

Dr. Szirmai László
ügyvéd
9737 Bük, Forrás utca 8.
Tel.: 30-9585-662
Adószám: 50163889-1-38

Közzététel napja: 2026. 10. 22. Közlés kezdő napja: 2026. 10. 23.
Az elővásárlási jognyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos
határidő utolsó napja: 2026. 11. 23.
E határidő elmulasztása jogvesztő!
2026. 10. 22.
Levétel napja:
jegyző
jegyző

MÓDOSÍTOTT ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

az eredeti adásvételi szerződéssel egységes szerkezetben -
(függő hatállyal)

amely egyrészről:

Nagy József (születési név: szül.: , anyja neve:
személyazonosító igazolvány száma: személyi azonosító:
adóazonosító:) 9737 Bük, Kristály utca 2. szám alatti lakos, magyar állampolgár, mint
eladó

másrészről:

Schmidel Károly János (születési név: szül.:
anyja neve: , személyazonosító igazolvány száma: , személyi azonosító:
adóazonosító:) 9400 Sopron, Heimler Károly utca 38. szám alatti lakos,
magyar állampolgár, mint vevő

között a Sopronban, 2026. szeptember 02. napján megkötött adásvételi szerződés módosítása tárgyában, az eredeti adásvételi szerződéssel egységes szerkezetben (módosítások szövege dőlt betűvel és aláhúzással jelölve) az alábbi feltételek szerint jött létre:

- 1.) Nagy József, mint eladó – a továbbiakban: eladó – ezennel eladja az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, a **Szigliget (külterület) 0104/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 8264 Szigliget, Réthelyi út 98. szám alatt található, „szőlő és gazdasági épület” megjelölésű, összesen 3351 m² területű, 13,97 AK kat. t. jöv-ű ingatlan teljes egészét összesen 55.000.000,-Ft, azaz ötvenötmillió forint (16.413,-Ft/m²) vételárért Schmidel Károly Jánosnak, mint vevőnek. (Tulajdoni lap II. rész 9. sorszám alatti 1/1 tulajdoni hányad).
Felek rögzítik, hogy az ingatlanon a valóságban egy „hétvégi ház” felépítmény található.
Felek rögzítik továbbá, hogy a vételáron belül a felépítmény értéke 40.000.000,-Ft, azaz negyvenmillió forint, a telek, illetve a szőlő együttes értéke pedig 15.000.000,-Ft, azaz tizenötmillió forint (4.476,-Ft/m²).**
- 2.) Schmidel Károly János, mint vevő – a továbbiakban: vevő – az előbbi 1.) pontban megjelölt ingatlant megtekintett állapotban a kialakított vételárért megvásárolja úgy, hogy az ingatlanak ő lesz a kizárólagos tulajdonosa.
- 3.) A szerződő felek a vételár megfizetésében a következőképpen állapodnak meg:
- Vevő 2026. szeptember 02. napján a vételárból 5.500.000,-Ft, azaz ötmillió-ötszázezer forintot egy összegben, banki átutalás formájában első vételár-részletként megfizetett az eladó vezetett számú bankszámlájára, aki a hivatkozott összeg fenti bankszámláján történt jóváírását jelen okirat aláírásával is elismeri és nyugtázza.
Az első vételár-részletet a szerződő felek foglalónak tekintik. A foglaló (Ptk. 6:185. §) jogi természetével a szerződő felek tisztában vannak, azaz tudomással bírnak arról, hogy a szerződés megkötéséért felelős szerződő fél az adott foglalót elveszíti, illetve a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszafizetni. A foglaló visszajár, amennyiben a szerződés megkötésére olyan okból kerül sor, amelyért mindkét fél, vagy pedig egyik fél sem felelős. A foglaló összege a szerződés teljesítése esetében a vételárba beszámításra kerül.
- Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az 1.) pontban megjelölt vételárnak az első vételár-részlet beszámítását követően fennmaradó teljes összegét, azaz a 49.500.000,-Ft, azaz negyvenkilencmillió-ötszázezer forint összeget második, s egyben utolsó vételár-részletet, mint vételár-hátralékot Nagy József eladó-nél vezetett számú bankszámlájára fizeti meg (utalja át) a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya ingatlanszerzést jóváhagyó határozata kézhez vételét követő napon, de legkésőbb 2026. december 15. napjáig.
Eladó kijelenti, hogy az első és második vételár-részlet fenti bankszámlára történő utalását saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.

