



## PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/125-21/2025.

Nyilvános ülésen tárgyalandó.  
A I. határozati javaslat elfogadásához  
egyszerű többség, míg a II. határozati  
javaslat elfogadásához minősített  
többség szükséges.  
Név szerinti szavazást nem igényel.

### Sürgősségi indítvány a Képviselő-testület 2025. február 27-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat településrendezési szerződés módosításával kapcsolatos döntés, valamint ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló döntés meghozatalára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat), az Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága (a továbbiakban: EKIF), 2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B sz alatti Társasház és Aszódi Csaba (továbbiakban: Szerződő Felek) 2024. március 12. napján egymással településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ, 1 melléklet) kötöttek. A bekövetkezett jogszabályváltozásokra, valamint Fejlesztő 2024. május 23-án kelt kérelmében foglaltakra tekintettel Szerződő Feleknek TRSZ-t kell módosítaniuk.

A fejlesztés tekintetében szükséges a megkötött TRSZ módosítása. Dr. László Jenő önkormányzatunk jogi képviselője elkészítette a TRSZ módosítását, mely jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi. A TRSZ módosításával kapcsolatban az EKIF-fel több esetben is egyeztetés történt és a TRSZ módosítás a Szerződő Felek részéről elfogadottá vált.

A TRSZ I. sz. módosítása 2. pontja alapján a Pécel, 0370/293 hrsz.-ú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) megszerzése válik szükségessé. A 0370/293 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása során az intézményi területből (Vi) közkert területbe (Zkk) sorolása fog megvalósulni. Tekintettel arra, hogy a Pécel, 0370/196 hrsz.-ú ingatlan új beépítésre szánt területbe fog kerülni, ezért Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Tv.) 12. § (3) bekezdésének a) pontja értelmében a zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését. A Tv. 12. § (4) bekezdése alapján a (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

Az Ingatlan tulajdonosa kinyilvánította azon szándékát, hogy ingyenesen az Önkormányzat részére ajándékozza az Ingatlant (3. melléklet).

Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (3) bekezdése értelmében a vagyon elidegenítésére, hasznosítására, megterhelésére, vagyonkezelésbe adására, valamint az önkormányzati tulajdonba kerülő ingatlan vagy ingóvagyontárgy megszerzésére irányuló döntést, továbbá vagyontárgy vagyonleltárba történő felvételét megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni, kivéve az ingyenes vagyonszerzést.

A fenti jogszabályi rendelkezés értelmében önkormányzatunk értékbecslést készíttetett, mely az előterjesztés 4. mellékletét képezi. Az értékbecslés alapján az Ingatlan értéke 5.900.000 Ft, mely tartalmazza az általános forgalmi adót.

Ingyenes vagyonszerzés esetén a 13. § (9) bekezdése szerint kell eljárni, mely szerint: Vagyontárgy tulajdonjogának ingyenes megszerzéséről a polgármester javaslatára a Fejlesztési Bizottság állásfoglalását követően a Képviselő-testület dönt. A vagyontárgy tulajdonjogának ingyenes megszerzéséhez forgalmi értékbecslés csak az Önkormányzatot érintő adó- vagy járulékkötelezettség, vagy a Képviselő-testület erre vonatkozó külön döntése esetén van szükség. A határozatnak tartalmaznia kell

- a) a vagyontárgy pontos megnevezését (ingatlan esetén helyrajzi számát is),
- b) az ingyenes tulajdonjogszerzés jogcímét,
- c) az Önkormányzat által vállalt, a tulajdonjogszerzésből adódó esetleges adó- vagy járulékkötelezettséget és annak megfizetése határidejét, továbbá
- d) a vagyontárgynak – ha az ingatlan – a forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes vagy üzleti vagyon minősítésének meghatározását.

Az értékbecslés és az Ingatlan tulajdonosának szándéknyilatkozata alapján dr. László Jenő önkormányzatunk jogi képviselője elkészítette az Ingatlan ajándékozási szerződést, mely az Ingatlan tulajdonosa részéről elfogadásra került.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

### **I. Határozati javaslat:**

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel 4079, 0370/196, 0370/259, 0370/263 hrsz.-ú ingatlanok fejlesztésére 2024. március 12. napján megkötött településrendezési szerződést a jelen határozat mellékletét képező tartalommal módosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az érdekelt felekkel a településrendezési szerződés 1. sz. módosítását aláírja.

Továbbá a Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről értesítse az érintett feleket.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: a szerződés aláírására 2025. március 7., az érintett felek értesítésére: 2025. március 7.

### **II. 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 (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 13. § (9) bekezdése alapján úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata a határozat mellékletét képező ingatlan ajándékozási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) alapján ingyenes tulajdon-átruházás – ajándékozás – keretében elfogadja a Pécel, 0370/293 helyrajzi számú, kivett legelő megnevezésű, 601 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan 1/1 arányú tulajdonát (a továbbiakban: Ingatlan) Aszódi Csaba ajándékoztól. Az Ingatlant – annak tulajdonjoga megszerzését követően – a Képviselő-testület Pécel Város Önkormányzata forgalomképtelen törzsvagyoni között kívánja szerepeltetni.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Ingatlan megszerzését és annak tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését követően a Vagyonszerzésről szóló 2011. évi LXXV. törvény szerinti módosítását terjessze be a Képviselő-testület elé. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy Pécel Város Önkormányzata vállalja a tulajdonjog megszerzésből adódó esetleges adó- vagy járulékfizetési kötelezettséget és annak határidőre történő teljesítését.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen határozat mellékletét képező Szerződés aláírására. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről értesítse a 0370/293 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosát.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: a szerződés aláírására 2025. március 7., az érintett fél értesítésére: 2025. március 7., a Vagyonszerzésről szóló 2011. évi LXXV. törvény szerinti módosítására: 2025. augusztus 31.

Pécel, 2025. február 26.

  
dr. Kővári Alexandra  
polgármester


Az előterjesztés mellékletei:

1. településrendezési szerződés
2. településrendezési szerződés I.sz. módosításának tervezete (egyben az I. határozati javaslat melléklete is)
3. Aszódi Csaba szándéknyilatkozata
4. a Pécel, 0370/293 hrsz.-ú ingatlan szakértői vélemény
5. Ingatlan ajándékozási szerződés (egyben az II. határozati javaslat melléklete is)
6. a Pécel, 0370/293 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
7. a Pécel, 0370/293 hrsz.-ú ingatlan térképmásolata

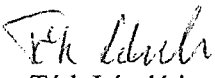
Az előterjesztést készítette:

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

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

### **PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

(Székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., Adószáma: 15730538-2-13, Bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006, törzskönyvi azonosító száma: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, képviseli: Horváth Tibor polgármester) - a továbbiakban: „Önkormányzat” vagy „Jogosult” -, másrészről

### **EGYHÁZMEGYEI KATOLIKUS ISKOLÁK FŐHATÓSÁGA**

(székhelye: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1., adószám: 18724202-1-13, statisztikai számjele: 18724202-8520-552-13, képviseli: Puskás Tibor Balázs főigazgató), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő”, és a

2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B sz. alatti TÁRSASHÁZ (Székhely: 2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B sz., képviseli: Aszódi Csaba közös képviselő), mint tulajdonos - a továbbiakban: „Tulajdonos I.”,

### **ASZÓDI CSABA**

(Születési neve: Aszódi Csaba, születési helye, ideje:

személyi azonosítója:

Anyja neve:

lakcíme:

, Adószáma:

, mint

tulajdonos - a továbbiakban: „Tulajdonos II.”,

- Tulajdonos I.-Tulajdonos II. együttesen „Tulajdonosok” -

valamennyien együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: „Szerződő Felek”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 43/2024. (II.15.) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

## **1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE**

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **TSZT:** Pécel Város Településszerkezeti Terve.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel,
  - a) 4079 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar (2 lakás) megnevezésű, 1626 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben a 2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B alatt lévő ingatlan, mely társasház tulajdon,
  - b) 0370/196 helyrajzi számú, kivett út művelési ágú, 161 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa az Önkormányzat,
  - c) 0370/259 helyrajzi számú, rét művelési ágú, 447 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos II.,
  - d) 0370/263 helyrajzi számú, legelő művelési ágú, 393 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos II.,

és az ezekből esetlegesen kialakuló ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok). A Fejlesztési Terület ingatlanait az 1. sz. alatt mellékelt vázrajz tartalmazza.

Pécel Város Önkormányzata  
Képv.: Horváth Tibor polgármester  
Jogosult

dr. László Jenő  
ügyvéd

2119 Pécel,  
Párhuzamos utca  
1/B sz. alatti  
TÁRSASHÁZ  
Képv.: Aszódi  
Csaba közös  
képviseelő

Aszódi Csaba  
Tulajdonos II.

