

Ügyszám: 11/1901/2026
Kormányzati portálon történő közzététel napja: 2026. 10. 21.
Közlés kezdő napja: 2026. 10. 22.
Elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló
határidő utolsó napja (• határidő jogvesztő): 2026. 11. 20.
Elektronikus közzététel megtörtént. Levétel napja: 2026. 11. 23.

1

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Koordinációs Osztály	
Beérkezési idő:	2026. SZEP. 22.
Ügyszám:	571600
Állapot:	Melléklet:
Visszatérítendő:	

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Ányos Balázs** (szül.: Ányos Balázs, a.n.:
szem.szám: , szig.szám: , adóazonosító jele: , lakcíme:
1039 Budapest, Zsirai Miklós utca 1. 6/54.), mint **Eladó** – továbbiakban Eladó –,

másrészről **Heves Fanni** (szül.: Heves Fanni, a.n.:
szem.szám: , adóazonosító jele: , szig.szám: , lakcíme:
Tinnye, Petőfi Sándor utca 17., akinek képviseletében eljárnak szülei mint törvényes képviselők,
akiknek adatai: Heves Alexandra Édesanya szül.
szem.szám: , lakcíme 2086 Tinnye, Petőfi Sándor utca 17.,
lakcímkártya száma: és Heves Péter Édesapja szül.
szem.szám: , vezetői engedély száma: , lakcíme 2086
Tinnye, Petőfi Sándor utca 17.), mint **Vevő** – továbbiakban Vevő – között az alulírott napon és helyen,
az alábbi feltételek mellett:

1./ Eladó kizárólagos, azaz 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Héreg zártkert 2698/2 hrsz.** alatt felvett,
szőlő és gazdasági épület művelési ágú, 975nm területű, 2,71AK értékű ingatlan, mely ingatlan a
természetbeni címe a tulajdoni lap tanúsága szerint címkézés alatt áll.

1.1./ Az ingatlan jogi jellege Natura 2000 terület az ingatlan tulajdoni lapjára 46726/2018.11.22. számú
határozattal bejegyzettek szerint.

2./ Felek az 1. pontbeli ingatlan tulajdoni lapját ismerik, azt együttesen tanulmányozzák. Eladó szavatol
azért, hogy a jelen szerződéskötéshez felhasznált, 2026.09.16. napján lekért tulajdoni lap adataiban
változás nem következett be. Felek megállapítják, hogy az 1. pontbeli ingatlan per-, teher-, költség- és
igénymentes az 1.1 pontbeli körülményen túl, ezért Eladó külön is szavatol. Eladó szavatol azért, hogy
a Vevő per-, teher-, költség- és igénymentes ingatlan tulajdonjogát szerzi meg a hivatkozott jogi jelleg
kivételével. Vevő kijelenti, hogy a Natura 2000 terület mint jogi jelleg tartalmáról és annak folytán
fennálló korlátozásokról tájékozódott, mely tájékozódást követően is fennáll vételi szándéka. Vevő a
szerződés tárgyát képező ingatlant a mai napon is megtekintett és részletesen megismert állapotban
vásárolja meg. Az 1. pontban megjelölt ingatlan a 2013. évi CXXII. Földforgalmi törvény (továbbiakban
Fftv.) hatálya alá tartozik.

3./ Eladó eladja, Vevő kizárólagosan, Vevő 1/1 arányban adásvétel jogcímén megvásárolja az 1.
pontbeli ingatlant, azaz a **Héreg zártkert 2698/2 hrsz-ú ingatlan egészét, 1/1 arányú illetőségét, a
felek által kölcsönösen kialakított és elfogadott 9.000.000.- Ft., azaz Kilencmillió forint vételár
ellenében.** A vételár Eladót kizárólagosan illeti, ezért Eladó szavatol.

Felek az 1. pontbeli ingatlan leírását az alábbiak adják meg: az ingatlan főúttól való távolsága 15m, jó
minőségű murvázott útról megközelíthető. Az ingatlanon áll egy kb. 8nm alapterületű faház, alatta
csapóajtóval elválasztott borospince van, az épület tároló funkcióra készült, de nyári időszakban üdülési
célt is be tud tölteni. A kis épület mellett kiülő is található. Felek rögzítik, hogy a felépítmény bejárati
ajtaja néhány méter távolságra, szemben van a héregi 2699 hrsz-ú ingatlanon álló felépítmény bejárati
ajtájától, mely körülmény a két ingatlan tekintetében intimitásvesztő hatással bírna, azonban a
szomszédos Héreg 2699 hrsz-ú ingatlan Vevő családja érdekltségébe tartozik, Vevő és családja a
szóban forgó ingatlanokat együttesen kívánja használni, mely körülményt felek figyelembe vettek a
vételár meghatározása során.

