



Kormányzati portálon történő közzététel időpontja:

2026. 10. 19.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő:

első napja: 2026. 10. 20.

utolsó napja: 2026. 11. 18.

amelyet kötöttek egyrészről:

Dr. Czingula Noémi Katalin szül.: Czingula Noémi Katalin

(szül. hely, idő:

; an.:

; személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

3713 Arnót, Rákóczi Ferenc utca 12. sz. alatti lakos),

E határidő jogvesztő!

mint Eladó - a továbbiakban **Eladó**-, másrészt:

Lencsés Attila szül.: Lencsés Attila

(szül. idő, hely:

; an.:

személyazonosító jel:

adóazonosító jel:

őstermelő családi gazdaság száma: OCSG-00057792; 3860 Encs,

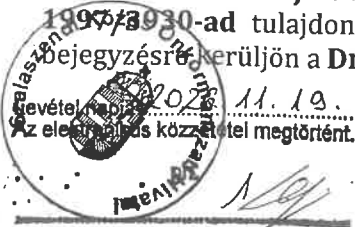
Rozmaring u. 17. sz. alatti lakos),

mint Vevő - a továbbiakban **Vevő** -, az alábbi helyen és napon az alábbiak szerint.

- 1./ A szerződő felek rögzítik, hogy **Dr. Czingula Noémi Katalin** 1997/3930-ad tulajdoni arányú tulajdonát képezi a **Hernádpetri** külterületén **025/1 hrsz.** alatt felvett, "**Legelő**" megnevezésű, mindösszesen **7 ha 6558 m²** térmértékű és **39.81 AK** értékű ingatlan.
- 2./ Az Eladó eladja, a Vevő megveszi az 1./ pontban megjelölt ingatlanrészt megtekintett és megismert állapotában a kölcsönösen kialakult **4.000.000,- Ft**, azaz **Négymillió forint** vételáron.
- 3./ A vételár megfizetésének módja:

A szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő **4.000.000,- Ft**, azaz **Négymillió forint** összegű vételárát jelen szerződés aláírásának a napján átutalással ^{megfizette} számú bankszámlaszámára. Az Eladó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a fent megjelölt bankszámlaszámokra történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek elismeri.

- 4./ 4.1./ A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrész birtokbaadására a **jelen szerződés aláírásának a napján** kerül sor. A Vevő ettől a naptól kezdve szedi az ingatlanrész hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt.
- 4.2./ A szerződő felek rögzítik, hogy Czingula Sándor földhasználója az ingatlanrésznek ingyenesen határozatlan időre. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és megszűnését követően a 8./ pontban foglalt kötelezettségnek eleget tesz, azaz az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének.
- 5./ Az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az ingatlannak rejtett hibája nincs. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlanrészt megtekintett állapotban vásárolja meg, és azokat azon állapotában elfogadja a szerződés teljesítéseként.
- 6./ Az Eladó szavatolja, hogy az ingatlanrész per-, teher- és igénymentes, azt adók vagy adók módjára behajtható köztartozások nem terhelik. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy jelen szerződés aláírását követően sem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályoznák, illetve korlátoznák.
- 7./ A szerződő felek jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy minden további megkérdezésük nélkül az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a **jelen szerződés aláírásának a napján Lencsés Attila Vevő** tulajdonjoga 1997/3930-ad tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásban "**a d á s v é t e l**" jogcímen bejegyzésre kerüljön a **Dr. Czingula Noémi Katalin** Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.



BRATU ÜGYVÉD
Dr. Bratu Tamás
3860 Encs, Rákóczi ut 62.
Tel: 30/90-33-224
KASZ: 3005007