Egyházmegyei Katolikus Iskolák  
Főhatósága  
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató  
Fejlesztő

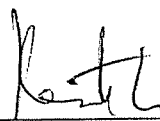
- 1.4. **Településfejlesztési Feladatok:** a Fejlesztő által a HÉSZ-ben és a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott területfeltáráshoz, működéshez, közművel való ellátottsághoz szükséges azon közérdekű létesítmények megvalósítása, és működtetése, melyek egyébként anyagi lehetőségei függvényében az Önkormányzatot terhelnék, és amelyeket a Fejlesztő saját költségén jelen szerződés alapján megvalósít, továbbá szükség szerint a Fejlesztési Terület közútról történő megközelítését szolgáló költségek és szükség szerint a Fejlesztési Terület teljes közművesítetttségének biztosítása, melyek teljes körű költségét Fejlesztő viseli. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésben a Fejlesztő kötelezettségeként megjelöltek teljesítésére az érintett ingatlan tulajdonosa csak akkor köteles, amennyiben a Szerződés kifejezetten így rendelkezik.
- 1.5. **Településfejlesztési Hozzájárulás:** Szerződő Felek által a jelen településrendezési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) céljainak biztosítására jelen Szerződésben vállalt feladatok ellátása, ezek költségeinek átvállalása vagy az Önkormányzat részére történő átadása.
- 1.6. **Fejlesztés:** a Fejlesztési Területen egyházi fenntartású óvoda létrehozása, fenntartása.

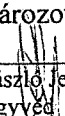
## 2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA


- 2.1. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat közfeladatai ellátásához szükséges kapacitása túlterhelt, Fejlesztő a Fejlesztési Terület eddigieknél intenzívebb beépítési lehetőségéből keletkező közfeladatok Fejlesztési Területre eső fajlagos létesítési költségeinek magára vállalásával kívánja a Fejlesztést megvalósítani.
- 2.2. Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a Szerződésben rögzítettek és a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztési Terület beépítését, közműekkel való ellátását, megközelíthetőségét és környezeti kialakítását.
- Előzőek biztosítása érdekében Szerződő Felek a Fejlesztés megvalósításához vállalják a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósítását és a Településfejlesztési Hozzájárulás teljesítését.
- Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.
- 2.3. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a HÉSZ-ben és a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében - az önkormányzati feladatai ellátása körében - az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján a Szerződéssel településrendezési szerződést köt Szerződő Felekkel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat Szerződő Felek kizárólag saját költségükön megvalósítsák.

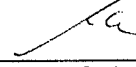
## 3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK


- 3.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahol a jelen Szerződés építési- vagy létesítési engedélyre, vagy használatbavételi- illetve forgalombahelyezési engedélyre hivatkozik - ideértve az egyszerű bejelentési eljárásban és a használatbavételt igazoló hatósági bizonyítvánnyal szerezhető építési jogokat is - azon a véglegessé vált és végrehajtható engedélyt vagy azzal egyenértékű, jogszabályban meghatározott aktust kell érteni.

  
Pécel Város Önkormányzata  
Képv.: Horváth Tibor polgármester  
Jogosult

  
dr. László Jenő  
ügyvéd

  
2119 Pécel,  
Párhuzamos utca  
1/B sz. alatti  
TÁRSASHÁZ  
Képv.: Aszódi  
Csaba közös  
képviselő

  
Aszódi Csaba  
Tulajdonos II.

  
Egyházmegyei Katolikus Iskolák  
Főhatósága  
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgat  
Fejlesztő

- 3.2. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat kizárólag olyan feladatot köteles teljesíteni a Fejlesztési Terület tekintetében, melyet a Szerződés kifejezetten az Önkormányzat feladatellátásaként nevesít vagy egyébként a Fejlesztő az ehhez szükséges forrást biztosítja, ugyanis jogszabályban meghatározott feladat ellátása kizárólag akkor terheli az Önkormányzatot, ha annak anyagi forrásai az Önkormányzat rendelkezésére állnak, tehát az Önkormányzat csak anyagi lehetőségei függvényében köteles jogszabályban meghatározott feladatot ellátni.

#### 4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

- 4.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Fejlesztést kizárólag saját költségén végzi el. A Fejlesztési Terület kialakításának, fenntartásának, üzemeltetésének, valamint a Fejlesztési Terület megközelítéséhez szükséges szilárd burkolatú köz- vagy magánút, szilárd burkolatú járda és csapadékvíz szikkasztása vagy elvezetése, az ingatlanok meglévő víziközművekre való csatlakoztatás, szükség szerint a közvilágítás fejlesztésének valamennyi költségét saját maga viseli, így az Önkormányzattal szemben sem most, sem a jövőben semmilyen jogcímen nem támaszt sem létesítési, sem megtérítési igényt, mely igények érvényesítéséről a Szerződés aláírásával Fejlesztő kifejezetten lemond.

A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- előkészítésének,
- terveztetésének,
- megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- kiviteli tervei elkészítettetésének,
- megépítésének,
- használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának

saját költségén történő megvalósítása.

Eltérő rendelkezés hiányában az elkészült bármely létesítmény teljes körű üzemeltetésének, fenntartásának költségei is a Fejlesztőre és jogutódjaira hárulnak mindaddig, amíg a Szerződő Felek között nem jön létre a megvalósult infrastrukturális beruházások szerződésbe foglalt átruházása az Önkormányzatra, melynek a megfelelő műszaki állapoton túl feltétele, hogy azt az Önkormányzat kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi.

A közlekedési célú infrastrukturális beruházások továbbá a zöldterületek megvalósításához, használatbavételéhez, forgalomba helyezéséhez elengedhetetlenül szükségesek lehetnek a közműszolgáltatók által előírt, az új, az átépítésre, illetőleg bővítésre kerülő útpályák, illetőleg burkolt felületek alatti végleges közműépítési-, elektromos ellátást biztosító munkák, mint kapcsolódó munkálatok elvégzése. Fejlesztő az egyes infrastrukturális beruházások megvalósításával egyidejűleg vállalja ezek saját költségén történő megvalósítását.

- 4.2. Fejlesztő vállalja, hogy a közlekedéssel kapcsolatos infrastrukturális beruházásokat olyan időben és módon építi meg, hogy az az építési forgalom lebonyolítására is alkalmas legyen, és biztosítsa egyben az egyéb forgalom zavartalan lebonyolítását. Ezzel összefüggésben az Önkormányzat vállalja, hogy a hatáskörébe tartozó forgalomszervezési feladatokat e szempontoknak is megfelelően végzi.



Pécel Város Önkormányzata  
Képv.: Horváth Tibor polgármester  
Jogosult



dr. László Jenő  
ügyvéd



2119 Pécel,  
Párhuzamos utca  
1/B sz. alatti  
TÁRSASHÁZ  
Képv.: Aszódi  
Csaba közös  
képviselő



Aszódi Csaba  
Tulajdonos II.



Egyházmegyei Katolikus Iskolák  
Főhatósága  
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató  
Fejlesztő

- 4.3. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a Településfejlesztési Feladatok megvalósítását követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét, vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok megvalósítását követő 30 napon belül az illetékes önkormányzat, vagy a közmű üzemeltető részére térítésmentes építési szolgáltatás jogcímén átadja az általa létesített elkészült létesítményeket.

Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat kizárólag külön megállapodással, – amennyiben szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban – vesz tulajdonba létesítményt. Amennyiben külön megállapodás szerint az Önkormányzat valamely létesítményt tulajdonba vesz, azt kizárólag térítés, azaz ellenérték megfizetése nélkül teszi, és ezen jogüggyellett kapcsolatosan az Önkormányzat oldalán – őt terhelő – esetlegesen felmerülő közterhek, adók, vagy adók módjára behajtható egyéb kötelezettségek teljesítése, valamint az Áfa (a továbbiakban együttesen: **Költségek**) Önkormányzat részéről történő felmerülése esetén azokat a Fejlesztő köteles viselnimelyre Fejlesztő biztosítékot köteles az Önkormányzat részére nyújtani. A Költségek mértékét Fejlesztő nem jogosult vitatni, a vitatás jogáról – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

- 4.4. A Fejlesztési Területet keresztező és határoló utak Fejlesztés során történő használatából eredő esetleges megrongálódások teljes helyreállítása Fejlesztő feladatát képezi, melyet a Fejlesztés minden egyes ütemének megvalósítását vagy ezekkel egyenértékű, a hatályos jogszabályok szerinti aktusok teljesítését követően, azaz a használatbavételi/forgalombahelyezési engedély kézhezvételét követő 45 napon belül köteles Fejlesztő teljesíteni.

Fejlesztő vállalja, hogy gondoskodik az utak ideiglenes helyreállításáról a biztonságos közlekedés szerinti mértékben (kátyúzás), melyet a megrongálódást követően haladéktalanul köteles elvégezni.

