Seller warrants also that the Property is not subject of any litigation, nor are they encumbered with any sort of taxes or similar public dues, and are not under sequestration and are not a subject of an enforcement procedure. Seller declares that has no knowledge about any circumstance which would hinder or restrict the use of the Property. Seller declares and warrant to maintain the current status of the Property - as Buyers have seen them- till the hand over.

16. Eladó köteles legkésőbb 2026. október 31. napjáig, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság lemondó nyilatkozatát Vevőknek bemutatni. Eladó a felek megállapodása alapján az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat beszerzésére meghatalmazza eljáró ügyvédet. Amennyiben pedig Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságtól nem sikerült az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatot beszerezni, akkor Eladó ugyanezen határidőig köteles az elővásárlási jog gyakorlására felhívó levél megküldését, és annak a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság részére történő kézbesítését, vagy ha kézbesítés nem sikerült, akkor a kézbesítési vélelem bekövetkezését igazolni.

16. Seller is obliged to show to the Buyers latest till 31st of October 2026 as latest, the statement of Balaton-felvidéki National Park wherein they resign to practice their pre-emption right. According to the agreement of the parties the Seller authorize the countersigning lawyer to represent him in this procedure. If the Seller can't show the resignation statement from Balaton-felvidéki National Park, than with the same deadline Seller has to prove that they sent the invocation letter to Balaton-felvidéki National Park and Balaton-felvidéki National Park took over the invocation letter or if the Balaton-felvidéki National Park did not take over the invocation letter than the presumption of delivery

Bernáth Mihály Pál
Eladó/Seller

Karrara Monica Aziza
Vevő1/Buyer1

Marin Giovanni
Vevő2/Buyer2

Holczer Gábor
Vevő3/Buyer3

Krasznai Adél
Vevő4/Buyer4

Dr. Körösi Dániel György
Ügyvéd/attorney-at-law

Amennyiben az előbb meghatározott iratokat Eladó nem tudja legkésőbb 2026. október 31. napjáig tulajdonostársak Vevőknek bemutatni, akkor Vevők egyoldalú nyilatkozattal jogosultak a szerződéstől elállni, és Eladó köteles az elálló nyilatkozat kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül a foglaló teljes összegét Vevőknek visszafizetni. Felek rögzítik, hogy a jelen pontra alapított elállás esetén egymással szemben semmilyen kártérítési vagy kártalanítási igény előterjesztésére nem jogosultak.

17. Eladó eladja, a Vevők pedig megtekintett állapotban megvásárolják az 1./ pontban megjelölt Ingatlant a kölcsönösen kialakított 19.990.000-Ft (tizenkilencmillió-kilencszázkilencvenezer forint) vételárért.

18. Az 1./ pontban megjelölt Ingatlant Karrara Monica Aziza Vevő1 $\frac{1}{4}$ -ed tulajdoni hányadban, Marin Giovanni Vevő2 $\frac{1}{4}$ -ed tulajdoni hányadban, Holczer Gábor Vevő3 $\frac{1}{4}$ -ed tulajdoni hányadban és Krasznai Adél Vevő4 $\frac{1}{4}$ -ed tulajdoni hányadban megtekintett állapotban adásvétel jogcímén szerzi meg.

19. A vételár megfizetése a Felek megállapodása alapján az alábbiak szerint történik:

19.1. Vevők átutaltak 1.999.000-Ft (egymillió-kilencszázkilencvenkilencezer forint) összegű foglalót Eladó Gránit Banknál vezetett számlájára. Jelen adásvételi szerződés aláírásával Eladó elismeri és nyugtázza 1.999.000-Ft (egymillió-kilencszázkilencvenkilencezer forint) összegű foglaló átvételét

occurred.

If the Seller can provide to the Buyer the forementioned documents within latest till 31st of October 2026 as latest, Buyers are entitled to terminate this contract by a statement in writing addressed to Seller and than the Seller shall reimburse the full amount of received earnest money and to the Buyers within 8 days of the receive of the statement of the Buyers. The Parties agree that they shall not be entitled to claim any compensation or indemnification from each other in the event of withdrawal based on this clause.

