Kifüggesztés napja: 2026.10.29.
Közlés első napja: 2026.10.30.

Közlés utolsó napja: 2026.11.28.
Levétel napja: 2026.11.30.

PALLAYNÉ DR. PUSKÁS ILONA
ÜGYVÉD
Iroda: 3580 Tiszaújváros, Szent István út 6. 2/3. sz.
Tel: (49) 348-323; (49) 353-639, 20/258-24-29, 30/337-92-05.
e-mail: pallayne@hotmail.com

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Létrejött egyrészről
TELEKI JÓZSEFNÉ Születési neve : (Személyi azonosítója : , Anyja neve : , Születési ideje : adóazonosító jele: ,Születési ország megnevezése : MAGYARORSZÁG,Születési hely : ,Állampolgársága : MAGYARORSZÁG,Nyilvántartás jogcíme : MAGYARORSZÁGON ÉLŐ MAGYAR) Lakóhely adatai Irányítószám : 3589 Település neve : TISZATARJÁN Cím további adatai : ÁRPÁD ÚT 55.sz. alatti lakos, mint **eladó, (továbbiakban: eladó)**

másrészről
BARÓCZI MÁRTON Születési neve : (Személyi azonosítója : , Anyja neve : ; Születési hely : Születési ideje ; adóazonosító jele: Állampolgársága : MAGYARORSZÁG) Lakóhely adatai Irányítószám : 3589 Település neve : Tiszatarján, Cím további adatai : PETŐFI SÁNDOR UTCA 13/B.sz. alatti lakos, mint **vevő (továbbiakban: vevő)** között az alulírott napon és a következő feltételek mellett:

1./ Eladó eladja , vevő megvásárolja az eladó tulajdonát 8/24-ed tulajdoni hányadban képező **Tiszatarján külterület 0150/15. hrsz. alatti „szántó" művelési ágú, összesen 2 ha 4104 m2 nagyságú, és összesen 25,07 AK** értékű ingatlant a vevő által megtekintett állapotban, minden tartozékával és alkotórészével együtt. Az ingatlan természetben Tiszatarján külterületen található. Jogi jelleg: árterület.

Eladó eladja , vevő megvásárolja az eladó tulajdonát 8/24-ed tulajdoni hányadban képező **Tiszatarján külterület 096/4. hrsz. alatti „legelő " művelési ágú, összesen 4 ha 3678 m2 nagyságú, és összesen 38,00 AK** értékű ingatlant a vevő által megtekintett állapotban, minden tartozékával és alkotórészével együtt. Az ingatlan természetben Tiszatarján külterületen található.

A vevő kijelenti, hogy mindkét ingatlannak társtulajdonosa 16/24-ed tulajdoni hányadban 2025 évtől.

2. /Vevő kijelenti, hogy az 510031/3/2019.04.30.sz.-ú határozattal regisztrált földműves, Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal regisztrációs száma 1005121713, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara tagja, agrárkamarai nyilvántartási száma: P000000636164, őstermelők családi gazdaságának tagja : OCSG -00074626(a családi gazdaság képviselője : Baróczi Loránd József) .
A felek kijelentik, hogy a vevő és az eladó nem minősülnek közeli hozzátartozónak.

3./ A felek a kölcsönösen kialkudott **1.250.000.-Ft, azaz Egymillió –kettőszázötvenezer** forint összegű vételárban állapodnak meg , melyből 625.000.-FT , azaz Hatszázhuszonötezer forint a Tiszatarján 0150/15. hrsz.-ú ingatlan vételára, 625.000.-FT , azaz Hatszázhuszonötezer forint a Tiszatarján 096/4. hrsz.-ú ingatlan vételára.
A felek a vételárat reálisnak tekintik a helyi ingatlanforgalmi adatok alapján. A vevő az eladó részére a vételárat átutalással fizeti meg a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a számú bankszámlaszámra.
Az eladó a vételár hiánytalan átvételét a jelen okirat aláírásával is elismeri. Az eladó kifejezetten hozzájárul a vételár megfizetés ezen módjához és a bankszámlára történő átutalást saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek fogadja el.

4./Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlan mindkét tulajdoni lapján III/1. sz. alatt önálló szöveges bejegyzés szerepel. Az eladó szavatosságot vállal az ingatlanok per-igény és tehermentességéért. Amennyiben olyan teher lenne az ingatlanokon, amely nem szerepel a tul. lapon, haladéktalanul kiegyenliteni tartozik az eladó.