- 4.5. Szerződő Felek megállapodásai a Fejlesztési Területre:

- 4.5.1. A Fejlesztés megvalósítása érdekében a Fejlesztési Terület a TSZT-ben beépítésre szánt Vi. jelű intézményi vegyes területfelhasználási kategóriába, valamint a HÉSZ-ben Vi-SZ/5 jelű építési övezetbe sorolása szükséges, melynek övezeti paraméterei az alábbiak:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési	telekalakítás		építmények elhelyezése				építmények, épületek	
2	övezet	kialakítható telek megengedett legkisebb	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület-magasság (m)	szintterületi mutató	
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)		terepszint felett	terepszint alatt			
6	Vi-SZ/5	2000	18	SZ	40	40	30	7,5	1,5

A HÉSZ rendelkezései a javasolt Vi-SZ/5 jelű építési övezetre vonatkozóan:

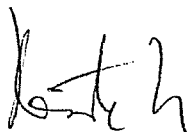
„40. Az intézményi vegyes területek (Vi) építési övezeteinek általános előírásai

44. § (1) Vi építési övezet területén elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) A Vi övezet területen – az (1) bekezdésben foglaltakon túl - elhelyezhető

a) iroda,

b) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.



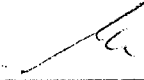
Pécel Város Önkormányzata  
Képv.: Horváth Tibor polgármester  
Jogosult



dr. László Jenő  
ügyvéd



2119 Pécel,  
Párhuzamos utca  
1/B sz. alatti  
TÁRSASHÁZ  
Képv.: Aszódi  
Csaba közös  
képviselő



Aszódi Csaba  
Tulajdonos II.



Egyházmegyei Katolikus Iskolák  
Főhatósága  
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató  
Fejlesztő

(3) Az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálói db lakás rendeltetés is létesíthető, amely legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.

(4) A VI övezet területén nem helyezhető el

- a) üzemanyag-töltő állomás,
- b) állattartó épület.”

#### „7. Parkolásra vonatkozó előírások

10. § (1) Az ingatlanok az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai szerinti parkolóigényét telken belül kell biztosítani. A VI övezetekben a telken belül kötelezően kialakítandó OTÉK szerinti parkolószámból 50%-kal kevesebbet elegendő biztosítani. Amennyiben a parkolószám mértéke tört számot ad ki, úgy a kialakítandó parkolók számát felfelé kerekített egész számban kell meghatározni.

(2) Meglévő épületek rendeltetésváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás közterületen is lehetséges, a közútkezelő hozzájárulásával.

(3) A (2) bekezdés szerinti rendelkezés új lakórendeltetés kialakítása esetén nem alkalmazható.”

4.5.2. A Fejlesztési Terület ingatlanai módosított megnevezésének ingatlan-nyilvántartási feltüntetésével járó minden feltételét, költségét Fejlesztő köteles viselni – beleértve az 1.3. c)-d) pontban foglalt ingatlanok, mint termőföldnek minősülő ingatlanok véglegesen más célú hasznosításának engedélyezését is -, melynek megtérítését – jogcímtől függetlenül – Fejlesztő az Önkormányzattól nem követelheti, ugyanis az ilyen igényérvényesítésről a Fejlesztő jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

4.5.3. Tulajdonos I. és Tulajdonos II. jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul – jogcímtől függetlenül - lemond az Önkormányzattal szemben a 4.5.1. és 4.6. pont szerinti övezeti átsorolásból eredő mindenféle igényérvényesítési jogáról, beleértve a jogalap nélküli gazdagodás, a kártalanítás és a kártérítés jogcímét is.

4.5.4. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a tulajdonában lévő Pécel 0370/196 hrsz-ú ingatlant (1.3. b) Fejlesztő részére **eladja**, Fejlesztő pedig megvásárolja azt a HÉSZ 4.5.1. és 4.6. pontban foglaltak szerinti módosítását követően az Önkormányzat által készített értékbecslésben meghatározott vételáron. Az Önkormányzat és a Fejlesztő az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződést a HÉSZ 4.5.1. és 4.6. pontban foglaltak szerinti módosítását követő 60 napon belül kötelesek megkötni azzal, hogy a tulajdonjog a teljes vételár kifizetése estén száll át a vevőre. Fejlesztő kifejezetten rögzíteni kívánja - és az Önkormányzat ezt tudomásul veszi -, hogy az általa a jelen Szerződéssel vállalt területrendezést, illetve a Tulajdonos I. tulajdonában lévő ingatlanok megvásárlását kifejezetten ezen tulajdonátruházásra tekintettel hajtja végre, ugyanis az általa kitűzött projekt cél (óvoda létesítése) kizárólag a Pécel 0370/196 hrsz-ú ingatlan bevonásával együtt lehetséges.

4.6. Az Önkormányzat a 4.5.1. pont szerinti tartalommal a TSZT és HÉSZ módosítását a hatályos jogszabályok szerint megindítja, valamint elfogadásra a Képviselő-testület elé terjeszti legkésőbb jelen Szerződés megkötését követő 6 hónapon belül. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a TSZT, HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhat, hogy ismételt véleményeztetési eljárást kell lefolytatni, amely az eljárás idejét meghosszabbíthatja, továbbá az eljárás során a

Pécel Város Önkormányzata  
Képv.: Horváth Tibor polgármester  
Jogosult

dr. László Jenő  
ügyvéd

2119 Pécel,  
Párhuzamos utca  
1/B sz. alatti  
TÁRSASHÁZ  
Képv.: Aszódi  
Csaba közös  
képviselő

Aszódi Csaba  
Tulajdonos II.

Egyházmegyei Katolikus Iskolák  
Főhatósága  
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató  
Fejlesztő



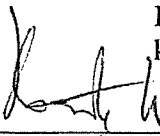
4.5.1. pontban foglaltak az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatnak, amely módosítás és a határidő hosszabbodása miatt Fejlesztő és Tulajdonosok az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhetnek, mert minden ezzel kapcsolatos igényérvényesítésről a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemondanak, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.

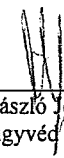
## 5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS


- 5.1. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy a TSZT és/vagy HÉSZ 4.5.1. és 4.6 pont szerinti módosításához szükséges tervezési szerződést (továbbiakban: **Tervezési Szerződés**) az Önkormányzat felhívásától számított 30 napon belül a Kratu Kft.-vel (1038 Budapest, Róza köz 3/A, A/6, képviseli: Sin Emília ügyvezető), mint településtervezővel a 2023. november 8. napján kelt ajánlata szerinti határidővel és megbízási díjjal megköti, mely Tervezési Szerződésben az Önkormányzat a megrendelő, a tervező a megbízott, míg Fejlesztő a költségviselő, tehát a Tervezési Szerződésben foglalt tervezői díjat Fejlesztő köteles a tervező részére közvetlenül megfizetni.
- 5.2. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és kifejezetten lemond a településfejlesztési hozzájárulás mérséklésének jogáról, így nem jogosult a bíróságtól kérni a településfejlesztési hozzájárulás mérséklését, továbbá a településfejlesztési hozzájárulás minden jogcímen történő vitatásáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond. Fejlesztő jogcímtől függetlenül nem jogosult a településfejlesztési hozzájárulásba beszámítással élni, a beszámítás jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.

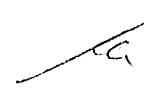
## 6. BIZTOSÍTÉKOK


- 6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján a Pécel 4079, 0370/196, 0370/259 és a 0370/263 helyrajzi számú ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik Fejlesztő költségviselése mellett. Önkormányzat, Tulajdonosok és Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez. Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Felek megállapodnak abban, hogy a 4.5.4. pontban foglalt adásvételi szerződés megkötését és a Fejlesztő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, továbbá az 5.1. pont szerinti megbízási díj megfizetését, valamint a Fejlesztésre kiadott használatbavételi engedély véglegessé válását követő 30 napon belül kezdeményezi a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási törlését.
- 6.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét legalább 8 (nyolc) napos póthatáridőt tartalmazó felszólítást követően sem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a TSZT-t és HÉSZ-t a Szerződéssel érintett ingatlanok tekintetében a Szerződés megkötése napján hatályos állapotra módosítani, mely esetben Tulajdonosok és Fejlesztő jogcímtől függetlenül megtérítésre - ide értve a kártalanítást is - az Önkormányzattal szemben nem tarthat igény, ezzel összefüggésben a Tulajdonosok és Fejlesztő minden jogcímen történő megtérítési igényéről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

  
Pécel Város Önkormányzata  
Képv.: Horváth Tibor polgármester  
Jogosult

  
dr. László János  
ügyvéd

  
2119 Pécel,  
Párhuzamos utca  
1/B sz. alatti  
TÁRSASHÁZ  
Képv.: Aszódi  
Csaba közös  
képviselő

  
Aszódi Csaba  
Tulajdonos II.