17. The Seller sells the Property, set in section 1. to the Buyers as is, and the Buyers purchase it for the mutually settled purchase price 19.990.000 HUF (nineteen million-nine hundred ninety thousand Hungarian forints).

18. Karrara Monica Aziza Buyer1 acquires the ownership in ratio $\frac{1}{4}$, Marin Giovanni Buyer2, acquires the ownership in ratio $\frac{1}{4}$, Holczer Gábor Buyer3, acquires the ownership in ratio $\frac{1}{4}$, and Krasznai Adél Buyer4 acquires the ownership in ratio $\frac{1}{4}$ of the Property as it is , set in Section 1 on legal title of sale.

19. According to the mutual agreement of the Parties the purchase price shall be paid according to the following schedule:

19.1. Buyers transferred 1.999.000-HUF (one million nine hundred ninety-nine thousand Hungarian forints) by wire to the following account of the Seller at Gránit Bank

With signing this agreement Seller confirm and acknowledge the takeover 1.999.000-HUF (one million nine hundred ninety-nine thousand Hungarian forints)

Bernáth Mihály Pál
Eladó/Seller

Karrara Monica Aziza
Vevő1/Buyer1

Marin Giovanni
Vevő2/Buyer2

Holczer Gábor
Vevő3/Buyer3

Krasznai Adél
Vevő4/Buyer4

Dr. Körösi Dániel György
Ügyvéd/attorney-at-law

earnest money.

A foglaló a vételárba beszámít, annak részét képezi. Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Tudomással bírnak arról, hogy amennyiben az adásvételi szerződés teljesülése az Eladó érdekkörébe tartozó okból marad el, a foglaló kétszeres összegét köteles Vevők részére megfizetni. Ha a szerződés teljesítése a Vevők érdekkörében felmerült okból marad el, Vevők a foglalót elvesztik. Visszajár Vevőknek a foglaló, ha az adásvételi szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik szerződő fél sem felelős, vagy mindketten egyformán felelősek.

19.2 Vevők jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg átutalják a 17.991.000-Ft (tizenhétmillió-kilencszázkilencvenegyezer forint) fennmaradó vételárrészt jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd Körösi és Kardos Ügyvédi Iroda OTP Banknál vezetett : sorszámu leteti bankszámlájára.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 30 napos kifüggesztés ideje alatt elővásárló nem jelentkezik az adásvételre, letétkezelő ügyvéd a letétbe helyezett teljes összeget a kifüggesztés lejártáról szóló jegyzői értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül átutalja az Eladónak Eladó Gránit Banknál vezetett : számlájára. Ha jelentkezik elővásárló a 30 napos kifüggesztési idő alatt, az összeg felszabadítására csak az illetékes és hatáskörrel rendelkező mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést jóváhagyó jogerős döntését követően kerül sor: Vevők részére történő jóváhagyás esetén ügyvéd az Eladónak utalja 8 napon belül, Elővásárló részére történő jóváhagyás esetén ügyvéd a Vevők részére utalja vissza – ez esetben

Earnest money is part of the purchase price. Legal consequence of earnest money is entirely known by the Parties: Seller is entitled to reserve paid earnest if Buyers are responsible for the frustration of the contract, while received earnest shall be reimbursed in double by Seller, if Seller is responsible for the frustration of the contract. If neither of the Parties or both Parties equally are responsible for the frustration of the contract Buyers are entitled to recover the paid earnest money.

19.2. Simultaneously with signing this contract Buyers transfer the remaining part as last installment of the purchase price 17.991.000-HUF (seventeen million nine hundred ninety-one thousand Hungarian forints) by wire to the to the escrow account number : of countersigning lawyer Körösi és Kardos Ügyvédi Iroda at OTP Bank Nyrt.

