

DR. BUJTÁS ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA



Dr. Bujtás István ügyvéd
Iroda: 7090 Tamási, Szabadság u. 43. I/3.
Telefon/Fax: (74) 472-860 Mobil: (20) 562-7280
E-mail: drbujtas.istvan@t-online.hu



Adásvételi szerződés

Tolna Vármegyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály	
Előadó:	2026 AUG 07.

amely egyrészről **Lányi Andrea**

1093 Budapest 09.,

Csarnok tér 3-4. 2. em. 6. a. és **Létai Györgyi**

2344 Dömsöd,

Gyóni Géza utca 3. szám alatti lakos magyar állampolgárok, mint **eladók**, és másrésztől **kiskorú Klein Erik**

tartózkodási helye: 7095 Iregszemcse, Bercsényi utca 11., törvényes képviselői szülei, Klein János László és Babai Jennifer

tartózkodási helye: 7095 Iregszemcse, Bercsényi utca 11./, mindketten 7090 Tamási, Tuskós utca 28. szám alatti lakosok) 7090 Tamási, Tuskós utca 28. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint **tulajdonjog vevő**, továbbá **Klein János László**

tartózkodási helye: 7095 Iregszemcse, Bercsényi utca 11.) 7090 Tamási, Tuskós utca 28. szám alatti lakos magyar állampolgár, mint **haszonélvezeti jog vevő** (tulajdonjog vevő és haszonélvezeti jog vevő a továbbiakban együtt: vevők) között jött létre az alulírt helyen és napon a következő tartalommal:

1. A fent megnevezett Lányi Andrea eladó ezennel eladja a vevőkkel történt megállapodás szerint a haszonélvezeti jog vevő javára 20 éves határozott időtartamra szóló haszonélvezeti jog egyidejű alapításával a kizárólagos tulajdonát képező, az ingatlannyilvántartásban a **tamási 4022/3. hrsz.** alatt nyilvántartott, szántó művelési ágú, 893 m² területű, 1.05 AK értékű zártkerti ingatlanát a kölcsönösen elfogadott 100.000,- (Egyszázezer) Ft vételárért a fent megnevezett vevőnek.
2. A fent megnevezett Létai Györgyi eladó ezennel eladja a vevő által megtekintett állapotban, a vevőkkel történt megállapodás szerint a haszonélvezeti jog vevő javára 20 éves határozott időtartamra szóló haszonélvezeti jog egyidejű alapításával a kizárólagos tulajdonát képező, az ingatlannyilvántartásban a **tamási 4022/4. hrsz.** alatt nyilvántartott, szántó és hétvégi ház megnevezésű, 894 m² területű, 1.05 AK értékű zártkerti ingatlanát a kölcsönösen elfogadott 500.000,- (Ötszázezer) Ft vételárért a fent megnevezett vevőnek.
A felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény nincs, a rajta levő hétvégi ház jelentős felújításra szorul, vízi-közművel nem rendelkezik Az ingatlan vételárán belül a hétvégi ház forgalmi értéke 300.000,- Ft, a szántó művelési ág forgalmi értéke 200.000,- Ft.
3. A fent megnevezett tulajdonjog vevő ezennel megvásárolja az eladóktól a szerződés 1. és 2. pontjában meghatározott ingatlanok állagát, tulajdonjogát, a haszonélvezeti jog vevő pedig ugyanezeknek az ingatlanoknak a 20 éves határozott időtartamra szóló haszonélvezeti jogát az 1. és 2. pontban rögzített feltételekkel és kikötött összesen 600.000,- (Hatszázézer) Ft vételáron, amit a haszonélvezeti jog vevő a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással fizet meg az eladóknak Lányi Andrea eladó nevében vezetett bankszámlájára. A Dr. Bujtás István Ügyvédi Iroda a hatósági jóváhagyó határozat kézbesítéséről köteles haladéktalanul, de legkésőbb a kézbesítést követő

Lányi Andrea
eladó

Létai Györgyi
eladó

Klein János László
haszonélvezeti jog vevő,
törvényes képviselő

Babai Jennifer
törvényes képviselő

Dr. Bujtás István
ügyvéd

munkanapon értesíteni a szerződő feleket. A felek rögzítik, hogy a teljes vételárat a haszonélvezeti jog vevő finanszírozza.