  
Egyházmegyei Katolikus Iskolák  
Főhatósága  
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató  
Fejlesztő

## 7. EGYÜTTMŰKÖDÉS

- 7.1. A Szerződő Felek vállalják, hogy a Szerződés céljainak megvalósítása érdekében együttműködnek és e célok megvalósítása érdekében szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket megfelelő időben – saját döntéshozatali eljárásuknak megfelelően – megteszik, illetve az Önkormányzat a szükséges határidőben a szükséges eljárásokat lefolytatja.
- 7.2. A Szerződő Felek vállalják továbbá, hogy – különös tekintettel a mindenkor hatályos számviteli szabályok betartására – a Szerződés teljesítése érdekében szükséges további szerződéseket, azok szükségessé válásakor születő megállapodásuknak megfelelően haladéktalanul megkötik, feltéve, hogy az a Szerződés vagy jogszabály alapján kötelezettségüket képezi, abban megállapodnak és a megkötendő szerződés teljes mértékben összhangban áll e Szerződés rendelkezéseivel.
- 7.3. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződéssel kapcsolatban bármilyen jognyilatkozat érvényességi feltétele az írásbeli alak. A Szerződés vonatkozásában írásbelinek kell tekinteni az ajánlott, tértivevényes postai küldeményt, a kézbesítési igazolással küldött e-mail üzenetet, vagy személyesen átvett írásbeli anyagot. A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Szerződő Felek a kézbesítés napjának, (iii) e-mail küldése esetén a feladás időpontjában. A címváltozásról a Szerződő Felek a jelen rendelkezés szerint kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

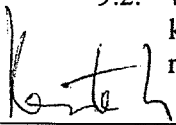
## 8. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALAKÍTÁSOK

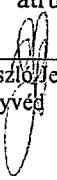
Szerződő Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Fejlesztési Terület helyrajzi száma, területe a Fejlesztés megvalósításához szükséges telekalakítások végrehajtása során módosulhat, illetve változhat, továbbá a Fejlesztési Területen lévő ingatlanok megosztására, valamint esetlegesen más ingatlanokkal történő egyesítésére, illetve művelési águk megváltoztatására, illetőleg rendeltetésük megváltoztatására is sor kerülhet. A Felek rögzítik azonban, hogy ezen esetleges változások jelen Szerződésben rögzített kötelezettségeiket nem érintik és így a Fejlesztési Területen kialakuló ingatlanok területéből kialakuló vagy azoknak megfelelő ingatlan vagy ingatlanok fejlesztése során a Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.


## 9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

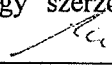
9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.


9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is

  
Pécel Város Önkormányzata  
Képv.: Horváth Tibor polgármester  
Jogosult

  
dr. László Jenő  
ügyvéd

  
2119 Pécel,  
Párhuzamos utca  
1/B sz. alatti  
TÁRSASHÁZ  
Képv.: Aszódi  
Csaba közös  
képviselő

  
Aszódi Csaba  
Tulajdonos II.

  
Egyházmegyei Katolikus Iskolák  
Főhatósága  
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató  
Fejlesztő

bekövetkezhet, illetőleg az építési jogosultság bármilyen jogcímen történő átengedése útján is. A jogutódlás a szerződéses pozícióegészének, illetőleg a szerződéses pozíciónak a Fejlesztési Terület jogutód által megszerzett meghatározott területével arányos részének átvételére is vonatkozhat.

- 9.3. A Tulajdonosok és Fejlesztő az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésben vállalt kötelezettségei tekintetében harmadik személlyel nem köthet részbeni vagy teljes kötelezettség-, illetve tartozásátvállalásra vonatkozó megállapodást, ide nem értve azt az esetet, ha Fejlesztő megszerzi Tulajdonos I-től és/vagy Tulajdonos II-től az 1.3 a), c) d) pont alatt meghatározott ingatlanokat.

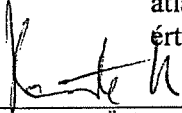
Ha a Szerződés a Szerződő Felekre hivatkozik, ez magában foglalja a Szerződő Felek egyetemleges vagy szinguláris jogutódjaira való hivatkozást is.


## 10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA


- 10.1 A Tulajdonosok és Fejlesztő tudomásul veszi és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy mind az Ingatlanokban, vagy az Ingatlanokból telekalakítással-rendezéssel létrejövő ingatlanokban tőlük – bármilyen jogviszony keretében – tulajdonrészt vagy ráépítési jogot szerzőket legkésőbb a jogszerzéskor írásban tájékoztatja a Szerződésben foglaltakról.
- 10.3 Ha a Szerződés valamely rendelkezése a magyar jog alapján érvénytelen, jogszabálysértő vagy bírói úton kikényszeríthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét és hatályát kivéve, ha a Szerződés az érvénytelen rendelkezés hiányában értelmezhetetlenné, vagy érthetlenné válna.
- 10.4 Amennyiben Fejlesztő a Szerződés aláírását követően az ez alapján fennálló fizetési kötelezettségének vagy a Szerződésben vállalt egyéb kötelezettségeinek határidőn belül nem tesz eleget, vagy egyéb szerződésszegő magatartást tanúsít, úgy Önkormányzat jogosult jelen településrendezési szerződéstől, legalább 8 (nyolc) napos póthatáridőt tartalmazó felszólítást követően elállni.

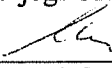
## 11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS


- 11.1 Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit, így különösen jelen Szerződés elkészítésének költségét az Önkormányzat viseli.
- 11.2 A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 11.3 Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11.4. Tulajdonos II. kijelenti, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar természetes személy. Tulajdonos I. és Fejlesztő kijelenti, hogy magyar jogi személy, a nemzeti vagyronról szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Önkormányzat kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy, a nemzeti vagyronról

  
Pécel Város Önkormányzata  
Képv.: Horváth Tibor polgármester  
Jogosult

  
dr. László Jenő  
ügyvéd

  
21-19 Pécel,  
Párhuzamos utca  
1/B sz. alatti  
TÁRSASHÁZ  
Képv.: Aszódi  
Csaba közös  
képviselő  
Tulajdonos I

  
Aszódi Csaba  
Tulajdonos II.

  
Egyházmegyei Katolikus Iskolák  
Főhatósága  
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató  
Fejlesztő

szóló törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.

- 11.5. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: \_\_\_\_\_, levelezési címe: \_\_\_\_\_), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 11.6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a Szerződés megkötését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
- 11.7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.
- 11.8 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Eladó hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltathat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Fejlesztő a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.
- 11.9. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadók.

Jelen Szerződés minden oldalát Szerződő Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés Szerződő Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Szerződő Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a Szerződést, úgy a Szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a Szerződést a legutóbb aláíró fél aláírja.

Pécel Város Önkormányzata  
Képv.: Horváth Tibor polgármester  
Jogosult

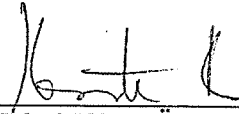
dr. László Jenő  
ügyvéd


2119 Pécel,  
Párhuzamos utca  
1/B sz. alatti  
TÁRSASHÁZ  
Képv.: Aszódi  
Csaba közös  
képvisező

Aszódi Csaba  
Tulajdonos II.

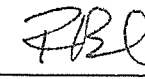
Egyházmegyei Katolikus Iskolák  
Főhatósága  
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató  
Fejlesztő


Pécel, 2024. március hó 12. napja

  
**Pécel Város Önkormányzata**  
 Képv.: Horváth Tibor polgármester,  
**Jogosult**



Pécel, 2024. március hó 12. napja


  
**Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága**  
 Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató  
**Fejlesztő**



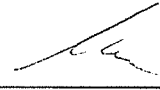
Pénzügyi ellenjegyzés: Pécel, 2024. március 12.

.....  


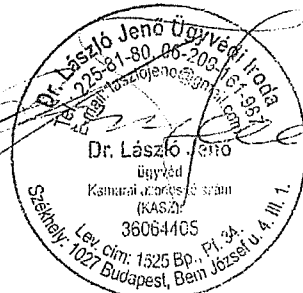

Pécel, 2024. március hó 12. napja

  
 2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B sz. alatti  
**TÁRSASHÁZ**  
 Képv.: Aszódi Csaba közös képviselő  
**Tulajdonos I.**

Pécel, 2024. <sup>03</sup>..... hó <sup>12</sup>..... napja

  
**Aszódi Csaba**  
**Tulajdonos II.**

Ellenjegyzem: Pécel, 2024. <sup>03</sup>..... hó <sup>12</sup>..... napján.

  
  
 Dr. László Jenő  
 ügyvéd  
 Kancsal utca 8. sz. em.  
 (KASZ)  
 36064405  
 Lev. cím: 1525 Bp., Pf. 24.  
 Szt. István, Bem József u. 4. III. 1.

