



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslat elfogadásához
minősített többség szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.

5/238-15/2025.

Előterjesztés a Képviselő testület 2025. április 24-ei rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Pécel, 19/6 helyrajzi számú ingatlan elidegenítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a Pécel 19/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 2119 Pécel, Baross utca 5/F. szám alatt lévő, kivett épület, udvar megnevezésű, 198 m² területnagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan per-, teher-, követelés- és igénymentes. Az Ingatlan tulajdoni lapja jelen előterjesztés 1. mellékletét, míg a térképmásolat az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Az Ingatlan ún. „úszótelek”-nek minősül, azaz a Pécel 19/7 helyrajzi számú tömbtelken álló, külön tulajdonú épületek részére kialakított, önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek. Az Ingatlan a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 4. melléklete értelmében üzleti vagyonnak, forgalomképes vagyontárgynak minősül.

Az Ingatlanon egy üzlethelyiséget tartalmazó felépítmény (a továbbiakban: Épület) található, amely elhelyezkedését tekintve a péceli piactéren a Rákos-patak melletti különálló épület. Az Épület tulajdonosa az ELEKTRIKÓ Műszaki Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (képviselőjében eljár: Gódor József ügyvezető, a továbbiakban: Jogszerző) és Pécel Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala között 2000. március 7. napján kötött bérleti szerződés (3. melléklet) 2. pontja alapján Jogszerző az Ingatlant jogosult volt beépíteni. Az Épületet Gódor József építette, mint az Elektrikó Kft. ügyvezetője 2000-2001. évben saját költségén, az Isaszeg Nagyközség Polgármesteri Hivatal építési engedélye alapján, melyre az építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyt megadta, melyben az épület hasznos alapterülete, 73,96 m² nagyság szerepel (4. melléklet). Mindezek alapján Gódor József ráépítőnek minősül. A 2010. március 25. napján kelt Várady István által készített felmérési vázlat alapján (5. melléklet) az üzlet beépített alapterülete 107 m², betonszegélyekkel 144 m². Várady Istvánnal történt egyeztetés alapján a használatbavételi engedély a nettó (hasznos) alapterületre szól, míg a beépített a bruttó alapterület, mely az épület által elfoglalt terület, ami 107 m². A külméretek a vázlat szerintiek. Az "ilyen", hagyományos és 10-20 m-es méretrendű épületeknél a szerkezet sűrűség (szerkezetek által elfoglalt terület) 25-35 %. Egy 30 %-os közép értéket véve $107 \cdot 30\% = 74,9 \text{ m}^2$, és ha ebből a válaszfalak is levonásra kerülnek, akkor pontosan kijön a használatbavételi engedélyben leírt 73,96 m².

Gódor József és az Elektrikó Kft. között 2023. október 9. napján Engedményezési szerződés jött létre (6. melléklet), mely szerint Gódor József, mint engedményező a ráépítésből eredő tulajdoni igényét az Elektrikó Kft.-re, mint engedményesre teljeskörűen átruházza.

Gódor József, az Elektrikó Kft. ügyvezetője a 2023. október 16. napján kelt levelében (7/A. melléklet) jelezte, majd 2025. március 14. napján (7/B. melléklet) megerősítette vásárlási szándékát az Épület alatti önkormányzati tulajdonú földterületre vonatkozóan, de tekintettel arra, hogy az Ingatlanon lévő épület majdnem az Ingatlan teljes területén helyezkedik el, így nem csak az épület alatti terület értékesítése célszerű, hanem a teljes Ingatlan. Ezért önkormányzatunk a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 12. § (3) bekezdése alapján értékbecslést készíttetett az Ingatlan vonatkozásában, mely aktualizálásra került (8. melléklet). Az értékbecslés értelmében az Ingatlan forgalmi értéke bruttó 10.000.000 Ft.

Az Ingatlan adásvételére – a ráépítésre is tekintettel – dr. László Jenő ügyvéd elkészítette a ráépítési megállapodás tervezetét, mely jelen előterjesztés 9. mellékletét képezi.

Az Adó- és Pénzügyi Irodával egyeztetés történt és az Elektrikó Kft.-nek az előterjesztés készítésekor hátraléka nincs.

Az Önkormányzat érdeke a hasonló ingatlanok „vegyes” tulajdonjogi helyzetének a felszámolása, ezért kérem a következő határozati javaslat elfogadását.

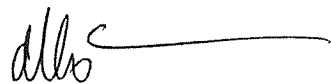
Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdés b) pontja alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) elidegeníti az Elektrikó Műszaki Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (képviseli: Gódor József ügyvezető, 2115 Vácszentlászló, Zsámboki út 047/3., adószám: 12253425-2-13) részére az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Pécel 19/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett épület, udvar megnevezésű, 198 m² terület nagyságú, természetben a 2119 Pécel, Baross utca 5/F szám alatt lévő ingatlant bruttó 10.000.000 Ft összegért..

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozat melléklete szerinti ráépítési megállapodás aláírására.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: az értesítésre 2025. május 9.
a szerződés aláírására 2025. május 31.

Pécel, 2025. április 16.



dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. a 19/6 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
2. térképmásolat
3. bérleti szerződés (kizárólag csak a képviselőknek kerül kiküldésre)
4. használatbavételi engedély
5. felmérési vázlat
6. engedélyezési szerződés
7. vásárlási szándékok bejelentése
8. ingatlanvagyon értébecslői szakvélemény – aktualizált
9. ráépítési megállapodás tervezete (egyben a határozati javaslat melléklete is)

Az előterjesztést készítette:



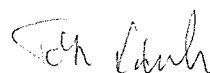
Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.



Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.



Tóth László
jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Fejlesztési Bizottság** illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

1. melléklet
Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/21386/2025

2025.03.14

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 19/6 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Baross utca 5/F.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett épület, udvar

0 198 0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41.808/2002.2001.08.10

eredeti határozat: 46453/2001.06.27

jogcím: átadás tulajdoni hányad: 0/1 36007/2000/1998.04.28

jogcím: 1990. évi LXV. tv. tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41.808/2002.2001.08.10

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 19 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 1177/2010.10.06

Önálló szöveges bejegyzés "Térképezési és területszámítási hiba kijavítása".