Tatabánya, 2026. szeptember 16.

Ányos Balázs Eladó

Heves Fanni Vevő

törv. képv.: Heves Alexandra Édesanya és Heves Péter Édesapja

Alulírott Dr. Boda Ildikó ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725)
szerkesztettem és ellenjegyzem jelen okiratot Tatabányán, 2026. szeptember 16. napján:



A két ingatlan természetben összefügg, együttesen funkcionál, a két ingatlan között kerítés sincs, a szerződés tárgyát képező ingatlanra a Héreg 2699 hrsz-ú ingatlanról lehetséges a bejutás. A két ingatlan családon belüli együttes használhatósága Vevő számára kiemelt jelentőséggel bír, hangsúlyozva, a szerződés tárgyát képező ingatlan a szomszédos ingatlanról közelíthető meg. Az ingatlanon értékes növényzet, ültetvény, agrotechnikai létesítmény nincs. Az ingatlanon található szőlő és gyümölcsfák, de nem termőképesek, így azok értéket nem képviselnek.

Felek a teljes vételáron belül a felépítmény értékét 1.500.000.- Ft-ban, míg a földterület értékét 7.500.000.- Ft-ban határozzák meg.

Az ingatlanba kizárólag elektromos áram van bevezetve, hiteles, önálló órával mérten, egyéb közüzemi ellátottság nincs.

4.1/ Felek megállapítják, hogy Vevő a teljes vételárból **900.000.- Ft-ot, azaz Kilencszázezer forintot foglalo jogcímén** a jelen szerződés aláírását megelőzően már megfizetett az Eladónak banki átutalással, az Eladó által kijelölt. Eladó rendelkezése alatt álló, Eladó által a megnevezésű banknál vezetett számú számlára. Eladó a jelen okirat aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy Vevő a teljes vételárból **900.000.- Ft-ot, azaz Kilencszázezer forintot foglalo jogcímén** a jelen szerződés aláírását megelőzően már megfizetett az Eladónak banki átutalással, Vevő a foglalt teljesítette.

Felek kijelentik, hogy a foglalo jogi természetét ismerik, arról eljáró ügyvédtől kapott részletes tájékoztatást megértették. A foglalo a vételárba beszámít, egyben az a szerződés teljesítésének biztosítékául szolgál. A jelen szerződés megkötéséért felelős fél az adott foglalt elveszíti, míg a kapott foglalt kétszeres összegben tartozik visszafizetni; ha a szerződés mindkét félnek felróható okból vagy egyik félnek sem felróható okból hiúsul meg, a foglalo visszajár egyszeres összegben. Felek előbbieket mellett is kikötik, hogy amennyiben a jelen szerződés jelen szerződés szerinti Vevővel nem nyer jóváhagyást (6. pont), úgy a foglalo egyszeres összegben visszajár a Vevőnek.

4.2/ Felek megállapodnak abban, hogy Vevő a teljes vételárból **ekként fennmaradó 8.100.000.- Ft-ot, azaz Nyolcmillió egyszázezer forintot utolsó vételárrész címén** azt követő 3 azaz Három banki munkanapon belül köteles megfizetni az Eladónak, hogy a jelen szerződés felei vonatkozásában a hatósági jóváhagyásról szóló végleges határozat rendelkezésre áll. Vevő az utolsó vételárrészt átutalással fizeti meg az Eladónak, az Eladó által kijelölt, Eladó rendelkezése alatt álló, Eladó által a megnevezésű banknál vezetett számú számlára.

5./ Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az 1. pontbeli ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználóval nem rendelkezik, azt hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés nem érinti.

6./ Felek megállapodása alapján Eladó a jelen okirat aláírásával egyidejűleg ügyvédi teljesítési letétbe helyezi a jelen szerződés Vevőjére vonatkozó tulajdonjog bejegyzést engedő nyilatkozatot. Letéteményes az okiratok 6 (hat) eredeti példányát letétbe veszi és a letétbe vétel tényét jelen okirat ellenjegyzésével igazolja. Letéteményes az adásvételi szerződést és a letétbe vett tulajdonjog bejegyzési nyilatkozatot a szükséges példányban a vonatkozó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt az illetékes földhivatalnak, mint jogosultnak akkor jogosult és köteles kiszolgáltatni, ha a kifüggesztés (közvetéti) eljárás letelt és a hatósági jóváhagyás rendelkezésre áll, mely szerint a szakigazgatási szerv az adásvételt jelen okirat szerinti Vevővel támogatja és Vevő a teljes vételárat megfizette és ennek ténye ügyvéd előtt igazolást nyert.