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS****I. sz. módosítása**

amely létrejött egyrészről:

**PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

(Székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., Adószáma: 15730538-2-13, Bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006, nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító száma: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, képviseli: Dr. Kóvári Alexandra polgármester) - a továbbiakban: „Önkormányzat” vagy „Jogosult” -, másrészről

**EGYHÁZMEGYEI KATOLIKUS ISKOLÁK FŐHATÓSÁGA**

(székhelye: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1., adószám: 18724202-1-13, statisztikai számjele: 18724202-8520-552-13, képviseli: Puskás Tibor Balázs főigazgató), mint Fejlesztő - a továbbiakban: „Fejlesztő”, és a

**2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B sz. alatti TÁRSASHÁZ** (Székhely: 2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B sz., képviseli: Puskás Tibor Balázs közös képviselő), mint tulajdonos - a továbbiakban: „Tulajdonos I.”,

**ASZÓDI CSABA**

(Születési neve: Aszódi Csaba, születési helye, ideje: \_\_\_\_\_ személyi azonosítója: \_\_\_\_\_  
Anyja neve: \_\_\_\_\_ lakcíme: \_\_\_\_\_, Adószáma: \_\_\_\_\_),  
mint tulajdonos - a továbbiakban: „Tulajdonos II.”,

- Tulajdonos I.-Tulajdonos II. együttesen „Tulajdonosok” - valamennyien együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: „Szerződő Felek”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2025. (.....) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

Szerződő Felek 2024. március 12. napján egymással településrendezési szerződést (a továbbiakban: **Szerződés**) kötöttek. A bekövetkezett jogszabályváltozásokra, valamint Fejlesztő 2024. május 23-án kelt kérelmében foglaltakra tekintettel Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződést módosítják az alábbiak szerint, melyben a változásokat a **kiemelt dőlt betűvel** szedett rész tartalmazza.

1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés 4.5.4. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„4.5.4. Az Önkormányzat és Fejlesztő megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat a tulajdonában lévő Pécel külterület 0370/196 hrsz-ú ingatlant (1.3. b) Fejlesztő részére a **Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX tv. 13.§ 6. pontja, a 108.§ (2) b) pontja, továbbá a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 13.§ (3)-(14) bekezdése alapján és szerint ingyenes tulajdonba adás (ajándékozás) jogcímén a tulajdonába adja, az Önkormányzat javára szóló, 15 évig fennálló elidegenítési tilalommal.** Az Önkormányzat és a Fejlesztő az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas szerződést a HÉSZ 4.5.1. és 4.6. pontban foglaltak szerinti módosítását követő 60 napon belül kötelesek megkötni azzal, **hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás költségeit Fejlesztő viseli, ideértve az Önkormányzat javára szóló 15 évig fennálló elidegenítési tilalom feljegyzését is.** Fejlesztő kifejezetten rögzíteni kívánja - és az Önkormányzat ezt tudomásul veszi -, hogy az általa a jelen Szerződéssel vállalt területrendezést, illetve a Tulajdonos I. tulajdonában lévő ingatlanok megvásárlását kifejezetten ezen tulajdonátruházásra tekintettel hajtja végre, ugyanis az általa kitűzött projektcél (óvoda létesítése) kizárólag a Pécel 0370/196 hrsz-ú ingatlan bevonásával együtt lehetséges.”

Pécel Város Önkormányzata  
Képv.: Dr. Kóvári Alexandra  
polgármester  
Jogosult

dr. László Jenő  
ügyvéd

2119 Pécel,  
Párhuzamos utca  
1/B sz. alatti  
TÁRSASHÁZ  
Képv.: Puskás  
Tibor Balázs közös  
képviseelő  
Tulajdonos I

Aszódi Csaba  
Tulajdonos II.

Egyházmegyei Katolikus Iskolák  
Főhatósága  
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató  
Fejlesztő

2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés a következő 4.5.5. ponttal egészül ki:

*„4.5.5. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerint*

*12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*

*(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.*

*(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha*

*a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy*

*b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.*

*(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.*

*A fentiekre tekintettel Tulajdonos II. és az Önkormányzat megállapodnak abban, hogy Tulajdonos II. a Pécel külterület 0370/293 hrsz-ú ingatlant jelen szerződés megkötését követő 30 napon belül ajándékozás jogcímén – ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas módon - az Önkormányzat tulajdonába adja. Tulajdonos II. és az Önkormányzat megállapodnak abban, hogy amennyiben Tulajdonos II. a tulajdonát ruházási kötelezettségének neki felróható okból határidőben nem tesz eleget, úgy a teljesítésig napi 10.000 Ft késedelmi kötbért köteles az Önkormányzat részére megfizetni. Tulajdonos II. jelen szerződés aláírásával lemond a kötbér jogalapja és összecszerülése vitatásának jogáról.*”

3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés 4.5.1. pontja az alábbival egészül ki:

*„A Fejlesztés megvalósítása érdekében a Pécel külterület 0370/293 hrsz-ú ingatlan a TSZT-ben beépítésre nem szánt ZKK jelű területfelhasználási kategóriába, valamint a HÉSZ-ben ZKK övezetbe sorolása szükséges az alábbi paraméterekkel*

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

dr. László Jenő  
ügyvéd

2119 Pécel,  
Párhuzamos utca  
1/B sz. alatti  
TÁRSASHÁZ  
Képv.: Puskás  
Tibor Balázs közös  
képviselő  
Tulajdonos I

Aszódi Csaba  
Tulajdonos II.

Egyházmegyei Katolikus Iskolák  
Főhatósága  
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató  
Fejlesztő

2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)

1.	A övezet	B	C		D	E	F
		telek beépítése	épitmenyek elhelyezése			építmények, épületek legnagyobb épület- magasság(m)	
		legnagyobb kialakítható telek területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)		
		terezsint felett	terezsint alatt				
2.	Zkk	800	2	2	60	3,5	
3.	Zkp-1	800	2	2	70	3,5	
4.	Eg	20000	0,5	0,5	--	4,5	
5.	Ev	---	--	--	--	--	
6.	Ek	10000	5	--	--	4,5	

1.1.1.

4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés 5.2. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép, valamint a korábbi 5.2. pont számozása 5.3. pontra változik:

*„5.2. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy mindaddig, amíg a Pécel 0370/196 hrsz-ú ingatlanon az elidegenítési tilalom fennáll, a fejlesztéssel létrehozott óvodába az oda jelentkezők közül legalább 70 % -ban (amennyiben van ennyi helyi gyermek jelentkező) péceli lakóhellyel rendelkező gyermeket vesz fel, illetőleg amennyiben a teljes kapacitás nem kerül kihasználásra, úgy a felvett gyermekek legalább 70%-a péceli lakóhellyel rendelkező gyermek lesz. Fejlesztőt megilletik a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 23. fejezetében meghatározott jogok, így amennyiben valamely gyermek nem felel meg az egyházi intézményi jellegből fakadó elvárásoknak, úgy ő a helyi jelentkezők közé nem számítható bele. Fejlesztő és az Önkormányzat megállapodnak abban, hogy amennyiben Fejlesztő a jelen pontban foglalt kötelezettségének az óvoda megnyitását követően az Önkormányzat Nvtv. 13. § (7) bekezdése szerinti felszólítása ellenére nem tesz eleget, úgy Fejlesztő a 4.5.4. pontban meghatározott ingyenes tulajdonba adási szerződésben rögzített ingatlan forgalmi értékének a kötelezettség megsértésének napjától számított jegybanki alapkamattal növelt összegét nemteljesítési kötbérként köteles az Önkormányzat részére 15 napon belül megfizetni. Fejlesztő jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond a kötbér jogalapjának és mértékének vitatási jogáról. A Fejlesztő vállalja, hogy amennyiben e módosítás 2025. szeptember 1-jéig megtörténik, az óvodát a HÉSZ 4.5.1. és 4.6. pontban foglaltak szerinti módosítását követően, 2026. szeptember 1. napjáig, működési engedély birtokában megnyitja. A Felek rögzítik, hogy e nemteljesítési kötbér megfizetésével a Fejlesztő a továbbiakra nézve mentesül a jelen pontban meghatározott kötelesegeinek teljesítése alól (a kötbér egyszer alkalmazható), és az Nvtv. 13. § (8) bekezdésében meghatározott elállás nem alkalmazható.*

*„5.3. Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és kifejezetten lemond a településfejlesztési hozzájárulás mérséklésének jogáról, így nem jogosult a bíróságtól kérni a településfejlesztési hozzájárulás mérséklését, továbbá a településfejlesztési hozzájárulás minden jogcímen történő vitatásáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond. Fejlesztő jogcímtől függetlenül nem jogosult a településfejlesztési hozzájárulásba beszámítással élni, a beszámítás jogáról a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.”*

5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés 6.1. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján a Pécel belterület 4079, Pécel külterület 0370/196, Pécel külterület 0370/259 és a Pécel külterület 0370/263, továbbá a Pécel külterület 0370/293*

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

dr. László Jenő  
ügyvéd

2119 Pécel,  
Párhuzamos utca  
1/B sz. alatti  
TÁRSASHÁZ  
Képv.: Puskás  
Tibor Balázs közös  
képviselő  
Tulajdonos I

Aszódi Csaba  
Tulajdonos II.

Egyházmegyei Katolikus Iskolák  
Főhatósága  
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató  
Fejlesztő



helyrajzi számú ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik Fejlesztő költségviselése mellett. Önkormányzat, Tulajdonosok és Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez. Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Felek megállapodnak abban, hogy a 4.5.4. pontban foglalt *ajándékozási* szerződés megkötését és a Fejlesztő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, továbbá az 5.1. pont szerinti megbízási díj megfizetését, valamint a Fejlesztésre kiadott használatbavételi engedély véglegessé válását követő 30 napon belül kezdeményezi a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási törlését.