Létai Györgyi eladó kijelenti, hogy a fizetésnek ezt a módját szerződésszerű, saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

4. A vevőket a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok tekintetében A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról rendelkező 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerinti elővásárlási jog nem illeti meg.
5. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződésüket az aláírástól számított 8 napon belül az eladók kötelesek megküldeni jóváhagyás céljából a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályának, amely az előzetes vizsgálat eredményeként – ha az adásvételi szerződés jóváhagyását nem tagadja meg – végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és az elővásárlási jog jogosultjaival történő közlés érdekében hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét a földek fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján, amelyre az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (kormányzati portál) kerül sor.
6. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés előző pontjában említett, a szerződésnek az elővásárlásra jogosultakkal történő közlésére irányuló közzétételi eljárás időtartama alatt a Földforgalmi törvényben meghatározott elővásárlási sorrend szerint más személy a szerződést teljes körűen elfogadó jognyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés változatlan tartalommal az eladók és a vevők, vagy azon elővásárlásra jogosult személy között jön létre, akinek a tulajdonszerzését a hatósági jóváhagyásra irányuló eljárás során jóváhagyják.
7. A szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényességéhez a Tolna Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály jóváhagyása szükséges.
8. A tulajdonjog átruházására per-, igény- és tehermentesen kerül sor az eladók szavatossági felelőssége mellett. Az eladók szavatossággal tartoznak azért, hogy az ügylet tárgyát képező ingatlanok tekintetében harmadik személynek – a törvényes elővásárlási jogok kivételével – nincs olyan joga, amely a vevők tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy akadályozza. Az eladók kijelentik, hogy a jelen jogügylet hitelezői igényt nem sért, és az ingatlanokat semminemű közüzemi és közteher tartozás, egyéb díjhátralék, vagy az ingatlannyilvántartásba be nem jegyzett teher sem terheli. Az eladók tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés érvényességéhez szükséges döntés meghozataláig az ingatlanaik tulajdonjogával nem rendelkezhetnek, és azt nem terhelhetik meg. Az eladók kijelentik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok haszonbérleti joggal nem terheltek.
9. Az ingatlanok birtokának átruházására a teljes szerződéses vételár kiegyenlítésének napján kerül sor. A vevők a birtokbavétel tényleges időpontjától élvezik az ingatlanok hasznait és viselik a terheit, és azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni. A felek a birtokba adással egyidejűleg közösen leolvassák a villanyóra állását és a vevők járnak el az érintett szolgáltatónál a fogyasztó személyében beálló változás bejelentése érdekében. Az eladók kijelentik, hogy közüzemi díjhátralékuk nincs, a birtokba adás időpontjáig igénybe vett szolgáltatások díjait határidőben kiegyenlítik. A felek rögzítik, hogy a tamási 4022/4. hrsz-ú zártkerti ingatlan a vízi-közműre nincs rákötve.
10. Az eladók a jelen szerződés aláírását és a hatósági jóváhagyó határozat eljáró ügyvéd általi átvételét követően – tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett – feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező tamási 4022/3. és 4022/4. hrsz-ú zártkerti

Lányi András
eladó

Létai Györgyi
eladó

Klein János László
haszonélvezeti jog vevő,
törvényes képviselő

Babai Jennifer
törvényes képviselő

Dr. Rutás István
ügyvéd

ingatlanokra nézve a tulajdonjogot a tulajdonjog vevő javára adásvétel jogcímén, a 20 éves határozott időtartamra szóló hasznélvezeti jogot a hasznélvezeti jog vevő javára adásvétel, adásvétellel egyidejű alapítása jogcímén bejegyezzék az ingatlannyilvántartásba.