The parties agree that if no preemptive purchaser comes forward to purchase the property during the 30-day public announcement notice period, the depository attorney-at-law shall transfer the full amount held in escrow to the Seller's account number : at Gránit Bank within 8 days of receiving the notary's notice of the expiration of the notice period. If a preemptive purchaser comes forward during the 30-day public announcement notice period, the full amount held in escrow will be released only after the competent and authorized agricultural administrative body issues a final decision approving the contract: In the event of approval in favor of the Buyers, the attorney shall

Bernáth Mihály Pál
Eladó/Seller

Karara Monica Aziza
Vevő1/Buyer1

Marin Giovanni
Vevő2/Buyer2

Holczer Gábor
Vevő3/Buyer3

Krasznai Adél
Vevő4/Buyer4

Dr. Körösi Dániel György
Ügyvéd/attorney-at-law

Eladó a már kifizetett Foglalót is köteles Vevők részére visszautalni 8 napon belül, Vevők által megjelölt bankszámlaszámra.

transfer the full amount held in escrow to the Seller within 8 days; in the event of approval in favor of the Preemptive Buyer, the attorney shall return the full amount held in escrow to the Buyers—in which case the Seller is also obligated to refund the already paid earnest money to the Buyers within 8 days, to the bank account number designated by the Buyers.

Amennyiben mezőgazdasági igazgatási szerv az **Ingatlan** vonatkozásában nem hagyja jóvá az adásvételt úgy a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős elutasító döntésétől számított 8 (nyolc) napon belül Eladó visszautalja a teljes vételár összegét Vevők részére a Vevők által megjelölt bankszámlaszámra.

If the agricultural administrative authority does not approve the sale of the Property, the Seller shall refund the full purchase price to the Buyers within 8 (eight) days of the agricultural administrative authority's final decision to reject the sale, to the bank account number designated by the Buyers.

20. Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja.

20. Seller retains his ownership until the full payment of the Purchase Price.

21. Eladó jelen szerződés aláírásának napján, jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél 6 eredeti példányban – az ingatlan nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratra megszabott alakban – letétbe helyezi feltétlen és visszavonhatatlan, tulajdonjogról lemondó nyilatkozatát, amely egyben feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedély is (a továbbiakban: tulajdonjog bejegyzési engedély), arra, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan **Karrara Monica Aziza Vevő1** tulajdonjoga **1/4-ed** tulajdoni hányadban, **Marin Giovanni Vevő2** tulajdonjoga **1/4-ed** tulajdoni hányadban, **Holczer Gábor Vevő3** tulajdonjoga **1/4-ed** tulajdoni hányadban, **Krasznai Adél Vevő4** tulajdonjoga **1/4-ed** tulajdoni hányadban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön., **Eladó** kijelenti, hogy a vételár utolsó vételár részének bankszámláján való jóváírását követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 napon belül írásban értesíti a letéteményes ügyvédet.

21. On the day of signing this contract, the Seller put in deposit at the countersigning attorney-at law in 6 original copies her absolute and irrevocable specific statement (hereinafter: registry admission statement) granting their expressed consent to record the **1/4 ratio ownership of Karrara Monica Aziza Buyer1, 1/4 ratio ownership of Marin Giovanni Buyer2, 1/4 ratio ownership of Holczer Gábor Buyer3, 1/4 ratio ownership of Krasznai Adél Buyer4** relating to the Real Estate set in Section 1. into the land registry upon the title of sale, with concurrent deletion of the ownerships of the Seller. Seller declare that immediately but latest within 5 days from the credit on the bank account the final part of the purchase price informs in written form the depository attorney-at law. As written form is also accepted an email from the **bernath.mihaly.pal@gmail.com** address of the Seller to the **daniel@korosieskardos.hu**