6. A Szerződés jelen szerződés módosítással nem érintett részei továbbra is hatályban maradnak.
7. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
8. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadóak.

Jelen Szerződés minden oldalát Szerződő Felek elolvasták és kölcsönös értelmezést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá. Jelen Szerződés Szerződő Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Szerződő Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a Szerződést, úgy a Szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a Szerződést a legutóbb aláíró fél aláírja.

Pécel, 2025.

Pécel, 2025.

---

**Pécel Város Önkormányzata**  
Képv.: Dr. Kővári Alexandra polgármester  
**Jogosult**

---

**Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága**  
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató  
**Fejlesztő**

Pénzügyi ellenjegyzés: Pécel, 2025.

.....

---

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

---

dr. László Jenő  
ügyvéd

---

2119 Pécel,  
Párhuzamos utca  
1/B sz. alatti  
TÁRSASHÁZ  
Képv.: Puskás  
Tibor Balázs közös  
képviselő  
Tulajdonos I

---

Aszódi Csaba  
Tulajdonos II.

---

Egyházmegyei Katolikus Iskolák  
Főhatósága  
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató  
Fejlesztő

Pécel, 2025.

---

**2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B sz. alatti  
TÁRSASHÁZ**  
Képv.: Puskás Tibor Balázs közös képviselő  
**Tulajdonos I.**

Pécel, 2025.

---

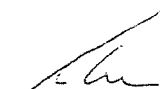
**Aszódi Csaba  
Tulajdonos II.**

Ellenjegyzem: Pécel, 2025.

Szándéknyilatkozat

Alulírott Aszódi Csaba ( \_\_\_\_\_ szám alatti lakos), mint a Pécel, 0370/293 hrsz.-ú, 601 m<sup>2</sup> területű, legelő művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdonosa, a szóban tett felajánlásomat írásban is megerősítem, hogy a tulajdonomat képező ingatlant ingyenesen, ajándékozás jogcímen, átadom Pécel Város Önkormányzat javára.

Pécel, 2025. február 26.



Aszódi Csaba

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A PÉCEL 0370/293 HRSZ.-Ú  
INGATLANRA VONATKOZÓAN

Megbízó:

**Pécel Város Önkormányzat**  
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2024. november 11.



Készítette:

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

**Puztai J. László**  
igazságügyi szakértő

**a Puztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.**  
2360 Gyál, Juhász Gyula köz 1.  
képviselésében

Készült: 3 példányban  
2 példány Megbízó részére kerül átadásra  
1 példány a szakértőnél kerül megőrzésre  
A szakvélemény 8 számozott oldalt és mellékleteket tartalmaz

## TARTALOMJEGYZÉK

Felzetlap

Tartalomjegyzék

1. A szakértői megbízás
2. A szakértői feladat
3. Irat és dokumentációkezelés
4. A szakértői vizsgálat módszere
5. Felhasználhatóság és korlátozó feltételek
6. Fogalmi magyarázatok
7. Az ingatlan ismertetése
8. A szakértői feladatra adott válasz

Mellékletek:

Külön tartalomjegyzék szerint

## 1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy a Pécel 0370/293 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan készítsen szakértői véleményt. A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda a megbízást elfogadta és magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT

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

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel 0370/293 hrsz.-ú legelő megnevezésű ingatlan forgalmi értékét, annak a jelenlegi Vi-SZ/5 övezeti besorolásának megfelelően.*

## 3. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

A szakértői vélemény készítése során tudomásomra jutott adatokat és információkat titokként kezelem, azokat harmadik fél tudomására csak a Megbízó írásbeli hozzájárulásával hozom. Jelen szakvélemény három példányban készült, ebből kettő darab a Megbízó részére kerül átadásra, a tőpéldány a szakértőnél kerül megőrzésre. A Megbízó részére átadott szakvéleményekkel a Megbízó saját belátása szerint rendelkezik.

## 4. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakértői vélemény az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap, valamint szemrevételezéses vizsgálati módszerrel készült. A szemle folyamán az érintett ingatlan megtekintésre került, fényképfelvételek készültek, melyek a kapott tulajdoni lappal együtt a mellékletekben becsatolást nyertek.

## 5. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Jogi ügyben véleményt nem alkotok. Nem folytattam vizsgálatot a tárgyi ingatlannal szemben fennálló esetleges kötelezettségekkel kapcsolatosan. A szakvélemény feltételezi, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők. Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet szakvéleményemben közzétettem helytálló és pontos. Kijelentem, hogy jelen szakértői dokumentációt legjobb tudásom szerint, elfogulatlanul, külső hatásoktól mentesen, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint készítettem el. Kijelentem, hogy a forgalmi érték megállapításához (becsléséhez) semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik. A szakvélemény - értékbecslés az EVS 2016. Európai Értékelési Szabvány, valamint a többször módosított 25/1997. (VIII.1) sz. PM. rendelet módszertani elveire épülve készült.

## 6. FOGALMI MAGYARÁZATOK

**A forgalmi érték:** egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önérdekét tekintve dönt és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt.

A forgalmi érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A forgalmi érték az az összeg, melyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnek az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – az adott ingatlan elkelhetne.

A forgalmi érték meghatározásához három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer áll rendelkezésre:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározás
- a költség alapú értékelés
- a hozamszámításon alapuló érték meghatározás

*A tárgyi ingatlan forgalmi értékének a meghatározásához – becsléséhez a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül csak a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztam, mivel a költség alapú értékelés és a hozamszámításon alapuló érték képzés jelen esetben értelmetlen.*

A piaci összehasonlító megközelítés módszerének lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek ismeretében kiigazításokat lehet tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik. Az ingatlanérték a következő algoritmus szerint kerül meghatározásra:

1. *A piaci környezet tanulmányozása*
2. *Fajlagos alapérték meghatározása*
3. *Értékmódosító tényezők elemzése*
4. *A fajlagos alapérték módosítása*
5. *Értékképzés a korrigált fajlagos alapérték és a területi mérőszámmal*

## 7. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

### *Az ingatlan azonosítása*

Az ingatlan címe	Pécel külterület
Megnevezése	legelő
Helyrajzi száma	0370/293
Területe	601 m <sup>2</sup>
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában <i>Aszódi Csaba (ifjabb)</i>
Terhek	Haszonélvezeti jog 20 évre jogosult: <i>Aszódi Csaba (idősebb)</i>
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan adatai az adatszolgáltatásként biztosított, 2024. 11. 08.-i keltezésű „E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat” alapján kerültek feltüntetésre.

### Az ingatlan elhelyezkedése. környezete

Az érintett ingatlan Pécel város Topolyos megnevezésű városrészében található. A Topolyos városrész a település központjának közelében található, északi irányból a település átszelő vasúti pályatest, déli irányból a Rákos patak határolja. Maga a városrész jó minőségű, aszfaltozott úton érhető el, a területén túlnyomórészt külterületi, üres, beépítetlen ingatlan található.

### Az ingatlan ismertetése

A tárgyi ingatlan a Topolyos megnevezésű városrész déli végében fekszik, egyik vége a 0370/26 hrsz.-ú úttal, a másik vége a Rákos patak határos. A tárgyi ingatlant, illetve a környezetében lévő külterületi ingatlanokat jellemzően rétként / legelőként hasznosítják. Az ingatlan elvileg csak a 0370/26 hrsz.-ú útról közelíthető meg, melynek nyomvonala nincs kiépítve, útként jelenleg nem használják. A 0370/26 hrsz.-ú úton közüzemi közműhálózat még nem került kiépítésre, így a tárgyi ingatlan nem közművesíthető. Az értékeléssel érintett ingatlan üres, beépítetlen, kerítetlen, felszíne sík formája közel szabályos négyszög (átlag kb. 8 m széles és kb. 75 m hosszú).

A tárgyi ingatlan telekkontúrja ugyan a Szabályozási terven nem került feltüntetésre (a mellékletben becsatolt E-közmű térképrészleten viszont igen), de a tulajdoni lap alapján rögzíthető, hogy a 0370/189 hrsz.-ú ingatlan megosztásából alakult ki. Mivel a szabályozási terven a már nem létező 0370/189 hrsz.-ú ingatlan a Vi-SZ/5 építési övezetbe tartozik, így bizonyosra vehető, hogy a tárgyi 0370/293 hrsz.-ú ingatlan is a beépítésre szánt területek Vi-SZ/5 építési övezetébe tartozik. Megjegyzendő, hogy a megosztás során kialakult szomszédos 0370/292 hrsz.-ú ingatlan is a Vi-SZ/5 építési övezetbe tartozik, míg a másik szomszédos 0370/190 hrsz.-ú ingatlan a Zkk, azaz a beépítésre nem szánt területek közkert zöldterület övezetbe tartozik.