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

2. melléklet

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szign

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

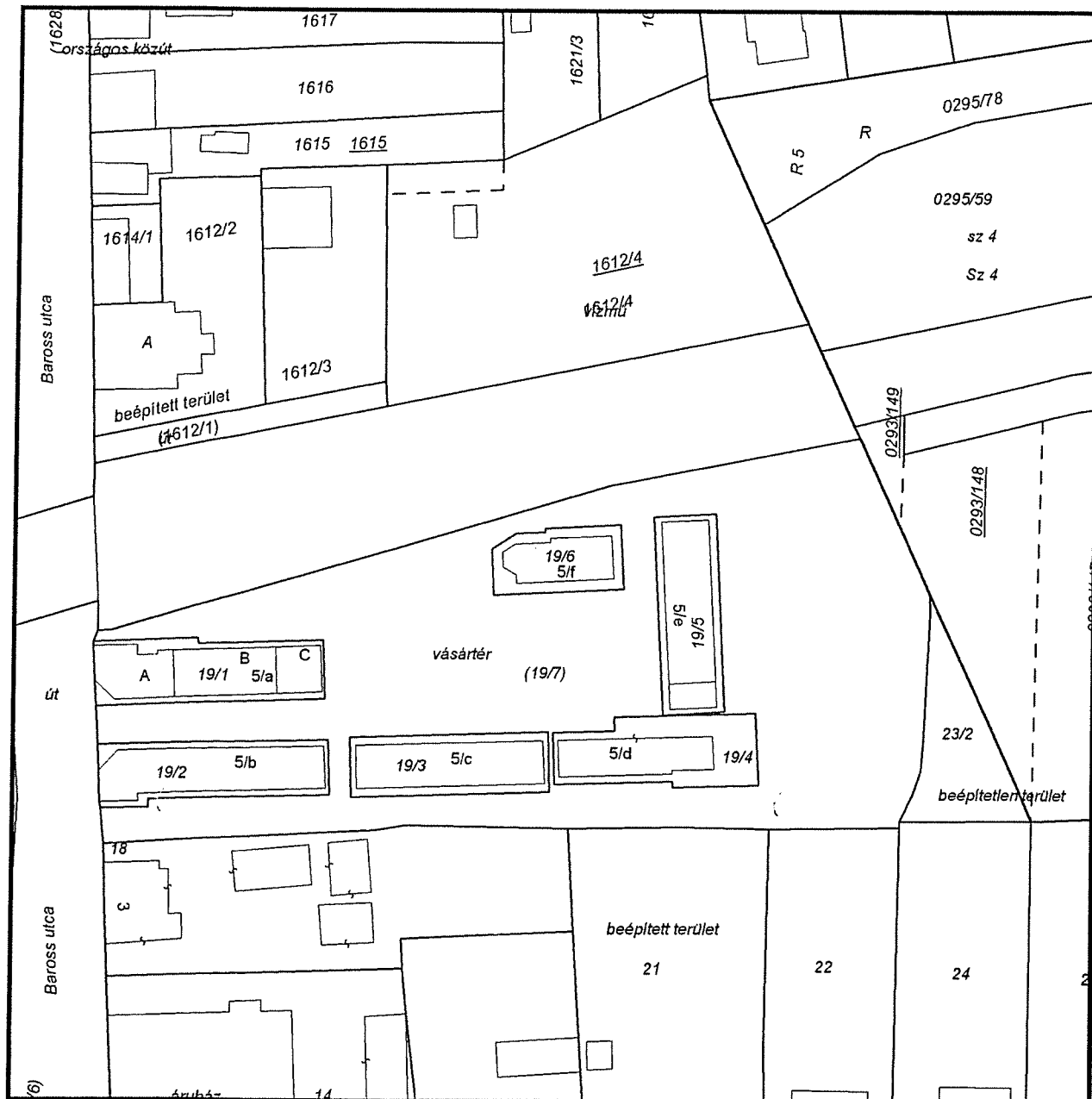
2024.02.19 09:16:10

Helyrajzi szám: PÉCEL belterület 19/6

Megrendelés szám: 7/495/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 51112620002024

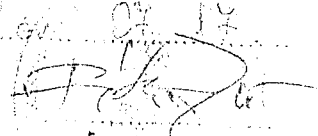


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

4. melléklet

Nagyközségi Polgármesteri Hivatal
Építésügyi Csoportjától
2117. Isaszeg, Rákóczi u. 45.
(28) 493-165
Fax: (28) 496-878

Ez a határozat jogerőre emelkedett
2001. év.....07.....hó.....18.....napján

Isaszeg, 2001. év.....07.....hó.....18.....napján


Tárgy: Gódor József ;
szám alatti
lakos a Pécel Baross utcai
Piactéren KERA VILL bolt, elektromos üzlet használatbavétel engedély megadása.

Szám: 790-8 / 2001.

HATÁROZAT

Gódor József / / részére a 2414-2/2000.

.....
számú építési engedéllyel a 2119. Pécel Baross utcai piactéren
.....
lévő 19-23/1. Hrsz.--ú ingatlanon KERA VILL bolt, elektromos üzletre
.....
- mely magában foglal: fsz: eladótér, előtér, WC, raktár, bemutató
.....
terem / 73,96 m². / helyiségeket - a használatbavételi engedélyt
.....
m e g a d o m . / / 11-12-es számú üzlet/

Felhívom engedélyes figyelmét, hogy a használatbavételi engedély jogerőre emelkedése után a Városi Földhivaltól kérje az épület feltüntetését a földmérési alaptérképen.

Felhívom az engedélyes figyelmét, hogy az épület csak a jóváhagyott tervek és a használatbavételi engedélyben megjelölt, illetve a jogszabály szerint megengedett célra, és csak akként szabad használni, hogy a használat az élet és vagyonbiztonságot, valamint az egészséget ne veszélyeztesse.

Az engedélyezett használattól való eltérés szabálysértésnek minősül, az építésügyi hatóság az érdekelteket a használat megszüntetésére kötelezheti. Az engedélyezett rendeltetéstől eltérő használatához hatóságom külön engedélyét kell beszereznie.

Ezen határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Pest Megyei Közigazgatási Hivatalhoz / Bp. V., Városház u. 7.sz./ címzett, de Isaszeg Nagyközség Polgármesteri Hivatalához 2 példányban benyújtott, 5.000.-Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

I N D O K O L Á S

A megtartott helyszíni szemle során - az illetékes szakhatóságok közreműködésével és előírásainak figyelembevételével - megállapítottam, hogy az elvégzett építési munka és építési engedélynek megfelel, az épület a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas, a használatbavételi engedély megadása ellen - az előírt kikötések teljesítése esetén - építésrendészeti, közegészségügyi, tűzvédelmi és egyéb szempontból kifogás nem merült fel.