Bernáth Mihály Pál
Eladó/Seller

Karrara Monica Aziza
Vevő1/Buyer1

Marin Giovanni
Vevő2/Buyer2

Holczer Gábor
Vevő3/Buyer3

Krasznai Adél
Vevő4/Buyer4

Dr. Körösi Dániel György
Ügyvéd/attorney-at-law

Írásbeli értesítésnek minősül az Eladó bernath.mihaly.pal@gmail.com email címéről a letéteményes ügyvéd daniel@korosieskardos.hu email címére történő elektronikus levélküldés is. A letéteményes ügyvéd ezt követően jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt haladéktalanul az illetékes körzeti földhivatalba benyújtani. Amennyiben Eladó a vételár teljes összegének bankszámláján történő jóváírását követő 5 (öt) napon belül nem értesíti letéteményes ügyvédet, úgy letéteményes ügyvéd a tulajdonjog bejegyzési engedélyt jogosult benyújtani az illetékes körzeti földhivatalhoz, a teljes vételár átutalásának megtörténtének hiteles banki kivonat útján történt megerősítését követően.

22. Eladó az Ingatlant a teljes vételár kifizetésével és az illetékes és hatáskörrel rendelkező mezőgazdasági igazgatási szerv szerződést jóváhagyó jogerős döntésével egyidejűleg Vevők birtokába adja azt átruházza. Vevők a birtokbaadás napjától kezdődően viselik az Ingatlan terheit, illetve húzzák annak hasznait, valamint ez a kárveszély átszállásának időpontja is. Eladó nyilatkozza, az Ingatlan vonatkozásában harmadik személy jogosultsága semminemű hatósági nyilvántartásban a birtokbaadás időpontjától bejegyezve, nyilvántartva nem lesz.

23. Eladó nyilatkozza, hogy az Ingatlanon közművek nincsenek, így azokra vonatkozó 0-s igazolásokat nem kell adni és így közüzemi mérőórákat nem kell leolvasni és azt nem kell Vevőknek átíratnia.

24. Szerződő Felek jelen szerződés teljesítése során szoros együttműködésben kötelesek eljárni. Ennek során Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul

email address of the depository attorney-at law. Following that the depository attorney-at law is entitled and obliged to submit the registry admission statements to Land Register Office. If the Seller within 5 days from credit its bank account the final part of the purchase price doesn't informs the depository attorney-at law, than depository attorney-at law is entitled and to submit the registry admission statements to Land Register Office after he has made sure credible way (with an official bank statement) that that the whole amount of the purchase price is paid to the Seller.

22. The Seller shall transfer possession of the Property to the Buyers upon payment of the full purchase price and concurrent with a final and binding decision by the competent and authorized agricultural administrative authority approving the contract. Effective as of the date of transfer of possession, the Buyers shall bear the encumbrances on the Property and enjoy its benefits; this date shall also mark the transfer of the risk of loss. The Seller hereby declares that, with respect to the Property, no third-party rights shall be registered or recorded in any official registry as of the date of transfer of possession.

23. The Seller declares that there are no utility services on the Property; therefore, no "zero" certificates need to be provided for such services, and utility meters do not need to be read or transferred to the Buyers' names.

24. Contracting Parties shall co-operate during the fulfillment of this contract. Party has to inform the other party immediately from any hinder or condition which is important relating to the fulfillment of the contract.

.....
Bernáth Mihály Pál
Eladó/Seller

.....
Kartara Monica Aziza
Vevő1/Buyer1

.....
Marin Giovanni
Vevő2/Buyer2

.....
Holczér Gábor
Vevő3/Buyer3

.....
Krasznai Adél
Vevő4/Buyer4

.....
Dr. Körösi Daniel György
Ügyvéd/attorney-at-law

értékesíteni kötelesek.

25. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanba senki nincs bejelentkezve, az ingatlan nem szolgál székhelyül, telephelyül, fióktelepül.

26. Eladó, valamint Vevő3 és Vevő4 kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgárok, Vevő1 és Vevő2 kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes olasz állampolgárok. Felek kijelentik, hogy ingatlanszerzési és elidegenítési képességük korlátozva nincs.

27. Szerződő Felek kijelentik, hogy az ingatlan értékesítésével kapcsolatos adózási és illetékezési szabályokat ismerik, a szerződést készítő ügyvéd erre vonatkozó tájékoztatását tudomásul vették.