### A hasznosítás lehetőségei

A Vi építési övezet területén elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló, valamint iroda és kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épületek helyezhetők el. Az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 db lakás rendeltetés is létesíthető, amely legfeljebb nettó 100 m<sup>2</sup> lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át. A Vi-SZ/5 övezetre vonatkozó főbb előírások:

- a beépítés módja:	szabadon álló
- a legkisebb telekméret:	2000 m <sup>2</sup>
- a legkisebb telekszélesség:	18 m
- a beépítettség legnagyobb mértéke:	40 % (terepszint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató:	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- a minimális zöldterület:	30 %
- a maximális épületmagasság:	7,5 m

A tárgyi ingatlan a kiterjedése (601 m<sup>2</sup>) és az átlagos szélessége (8 m) miatt - melyek jelentős mértékben eltérnek az övezetre előírt minimális mértékektől - önállóan nem hasznosítható, nem beépíthető.

A legjobb hasznosítása szomszédos, szintén a Vi-SZ/5 övezetbe tartozó, 0370/292 hrsz.-ú ingatlanhoz történő csatolása. Megjegyzendő, hogy a szomszédos, 0370/292 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa nincs vételi kényszerben, mivel a 0370/292 hrsz.-ú ingatlan az övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.



## 8. A SZAKÉRTŐI FELADATOKRA ADOTT VÁLASZOK

*Állapítsa meg a szakértő a Pécel 0370/293 hrsz.-ú legelő megnevezésű ingatlan forgalmi értékét, annak a jelenlegi Vi-SZ/5 övezeti besorolásának megfelelően.*

Mivel a szabályozásban a tárgyi ingatlan a beépítésre szánt területek Vi, azaz intézményi építési övezetébe tartozik, ezért az értékelését nem termőföldként, hanem telekként készítem el, természetesen a kedvezőtlen adottságai miatt indokolt értékcsökkentő tényezők alkalmazásával. Megjegyzendő, hogy a tárgyi ingatlan belterületbe vonása és a művelés alóli kivonása egyszerűen, viszonylag kis költséggel megvalósítható.

A korábban leírtak alapján, a tárgyi ingatlan jelenlegi forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm. A fajlagos ingatlanérték / telekérték meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2024. november havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő belterületi, jól beépíthető lakóövezeti ingatlanokra – építési telkekre vonatkoznak, mivel intézményi övezeti besorolású telekingatlanok a településen nem voltak fellelhetők. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A fajlagos értékek a telkek kiterjedésére vetítettek.

Tekintettel arra, hogy a korábbiakban leírtak alapján a tárgyi ingatlan egyes paraméterei az övezetre megszabott előírásoknak nem felelnek meg, ezért önállóan nem hasznosítható, nem beépíthető, emiatt az értékképzés során az átlagosnál jóval nagyobb mértékű összesített korrekciós - csökkentő tényező alkalmazása indokolt.

### *A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai*

<i>Hely</i>	<i>Jelleg</i>	<i>Telek ter. (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Kínálati ár (Ft)</i>	<i>Fajl. telekérték (Ft/m<sup>2</sup>)</i>
Városházponton	Lakótelek	1700	75.000.000,-	44.117
Városházponton	Lakótelek	850	35.000.000,-	41.176
Apácadomb	Lakótelek	1100	42.000.000,-	38.181
Pihenő utca	Lakótelek	1042	39.900.000,-	38.291
Isaszegi út	Lakótelek	1677	62.000.000,-	36.970
Hősök útja	Lakótelek	1329	48.900.000,-	36.794
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				39.255

### *Az értékmodosító tényezők*

	<i>Növelő (%)</i>	<i>Csökkentő (%)</i>
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
A közterületi kapcsolata miatt	-	- 10
A közműhiányok miatt	-	- 10
A Vi-SZ/5 övezeti besorolása miatt	-	- 5
Nem beépíthető, önállóan nem hasznosítható	-	- 40
<i>Összesen</i>	-	- 75
<i>Mindösszesen</i>	- 75	

*Az értékmodosító tényezők alapján a fajlagos telekérték:*

$$39.255,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,75) = 9.814,- \text{ Ft/m}^2$$

***Az előzőek alapján  
a Pécel 0370/293 hrsz.-ú legelő megnevezésű ingatlan  
jelenlegi tehermentes állapotú kerekített forgalmi értéke  
a Vi-SZ/5 – intézményi övezeti besorolásának megfelelően***

$$601 \text{ m}^2 \times 9.814,- \text{ Ft/m}^2 = 5.900.000,- \text{ Ft}$$

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.

Gyál, 2024. november 11.



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)

## MELLÉKLETEK

---

TULAJDONI LAP MÁSOLATA  
E-KÖZMŰTÉRKÉP RÉSZLET  
SZABÁLYOZÁSI TERVRÉSZLET  
FOTÓ

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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/89005/2024

2024.11.08

**PÉCEL**

Szektor: 61

**Külterület 0370/293 helyrajzi szám**

"címképzés alatt"

**I R É S Z**

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
. legelő	4	501	0.14	

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34043/2019.01.31

eredeti határozat: 54239/2/2016.08.09

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/1 54239/2/2016.08.09

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név : Aszódi Csaba

sz.név: Aszódi Csaba

szül. :

a.név :

cím :

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34043/2019.01.31

eredeti határozat: 54239/2/2016.08.09

Haszonélvezeti jog 20 évre

jogosult:

név : Aszódi Csaba

sz.név: Aszódi Csaba

szül. :

a.név :

cím :

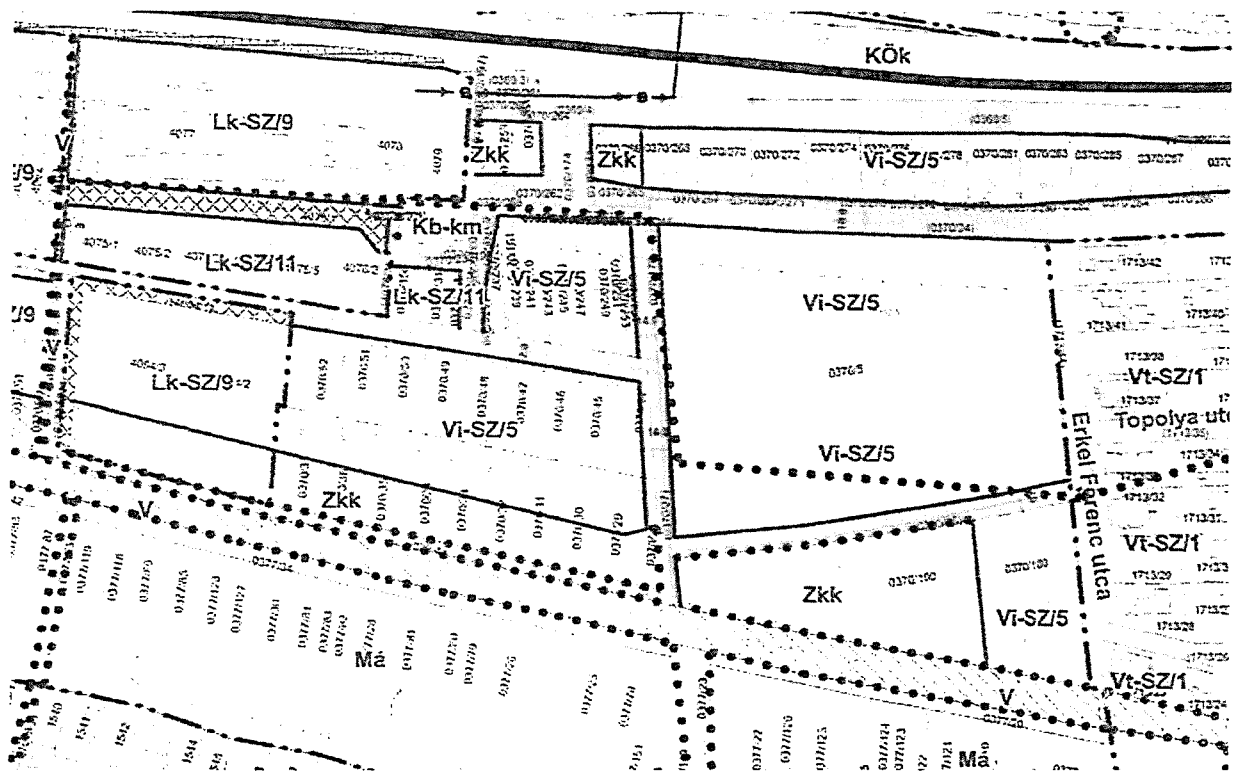
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34043/2019.01.31

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0370/189 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

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.

