Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatal Főosztály
Földhivatali Osztály 1.
Iktatás dátuma: 2026 NOV 23.
Iktatószám: 11323

ABAI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2026 -11- 24
Érkeztető szám: 9478/2026
Beérkezés módja Személyesen/Hivatali Kapuról/ postai küldemény/ e-mail/ egyéb

DR. HORVÁTH ANNA
Ügyvéd
2483. Gárdony Szabadság u. 16.
Tel.: 22/570-143; 30/850-4549; e-mail: horvathanna@t-online.hu

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Mihályi Antal (születési neve: , anyja születési neve: , szül. hely és idő. , személyi azonosító: adóazonosító jel: szig.sz: 8000 Székesfehérvár, Sziget utca 4. fsz. 1. a. sz. alatti lakos, mint **Eladó,**(a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről
Spánitz Mária (születési családi és utóneve: , anyja születési neve: szül. hely: személyi azonosító: adóazonosító jel: , szig.szám: 8000 Székesfehérvár, Kassai utca 2/A. sz. alatti lakos, mint **Vevő**, (a továbbiakban: **Vevő**) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Az **Eladó** 2/4 arányú tulajdonát képezi az **Aba zártkert 2006 hrsz** alatt felvett 1730 m2 területű „szóló és gazdasági épület" megjelölésű 6.02 AK értékű ingatlan, amelyre az E. ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt javára 27 m2 területre vezetékjogot jegyeztek be, egyebekben tehermentes. Az Eladó a tulajdonjogát az INYER/TULLAP/20261027/14675 ügyszám alatt lekért tulajdoni lappal igazolta. Az ingatlannak 2/4 arányban tulajdonosa Szakács Zoltán (született: 8127 Aba, Ezerjó utca 40. sz. alatti lakos. A tulajdonostársak több éve megegyeztek az osztatlan közös tulajdonú ingatlan használatában, akként, hogy az **Eladó** a 2939 hrsz. alatt, a Leányka utca ingatlan felé eső nyugati 865 m2 telekrész és az azon levő présház és pince épület kizárólagos használatára jogosult, míg a tulajdonostárs az 1942 hrsz-ú, a dűlő felőli 865 m2 telekrész és a rajta lévő nagyobb méretű gazdasági épület kizárólagos használatára jogosult.

2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az **Eladó** 1. pontban meghatározott 2/4 ingatlanhányadot eladja, a **Vevő** pedig a jelenlegi megtekintett állapotában, a telekhatárok ismeretében megvásárolja.

3. A szerződés tárgyát képező 2/4 ingatlanhányad ingatlan vételára **1.500.000.-Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint**, amely vételáron belül az ingatlan közművesítésének értékét (víz villany) 100.000.- forintban, azaz egyszázszázezer forintban, az **Eladó** telekhányadán lévő és kizárólagos használatában álló gazdasági épület - amely egy 15 alapterületű alápincézett présház - értékét 300.000.- forintban, azaz háromszázezer forintban, a tulajdonostárs kizárólagos használatában álló 35 m2 alapterületű gazdasági épület - amely egy alapterületű tároló és garázs - értékét 700.000.- forintban, azaz hétszázezer forointban, a telket részlegesen körülvevő kerítés értékét 100.000.- forintban, azaz egyszázezer forintban, a szőlő és gyümölcsös ültetvény értékét 100.000.- forintban azaz egyszázszázezer forintban, a földterület értékét 200.000.- forintban azaz kettőszázezer forintban határozzák meg.

A vételárat a **Vevő** az alábbiak szerint egyenlíti ki az **Eladó** részére:

- e szerződés aláírásával egyidőben **300.000.- forintot, azaz háromszázezer forint** átutal az **Eladó** OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11773425-00963392 sz. számlájára vételér előleg jogcímén, a közlemény rovatban feltüntetve: „Aba zártkert 2006 hrsz vételár előleg kiegyenlítése" hivatkozást.