Mindezekre figyelemmel az 1997. évi LXXVIII. tv. 44. §-ának (1) bekezdése, valamint a 46/1997. (XII.29.) KTM. rendelet 28. §. (1) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

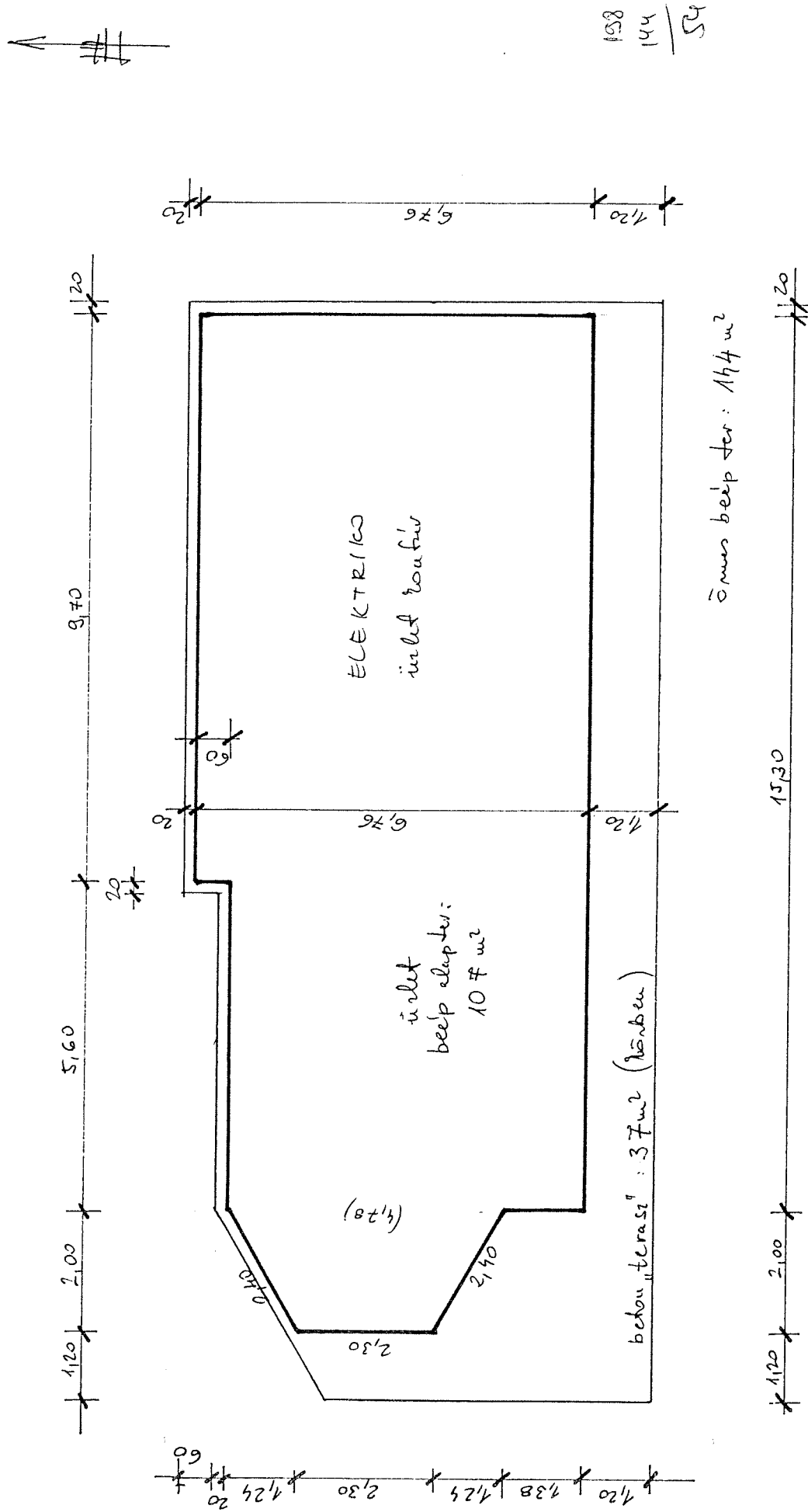
A határozatról értesítést kapnak:

- 1./ Gódor József építtető
- 2./ Várady Istvántervező
- 3./ ÁNTSZ. 2100. Gödöllő, Ady E.sétány 56.szomszéd
- 4./ Kerületi Főállatorvos 2100. Gödöllő, Kottlán S.u.1.szomszéd
- 5./ Bomba Jánosszomszéd
- 6./ Bomba Jánosnészomszéd
- 7./ Árpádfalvi Margit és férjeszomszéd
- 8./ Juhász László és nejeszomszéd
- 9./ Ferenczi Tiborszomszéd
- 10./ Ferenczi Tibor Bélaszomszéd
- 11./ Ferenczi Józsefszomszéd
- 12./ Czéhné Ferenczi Ildikószomszéd
- 13./ Pécel-Isaszeg ÁÉSZ. 2119. Pécel, Szemere P.u.8.szomszéd
- 14./ Irattár
- 15./ Pécel Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatal
2119. Pécel, Kossuth tér 1.
Is a s z e g, 2001. július 17.



Reisen - paper

FELEBRESI VALCAT
(ELEKTREIKO) $\approx 1:100$



VÁRADY ISTVÁN
okl. építésmérnök
É13-0390/13
119 Pécel, Szt. Imre krt

FIAC K'U

Paul, James u 5/#
 folmetre
 2010.05.25. 19/6 line

ENGEDMÉNYEZÉSI SZERZŐDÉS

Szám: 248/2023

amely létrejött
egyrésről

Gódor József születési neve: **Gódor József** (született: _____) anyja születési neve: _____
 személyi azonosító jele: _____, személyazonosító igazolványa száma: _____
 lakcímkártya száma: _____, adóazonosító jele: _____) _____ szám alatti
 lakos mint engedményező (a továbbiakban: **Engedményező**)

másrészről

ELEKTRIKÓ Műszaki Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság
 (cégjegyzékszám: 13-09-075232, a cég rövidített elnevezése: ELEKTRIKÓ KFT., a cég székhelye: 2115
 Vácszentlászló, Zsámboki út 047/3., a cég adószáma: 12253425-2-13, a cég statisztikai számiele:
 12253425-4778-113-13) képviselője: **Gódor József** (an.: _____), születési ideje: _____
 adóazonosító jele: _____) _____ ügyvezető, mint engedményes
 (a továbbiakban: **Engedményes**)

- Engedményező és Engedményes a továbbiakban együttesen **Felek** – között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

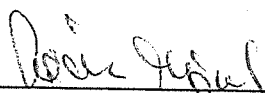
1. Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a **2119 Pécel, Baross utca 5/F. szám alatt lévő, Pécel 19/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett épület, udvar** megnevezésű, **198 m² területnagyságú, belterületi ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) kizárólagos (1/1 arányú) tulajdonát képezi.
2. Felek egybehangzóan rögzítik azt is, hogy az Engedményező, az 1. pontban megnevezett ingatlanon lévő, épületet a saját költségére építette az Isaszeg Nagyközség Polgármesteri Hivatal 2414-2/2000 engedély száma alapján, ezért Engedményező nevére állította ki az Építéshatóság a Használatbavételi Engedély Határozatot is, melynek száma: 790-8/2001. Az épület 2000-2001 es évben épült. A 2010.03.25 én kelt Várady István felmérési vázlata alapján az üzlet beépített alapterülete 107nm, betonszegélyekkel: ~144nm, elhelyezkedését tekintve Pécel Piac téren a Rákos Patak mellett álló különálló épület.