**TULAJDONILAP VÉGE**







## INGATLAN AJÁNDÉKOZÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**ASZÓDI CSABA**

(születési neve: Aszódi Csaba, születési hely és idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_,

személyi azonosítója: \_\_\_\_\_, személyi azonosító igazolvány száma: \_\_\_\_\_,

lakóhelye: \_\_\_\_\_, adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, mint ajándékozó (a továbbiakban:

**Ajándékozó) és**

**ASZÓDI CSABA**

(születési neve: Aszódi Csaba, születési hely és idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_)

személyi azonosítója: \_\_\_\_\_, személyi azonosító igazolvány száma: \_\_\_\_\_ lakóhelye: \_\_\_\_\_,

adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, mint hasznélvező (a továbbiakban: **Hasznélvező**)

másrésztől

**PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: Dr. Kővári Alexandra polgármester) mint megajándékozott (a továbbiakban: **Megajándékozott**)

(**Ajándékozó, Hasznélvező és Megajándékozott** együttesen: **Felek**) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

- 1) Ajándékozó 1/1 arányú tulajdonosa a **Pécel külterület 0370/293 hrsz-ú**, 601 m<sup>2</sup> területű, legelő művelési ágú ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**), melyen 2016. évtől Hasznélvező 20 évre szóló hasznélvezeti joga áll fenn.
- 2) Az Ingatlanról lekért tulajdoni lap másolat szerint Hasznélvező hasznélvezeti jogán kívül az Ingatlan per- teher- és igénymentes.
- 3) A Felek az Ingatlan értékét 5.900.000 Ft-ban állapítják meg.
- 4) Ajándékozó a jelen szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) alapján a Megajándékozottnak **ajándékozza** az Ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonjogát per-, teher-, igény- és szolgalmmentesen, valamint Hasznélvező ellenérték nélkül **lemond** a hasznélvezeti jogáról. Az ajándékot a Megajándékozott Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.../2025.) számú határozata alapján elfogadja.
- 5) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló **2013. évi CXXII. tv. (továbbiakban: Földforgalmi Törvény) 12.§ (2) bekezdése** alapján Ajándékozó jelen szerződéssel közérdekű célra ingyenesen vagyoni szolgáltatást teljesít, tulajdonba ad térítésmentes átadás, ajándékozás útján Megajándékozott részére, valamint Hasznélvező térítésmentesen mond le hasznélvezeti jogáról, melyet **Megajándékozott** köszönettel elfogad.  
Ajándékozó és Hasznélvező nem állapít meg olyan feltételt, amelyek szerint a szolgáltatást a meghatározott célra kellene fordítani. A célt a Megajándékozott határozza meg, amely településrendezési cél (közösségi tér biztosítása (**Földforgalmi Törvény 11.§ (2) c**)).
- 6) Ajándékozó és Hasznélvező a Szerződés aláírásával kifejezetten lemond az ajándék visszakövetelésének jogáról és kijelenti, hogy ezzel kapcsolatban sem díjigénnyel, sem más jogcímen megtérítési igénnyel nem él Megajándékozott felé, a kapcsolódó igényérvényesítésről kifejezetten lemond.
- 7) Az Ajándékozó a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga a Megajándékozott nevére és javára ajándékozás jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**, az Ajándékozó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, továbbá Hasznélvező feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlanra bejegyzett hasznélvezeti joga (54239/2/2016) az ingatlan-nyilvántartásból **törlésre**



**kerüljön. (Bejegyzési Engedély).**

- 8) Felek megállapodnak abban, hogy Megajándékozott az Ajándékot jelen ajándékozási szerződés aláírásával egyidejűleg szerzi meg, mely napon az ingatlant birtokba veszi és a használati jogok gyakorlására jogosulttá válik (a továbbiakban: birtokbaadás napja).
- 9) A Megajándékozott a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az Ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat, amelyeknek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.
- 10) Megajándékozott az Ingatlant megtekintett állapotban veszi át, tisztában van annak előnyeivel és hátrányaival.
- 11) Ajándékozó felelőssége tudatában kijelenti, és szavatosságot vállal azért, hogy
  - a) az Ingatlan per-, teher- és igénymentes,
  - b) harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Megajándékozott tulajdonszerzését korlátozná, vagy kizárná,
  - c) nincs olyan fennálló vagy korábban fennállt jogviszony, amelynek alapján harmadik személynek az Ingatlan használatára joga lenne.
- 12) A jelen szerződés aláírásával Ajándékozó visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Megajándékozott a Földhivatalnál bármely, az Ingatlanra vonatkozó információhoz hozzáférjen, és az ezekkel kapcsolatos iratokba betekintsen. Amennyiben a Földhivatal további hozzájárulást kíván meg Ajándékozótól, úgy Ajándékozó köteles ezen hozzájárulást a Megajándékozottnak és a Földhivatalnak haladéktalanul megadni.
- 13) **Megajándékozott a Szerződés aláírásával nyilatkozik**, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, illetőleg vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (**Földforgalmi Törvény 14.§**).
- 14) **Megajándékozott a Szerződés aláírásával nyilatkozik**, hogy a tulajdonát képező termőföld területe – a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának és a földdel azonos helyrajzi számon nyilvántartott művelés alól kivett terület (alrészlet) területnagyságának a beszámításával - az egész ország területén a 300 hektárt, ill. 6.000 AK értéket nem haladja meg. Tehát a Földforgalmi Törvény 16-17.§-ai szerint a **már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagysága nem haladja meg a földszerzési maximumot, valamint használatában álló összes termőföld a birtokmaximumot.** *Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról 1109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-a alapján nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.* Felek kijelentik továbbá, hogy a Földforgalmi Törvény rendelkezési szerint az Ingatlan tulajdonjoga megszerzésének akadálya nincs (**Földforgalmi Törvény 16. §**).
- 15) **Ajándékozó** a Földforgalmi Törvény 13.§ (4) bekezdése alapján kijelenti, hogy az Ingatlan nem áll más személy használatában.
- 16) Felek tényként rögzítik, hogy a **Földforgalmi Törvény 36.§ (1) c) pontja szerint** a Szerződés alapján **Megajándékozott** tulajdonjog szerzéséhez **a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása nem kell.**
- 17) Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 18) Ajándékozó és Hasznélvező kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgár és ügyletkötési képessége nem korlátozott vagy kizárt. Megajándékozott magyar jogi személy. Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.
- 19) Felek megállapítják, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján Megajándékozott teljes személyes illetékmentességben részesül, így a Szerződéssel kapcsolatosan Megajándékozott számára illetékfizetési kötelezettség nem keletkezik.

- 20) Felek adatai a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: „Pmt.”) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen okiratokat az ellenjegyző ügyvéd lefénymásolja. A Felek jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy az adásvételi szerződés megkötése során saját nevükben járnak el. 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. 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. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- 21) Amennyiben a Szerződés bármely rendelkezése bármely tekintetben érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyulna, az nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseit. Ilyen esetben Felek kötelesek az adott rendelkezést egy olyan új, érvényes és végrehajtható rendelkezéssel pótolni, amelynek joghatása és gazdasági célja azonos az érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezéssel, vagy ahhoz a legközelebb áll.
- 22) A Szerződés bármilyen módosítása kizárólag írásban és mindkét fél által megfelelően aláírtan érvényes. Szintén kizárólag írásban érvényes bármely jogról való lemondás.
- 23) Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7. 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. Felek kérik a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7.-t, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse. Megajándékozott kijelenti, hogy jelen pontban adott meghatalmazásának hatálya a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt a B400 adatlappal kapcsolatos nyilatkozat megtételére is kiterjed.
- 24) Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogait és kötelezettségeiket illetően (különösen az adó- és illetékfizetési szabályokra és kedvezményekre) részletesen kioktatta őket, melyet megérettek.
- 25) A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.), az Nvtv., a Földforgalmi Törvény, a 2013. évi CCXII. törvény, a 474/2013. (XII.12.) Korm. sz. rendelet, és más vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.

A Felek a Szerződést átolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Pécel, 2025.

---

Aszódi Csaba  
Ajándékozó

---

Aszódi Csaba  
Haszonélvező

---

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

Ellenjegyzem, továbbá a jelen Szerződésben a részemre adott meghatalmazást elfogadom:

3 / 4

---

Aszódi Csaba  
Ajándékozó

---

Aszódi Csaba  
Haszonélvező

---

dr. László Jenő  
ügyvéd

---

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



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

6. melléklet  
Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15046/2025

2025.02.24

Szektor: 61

**PÉCEL**  
**Külterület 0370/293 helyrajzi szám**

"címképzés alatt"

**I R É S Z**

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
--	-------	------------------	-----------------------	--

. legelő	4	601	0.14	
----------	---	-----	------	--

**II R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34043/2019.01.31  
eredeti határozat: 54239/2/2016.08.09  
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/1 54239/2/2016.08.09  
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1  
jogállás: tulajdonos  
név : Aszódi Csaba  
sz.név: Aszódi Csaba  
szül. :  
a.név :  
cím :

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34043/2019.01.31

eredeti határozat: 54239/2/2016.08.09  
Haszonélvezeti jog 20 évre  
jogosult:  
név : Aszódi Csaba  
sz.név: Aszódi Csaba  
szül. :  
a.név :  
cím :

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34043/2019.01.31

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 0370/189 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

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.

**TULAJDONILAP VÉGE**