- A fennmaradó **1.200,000.- forintot, azaz egymillió-kettőszázezer forintot** a szerződés hatálybalépéséhez szükséges mezőgazdasági szakigazgatási szerv hozzájárulásának kiadását követő 5 banki napon belül átutalja az **Eladó** fenti bankszámlájára, a közlemény rovatban feltüntetve „Aba 2006 hrsz teljes vételár kiegyenlítése" hivatkozást. A vételár a fent megjelölt számlán történő jóváírással tekintendő kiegyenlítettnek, ennek tényéről az **Eladó** az összeg számláján való jóváírásától számított 3 banki napon belül köteles értesíteni a szerződést szerkesztő ügyvédet a horvathanna@t-online.hu e-mail címre. Ezen értesítés elmaradása esetén a vételár kiegyenlítését hiteles bankbizonylattal a **Vevő** is igazolhatja.

4. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy „a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról" szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Ftv.) 21. §-ának előírásai szerint jelen adásvételi szerződést négy eredeti példányban meg kell küldeni az FVKH részére, amely továbbítja a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggő kifüggesztés céljából.

A felek tudomással bírnak arról, hogy a Ftv. 18. §-az alapján a tárgybeli ingatlanra elővásárlási jogosultság áll fenn az állam, valamint a törvényben megjelölt jogosultak javára. Az államot megillető elővásárlási jogot a földalapkezelő szervezet gyakorolja, az egyes csoportokon belüli több elővásárlásra jogosult vonatkozásában alkalmazandó elsőbbségre az Ftv. 18. § (2) – (4) bekezdésének szabályai irányadóak. A jegyző hirdetményi úton közli az elővásárlásra jogosultakkal az ajánlatot. Az elővásárlásra jogosult a közlés kezdő napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet a szerződésre elfogadó vagy elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot tenni. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult a Ftv. 21. §. (3) bekezdésében meghatározott határnapig nem jelentkezik. A jegyző a 30 nap leteltét követően az iratjegyzéket és az adásvételi szerződést a mezőgazdasági szakigazgatási szerv részére küldi meg. Az **Eladó** tudomásul veszi, hogy amennyiben az ingatlanra a **Vevőt** megelőző elővásárlási jogra jogosulttól vételi ajánlat érkezik, vagy a mezőgazdasági szakigazgatási szerv, nem járul hozzá a jogügylethez, úgy ez a szerződés nem lép érvénybe, vagy a jogügylet az elővásárlásra jogosulttal jön létre. Az utóbbi esetben az elővásárlásra jogosult köteles a **Vevő** által már megfizetett foglaló összegét az **Eladó** javára az őt képviselő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezni, és ennek igazolását az elfogadó nyilatkozathoz csatolni. Ha az elővásárlási jogra jogosult a **Vevő** helyébe lép, akkor a letétbe helyezett összeget az **Eladó** részére kell megfizetni, minden más esetben a letétbe helyezett összeg az letevő részére visszajár. Amennyiben a szakigazgatási szerv a hozzájárulást megtagadja, a szerződés nem lép hatályba, vételár előleg a **Vevő** részére a megtagadásról történő értesüléstől számított 3 banki napon belül visszautalandó, arra a számlaszámra, ahonnan azt a **Vevő** utalta.

5. Az **Eladó** kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanhányad s fent meghatározott vezetékjogon túlmenően per-, teher- és igénymentes, azzal kapcsolatban semminemű köztartozása nincs. Az **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlant maga művelte, azt bérbeadással nem hasznosította.

[redacted]atlanhányad birtokának átruházására a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg [redacted]ül sor.

A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlanszerzési képességük e szerződés szerint korlátozott, az Ftv.-ben írtak alapján. A **Vevő** kijelenti, hogy a tulajdonában álló termőföldek mértéke a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt területtel együtt sem haladja meg a Ftv. 10. §. (2) bekezdése szerinti területnagyságot.

E törvény 13. §. (1) bekezdésében foglaltak alapján a **Vevő** úgy nyilatkozik, hogy a megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A **Vevő** kijelenti azt is, hogy az Ftv. 14. §. (1)-(2) bekezdése alapján, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása, illetve vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, továbbá az Ftv. 16. §. (1) bekezdése szerinti tilalom személyével kapcsolatban nem áll fenn. A **Vevő** kijelenti azt is, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik és a tulajdonában álló részarány-tulajdon összesített AK értéke mennyiségének huszada és a már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a megszerzésre kerülő ingatlan hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 ha. A **Vevő** tudomásul veszi, hogy a jelen pontban meghatározott tulajdonszerzési jogosultság mértékének megállapításánál a területnagyság mértékébe a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságát is be kell számítani.

8. A **Vevő** kijelenti, hogy a Ftv-ben meghatározott elővásárlási joga nem áll fenn.

9. A **Vevő** tudomással bír arról, hogy a föld tulajdonjogát az Ftv.-ben meghatározott módon, és mértékben szerezheti meg és a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

10. Az **Eladó** az eljáró ügyvédnél letétbe helyezi azt a „Tulajdonjog bejegyzési engedély" megnevezésű nyilatkozatát, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező és az 1. pontban meghatározott ingatlan 2/4 tulajdoni hányadára a **Vevő** tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba az **Eladó** tulajdonjogának egyidejű törlése mellett. Az eljáró ügyvéd a nyilatkozat letétbehelyezését elismeri, azt az ingatlan teljes vételárának kiegyenlítése után adhatja ki a **Vevő** részére, illetve nyújthatja be az FMKH Járási Földhivatalához.

11. E szerződés megkötésével kapcsolatos valamennyi költség a **Vevőt** terheli.

12. A szerződés megkötésénél közreműködő ügyvéd a szerződő feleket az ügylet személyi jövedelemadó és illeték következményeiről tájékoztatta.

13. A szerződő felek az adásvételi szerződés megszerkesztésével és a föl mezőgazdasági szakigazgatási szerv előtti eljárásban történő képviseletükke adatlap elkészítésével és a NAV részére történő továbbításával dr. Horváth A bízzák meg, (2483 Gárdony, Szabadság út 16. KASZ: 36061726), aki a aláírásával a megbízást elfogadja.

14. A szerződő felek jelen szerződést tényvázlatnak is elfogadják, kijelentik, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd valódi ügyleti akaratuknak megfelelően készítette el az okiratot.

15. A Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus fedezése megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamaravonatkozó előírásainak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, az ügylet és a felek adatairól nyilvántartást vezetni, és irattárában, harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni. Az eljáró ügyvéd a szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződő felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent írt jogszabályban említett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. A jelen szerződés aláírásával a szerződő felek a 2017. évi LIII tv. szerinti hatóságok részére az esetleg szükséges adatszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez hozzájárulnak. Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

A felek a fenti szerződést értelmezés és átolvasás után mint akaratukkal mindenben megegyezőt 8 (nyolc) példányban jóváhagyólag aláírták.

G á r d o n y, 2026. november 20.

....

Mihályi Antal Eladó **Spánitz Mária Vevő**

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Gárdonyban 2026. november 20. napján: dr. Horváth Anna ügyvéd, (2483 Gárdony, Szabadság u. 16. KASZ: 36061726)

ABAI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Iktatószám: ABA/5800-2 /20 26.
Iktatás dátuma: 2026 NOV 24.
Előadó: B.Cs Melléklet:
Előirat:

Dr. Horváth ... ügyvéd
KASZ: 360...
Kamarai szám: ...
Mobil: +36 30 850 4549
Adószám: 53703226-1-27
2483 Gárdony, Szab...

Záradék:
Kifüggesztés napja: 2026. november 24. (Abai Polg. Hiv. I. em. hird. tábla)
Közzététel napja: 2026. november 24. (Kormányzati Portál: hirdetmenyek.gov.hu)
Fognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő első napja: 2026. november 25.
Fognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2027. január 04.
Ez a határidő jogvesztő! Az elektronikus közzététel megtörtént!