II. Engedményezés tárgya, engedményezési vételár

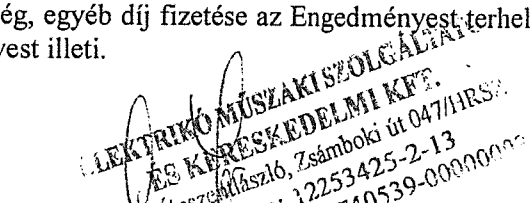
1. Engedményező az I. pontban rögzített Előzmények alapján, ellenérték (engedményezési vételár) megfizetése nélkül, a jelen szerződéssel – a ráépítésből eredő tulajdoni igényét – teljes körűen átruházza engedményezi az Engedményesre.

III. A Követelés tulajdonjogának átszállása, birtokátruházás

1. Felek megállapodnak abban és Engedményező kifejezetten elismeri, hogy az engedményezés tárgya épületet eddig is az ELEKTRIKÓ Kft-t birtokolta folyamatosan és szakadatlanul, továbbá annak az üzemeltetési költségeit is a Cég fizette és számolta el a könyvelésében.
2. Az engedményezéssel az Engedményes az Engedményező helyébe lép és átszállnak rá a jelen szerződés tárgya felépítménnyel kapcsolatos jogok és kötelezettségek. A Követelés tulajdonjogának átszállását követően az annak érvényesítésével kapcsolatosan felmerülő valamennyi illeték, költség, egyéb díj fizetése az Engedményest terheli és minden, a felépítménnyel kapcsolatos jogosultság az Engedményest illeti.


 Gódor József Engedményező


 Dr. Gál János Ügyvédi Iroda
 2760 Nagykáta,
 Bajcsy-Zsilinszky u. 1. Fsz. 4.
 Adószám: 19344061-1-13
 Tel/Fax: 06 29 440-713, 06 30 950-7553


 ELEKTRIKÓ MŰSZAKI SZOLGÁLTATÓ
 ÉS KERESKEDELMI KFT.
 Vácszentlászló, Zsámboki út 047/3.
 Adószám: 12253425-2-13
 Beszám: 1093052740539-00000000

IV. Kötelezett értesítése, a Követelés érvényesítése

1. Felek megállapodnak abban, hogy a ráépítésből eredő tulajdoni igényét az Engedményes jogosult és köteles előterjesztetni a Pécel 19/6 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosánál, a Pécel Város Önkormányzatánál.
2. Felek egyezően adják elő, hogy Engedményező az Engedményest az épület feltüntetéséhez szükséges információkkal, szükséges tájékoztatással, a jelen szerződés megkötését megelőzően az Engedményest ellátta, és a birtokában lévő okiratok eredeti példányait a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átadta Engedményes részére.

V. Felek nyilatkozatai

1. Engedményes követelésvásárlásra vonatkozó felügyeleti engedéllyel nem rendelkezik, ugyanakkor Engedményes az erről való teljes körű engedményezői tájékoztatást követően, jogi felelőssége tudatában, a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a fenti Követelés megszerzése a részéről nem üzletszerű tevékenységként történik.
2. Engedményes kijelenti, hogy Engedményező a felépítmény jelenlegi jogi állapotáról, a jelen szerződés aláírását megelőzően részletesen tájékoztatta az Engedményest, Engedményes a felépítmény építésével kapcsolatos, bizonyító okiratokat előzetesen megtekintette.
3. Felek megállapodnak abban, hogy Felek azon írásbeli nyilatkozatait, amelyeket a másik félhez a fent megjelölt címre tértivevényes vagy ajánlott levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, az érintettel közöltnek, részükre kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy arról a címzett nem szerzett tudomást, az e küldeménynek az első postai kézbesítésének megkísérlése napján vagy azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte. Felek kötelesek gondoskodni arról, hogy az általuk megadott címen a jelen szerződés fennállásának tartama alatt mindenkor legyen olyan személy (képviselő) aki a postai küldeményeket átveszi, illetve ha székhelyváltás van, kötelesek azt haladéktalanul bejelenteni és igazolni. Ennek elmulasztása esetén az átvételre jogosult személy (képviselő) hiányára a fél nem hivatkozhat.
4. Engedményező és Engedményes képviselője kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, cselekvőképes magyar állampolgárok. Engedményes Cég képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt Cég, az ELEKTRIKÓ Kft. magyarországon bejegyzett működő Cég, ellene nincs végelszámolási, vagy felszámolási eljárás, vagy hatósági intézkedés folyamatban
5. A Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének, egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.
6. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés módosítása, kiegészítése csak írásban lehetséges, a szóban vagy ráutaló magatartással történő módosítások érvénytelenek. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a szerződéssel kapcsolatos valamennyi nyilatkozatot ugyancsak írásban kell megtenni.
7. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok, különösen a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen szerződést - elolvasást és együttes értelmezést követően - mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Kelt: Nagykátán, 2023. év október hónap 09. napján

Gódor József Engedményező

ELEKTRIKÓ MŰSZAKI SZOLGÁLTATÓ
ÉS KERESKEDELMI KFT.
1155 Vácszentlászló, Zsomboki út 047/HRSZ
Tárolószám: 12253425-2-13
Cégszám: 06740539-00000000
ELEKTRIKÓ Kft. Engedményes

A fenti Engedményezési Szerződést Dr. Gál János Ügyvéd a Pest Megyei Ügyvédi Kamara 36060406 KASZ számon bejegyzett tagja készítettem és ellenjegyzem: Nagykátán, 2023. év október hónap 09. napján.

Dr. Gál János Ügyvédi Iroda
2100 Nagykátán,
Bajcsy-Zsilinszky u.1.Fsz.4.
Adószám: 19944061-1-13
Tel/Fax: 06 29 440-743, 06 30 950-7553

Elektrikó Kft
2115 Vácszentlászló Zsámboki út 047/3hrsz

TC: Pécel Város Önkormányzata
2119 Pécel Kossuth tér 1.

Tárgy : Kérelem - nyilatkozat

Tisztelt Polgármester úr!

Alulírott Gódor József mint az Elektrikó Kft ügyvezetője úgy nyilatkozom, hogy cégünk szeretné a 2119 Pécel Baross utca 5/F címen (19/6hrsz) alatt lévő , az épületünk alatt található földterületet megvásárolni reális áron.

Kérjük becsültessék fel értékét és az értébecslésnél vegyék figyelembe, hogy a területen található felépítmény cégünk tulajdona.