Dr. Szirmai László
Dr. Szirmai László
ügyvéd
9737 Bük, Forrás utca 8.
Tel.: 30-9585-662
Adószám: 50163889-1-38

- 4.) Az eladó szavatol az 1.) pontban megjelölt ingatlanok – a jelen 4.) pont második bekezdésében írottakon túlmenő – per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy annak tulajdonjogára, használatára, hasznai szedésére rajta kívül más személynek érvényes jogcíme nincs, továbbá jóáll a vevő e szerződés szerinti korlátozásmentes tulajdonszerzéséért. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapja III. rész 2. sorszáma alatt a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. (1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.) javára (a talajban lévő optikai kábelre vonatkozó) vezetékjog van az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Vevő ezen vezetékjoggal terheltlen szerzi meg az ingatlan tulajdonjogát.

Eladó nyilatkozik továbbá arról, hogy az ingatlan gazdasági társaság székhelyeül, telephelyeül, fióktelepéül, irodájául nem szolgál, továbbá kijelenti, hogy az ingatlan olyan rejtett hibájáról nincs tudomása, amely annak a rendeltetészerű használatát gátolná.

Vevő kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlant bejárás révén megtekintette, annak határait természetben megismerte, valamint az ingatlan állapotáról teljeskörűen tájékozódott.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan értékesítését sem bérlet, sem egyéb más használati jog nem korlátozza. Jelenleg az eladó az ingatlan bejelentett földhasználója.

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlan a 8264 Szigliget, Réthelyi út 98. házszámmal rendelkezik, melyet Szigligeti Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője külön határozatban állapított meg. Eladó tájékoztatja továbbá a vevőt, hogy az ingatlan jelenleg az Mk-2 kertes mezőgazdasági besorolási övezetbe tartozik, melyet Szigliget polgármestere a 2023. május 15. napján kelt tájékoztató levelében közölt az eladóval. Az ehhez kapcsolódó esetleges adatváltozás az ingatlan-nyilvántartásban még nem került átvezetésre, azonban az bármikor kérelmezhető.

Eladó előadja, hogy az ingatlan határvonalai mentén húzódó vadháló nem pontosan az ingatlan tényleges határvonalán található, attól 0 – 100 cm közötti eltérések tapasztalhatóak egyes helyeken. Mindezt az eladó által felkért földmérő által készített 2024. október 28. napján kiállított kitézési vázrajz is tanúsítja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vadhálót az ingatlan vevő részére történő birtokba adása napjáig a kitézési vázrajzon szereplő határvonalakra áthelyezi.

Eladó tájékoztatja a vevőt arról is, hogy azokon a szakaszokon, ahol kerítés, illetve vadháló nem található az adásvétel tárgyát képező ingatlan és a szomszédos ingatlanok között, ott ő ilyet már nem készít. Előadja továbbá, hogy a hátsó telekszomszéd által korábban létesített határkerítéshez ő nem nyúlhat, azt az adott szomszédos ingatlan tulajdonosa saját költségén készítette.

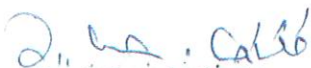
Az ingatlanon található szőlőtőkékkel jelenleg nincs külön tennivaló a Grapevine flavescence dorée (FD) fitoplazmás megbetegedéssel, illetve a szőlőkabóca-fertőzéssel kapcsolatban. A fertőzött szőlőtökéket a hatóság korábban megjelölte, s azokat az eladó egy külön erre rendszeresített munkagéppel rendelkező vállalkozóval gyökerestől eltávolíttatta.