28. Vevők tudomásul veszik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban a visszerthes vagyónátruházási illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárás során esedékes igazgatási szolgáltatási díj 2x10.600.- Ft valamint az ügyvédi díj, Vevőket terheli.

Eladó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékesítéséből származó esetleges jövedelem után fizetendő személyi jövedelemadót Eladó köteles viselni.

29. Jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével Felek megbízzák a Körösi és Kardos Ügyvédi Irodát, Dr. Körösi Dániel György ügyvédet (1136 Budapest, Tátra utca 20/B.). Az ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével egyidejűleg meghatalmazzák, hogy az illetékes földhivatal előtti eljárásban történő jogi képviselettel, valamint a visszerthes vagyonszerzés Nemzeti Adó- és Vámhivatal felé történő bejelentése, így különösen a B400 adatlap kitöltése, meghatalmazottként történő aláírása és benyújtása során jogi képviseletük ellátásával is. Szerződő felek továbbá meghatalmazzák Dr.

25. Seller declare that nobody is registered and live in the Property and it is not a registered seat or branch office of any company.

26. Seller, Buyer3 and Buyer4 declare that they are an adult Hungarian citizen with full legal capacity and Buyer1 and Buyer2 declare that they are an adult Italian citizen with full legal capacity. Parties declare their contractual capacity and buyer's capacity in acquiring the property are not restricted in any ways.

27. Contracting Parties declare that they are in familiar with provisions on duties and taxes relating to the real estate purchase and they approved the information given by the countersigning lawyer.

28. Buyers acknowledge that official duties of this transaction, and the fee of the Land Register Procedure 2x10.600. HUF and the fee of the attorney at-law, shall be borne by the Buyers.

Seller acknowledge that the potential personal income tax from real estate purchasing has to be paid by the Seller.

29. By drafting and countersigning this contract, the Parties hereby authorize the Körösi and Kardos Law Firm and attorney Dr. Dániel György Körösi (1136 Budapest, Tátra utca 20/B). Concurrently with the drafting and countersigning of the real estate purchase and sale agreement, they authorize him to provide legal representation in proceedings before the competent land registry office, as well as to report the acquisition of property for consideration to the National Tax and Customs Administration, including, in particular, the completion, signing as an authorized

Bernáth Mihály Pál
Eladó/Seller

Karrara Monica Aziza
Vevő1/Buyer1

Marin Giovanni
Vevő2/Buyer2

Holczer Gábor
Vevő3/Buyer3

Krasznai Adél
Vevő4/Buyer4

Dr. Körösi Dániel György
Ügyvéd/attorney-at-law

Kőrösi Dániel György ügyvédet jogi képviseletük ellátásával az illetékes kormányhivatal, az illetékes jegyző, az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a helyi földbizottság előtt, amennyiben jelen Ingatlan adásvételi szerződés teljesülése érdekében ezen szervek előtt az eljárás szükségessé válik. Felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet különösen a tulajdonszerzés hatósági jóváhagyására irányuló kérelem, az adásvételi szerződés hirdetményi úton való közlésére irányuló közzétételi kérelem, valamint a jelen ingatlan adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának átruházásához szükségessé váló valamennyi nyomtatvány, kérelem kitöltésére és az, hogy az eljárásokban az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben biztosított jogkörében eljárva, a feleket teljes jogkörrel képviselje. Dr. Kőrösi Dániel György a meghatalmazást elfogadja. Helyettesítésére Dr. Kőrösi János ügyvéd jogosult.

representative, and submission of Form B400. The contracting parties further authorize Attorney Dr. Dániel György Kőrösi to act as their legal representative before the competent government office, the competent notary, the competent agricultural administrative body, and the local land committee, should proceedings before these bodies become necessary for the fulfillment of this Real Estate Purchase Agreement. The Parties hereby authorize the acting attorney, in particular, to file an application for official approval of the transfer of ownership, to file a request for publication of the real estate purchase and sale agreement by way of public notice, as well as to complete all forms and applications necessary for the transfer of ownership of the real property that is the subject of this real estate purchase and sale agreement, and to represent the parties with full authority in these proceedings, acting within the scope of authority granted by Act LXXVIII of 2017 on the Practice of Law. Dr. Dániel György Kőrösi accepts the power of attorney. János Kőrösi dr. attorney at-law is entitled to replace.

30. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli az **Eladó és a Vevők** vonatkozásában. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződő felek személyes adatai a jelen adásvételi szerződésben kerültek rögzítésre a szerződő felek adatszolgáltatása, továbbá az általuk bemutatott és a hozzájárulásuk alapján fénymásolt – a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas – okmányok alapján.

30. Countersigning attorney-at-law informs the Parties that according to the Act LIII. of 2017. on preventing of financing Money Laundering and terrorism he has an identification obligation regarding to the **Seller and Buyers. Parties** declare that their data were stipulated in this contract according to the information given by them and based on the copies of their personal documents which copies were made with their approval.

31. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Fftv., a Polgári Törvénykönyv, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021.

31. For issues not regulated in this letter of intent of sale related provisions of the Fftv., the Civil Code, and Act C of 2021 on the Real

.....
Bernáth Mihály Pál
Eladó/Seller

.....
Karrara Monica Aziza
Vevő1/Buyer1

.....
Marin Giovanni
Vevő2/Buyer2

.....
Holczer Gábor
Vevő3/Buyer3

.....
Krasznai Adél
Vevő4/Buyer4

.....
Dr. Kőrösi Dániel György
Ügyvéd/attorney-at-law

évi C. törvény, valamint a végrehajtására kiadott 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadók

Estate Registry, and Government Decree No. 179/2023 (May 15) issued for its implementation are decisive.

32. A jelen ingatlan adásvételi szerződés egymással mindenben megegyező 10 (tíz) eredeti példányban készült magyar és angol nyelven. A szerződés értelmezésével kapcsolatos vitás kérdésekben a magyar változat az irányadó.

32. Present real estate contract has been prepared in English and in Hungarian version – 10 (ten) original copies in each language. In case of a legal dispute the Hungarian version will be deemed as decisive.

33. Felek jelen 13 (tizenhárom) oldalból és 34 (harminchárom) pontból ingatlan adásvételi szerződést annak elolvasása és együttes értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá, az alábbi helyen és időben.

33. Present real estate contract consisting of 13 (thirteen) Pages and 33 (thirty-three) Sections - as it is in all aspects in full accordance with their will - is signed by both parties approvingly -after perusal and interpretation.

Budapest, 2026. szeptember 1.

.....
Bernáth Mihály Pál
Eladó/Seller

.....
Karrara Monica Aziza
Vevő1/Buyer1

.....
Marin Giovanni
Vevő2/Buyer2

.....
Holczer Gábor
Vevő3/Buyer3

.....
Krasznai Adél
Vevő4/Buyer4

Készítettem és ellenjegyzem/Prepared and countersigned by me:

Dr. Körösi Dániel György,
Ügyvéd/attorney at-law
1136 Budapest, Tátra u. 20/b./1.

Kasz-szám/ Chamber registration number: 36064007

Budapest, 2026. szeptember 1.

.....
Dr. Körösi Dániel György
Ügyvéd/attorney at-law
1136 Budapest, Tátra u. 20/b./1.
Kasz-szám/ Chamber registration number: 36064007
Budapest, 2026. szeptember 1.

.....
Bernáth Mihály Pál
Eladó/Seller

.....
Karrara Monica Aziza
Vevő1/Buyer1

.....
Marin Giovanni
Vevő2/Buyer2

.....
Holczer Gábor
Vevő3/Buyer3

.....
Krasznai Adél
Vevő4/Buyer4

.....
Dr. Körösi Dániel György
Ügyvéd/attorney-at-law