Vácszentlászló ,
2023 – okt 16

Köszönettel

Gódor József

Handwritten: *személyesen Titok Kossuth*
adta
7/4 melléklet

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Erkezett:	2023 NOV 08.	Erkezett:
Előadó:	M/263 - 3/2022	Előadó:
Előszám:	M/263	Ügyintéző:
Melléklet:		Sz. Zs.

Handwritten: *11.09*
11.10
Q

ELEKTRIKÓ MŰSZAKI SZOLGÁLTATÓ
ÉS KERESKEDELMI KFT.
2115 Vácszentlászló, Zsámboki út 047/HRSZ
Adószám: 12283425-2-13
Bszsz.: 1010383652740539-00000003

Elektrikó Kft
2115 Vácszentlászló Zsámboki út 047/3 hrsz

TC: Péceli Polgármesteri Hivatal
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

Tárgy : nyilatkozat

Tisztelt Polgármesteri Hivatal !

Köszönjük levelüket, melyben megküldték a Pécel, 19/6 hrsz.-ú ingatlan aktualizált szakértői véleményét.

Arról szeretnénk tájékoztatni Önöket, hogy az abban szereplő bruttó 10 millió forintos vételárat elfogadjuk, és nyilatkozunk, hogy ezen a vételáron szándékozunk megvásárolni a szakértői véleményben szereplő ingatlant.

Vácszentlászló, 2025.03.14

Köszönettel
Gódor József
Elektrikó Kft
20-9317362

ELEKTRIKÓ MŰSZAKI SZOLGÁLTATÓ
és KERESKEDELMI KFT.
2115 Vácszentlászló, Zsámboki út 047/3 HRSZ
Adószám: 12253425-2-13
Bankszám: 10103836-52740539-000000003

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA

A PÉCEL, BAROSS U. 5/F. (HRSZ.: 19/6) ALATTI INGATLANON LÉVŐ FELÉPÍTMÉNY ALATTI ÚSZÓTELEK JELENLEGI FORGALMI ÉRTÉKÉRE VONATKOZÓAN

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. március 14.

Készítette:

a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1.

Készült: 3 példányban
2 példány Megbízó részére kerül átadásra
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre
A szakvélemény 5 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata (Megbízó) megbízására a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda 2023. november 20.-i dátummal szakértői véleményt (alapszakvélemény), készített, melynek tárgya a Pécel, Baross u. 5/F. (hrsz.: 19/6) alatti ingatlanon lévő felépítmény alatti úszótelek forgalmi értékének a meghatározása volt. Az Önkormányzat megbízására 2024. június 17.-i dátummal elkészült az alapszakvélemény aktualizálása is.

A Megbízó ismételten megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői számára, hogy határozza meg a tárgyi ingatlanon lévő felépítmény alatti úszótelek jelenlegi (2025. március havi) forgalmi értékét.

A Megbízó képviselőjével történt egyeztetés során az alábbiak kerültek megállapításra:

- az ingatlan és annak környezetében az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt változás, az ingatlanpiaci jellemzők változatlanok
- az ingatlan és annak környezetében az alapszakvélemény elkészítése óta a szabályozással kapcsolatban nem történt változás
- az ingatlan ingatlannyilvántartási adataiban az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt változás

Az előzőek alapján a Megbízó újbóli helyszíni szemle megtartásától eltekintett, közös álláspontunk alapján a tárgyi ingatlanon lévő felépítmény alatti úszótelek jelenlegi (2025. március havi) forgalmi értékének a becslése egy aktualizálással meghatározható.

A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. képviseletében Pusztai J. László igazságügyi szakértő a megbízást elfogadta és az aktualizált magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

Jelen szakértői vélemény aktualizálás a tárgyi földterületre 2023. november 20.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

A szakértő részére a Megbízó az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatot határozta meg:

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Baross u. 5/F. (hrsz.: 19/6) alatti ingatlanon lévő felépítmény alatti úszótelek jelenlegi (2025. március havi) forgalmi értékét.

3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az előzőekben leírtak alapján a jelen szakértői vélemény aktualizálás az alapszakvélemény elkészítéséhez megtartott helyszíni szemlén tapasztaltak alapján készült.

5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása (változatlan)

Az ingatlan címe	Pécel belterület, Baross utca 5/F.
Megnevezése	kivett épület, udvar
Helyrajzi száma	19/6
Területe	198 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	Pécel Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad arányában
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az érintett ingatlan Pécel település belterületén, annak központjában – kereskedelmi és szolgáltató központjában – a piactéren helyezkedik el. A tágabb környezet hasznosítása vegyes, a kevés lakóingatlan leszámítva jelentős számú kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciókkal rendelkező épület is található. Az elhelyezkedésének köszönhetően a megközelítése kiválóan mondható. Az ide vezető utcák megfelelő minőségű aszfaltburkolattal ellátottak, a gyalogos közlekedést szolgáló szilárd burkolatú járdák kiépítettek. A piactér formája egy közel szabályos négyszög, felszíne sík, kerítések nem határolják. A piactér teljes szabad földfelülete előregyártott, beton kiselemes térburkolattal ellátott, mely személy és gépkocsiforgalomra is alkalmas. Az összközműves piactér (19/7 hrsz.) területén összesen 6 darab úszótelek került kialakításra, melyeken lévő felépítményekben alapvetően kereskedelmi és szolgáltató funkciójú egységek lettek kialakítva.

Az ingatlan ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi ingatlan a piactér északi felében, annak kb. a középvonalában található. A jellegénél fogva kerítetlen, az összes közüzemi közműhálózatra rácsatlakoztatott. **A tárgyi úszótelken egy hagyományos kialakítású üzlethelyiséget tartalmazó épület található. Az épületet - nem vitatott módon – nem az ingatlan az ingatlan nyilvántartás szerinti tulajdonosa (Pécel Város Önkormányzata) létesítette. Jelen szakvélemény a tényleges tulajdonviszonyok rendezéséhez készült. Mivel a felépítmény nem képezi jelen szakvélemény tárgyát, ezért annak ismertetésétől is eltekintek.**

Az úszótelek általános jellemzői

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az úszótelek egy tömbtelken álló, de külön tulajdonú épületek részére kialakított telkek elnevezése. Jelen esetben a tömbtelek a 19/7 hrsz.-ú piactér. Az úszóteleknek általános esetben nemcsak az épületet, de az a körüli járdákat, a közműútárgyakat (önálló közműcsatlakozásokat), valamint az ingatlan körüli legalább 1 méteres területsávot is magába kell foglalnia.