5./ Az eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő javára adásvétel jogcimén bejegyzésre kerüljön a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásban, a **Tiszatarján külterület 0150/15. hrsz. ingatlanra 8/24-ed** tulajdoni hányadban, a **Tiszatarján külterület 096/4. hrsz.-ú ingatlanra 8/24-ed** tulajdoni hányadban.

6./ A FFtv. 15/A. § alapján az eladó kijelenti, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező földet hatályos vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett földhasználati szerződés , vagy többlethasználati megállapodás nem érinti . A nyilvántartásban korábban rögzített földhasználati jog időtartama lejárt.
A felek megállapodnak abban, hogy a birtokátruházásra a mai napon kerül sor. A vevő az ingatlanok birtokának átruházásától szedi az ingatlanok hasznait, viseli terheit és a kárveszélyt.

Teleki józsefné eladó Baróczi Márton vevő ..... Pallayné dr. Puskás Ilona ügyvéd

PALLAYNÉ DR. PUSKÁS ILONA
ügyvéd
Székhely: 3580 Tiszaújváros, Szent István út 6. 2/3.
Adószám: 71617644-1-25
MBH BANK: 55100313-12000492
KASZ: 36066710
Tel.: 20/258-2429

A nyilatkozat megfelelője nyitva álló hatósági ügyintézési napokon.

7./ A földforgalmi törvény 13.§-a alapján a vevő kötelezettséget vállal arra, 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 – a törvény (3) bekezdésében foglalt esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.

A törvény 13.§ (4) bek. alapján a vevő kijelenti, hogy esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és a megszűnést követő időre az (1) bek.-ben foglalt kötelezettségeket vállalja.

8./ A vevő kijelenti, hogy földművesnek minősül, nem esik tulajdonszerzési korlátozás alá a törvény 16. § (1) bek.-ben foglalt szabályok figyelembevételével és megfelel az alábbi szabályoknak:

A földműves vevő tudomásul veszi, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg a föld tulajdonjogát (földszerzési maximum).

9./ A vevő kijelenti, hogy az elővásárlási jogosultság szempontjából a Földforgalmi tv. 18. § (1) bek. d) pontja alapján helyben lakó földművesnek minősül.

A vevő kijelenti, hogy a Fftv. 18. § (4) bek. alapján , az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az a) pont szerint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja és első ranghelyen áll, továbbá a b.) szerint fiatal földműves és a 2. ranghelyen áll.

10./ A tv. 14.§-ban foglaltakra figyelemmel a vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt : földhasználati díjtartozás).
A vevő kijelenti továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

11./ A vevő kijelenti, hogy a törvény 15.§-a alapján nem minősül pályakezdő gazdálkodónak.

12./A felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd megbízása kizárólag okiratszerkesztésre és a földhivatali ügyintézésben való képviseletre irányult, nem tartozik hozzá az adó- és illetékkel kapcsolatos ügyintézés vagy tanácsadás, tekintettel arra, hogy ezen kérdésekben a felek adószakértőhöz fordulnak.

13./ A felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződést az aláírásától számított 8 napon belül a tulajdonosnak a törvény 21. § (1) bek. alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldenie jóváhagyás céljából. Az eladó meghatalmazza Pallayné dr. Puskás Ilona eljáró ügyvédet azzal, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv részére az okiratot megküldje és ekörben képviseletét teljeskörűen ellássa. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. A meghatalmazás visszavonásig érvényes. A felek tudomásul veszik a törvény 21.§ - 30.§-ban foglalt eljárási szabályokat.

14./ A felek kijelentik, hogy a vevő és az eladó devizabelföldi, cselekvőképes magyar állampolgárok, ügyletkötési képességüket semmi nem befolyásolja.

15./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. – és a Jogügyletek biztonságának erősítése érdekében szükséges törvénymódosításokról szóló 2007. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: JÜB) és az annak alapján kiadott 2/2007. (XI.19) MÜK szabályzat a jogügyletek biztonságának elősegítésével kapcsolatos feladatokról alapján azonosítási kötelezettség terheli Szerződő felek adatai, vonatkozásában.
Szerződő felek adatai a fent megjelölt rendelkezések alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre Szerződő felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. és a JÜB2 szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el..
Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
Szerződő felek jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd eladó és vevő személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat megigényelje és lekérdezze az okiratszerkesztő ügyvéd azonosítási kötelezettségének eleget téve és adataikat jelen Szerződés teljesítése érdekében kezelje. Szerződő felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényrendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben és a JÜB2-ben és az Ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Üttv.) foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Teleki Józsefné eladó

Baróczi Márton vevő

.....
Pallayné dr. Puskás Ilona ügyvéd

PALLAYNÉ DR. PUSKÁS ILONA
ügyvéd
Székhely: 3580 Tiszaújváros, Szent István út 6. 2/3.
Adószám: 71617644-1-25
MBH BANK: 55100313-12000492
KASZ: 36066710
Tel.: 20/258-2429

Okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja szerződő feleket, hogy a 2018. május 25-től hatályos AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2016/679 RENDELETE (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet).
Szerződő felek ezúton, aláírásukkal hozzájárulnak adataiknak Pallayné dr. Puskás Ilona ügyvéd (adatkezelő) által az alábbiak szerinti adatkezeléshez.A jelen okiratban, illetve jelen megbízással összefüggésben rögzített személyes adatokat adatkezelő kizárólag a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve szerződő felekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal szerződő felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet. Az adatok kizárólag a megbízás ellátása érdekében folytatott – a megbízás fennállása alatt – eljárás(ok)ban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.
Szerződő feleknek joguk van bármikor kérelmezni adatkezelőnél a személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhatnak az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joguk van az adathordozhatósághoz.
Szerződő feleknek joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét. A felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek.

16./ A felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen okiratot a hatósági jóváhagyás kézhezvételétől számított 30 napon belül be kell nyújtani a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához a tulajdonjog bejegyzése céljából.

A földhivatali eljárásban
-a képviseletükkel,
- jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, javításával,
- a B400E adatlap elkészitésével és benyutjásával ,
-Baróczi Márton vevőnek a Tiszatarján külterület 0150/15. hrsz.-ú ingatlanra **8/24-ed** tulajdoni hányadú, a Tiszatarján külterület 096/4. hrsz.-ú ingatlanra **8/24-ed** tulajdoni hányadú és adásvétel jogcimén történő bejegyzésének ügyintézésével meghatalmazzák Pallayné dr. Puskás Ilona 3580 Tiszaújváros , Szent István út 6. 2/3. sz. alatti székhelyű egyéni ügyvédet, aki a meghatalmazást elfogadja.

17./ A felek kijelentik, hogy a vevő részéről történt ingatlan tulajdonának megszerzése mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól a módosított Illetéktörvény 26. § (1). bek. p. pontja alapján. A vevő kijelenti, hogy az Illetéktv. 26. § (1) bek. p) pontban foglalt kötelezettségeket vállalja.

18./ Az eladó az ingaltanok tulajdonjogát 2021 és 2023 évben szerezte meg, ezért az adózás tekintetében a módosított Személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII tv. szerint kell eljárnia azzal, hogy adóbevallási és esetleges adófizetési kötelezettségének 2027 évben kell eleget tennie a 2026. évi adóbevallással egyidejűleg.

19./ A jelen szerződésben nem érintett kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályai és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. és a hozzá kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.

20./A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI tv. végrehajtásáról szóló mód. 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C.§ - alapján kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

21./ A felek a jelen ügylet megkötésekor tévedésben nem voltak, megtévesztés, kényszer vagy fenyegetés hatálya alatt nem álltak, belátási képességüket semmi nem korlátozta.

22./ A **helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény** a felek kijelentik, hogy Tiszatarján Község Önkormányzat képviselő testülete a szerződés megkötéséig önazonosságvédelmi intézkedéseket nem vezetett be, önazonosság védelméről szóló **önkormányzati rendeletet nem alkotott.**

A felek a jelen szerződés szövegét egymás között kölcsönösen értelmezték, majd elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Kelt Tiszaújváros , 2026. 10. 14.

Teleki Józsefné eladó **Baróczi Márton vevő**

Ellenjegyzem:
Tiszaújváros , 2026. 10. 14.
Pallayné dr. Puskás Ilona ügyvéd
KASZ: 36066710

PALLAYNÉ DR. PUSKÁS ILONA
ügyvéd
Székhely: 3580 Tiszaújváros, Szent István út 6. 2/3.
Adószám: 71617644-1-25
MBH BANK: 55100313-12000492
KASZ: 36066710
Tel.: 20/258-2429