Eladó tájékoztatja továbbá a vevőt, hogy az ingatlanra történő bejutás jelenleg a szomszédos ingatlan tulajdonosának a tulajdonában álló behajtón keresztül lehetséges. A szomszédos ingatlan tulajdonosa a behajtást ily módon engedélyezte, azt nem kifogásolja, erre vonatkozóan vele szóban külön megállapodást kötött az eladó. Az ingatlan számára külön behajtó kialakítását az illetékes építési hatóság bármikor engedélyezi, azonban a kialakítás költsége nem ismert az eladó számára. Vevő kijelenti, hogy az adott szomszédal már ő is személyesen megbeszélést folytatott, aki biztosította részére a behajtó jövőbeni használatát, így számára is lehetséges az ingatlan gépkocsival történő megközelítése. Eladó kijelenti, hogy ő ezen megbeszélés részleteit nem ismeri, a behajtó használatának jövőre vonatkozó feltételei nem ismertek előtte.

- 5.) Vevő a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követő napon - a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg - lép az 1.) pontban megjelölt ingatlan birtokába, e naptól kezdve szedi annak hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.

Eladó az ingatlant a megtekintéskori állapotban bocsátja a vevő birtokába, az ingatlanban, illetve az ingatlanon maradó esetleges ingóságokon (az ingatlan alkotórészei, tartozékai stb.) a vevő – birtokba lépésével – tulajdonjogot szerez.

Szerződő felek megállapodnak, hogy eladó az ingatlant – lehetőség szerint – az ősszel esedékes szőlőszüretelést követően adja a vevő birtokába. Eladó kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy az ingatlant, illetve az azon található épületet rendezetten, kitakarítva, rendeltetészerű használatra, illetve gazdálkodásra alkalmas állapotban bocsátja a vevő birtokába.


Dr. Szirmai László
 ügyvéd
 9737 Bök, Forrás utca 8.
 Tel.: 30-9585-662
 Adószám: 50163889-1-38

Eladó köteles a birtokbaadás időpontjában a vonatkozó számlákkal, bizonylatokkal, illetve egyéb befizetést tanúsító okiratokkal a vevő részére hitelt érdemlően igazolni, hogy az ingatlanra vonatkozóan semmiféle közüzemi-, közmű- illetve adótartozása nem áll fenn. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a közműveket – a birtokbavételt követő 15 napon belül – nevére íratja.

- 6.) Az esetleges későbbi jogviták elkerülése érdekében a vevő birtokba lépésével egyidejűleg a szerződő felek az ingatlanon található közüzemi mérőórák állásáról mindkét szerződő fél által aláírt jegyzőkönyvet vesznek fel. Birtokba adásig az eladó, birtokbavételt követően a vevő köteles a közüzemi és egyéb, az ingatlant terhelő díjakat megfizetni.

- 7.) Eladó már jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog adásvétel jogcímén a vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának a törlesztéssel egyidejűleg.

Eladó kijelenti, hogy okiratszerkesztő ügyvéd jelen okiratot a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya ingatlanszerzést jóváhagyó határozata kézhezvételét követően is kizárólag csak akkor nyújthatja be az illetékes járási hivatal földhivatali osztályához – kezdeményezve a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését – miután az eladó a teljes vételár részére történt megfizetését okiratszerkesztő ügyvéd felé írásban hitelt érdemlően igazolta.

Okiratszerkesztő ügyvéd jelen okirat ellenjegyzésével kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kizárólag az eladó fenti bejegyzési engedélyének kézhez vételét követően kezdeményezi.

- 8.) A szerződéskötési költségek, a vagyonátruházási illeték, illetve a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költségei a vevőt, az esetleges adófizetési kötelezettség pedig az eladót terheli.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta a szerződő feleket az adásvételi szerződéssel kapcsolatos polgári jogi, adózási, illetve illetékfizetéssel kapcsolatos szabályokról, melyeket a felek tudomásul vettek.

- 9.) A szerződő felek rögzítik, hogy vevő jelenleg mindössze egy 969,89 m² alapterületű „szőlő, gyümölcsös” művelési ágú föld birtokával rendelkezik, földművesként nem regisztráltatta magát, a jelen okirattal megszerezni kívánt termőföld és a már birtokában lévő föld összterülete pedig nem éri el az egy hektárt.

Vevő kijelenti továbbá, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlant a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel természetes személy tagállami állampolgárként kívánja megszerezni, elővásárlási joggal az adott ingatlanra vonatkozóan nem rendelkezik.

Kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződés szerinti ingatlanszerzése nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) és (2) bekezdésébe, azaz az 1.) pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogának megszerzése a földszerzési maximumra, illetve a birtokmaximumra vonatkozó törvényi rendelkezéseket nem sérti.

Vevő kijelenti továbbá, hogy az 1.) pontban megjelölt, jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant (termőföldet), illetve annak használatát másnak nem engedi át, azt maga fogja használni, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított öt évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

Amennyiben a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan (termőföld) harmadik személy használatában lenne, a vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja.

A vevő kijelenti, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő semmilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint vele szemben a szerzést megelőző öt éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő kijelenti továbbá, hogy nem rendelkezik részarány tulajdonnal.

Dr. Szirmai László
Dr. Szirmai László
 ügyvéd
 9737 Bük, Forrás utca 8.
 Tel.: 30-9585-662
 Adószám: 50163889-1-38

- 10.) A szerződő felek ezennel meghatalmazzák az okiratot szerkesztő ügyvédet, hogy a jelen okirat alapján szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárásban, valamint a B400 NAV adatlap benyújtásával kapcsolatban az illetékes járási hivatal földhivatali osztálya, illetve az adóhatóság előtt, az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője előtt lefolytatandó hirdetményi eljárásban a jegyző előtt, továbbá a termőföld tulajdonjogának megszerzése kapcsán szükségessé váló hatósági eljárásban a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv előtt őket az ügyvédekről szóló törvény szerinti képviselői jogállásában teljes jogkörrel képviselje.
 Okiratszerkesztő ügyvéd a fenti meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.
- 11.) A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen jogügylet tekintetében elővásárlási jog illeti meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ában meghatározott személyeket és a Magyar Államot az ott meghatározott sorrendben. A 2013. évi CXXII. törvényben szabályzott eljárási rend szerint gyakorolhatják elővásárlási jogukat az arra jogosult személyek.
 Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint a mai napig a 2013. évi CXXII. törvény 18. §-ában meghatározott elővásárlásra jogosultak közül senki nem kívánja jelen jogügyletthez kapcsolódóan elővásárlási jogát gyakorolni.
 Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a hirdetményi határidő alatt elővásárlási joggal rendelkező földműves tesz vételi ajánlatot az ingatlanra, úgy eladó a vevő részére a tőle átvett első vételár-részletet (foglalót) visszafizeti.
- 12.) A szerződő felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes nagykorú magyar állampolgárok, tulajdonszerzési korlátozás alá ezért nem esnek.
- 13.) A szerződő felek tudomásul veszik, hogy **jelen szerződés az adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője és a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya, mint mezőgazdasági igazgatási szerv előtt lefolytatandó eljárás** jogerős befejezését követően jön érvényesen létre.
- 14.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, illetve a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény adásvételre vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadók. Szerződő felek rögzítik, hogy az eredeti adásvételi szerződés kizárólag a jelen okiratban szereplő módosításokkal együtt érvényes.

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény értelmében azonosítási kötelezettség terheli az eladó és a vevő adatai vonatkozásában. A szerződő felek adatai a jelen adásvételi szerződésben kerültek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján.

Felek hozzájárulnak, hogy személyes adataik a vevő tulajdonjogának a bejegyzése érdekében felhasználásra és kizárólag a jogügylet lebonyolítása érdekében szükséges mértékben kezelésre és nyilvántartásba vételre kerüljenek.

Felek kijelentik, hogy jelen szerződést ügyvédi megbízási szerződésnek és tényvázlatnak is elfogadják, elkülönült ügyvédi megbízási szerződés és tényvázlat felvételétől eltekintenek.

Felek jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás, megmagyarázás és kölcsönös értelmezés után sajátkezűleg jóváhagyólag írták alá.

Sopron, 2026. szeptember 24.

Nagy József
 mint eladó

Schmidel Károly János
 mint vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

Sopron, 2026. szeptember 24. napján
 dr. Szirmai László ügyvéd (9737 Bük, Forrás u. 8.)
 Kamarai azonosító: 36069663

Dr. Szirmai László
 ügyvéd
 9737 Bük, Forrás utca 8.
 Tel.: 30-9585-662
 Adószám: 6016389-1-38