A tárgyi ingatlanra és a környezetére vonatkozó építési előírások

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi úszótelek, illetve a piactér teljes területe a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Településközponti vegyes Vt-SZ/1 jelű építési övezetbe tartozik, melyre a vonatkozó főbb előírások:

- a telken egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb 2 lakás alakítható ki
- a beépítés módja: szabadon álló
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terepszint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,7 m²/m²
- a maximális épületmagasság: 6,0 m

9. A SZAKÉRTŐI FELADATRA ADOTT VÁLASZ

Állapítsa meg a szakértő a Pécel, Baross u. 5/F. (hrsz.: 19/6) alatti ingatlanon lévő felépítmény alatti úszótelek jelenlegi (2025. január) forgalmi értékét.

A tárgyi úszótelek jelenlegi forgalmi értékét, változatlan módon a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. Értékesítésre felkínált, a tárgyi ingatlanhoz hasonló adottságú, úszótelek az ingatlankínálatokban jelenleg sem lelhető fel. Ezen ok miatt, első lépcsőben a Pécel településen lévő, jó fekvésű, jól beépíthető, összközműves építési telkek átlagos fajlagos ára kerül meghatározásra, majd további korrekciós tényezők alkalmazásával becsülöm a tárgyi úszótelek jelenlegi forgalmi értékeit. Az építési telkek jelenlegi átlagos, fajlagos telekértékének a meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2025. március havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, jó fekvésű, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai (2025. március)

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
Városközpont	Lakótelek	1700	75.000.000,-	44.118
József A. utca	Lakótelek	885	35.000.000,-	39.548
Szőlőhegy utca	Lakótelek	1329	52.800.000,-	39.729
Apácadomb	Lakótelek	1100	45.500.000,-	41.364
Maglódi út	Lakótelek	846	38.500.000,-	45.508
Pihenő utca	Lakótelek	1000	42.000.000,-	42.000
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				<i>42.044</i>

A tárgyi úszótelek üres, beépíthető állapotúnak feltételezett jelenlegi forgalmi értéke

Az értékmódosító tényezők

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
A kiterjedése miatt	+ 10	-
Elhelyezkedése, környezete miatt	+ 10	-
Az úszótelek jelleg miatt	+ 10	-
<i>Összesen</i>	<i>+ 30</i>	<i>- 10</i>
<i>Mindösszesen</i>	<i>+ 20</i>	

Az értékmódosító tényezők alapján a tárgyi úszótelekre vonatkoztatható jelenlegi (2025. március havi) fajlagos telekérték, annak üres, beépíthető állapotát feltételezve:

$$42.044,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 + 0,20) = 50.453,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján,
a Pécel Baross u. 5/F. (hrsz.: 19/6) alatti
úszótelek jelenlegi (2025. március havi) kerekített forgalmi értéke
annak üres, beépíthető állapotát feltételezve***

$$198 \text{ m}^2 \times 50.453,- \text{ Ft/m}^2 = 10.000.000,- \text{ Ft}$$

Az Illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény alapján az illeték alapja az ingatlan forgalmi értéke. A forgalmi érték (az illetékalap) mindig pénzben kifejezhető érték, és azt az összeget jelenti, amely a vagyontárgy eladása esetén az illetékkötelezettség keletkezésekor volt állapotában árként általában elérhető.

Az előzőek alapján,
az általam becsült forgalmi érték tartalmazza az Általános Forgalmi Adót,
amennyiben az értékesítő - tulajdonos az ÁFA hatálya alá tartozik.

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Szakértői megjegyzések:

Az ingatlanpiaci elemzők állásfoglalásai alapján a Budapesti agglomerációban a lakótelek fajlagos értéke az elmúlt időszakban nagyrészt stagnált, vagy minimális mértékben emelkedett. Az ingatlan.com ingatlanstatisztikája alapján a Péceli lakótelek fajlagos értéke napjainkig 2023. november óta ~ 3,9 %-al, míg 2024. június óta ~ 0,7 %-al emelkedtek. Az előzőek alapján, a tárgyi ingatlan az általam becsült jelenlegi forgalmi értéke, a korábban becsült forgalmi értékeket alapul véve megfelelőnek tekinthető.

Gyál, 2025. március 14.



Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.
2360 Gyál
Juhász Gyula köz 1.

PUSZTAI J. LÁSZLÓ

ügyvezető - igazságügyi szakértő
okl. szerkezetépítőmérnök (BME)
okl. igazságügyi szakmérnök (BME)
okl. ingatlangazdálkodó
(ESSEC / Párizs - BKE / Budapest)
MÉK épületszerkezeti szakértő (SZÉS-2)
TSZSZ szakértő (80/EF/2013)

Melléklet: Térképmásolat, tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sajtó

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Gödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