- 8./ A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az ingatlanrész használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy azt a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.
- 9./ A Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzése a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 16. §. (1)-(2) bekezdésébe foglalt korlátozásba nem ütközik, és kijelenti, hogy részaránytulajdonnal nem rendelkezik. A Vevő kijelenti, hogy földművesként a nyilvántartásba vétele megtörtént.
- 10./ A Vevő kijelenti továbbá, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában elővásárlási joga a 2013. évi CXXII. tv. 18. § (1) bekezdés e) pontja és (4) bekezdés a) pontja alapján, mint az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan, Magyarország területén fekvő településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és aki legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának a tagja.
- 11./ A Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. A Vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- 12./ A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a Földhivatal előtti képviselettel a Bratu Ügyvédi Irodát (3860 Encs, Petőfi u. 62. sz.) bízzák meg, amely megbízást dr. Bratu Tamás ügyvéd (kamarai azonosító szám:) jelen szerződés ellenjegyzésével elfogad.
- 13./ A Vevő kijelenti, hogy az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés p.) pontja alapján illetékmentességet élvez tekintettel arra, hogy a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző nyilvántartásba vett földműves, és az 1./ pontban megjelölt termőföldeket a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja. A Vevő tudomásul veszi, hogy a feltételek megszegi az egyébként fizetendő illeték kétszeresét köteles megfizetni. Vevő jelen szerződés aláírásával kéri az illetékmentesség megállapítását.
- 14./ Szerződő felek kijelentik, hogy a vonatkozó ingatlan-nyilvántartási, adó és illetékszabályokat részletesen ismerik. Vevő jelen okirat aláírásával elismeri, s egyben nyugtazza, hogy eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatta őt arról, hogy a visszerthes vagyonszerzési illetékre vonatkozó nyomtatvány 2025. március 5-től elérhető az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazásban B400E néven. Az adatlap a Belépés - Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazás (a továbbiakban: ONYA) útvonalon a Bejelentések/Illetékek almenüpontban érhető el az ONYA felületén. Az adatlapot a vagyonszerzőnek kell benyújtania. Felek rögzítik, hogy Eljáró és okiratszerkesztő ügyvéd nem rendelkezik meghatalmazással a NAV előtti eljárásra.
- 15./ Jelen adásvételi szerződés elkészítésével járó költség, az ingatlan-nyilvántartási állapot rendezésével együttjáró költség, valamint a vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli. Az ingatlan eladásából származó jövedelem után a személyi jövedelemadó fizetési szabályokat az Eladó tudomásul veszi. A szerződő felek kijelenti, hogy a megbízás kizárólag okiratszerkesztésre vonatkozik, az adó és illetékfizetésre vonatkozó tájékoztatásra a fent leírtakon túl nem terjed ki, és a felek nem is kérnek.

ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Bratu Tamás
3860 Encs, Petőfi ut. 62.
tel: 06-70-33-224
06-70-33-224

- 16./ Jelen szerződés módosítására csak írásban, mindkét fél által aláírt formában kerülhet sor. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen lenne, vagy annak érvénytelensége később jogerősen megállapításra kerül, az a szerződés többi részét nem érinti. Az érvénytelen rendelkezést a szerződéskötéskor hatályos jogszabályoknak megfelelően, a Szerződő Felek akaratával összhangban kell pótolni.
- 17./ Amennyiben a jelen szerződésben név-, szám-, vagy egyéb elírás/elütés vagy számítási hiba található, Szerződő Felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul meghatalmazzák a jelen szerződést ellenjegyző ügyvédet, hogy a jelen szerződésben az elírást vagy a számítási hibát a Szerződő Felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa, illetve a javítás érdekében az Ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatal előtt a képviselőjükben korlátozás nélkül eljárjon. Jelen szerződés aláírásával Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd a Feleket a jogügylettel kapcsolatos összes lényeges körülményről tájékoztatta, beleértve a jelen szerződés elkészítéséhez felhasznált tulajdoni lap(ok), földhasználati tartalmát is, továbbá a termőföld átruházására vonatkozó, illetve az ingatlanértékesítésre és ingatlanvételre vonatkozó adó-, és illetékügyi jogszabályi előírásokat is. Szerződő Felek a kioktatást megértették, tudomásul vették, annak rögzítését jelen szerződésben nem kéri.
- 18./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és elidegenítési képességük nincs korlátozva, valamit, hogy az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó szabályokat betartják.
- 19./ A szerződő felek rögzítik, hogy Dr. Bratu Tamás ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan jogi helyzetét illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Szerződő felek hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”). 32. és 33. §-ban írt felhatalmazás alapján, valamint a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adatazonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

Jelen adásvételi szerződést a szerződő felek, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás után helybenhagyólag írják alá azzal, hogy az itt nem szabályzott kérdések vonatkozásában a Polgári törvénykönyv adásvételre vonatkozó szabályai-, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és a 2013. évi CCXII. tv. szabályai az irányadóak azzal, hogy a Felek a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kizárják (szokások alkalmazása). Az Eladó és a Vevő megállapodnak abban, hogy ha a jelen adásvételi szerződés bármely része vagy bármely rendelkezése érvénytelen, vagy utóbb érvénytelenné válik, az nem eredményezi a teljes adásvételi szerződés érvénytelenné válását.

Encsen, 2026. évi szeptember hó 09. napján

Dr. Czingula Noémi Katalin
- Eladó -

Lencsés Attila
- Vevő -

Ellenjegyzem Encsen, 2026. évi szeptember hó 09. napján

BRATU TAMÁS
Dr. Bratu Tamás
3860 Encs, Fehérvári út 62.
Tel: 30258-22424
KASZ: 14050075