Tatabánya, 2026. szeptember 16.

Ányos Balázs Eladó

Heves Fanni Vevő

törv. képvis.: Heves Alexandra Édesanya és Heves Péter Édesapja

Alulírott Dr. Boda Ildikó ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725) szerkesztettem és ellenjegyzem jelen okiratot Tatabányán, 2026. szeptember 16. napján:



A jelen adásvételi szerződés az 1. pontbeli ingatlan folytán harmadik személy jóváhagyásához kötött, továbbá az Ingatlan az Fftv. hatálya alá tartozik, ezért felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződést jelenleg nem nyújtják be az illetékes Földhivatali Osztályhoz ügyvéd útján, azt az előző bekezdésben rögzített esetben fogják megtenni az okiratszerkesztő ügyvéd útján, ezért a felek külön is kötelezik magukat arra, hogy jogaikat gyakorolni és kötelezettségeiket teljesíteni jelen szerződésben rögzítettek szerint fogják, és felek mindegyike tartózkodik a szerződés megküldését eredményező cselekvésektől.

Ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy az Fftv. 23. § (1) bekezdése szerint, a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először – kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok 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 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.

7./ Ányos Balázs Eladó és Vevő Édesapja, Heves Péter törvényes képviselő nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár. Vevő Édesanyja, Heves Alexandra törvényes képviselő nagykorú, cselekvőképes szlovák állampolgár, aki a magyar nyelvet tökéletesen érti, beszéli, írja és olvassa, ezért tolmács, fordító közreműködését nem kéri a jelen jogügylet során. Vevő magyar, életkora folytán kiskorú cselekvőképtelen állampolgár, így Vevő törvényes képviselőjében Vevő Szülei, Heves Péter és Heves Alexandra járnak el együttesen.

8./ Vevő a 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény, Fftv.) alapján nyilatkozik az 1. pontban megjelölt ingatlan adásvétele kapcsán, miszerint vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Vevő nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása és a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.

Vevő kijelenti, hogy a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával a földtulajdona a földszerzési és birtokszerzési maximumot nem éri el.

Vevő nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Vevő nyilatkozik arról, hogy nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának.

Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik a szerződés tárgyát képező 1. pontbeli ingatlanilletőség tekintetében, a jelen ügylet során Vevő természetes személyként jár el.

A helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény (Hövtv.) felhatalmazása alapján Héreg Község Önkormányzata rendeletet alkotott. Vevő az Fftv. 21. § (1g) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy a Hövtv. 6. § (1) bek. a) pontja alapján Vevő mentesül a betelepülökre vonatkozó tilalmak,

Tatabánya, 2026. szeptember 16.

Anyos Balázs Eladó

Heves Fanni Vevő

törv. képviselő: Heves Alexandra Édesanyja és Heves Péter Édesapja

Alulírott Dr. Boda Ildikó ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725) szerkesztettem és ellenjegyzem jelen okiratot Tatabányán, 2026. szeptember 16. napján:



korlátozások és feltételek alól, mert Vevő hozzátartozója (testvére Heves Marcell szül.

....., a.n.: 1 , szem.szám: , lakcíme 2086 Tinnye, Petőfi Sándor utca 17.) Héreg településen ingatlantulajdonnal rendelkezik, Heves Marcell kizárólagos tulajdonában áll a Héreg zártkert 2699 hrsz-ú ingatlan. Vevő ezen tény a Héreg zártkert 2699 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjával igazolja.

9./ Eladó a hatósági jóváhagyás bekövetkeztével és a teljes vételár megfizetésével, külön további jognyilatkozat megtétele nélkül ruházza át az 1. pontbeli ingatlan tulajdonosi birtokjogát Vevőre, mellyel Vevő az 1. pontbeli ingatlan kizárólagos tulajdonosi birtokosává válik jogi értelemben. Vevő az 1. pontbeli ingatlan egészét ténybelileg a hatósági jóváhagyást, a kifüggesztéses eljárás lefolytatását követően, a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg (együttes feltételek) jogosult és egyben köteles birtokba venni.

Felek a vevői birtokbalépés napján jegyzőkönyvet vesznek fel, az ingatlan közüzemi óráinak állását (villany) abban rögzítik, mely óraállásig esedékes rezsit Eladó közvetlenül fizeti meg a szolgáltatónak, míg az óraállástól esedékes rezsit Vevő fizeti. Vevő a tényleges birtokba-lépése napját követő 15 napon belül a szolgáltatónál eljár a szolgáltatási szerződés Vevő javára történő átírása érdekében, mely eljárásban Eladó köteles együttműködni. Vevő a tényleges birtokba-lépése napjától kezdődően viseli az ingatlan terheit és a kárvesztélt, valamint szedi a hasznokat.