11. A vevők vállalják, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok használatát másnak nem engedik át, azokat maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá, hogy az ingatlanokat a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják.
A vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásuk teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásuk. A vevők kijelentik továbbá, hogy velük szemben a jelen jogüggyellett történő szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogüggyellett kötöttek.
12. A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és szerződéskötési képességüket a kiskorú tulajdonjog vevő kivételével jogszabály, illetve hatósági határozat nem korlátozza. Kiskorú Klein Erik tulajdonjog vevő cselekvőképtelen, ezért nevében törvényes képviselői, szülei tesznek jognyilatkozatot. A vételárat teljes egészében a hasznélvezeti jog vevő finanszírozza, így a Ptk. 2:15. § (2) bekezdése értelmében a jelen jogüggyellett, a kiskorú törvényes képviselői által tett jognyilatkozat érvényességéhez gyámhatósági jóváhagyásra nincs szükség, és a tulajdonjog vevő, illetve a hasznélvezeti jog vevő között érdekellentét nem áll fenn.
A vevők kijelentik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkeznek, és a már tulajdonukban, hasznélvezetükben és bármilyen egyéb jogcímén birtokukban levő termőföld mennyisége a jelen adásvételi szerződéssel megszerezni kívánt termőföldekkel együtt sem éri el fejenként az 1 ha területet, ezért a jelen szerződéssel megvalósuló tulajdonszerzésük nem ütközik a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba.
A vevők büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy egymással közeli hozzátartozói viszonyban állnak, a hasznélvezeti jog vevő a tulajdonjog vevő édesapja, ezért a hasznélvezeti jog alapítása nem ütközik a Földforgalmi törvény 37. §-ában rögzített tilalomba és ahhoz hatósági jóváhagyás sem szükséges.
13. Az adásvételi szerződés elkészítésével felmerülő ügyvédi munkadíjat, a visszterhes vagyonát ruházási illetéket, az ingatlannyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját és a tulajdoni lap másolatok költségét a hasznélvezeti jog vevő viseli.
A szerződő felek a jelen szerződés tárgyát képező tamási 4022/4. hrsz-ú ingatlanon álló hétvégi ház forgalmi értékét a szerződés 2. pontjában írtakkal összhangban 300.000,- Ft-ban határozzák meg.
14. A szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező tamási 4022/4. hrsz-ú zártkerti ingatlanon álló épület alapterülete 30 m², ezért megállapítják, hogy arra az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról rendelkező 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet hatálya az annak 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján nem terjed ki.
15. Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket a szerződés jogkövetkezményéről, az adózás és az illetékfizetés mértékéről.
16. A felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák az eljáró ügyvédet arra, hogy a felek jogait és kötelezettségeit nem érintő esetleges név, adat, száméírás vagy hiba, számítási hibát vagy hiányt szükség esetén a szerződésen egyszemélyben a kijavítás szabályai szerint (egyértelmű jelöléssel, továbbá szignóval és pecséttel) az okiraton átvezesse.

Lányi Andrea
eladó

Létai Györgyi
eladó

Klein János László
hasznélvezeti jog vevő,
törvényes képviselő

Babai Jennifer
törvényes képviselő

Dr. Pálfi István
ügyvéd

17. A szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy A pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: Pénzmossási törvény) meghatározott ügyfél-átvilágítási kötelezettségnek a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd eleget tegyen, és az általuk bemutatott iratokban szereplő személyes adataikat – a szerződés aláírását megelőzően – a JÜB rendszeren ellenőrizze, azokat az adásvételi szerződésben rögzítse. A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés megkötése során saját nevükben, illetve a képviselt fél nevében járnak el. A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pénzmossási törvényben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.
18. A szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a szerződés tárgyát képező tamási 4022/3. és 4022/4. hrsz-ú zártkerti ingatlanok tulajdonjogának kiskorú Klein Erik tulajdonjog vevő, illetve az ingatlanok 20 éves határozott időtartamra szóló hasznélvezeti jogának Klein János László hasznélvezeti jog vevő javára történő bejegyzésére irányuló ingatlannyilvántartási, a szerződés érvényességéhez szükséges hatósági jóváhagyás megadására, és a B400E adatlap illetékes adóhatósághoz történő benyújtására irányuló eljárásban a képviselőjükkel megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Bujtás István Ügyvédi Irodát (7090 Tamási, Szabadság utca 43. I. em. 3., ügyintéző: Dr. Bujtás István ügyvéd, KASZ-szám: 36058159), amely a megbízást és meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A szerződő felek egyúttal kérik a jelen szerződésből eredő ingatlannyilvántartási változások közösen előterjesztett kérelmük szerinti átvezetését!

A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést – amit tényállásként is elfogadnak –, mint szerződéses akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után az eljáró ügyvéd előtt saját kezűleg jóváhagyólag aláírták.

Tamási, 2026. június 29.

Létai Györgyi
eladó

kiskorú Klein Erik
tulajdonjog vevő
törvényes képviselői, szülei:
Klein János László Babai Jennifer

Klein János László
hasznélvezeti jog vevő

Tamási, 2026. augusztus 17. nap

Lányi Andrea
eladó

Ellenjegyzem: Dr. Bujtás István ügyvéd
7090 Tamási, Szabadság utca 43. I. em. 3.
Ügyvédi igazolvány szám: 00012044.
KASZ-szám: 36058159.
Tamási, 2026. augusztus 17. nap

DR. BUJTÁS ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA
DR. BUJTÁS ISTVÁN ÜGYVÉD
7090 Tamási, Szabadság u. 43. I/3
Adószám: 19320162-1-17
Mobil: +36 20/562-72-80

ZÁRADÉK:	
Kormányzati portálon történő közzététel napja:	2026. augusztus 17.
Közlés kezdő napja:	2026. augusztus 18.
Ügyvitel kezdő napja:	2026. szeptember 15.
Utolsó utolsó napja:	
Érkezési határidő jogvontól:	
Érkezési napja:	
Az elektronikus közzététel megtörtént.	
Tamási Város Jegyzője felhatalmazása alapján	
MEGER SZABOLCS (név)	
(aláírás)	