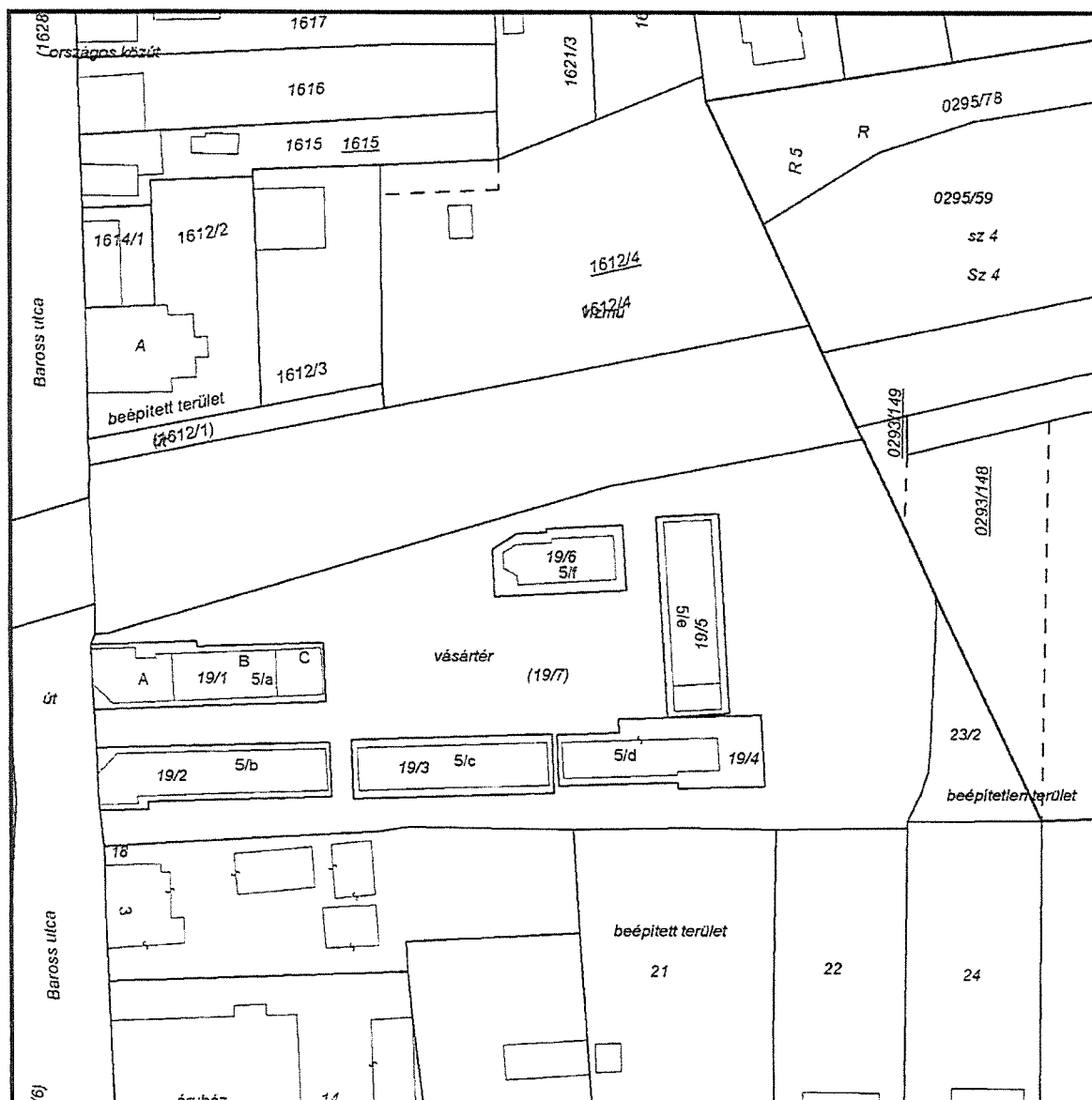
2024.02.19 09:16:10

Helyrajzi szám: PÉCEL belterület 19/6

Megrendelés szám: 7/495/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 51112620002024



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Cödöllő Ady Endre sétány 60. Pf. 390.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/48612/2024

2024.06.11

PÉCEL

Szektor: 53

Belterület 19/6 helyrajzi szám

2119 PÉCEL Baross utca 5/F.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett épület, udvar

0

198

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41.808/2002.2001.08.10

eredeti határozat: 46453/2001.06.27

jogcím: átadás tulajdoni hányad: 0/1 36007/2000/1998.04.28

jogcím: 1990. évi LXV. tv. tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2119 PÉCEL Kossuth tér 1

törzsszám: 15730538

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41.808/2002.2001.08.10

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 19 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 1177/2010.10.06

Önálló szöveges bejegyzés "Térképezési és területszámítási hiba kijavítása".

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

RÁÉPÍTÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: dr. Kővári Alexandra polgármester) mint tulajdonos (továbbiakban: **Átruházó**), másrészről az

ELEKTRIKÓ Műszaki Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (nyilvántartó szerv: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 13-09-075232, a cég rövidített elnevezése: ELEKTRIKÓ KFT., a cég székhelye: 2115 Vácszentlászló, Zsámboki út 047/3., a cég adószáma: 12253425-2-13, a cég statisztikai számjele: 12253425-4778-113-13, képviseli: Gódor József (an.: , születési ideje: , adóazonosító jele:)

() ügyvezető önállóan), mint Jogszerző (továbbiakban: **Jogszerző**) - a továbbiakban Jogszerző és Átruházó együttesen: **Felek**) között Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (.....) számú határozata alapján az alulírott napon és helyen, a következő feltételek mellett:

1. Jelen megállapodás (továbbiakban: **Megállapodás**) tárgyát képezi a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. ingatlan-nyilvántartásában **Pécel belterület 19/6 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, **kivett épület, udvar** megnevezésű, **198 m²** terület nagyságú, természetben a **2119 Pécel, Baross utca 5/F.** szám alatt lévő **ingatlan** (továbbiakban: **Ingatlan**), amely az ingatlan-nyilvántartás szerint Átruházó 1/1 arányú tulajdonát képezi. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az Ingatlan per-, teher-, követelés- és igénymentes. Az Ingatlan ún. „úszótelek”-nek minősül, azaz a Pécel 19/7 helyrajzi számú tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított, önálló közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek (OTÉK 1. sz. melléklet 133b pont).
2. Az Ingatlanon egy üzlethelyiséget tartalmazó felépítmény (a továbbiakban: **Épület**) található, amely elhelyezkedését tekintve Pécel piactéren a Rákos-patak mellett álló különálló épület. Jogszerző és az Önkormányzat között 2000. március 7. napján kötött bérleti szerződés (a továbbiakban: **Bérleti szerződés**) alapján Jogszerző az Ingatlant jogosult volt beépíteni, ugyanakkor az Épületet Gódor József (születési neve: , született: , anyja születési neve: személyi azonosító jele: , személyazonosító igazolványa száma: lakcímkártya száma: adóazonosító jele: lakóhelye: (zám) építette 2000-2001. évben saját költségén, az Isaszeg Nagyközség Polgármesteri Hivatal 2414-2/2000 engedély számú építési engedélye alapján, melyre az építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyt 790-8/2001 sz. alatt megadta. A 2010. március 25. napján kelt, Várady István felmérési vázlata alapján az üzlet beépített alapterülete 107 m², betonszegélyekkel: ~144 m². Mindezek alapján Gódor József ráépítőnek minősül.
3. Felek rögzítik, hogy a Bérleti szerződésben foglalt földhasználati díjat Jogszerző a 7. pontban körülírt Megváltási ár megfizetéséig köteles az Önkormányzat részére fizetni, melynek összege 54.146 Ft/hó (144 m² vagy betonszegély nélkül 107 m² x 200 Ft inflációval emelt összege). Felek megállapodnak abban, hogy a 7. pontban körülírt Megváltási ár megfizetését követő napon a Bérleti szerződés hatályát veszíti.
4. Felek rögzítik, hogy 2023. október 9. napján kelt szerződés szerint Gódor József, mint a 2. pontban említett ráépítő az általa elvégzett ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzésből eredő valamennyi jogát Jogszerzőre engedményezte. Átruházó kijelenti, hogy az engedményezési szerződésre tekintettel köti meg jelen Megállapodást Jogszerzővel.

Pécel Város Önkormányzata
Átruházó
Képv.: Dr. Kővári Alexandra
polgármester

dr. László Jenő
ügyvéd

Elektrikó Kft.
Jogszerző
Képv.: Gódor József ügyvezető

5. Átruházó kijelenti, Jogszerző pedig – jogutódaira is kiterjedő hatállyal – kifejezetten tudomásul veszi, hogy jelen jogügylet kapcsán esetlegesen a későbbiekben más személyek részéről esetlegesen felmerülő bármilyen igények vonatkozásában Átruházó kizárja minden felelősségét. Jogszerző – jogutódaira is kiterjedő hatállyal - kijelenti továbbá, hogy jelen megállapodás aláírását követően jelen jogügylet kapcsán a jelen szerződésben foglaltakon túl jogcímtől függetlenül semmilyen igénnyel (pl. öröklés, ráépítés, elbirtoklás, kártérítés, jogalap nélküli gazdagodás jogcíme stb.) Átruházó felé nem él, minden igényérvényesítésről jelen Megállapodás aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.
6. Felek az előző pontokban foglaltakra tekintettel, valamint az Étv. 37. § (2) bekezdése, a 2013. CLXXVII. tv. 48. §-a, az 1959. évi IV. tv. 137. §-138. §, valamint a PK 7. sz. állásfoglalás alapján megállapodnak abban, hogy az Ingatlan tulajdonjogát jelen Megállapodásban meghatározott módon rendezni kívánják.
7. Felek a Megállapodás aláírásával megállapodnak abban, hogy **Jogszerző ráépítés jogcímén 1/1 arányban tulajdonjogot szerez az Ingatlanon 10.000.000 Ft, azaz Tízmillió forint** (továbbiakban: **Megváltási ár**) Átruházó részére történő megfizetése ellenében. A Megváltási árat az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bek. j) pontja értelmében általános forgalmi adó nem terheli.
8. Felek megállapodnak abban, hogy Jogszerző a Megállapodás megkötését követő **15 napon** belül köteles Átruházó részére **megfizetni** a Megváltási árat Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10400494-50505156-57531192 számú számlájára történő átutalással.
9. Amennyiben Jogszerző a Megváltási ár megfizetése kapcsán késedelembe esik, a késedelem idejére a késedelem minden napja után 5.000,-Ft késedelmi kötbér megfizetésére köteles Átruházó részére. Jogszerző 60 napot meghaladó késedelme esetén Átruházó egyoldalú, Jogszerzőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a Megállapodástól. Elállás esetén Jogszerző köteles Átruházó felhívásától számított 15 napon belül ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirati formában is tudomásul venni az elállást, mely nyilatkozat megadásának elmulasztása esetén a jognyilatkozat megtételéig napi 5.000,-Ft késedelmi kötbért köteles Átruházó részére megfizetni. Jogszerző a Megállapodás aláírásával visszavonhatatlanul lemond a kötbér mértékének vitatási jogáról. Elállás esetén a Felek kötelesek egymással elszámolni.
10. Átruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a Megváltási ár megfizetését a teljesítést követő 15 napon belül – teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – nyilatkozat aláírásával vagy pénzügyi igazolásával elismeri és nyugtazza.
11. Átruházó az Ingatlan **tulajdonjogát** a Megváltási ár teljes összegének megfizetéséig **fenntartja**. Átruházó a Megváltási ár teljes összegének megfizetése esetére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, külön okiratba foglalt nyilatkozatával kifejezett, **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Jogszerző tulajdonjoga az Ingatlanra 1/1 arányban** – ráépítés jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön, Átruházó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett (továbbiakban „**Bejegyzési Engedély**”).
12. Felek közösen kérik Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot, és egyben Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Inyvtv-vhr 45.§ (1) bekezdése alapján a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot** Jogszerző javára az Ingatlanra a **Megállapodás ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontjától számított 6 hónapra bejegyezze**.
13. Átruházó a Megállapodás aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 8 db eredeti példányban ügyvédi letétbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt, amelyben Átruházó feltétlen és

visszavonhatatlan hozzájárulását adja **Jogszerző 1/1 arányú tulajdonjogának** ráépítés jogcímén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

Átruházó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Megváltási ár kifizetésének hitelt érdemlő igazolása esetén hozzájárul ahhoz, hogy Jogszerző részére kiállított Bejegyzési Engedély a Feleknek kiadásra, illetőleg a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-hoz benyújtásra kerüljön a maradó példányok ügyfeleknek történő kiadása mellett oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon.

A Megváltási ár kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Átruházó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban vagy pénzügyi igazolással elismeri a Megváltási ár maradéktalan megfizetését, és/vagy Jogszerző eredeti banki igazolással igazolja a Megváltási ár Átruházó javára történő megfizetését.

14. Felek rögzítik, hogy Jogszerző az Ingatlant jelenleg is birtokában tartja, így birtokbaadási eljárás lefolytatására nincs szükség. Az előbbieket alapján Jogszerző kijelenti, hogy Átruházóval szemben az Ingatlan Megállapodás aláírását megelőző birtokviszonyával, illetőleg a birtokbaadásával kapcsolatosan sem most, sem a jövőben jogcímre tekint nélkül, igényel nem él, arról a Megállapodás aláírásával kifejezetten lemond.
15. Felek megállapodnak, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját Átruházó viseli, minden egyéb felmerülő költséget – ideértve, de nem kizárólag a megállapodás benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat – Jogszerző viseli.
16. Átruházó jogi személy, Magyarország helyi önkormányzata, Jogszerző magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. /b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Jogszerző a Megállapodás aláírásával írásban kijelenti, hogy a jelen nyilatkozatában foglaltak változása esetén a változásról haladéktalanul köteles Átruházót tájékoztatni. Jogszerző a Megállapodás aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben nyilatkozata valótlan tartalmú vagy jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek, úgy Átruházó a szerződést kártalanítás, illetőleg kártérítés nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha pedig a szerződés teljesítésére még nem került sor, a szerződéstől elállhat. Felek kijelentik, hogy ügyletkötési képességük a jelen szerződés aláírásakor nem korlátozott vagy kizárt, képviselőik teljes, megfelelő és elégséges felhatalmazással rendelkeznek jelen szerződés aláírására a jelen szerződésben.
17. Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak a Megállapodással kapcsolatos törvényi rendelkezésekről, az adózásról és illetékfizetési kapcsolatos, és az adóbevallási kötelezettségükre vonatkozó kioktatást tudomásul veszik és azt megértették. **Jogszerzők kijelentik, hogy igénybe kívánják venni az Itv. 26. § (1a) bekezdés d) pontja szerinti illetékmentességet.**
18. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a Megállapodásban kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették.
19. Felek a Megállapodás aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a Megállapodás 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.

Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Megállapodáshoz kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

20. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) és a vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
21. Felek a Megállapodás elkészítésére és ellenjegyzésére – a Megállapodásban foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. előtti képviselőjük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (**Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918**) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Átruházó és Jogszerzők kérik Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-ot, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra **közvetlenül is kézbesítse**.

Felek jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Pécel, 2025.

Pécel Város Önkormányzata
Átruházó
Képv.: Dr. Kővári Alexandra
polgármester

Elektrikó Kft.
Jogszerző
Képv.: Gódor József
ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyző:

.....

Ellenjegyzem és a részemre adott meghatalmazást elfogadom:

Pécel, 2025.