Felek megállapodnak abban, hogy mezei leltárral, esetleges mezőgazdasági hasznokkal kapcsolatos elszámolási igény, kérdés nem merül fel, mivel egyrészt felek megállapodása szerint a Vevő a teljes vételár kifizetése napjától jogosult szedni a hasznokat, másrészt az 1. pontbeli ingatlan tekintetében sem Eladónak, sem harmadik személynek nem áll fenn ráfordításból, terményből származó igénye a Vevővel szemben, ilyen az ingatlan esetében nem értelmezhető.

Felek egyéb, birtokjoggal, birtokállapottal kapcsolatos rendelkezés felvételét nem kérik jelen okiratban.

10./ A jelen adásvételi szerződés megkötésével, a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi költség Vevőt, a tulajdoni lap díja az Eladót terheli.

11./ Felek a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák Dr. Boda Ildikó ügyvédet (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725) a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, és a jelen jogügylettel kapcsolatban az illetékes Földhivatali Főosztály és Földhivatali Osztály előtt teljes jogkörrel történő jogi képviseléssel (földforgalmi eljárásban és annak lezárását követően az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való, Eladó tulajdonjoga törlésével és Vevő tulajdonjoga bejegyzésével kapcsolatos jogi képviselet ellátásával is), mely megbízást és meghatalmazást a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd ezennel elfogad. A meghatalmazás kiterjed az illeték-adatlap kitöltésére és előterjesztésére is.

12./ Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a személyes adataikat a jelen okirat elkészítése körében az ügylethez szükséges mértékben megismerje, okmányaikról másolatot készítsen, adataikat kezelje és az ügyfél-azonosítást felek vonatkozásában elvégezze.

13./ Vevő tisztában van a visszerthes vagyonszerzési illeték mértékével, kiszabási és megfizetési módjával, erről ügyvédtől kimerítő tájékoztatást kapott. Vevő vállalja a 4%-os mértékű vagyonszerzési illeték megfizetését. Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 199. § alapján (miszerint a természetes személy adózó – ideértve a vállalkozási tevékenységet folytató és az általános forgalmi adó fizetésére kötelezett természetes személyt is – kérelmére az adóhatóság az általa nyilvántartott, legfeljebb kettőmillió forint összegű adótartozásra – kivéve a 198. § (3) bekezdésében meghatározott kötelezettségeket – évente egy alkalommal legfeljebb tizenkettő havi pótlékmentes részletfizetést

Tatabánya, 2026. szeptember 16.

.....
Ányos Balázs Eladó

.....
Heves Fanni Vevő

törv. képvis.: Heves Alexandra Édesanya és Heves Péter Édesapa

Alulírott Dr. Boda Ildikó ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725) szerkesztettem és ellenjegyzem jelen okiratot Tatabányán, 2026. szeptember 16. napján:



engedélyez a 198. § (1) és (2) bekezdésében foglalt feltételek vizsgálata nélkül. A részletfizetés az adó esedékessé válását megelőzően is engedélyezhető.) Vevő kéri a T. Adóhatóságot, hogy a visszerhes vagyonszerzési illeték megfizetésére 12 havi pótlékmentes részletfizetést engedélyezni szíveskedjen. Eladó kijelenti, hogy szerződéskötést megelőzően tájékozódott az eladás folytán irányadó adózási szabályokról. Felek rögzítik, hogy ügyvéd megbízása nem terjed ki az adó mértékének meghatározására és adóoptimalizációs tevékenységre.

14./ A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) adásvételre vonatkozó, valamint a szerződés tárgyánál fogva irányadó hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Felek a fenti szerződést elolvasták, megértették, együttesen értelmezték, és azt ügyvédi megmagyarázást és kioktatást követően, mint a szabad és befolyásmentes akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag a mai napon aláírták. Heves Alexandra, mint Vevő törvényes képviselője megerősíti, hogy anyanyelvi szinten érti, beszéli, olvassa és írja a magyar nyelvet, a jelen szerződést és ahhoz kapcsolódóan kelt iratokat elolvasta, azok tartalmát megértette, így fordítóra, tolmácsra nem tart igényt.

Tatabánya, 2026. szeptember 16.

Ányos Balázs Eladó

Heves Fanni vevo

törv. képvis.: Heves Alexandra Édesanya és Heves Péter Édesapja

Alulírott Dr. Boda Ildikó ügyvéd (2800 Tatabánya, Komáromi u. 11. fszt. 3., KASZ: 36057725) szerkesztettem és ellenjegyzem jelen okiratot Tatabányán, 2026. szeptember 16. napján:

