



# PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

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

## Sürgősségi indítvány a Képviselő-testület 2025. március 27-ei rendes ülésére

**Tárgy: Javaslat magántulajdonban lévő ingatlan önkormányzati tulajdonba való átvételére**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Bánfalvi Árpád és Bánfalvi Árpádné (mindketten Pécel, 1920/2 helyrajzi számú ingatlan, míg a Tölgyfa-Bau Kft. (2230 Gyömrő, Péteri út 5002/5 hrsz.) és Niedermayer Mónika Mária (Pécel, 1920/7 helyrajzi szám alatti lakos) (a továbbiakban együttesen: Ügyfelek) tulajdonát képezi a Pécel, 1920/7 helyrajzi számú ingatlan.

Az Ügyfelek szándéknyilatkozatot (1. melléklet) nyújtottak be Pécel Város Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat) arra vonatkozóan, hogy a Pécel, 1920/2 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett lakóház, udvar” megjelölésű, 1361 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant és a Pécel, 1920/7 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megjelölésű, 1502 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant (a továbbiakban együttesen: Meglévő ingatlanok, 2. melléklet) megosztanák. A telekalakítási eljárás kezdeményezése során csatolták a Mikes Gergely földmérő által készített 133/2024. munkaszámú és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. által 636809/2024 és E-10/2024 sz. alatt záradékolt földrészletek megosztásáról szóló változási vázrajzot (a továbbiakban: Vázrajz, 3. melléklet). A Vázrajzban meghatározottak és a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. 840002/2025. ügyiratszámú telekalakítási határozata (a továbbiakban: Határozat, 4. melléklet) szerint kialakuló ingatlanok ingatlan-nyilvántartási átvezetését kérik azzal, hogy a Meglévő ingatlanok a Vázrajzon jelölt 95 m<sup>2</sup> területű ingatlanrésze (kialakuló 1920/10 helyrajzi számú, „kivett helyi közút” 95 m<sup>2</sup> területű ingatlan telekalakítás és ajándékozás jogcímén 1/1 arányban) (a továbbiakban együttesen: Ajándékozandó ingatlan) térítésmentesen (ajándékozás jogcímén) az Önkormányzat tulajdonába kerüljön.

Az Ajándékozandó ingatlan kialakítása a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező SZT-B3 szelvényén szereplő „Tervezett szabályozási vonal” szerint történik, kiszélesítve ezzel a Jókai utcát (5. melléklet).

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 a vagyontárgy tulajdonjogának ingyenes megszerzéséről forgalmi értékbecslés birtokában, a polgármester javaslatára, a Feljesztési Bizottság állásfoglalását követően a Képviselő-testület dönt. A határozatnak tartalmaznia kell a vagyontárgy pontos megnevezését (ingatlan esetén helyrajzi számát is), az ingyenes tulajdonjogszerzés jogcímét, az Önkormányzat által vállalt, a tulajdonjogszerzésből adódó esetleges adó- vagy járulékkötelezettséget és annak megfizetése határidejét, továbbá a vagyontárgynak – ha az ingatlan – a forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes vagy üzleti vagyon minősítésének meghatározását.

E döntés meghozatala érdekében a Vagyonrendelet fenti rendelkezésének megfelelően megrendeltük az Ajándékozandó ingatlanra vonatkozó értékbecslés elkészítését Fülöp Anna ingatlanvagyon értékbecslőtől (2194 Tura, Katona utca 6.). Az értékbecslés alapján az Ajándékozandó ingatlan bruttó forgalmi értéke 750.000 Ft. Az értéktanúsítvány az előterjesztés 6. mellékletét képezi.

Az Ajándékozandó ingatlan önkormányzati tulajdonba való kerülése esetén célszerűen a Vagyonrendelet 5. § (1) bekezdése szerinti, a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező forgalomképtelen nemzeti vagyon körébe kerül a funkciója miatt. Az Ajándékozandó ingatlan funkciójának kialakítása az Önkormányzatra sem anyagi, sem más értelemben kötelezettséget nem ró. A telekalakítási szerződés tervezete – telekmegosztás, csere és kötelezettségvállalás közérdekű célra – az előterjesztés 7. mellékletét képezi.

A fentiek alapján indokoltnak tartom az Ajándékozandó ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba ajándékozással történő átvételét, melyhez kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését.

## 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 jelen határozat 1. mellékletét képező telekalakítási szerződés – telekmegosztás, csere és kötelezettségvállalás közérdekű célra – (a továbbiakban: Szerződés) alapján ingyenes (térítésmentes) tulajdon-átruházás (ajándékozás) keretében elfogadja a határozat 2. melléklete szerinti, a 840002/2025. ügyiratszámú telekalakítási határozat alapján kialakuló 1920/10 helyrajzi számú, kivett helyi közút 95 m<sup>2</sup> területű ingatlan (forgalmi értéke bruttó 750.000 Ft) 1/1 arányú tulajdonát (a továbbiakban együttesen: Ingatlan) Bánfalvi Árpád és Bánfalvi Árpádné (mindketten ..... szám alatti lakos), valamint a Tölgyfa-BAU Kft. (2230 Gyömör, Péteri út 5002/5 hrsz.) és Niedermayer Mónika Mária (..... szám alatti lakos) ajándékozóktól (a továbbiakban: Ajándékozók).

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 Vagyonrendelet 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 1. mellékletét képező a Szerződés aláírására.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fenti döntéséről értesítse az Ajándékozókat.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: az értesítésre 2025. április 4.

a szerződés aláírására 2025. április 30.

Pécel, 2025. március 24.



dr. Kővári Alexandra  
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. Szándéknyilatkozat
2. a Pécel, 1920/2 és 1920/7 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapja
3. 133/2024. munkaszámú, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. által záradékolt változási vázrajz (egyben a határozati javaslat 2. melléklete is)
4. 840002/2025. ügyiratszámú telekalakítási határozat (egyben a határozati javaslat 2. melléklete is)
5. szabályozási tervlap kivonat
6. az ajándékozandó ingatlanra vonatkozó értékbecslés
7. telekalakítási szerződés – telekmegosztás, csere és kötelezettségvállalás közérdekű célra – tervezete (egyben a határozati javaslat 1. melléklete is)

Az előterjesztést készítette:

Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.

Szabóné Molnár Krisztina  
műszaki és beruházási irodavezető

Tóth László  
jegyző

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.

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

## SZÁNDÉKNYILATKOZAT

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) ingatlan-nyilvántartásába felvett **Pécel belterület 1920/2 helyrajzi számú** ingatlan kapcsán **Bánfalvi Árpád** (születési név: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_,

anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító: \_\_\_\_\_, lakcím: \_\_\_\_\_,

és **Bánfalvi Árpádné** (születési név: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_,

anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító: \_\_\_\_\_, lakcím: \_\_\_\_\_,

), mint **1/2 - 1/2 arányú** tulajdonosok, illetve a **Pécel belterület**

**1920/7 helyrajzi számú** ingatlan kapcsán a **Tölgyfa-BAU Korlátolt Felelősségű Társaság**

(székhely: 2230 Gyömrő, Péteri út 5002/5 hrsz., nyilvántartó szerv és nyilvántartási szám:

Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága, Cg. 13-09-185543, rövidített elnevezése:

Tölgyfa-BAU Kft., statisztikai azonosító jel: 26147457-4120-113-13, adószám: 26147457-2-13,

képv.: Kanalas János ügyvezető) és **Niedermayer Mónika Mária** (születési név: \_\_\_\_\_,

születési hely, idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_,

személyi azonosító jel: \_\_\_\_\_, lakcím: \_\_\_\_\_), mint

**13/25 - 12/25 arányú** tulajdonosok a jelen okirat aláírásával egybehangzóan kijelentjük,

hogy a fent ingatlanok telekhatár-rendezése iránt indított telekalakítási eljárásban a

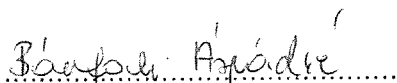
kialakult Pécel belterület 1920/10 helyrajzi számú, „kivett helyi közút” megnevezésű,

összesen 95 m<sup>2</sup> területű ingatlan tulajdonjogát és birtokát, per-, teher és igénymentesen,

közút céljára, térítésmentesen, Pécel Város Önkormányzata részére át kívánjuk adni.

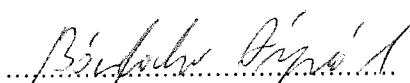
A jelen közös nyilatkozatot a fentiekről szóló szerződés megkötése érdekében, illetve az ahhoz szükséges képviselő-testületi döntés iránti önkormányzati előterjesztéshez adjuk ki.

Kelt: Pécel, 2025. március 13.



**Bánfalvi Árpádné**

1/2 tulajdonos (Pécel 1920/2 hrsz.)



**Bánfalvi Árpád**

1/2 tulajdonos (Pécel 1920/2 hrsz.)

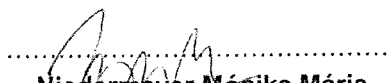


**Tölgyfa-BAU Korlátolt Felelősségű  
Társaság**

13/25 tulajdonos (Pécel 1920/7 hrsz.)

képv.: Kanalas János ügyvezető

**Tölgyfa-BAU Kft.**  
2230 Gyömrő, Péteri út 5002/5.  
Adószám: 26147457-2-13



**Niedermayer Mónika Mária**

12/25 tulajdonos (Pécel 1920/7 hrsz.)

Előttünk, mint tanúk előtt:

1) Név: Dr. Bánfalvi László

Lakcím:

Aláírás: 

2) Név: Dr. Bánfalviné Burián Tímea

Lakcím:

Aláírás: 

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

2. melléklet

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/21913/2025

2025.03.17

**PÉCEL** Szektor: 61  
**Belterület** **1920/2 helyrajzi szám**

2119 PÉCEL Jókai utca 104.

**IRÉSZ**

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 lakóház, udvar	0	1361	0.00	
-------------------------	---	------	------	--

**IRÉSZ**

12. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 71503/2/2012.12.07

eredeti határozat: 31078/2002.01.11

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név : Bánfalvi Árpád

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

13. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 71503/2/2012.12.07

eredeti határozat: 31078/2002.01.11

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név : Bánfalvi Árpádné

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

15. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 244370/2024.11.06

jogcím: szerződés felbontása

jogállás: tulajdonos

név : Bánfalvi Árpád

sz.név: )

szül. :

a.név :

cím :

Folytatás a következő lapon

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

Megrendelés szám:30005/21913/2025

2025.03.17

**PÉCEL**  
**Belterület**                      **1920/2 helyrajzi szám**

Szektor:                      61

---

Folytatás az előző lapról  
**II. RÉSZ**

---

16. tulajdoni hányad: 1/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 244370/2024.11.06  
jogcím: szerződés felbontása  
jogállás: tulajdonos  
név : Bánfalvi Árpádné  
sz.név:  
szül. :  
a.név :  
cím :

---

**III. RÉSZ**  
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

---

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**

---

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

Oldal: 1/2

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

Megrendelés szám:30005/21914/2025

2025.03.17

**PÉCEL**

Szektor: 33

Belterület 1920/7 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 ter.	adatok kat.jöv k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

. Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	0	1502	0.00		
---------------------------------------	---	------	------	--	--

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 13/25

bejegyző határozat, érkezési idő: 245164/2/2024.11.15

eredeti határozat: 240504/2024.09.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: TÖLGYFA-BAU KFT

cím: 2230 GYÖMRŐ Péteri út 5002/5 hrsz.

törzsszám: 26147457

a III/8. sorszám alatt törölt 234.966/2024.06.26 számú feljegyzés rangsorában.

4. tulajdoni hányad: 12/25

bejegyző határozat, érkezési idő: 245164/2/2024.11.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Niedermayer Mónika Mária

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

**III R É S Z**

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 233812/8/2023.06.19

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett az 1920/1 hrsz.-ú ingatlan megosztásából.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 247582/2024.12.16

Jelzálogjog FT, azaz

kedvezmény, az utalás szerinti illetőségre.

A Magyar Állam képviselőjében eljár: Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal (2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2.), (Eredeti bejegyző határozat száma: Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. 35438/2/2019.04.12).

utalás: II /4.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/21914/2025

2025.03.17

**PÉCEL**  
**Belterület** 1920/7 helyrajzi szám

Szektor: 33

Folytatás az előző lapról  
III R É S Z

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 247582/2024.12.16  
Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás szerinti jelzálogjog biztosítására.  
A Magyar Állam képviselőjében eljár: Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal (2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2.).  
utalás: III/11.  
jogosult:  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím : -
13. bejegyző határozat. érkezési idő: 247582/2024.12.16  
Jelzálogjog z az FT  
adó-visszatérítési támogatás erejéig, az utalás szerinti illetőségre.  
A Magyar Állam képviselőjében eljár: Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal (2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2.), (Eredeti bejegyző határozat száma: Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. 35439/2/2019.04.12).  
utalás: II /4.  
jogosult:  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím : -
14. bejegyző határozat, érkezési idő: 247582/2024.12.16  
Elidegenítési és terhelési tilalom az utalás szerinti jelzálogjog biztosítására.  
A Magyar Állam képviselőjében eljár: Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal (2800 Tatabánya, Bárdos László utca 2.).  
utalás: III/13.  
jogosult:  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím : -

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

Mikes Gergely

Földmérő Vállalkozó

2119 Pécel, Töhötöm vezér u. 9.

Tel.: 06-30-232-64-64

Munkaszám: 133/2024

Pécel  
belterület

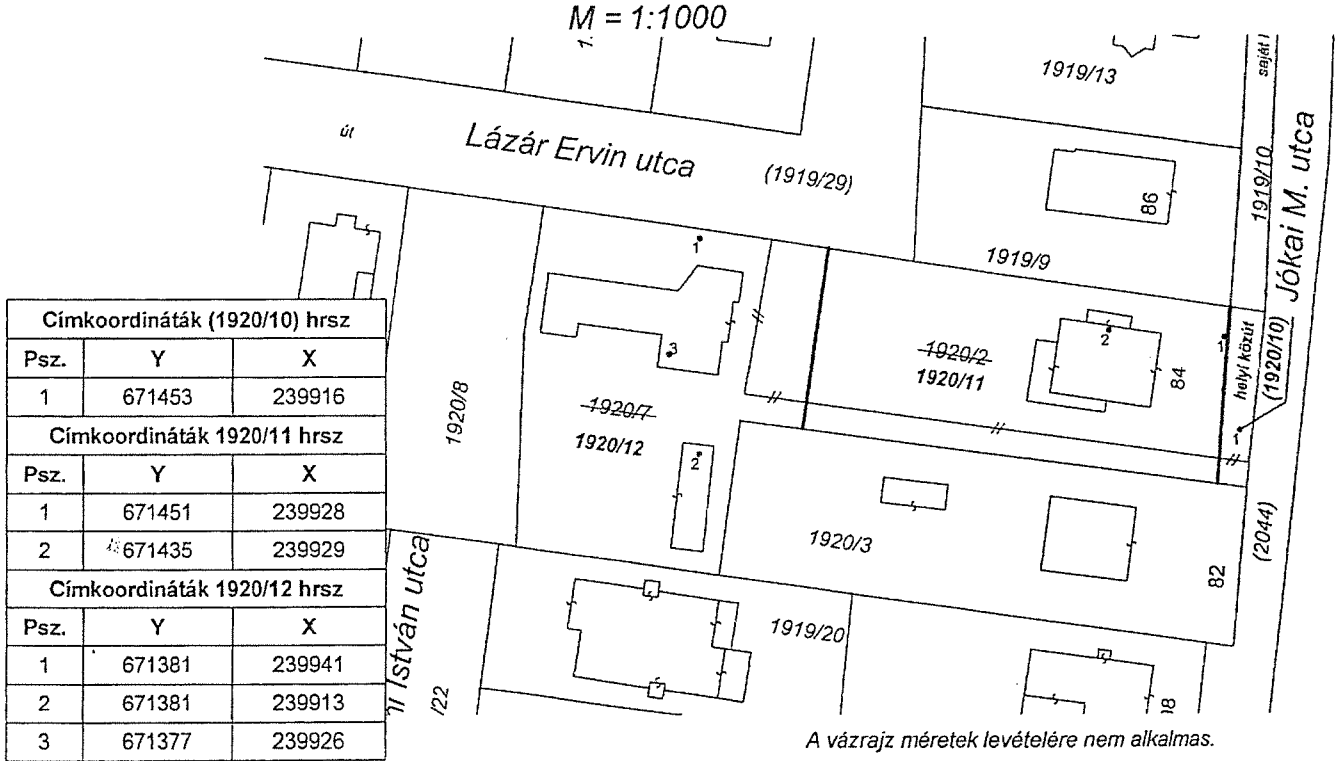
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2430/2024

3. melléklet

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1920/2, :/7 helyrajzi számú földrészletek megosztásáról

M = 1:1000



Címkoordináták (1920/10) hrsz		
Psz.	Y	X
1	671453	239916
Címkoordináták 1920/11 hrsz		
Psz.	Y	X
1	671451	239928
2	671435	239929
Címkoordináták 1920/12 hrsz		
Psz.	Y	X
1	671381	239941
2	671381	239913
3	671377	239926

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1920/2		kivett lakóház, udvar		0.1361	-	1920/10		kivett helyi közút		0.0095	-		
1920/7		kivett lakóház, udvar, egyéb épület		0.1502	-	1920/11		kivett lakóház, udvar		0.1279	-		
						1920/12		kivett lakóház, udvar, egyéb épület		0.1489	-		
<b>Össz.:</b>				<b>0.2863</b>						<b>0.2863</b>			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....  
.....

636 809 / 2024

E-10 / 2024

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Pécel, 2024.10.14.

Készítő: .....  
Földmérő ig. száma: 6927/2015

Gödöllő, 2024. .... 10 ..... hó ..... 21 nap

Minőséget tanúsító: .....  
Ing. rend. min. szám: 1075/1990  
Földmérő ig. száma: 10302

P.h. Záradékoló: .....  
Ing. rend. min. száma: ...../.....

Göblösné Tóth Illdikó  
okleveles térképész  
Mérnöki kamera sz.: 13-4215  
Ing. rend. min. sz.: 1075/90  
GDI Geodéziai vezető tervező

Pappné Rácz Marianne  
Földmérő mérnök



PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2025 JAN 14.	Erkezési szám:
		1291
Dokumentáció:	M/67-1/2025	Állomány:
		U
Előszám:	Melléklet:	Előadó:
14/738/2025		U/1 PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



2025. 01. 16.

O

U/1

E223

4. melléklet

M/67

01-1:

D

Ügyiratszám: 840002/2025.

Tárgy: Telekalakítási engedélyezési kérelem

Előzmény ügyiratszám: 840290/2024

Hiv. szám:

Ügyintéző: Makádi Zsoltné

Melléklet: -

Telefon: 06 (28) 514-305

E-mail: foldhivatal.godollo@pest.gov.hu

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Kérelmező: Tölgyfa-BAU Kft. (2230 Gyömrő, Péteri út. 5002/5)

Kérelmezett ingatlan(ok): Pécel belterület 1920/2, 1920/7 helyrajzi számok

Az eljárás megindításának napja: 2024.11.06.

## HATÁROZAT

**Tölgyfa-BAU Kft.** (2230 Gyömrő, Péteri út. 5002/5) által benyújtott telekalakítási engedélyezési kérelem alapján lefolytatott eljárásban a **Pécel 1920/2, 1920/7** helyrajzi számú földrészletekre, Mikes Gergely földmérő által 133/2024 munkaszámon készített, az ingatlanügyi hatóság által 636.809/2024 számon záradékolt, földrészletek megosztásáról szóló változási vázrajz szerinti

### telekalakítást engedélyezem

**Jelen telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.**

A döntés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye.

A döntés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.)-nál előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat.

Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. *A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. §-ában meghatározottak elektronikus úton kötelesek benyújtani a keresetlevelet.* A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetet csak az e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: „<https://epapir.gov.hu>”.

A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000,- forint. Az ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

## INDOKOLÁS

Tölgyfa-BAU Kft. tulajdonos, 2024. november 06.-án a rendelkező részben részletezett telekalakítási engedélyezési kérelmet nyújtott be a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.)-hoz, mint telekalakítási hatósághoz, melynek alapján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.

2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60. ☒ 2101 Gödöllő, Pf.: 390

☎: 06-28 514-305, e.mail: foldhivatal.godollo@pest.gov.hu KRID: 627107959

Web: <https://www.pvkh.hu>

2025. 01. 16. 2. l.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a kérelemmel együtt a jogszabályban előírt telekalakítási dokumentáció(k) benyújtásra került(ek), továbbá a kérelem benyújtásakor a telekalakítási eljárás előírt díjai megfizetésre kerültek.

A 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 23/A. § alapján a telekalakítási engedélyezési eljárásokban a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a 23/B–23/D. §-ban meghatározott szakkérdéseket is vizsgálnia kell. A fővárosi és vármegyei kormányhivatal által záradékolt változási vázrajz és a hozzá tartozó területkimutatás, valamint a telekalakítási helyszínrajz hiteles másolata képezi a szakkérdések vizsgálatának alapját.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban a Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdésében foglaltak szerint vizsgálni kell, hogy a telekalakítás a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény telekalakításra és telekméretre vonatkozó előírásainak, a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a 23/E–23/J. §-ban foglaltaknak, a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezeti telekhatártól való távolságára vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek megfelel-e. A Korm. rendelet 23/B. § (3) bekezdése szerint a telekalakítási engedély iránti kérelmet el kell utasítani, ha a tervezett telekalakítás a fentiekben foglaltaknak nem felel meg.

Fenti szakkérdés vizsgálata során a következőket állapítottam meg:

A hatályos településrendezési eszköz a Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI.30.) számú helyi rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező SZT-83 jelű Szabályozási Tervlap szerint az ingatlanok „Lke-SZ/2” jelű kertvárosias lakóterületek építési övezetbe tartozik.

A HÉSZ 2. melléklete szerint az övezet paraméterei:

- a) beépítési mód: szabadon álló,
- b) legnagyobb beépítettség terepszint alatt és felett: 30 %,
- c) legkisebb kialakítható telekterület: 800 m<sup>2</sup>,
- d) legkisebb zöldfelület: 50 %,
- e) kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége: 18,0 m.

A HÉSZ 38.§ (2) A lakóépületben a lakó rendeltetéssel vegyesen helyezhető el kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés is.

(3) Kertvárosias lakóterületen önállóan, lakó rendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések nem helyezhetőek el.

(4) Meglévő más rendeltetésű épület megtartható és az övezet előírásainak megfelelő mértékig bővíthető.

Az érintett telkekre vonatkozóan változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelkezés nincsen hatályban.

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás a Méptv., az OTÉK, az R., és a HÉSZ előírásainak megfelel.

E szakkérdés vizsgálata alapján a tervezett telekalakítás a Méptv., az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, és a Helyi Építési Szabályzat előírásainak megfelel.

A telekalakítási kérelemhez csatolt nyilatkozatok alapján a következőket állapítottam meg:

A kérelmezett ingatlanok a 133/2024 munkaszámom készített változási vázrajz szerinti kialakítására a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelet alapján történik.

Fentiek alapján a tervezett ingatlanok telekalakításhoz Pécel Város Jegyzője közútkezelői hozzájárulását feltételek kikötése nélkül megadta.

**A fenti tényállás, a benyújtott és az eljárásban keletkezett iratok, a vizsgált szakkérdések, továbbá a hivatkozott, hatályos jogszabályok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, a telekalakítást engedélyeztem.**

A Korm. rendelet 23. § (4) bekezdés alapján a telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

**Felhívom a kérelmező figyelmét, hogy a telekalakítási engedély alapján a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetését Pest Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.) –nál (cím 2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.) kérheti.**

**Az ingatlan-nyilvántartási eljárás eredményes lefolytatásához a valamennyi tulajdonos által aláírt záradékolt vázrajzok és az engedélyező határozat és véglegessé válásáról szóló végzés becsatolása mellett az alábbi okiratok benyújtása szükséges:**

**Amennyiben változatlan tulajdoni állás mellett kérik az átvezetést:**

- erre irányuló kérelem,
- ingatlanonként 10600 Ft. igazgatási szolgáltatási díj megfizetése,
- vezetékjog jogosult által ellenjegyzett vázrajz.

**Tulajdonjog változással történő átvezetéshez még a továbbiak szükségesek:**

- jogi képviselő által aláírt és nedves bélyegzővel ellátott kérelem,
- bejegyzésre alkalmas okirat,
- a Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400 adatlap kitöltött formanyomtatványa,
- ingatlanonként 10600 Ft. igazgatási szolgáltatási díj megfizetése,
- vezetékjog jogosult által ellenjegyzett vázrajz.

*A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg. A közigazgatási bírósági eljárás illetékének mértékét az 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése szabályozza.*

*A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.*

*Az Ákr. 82. § (1) bekezdése szerint a hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közzétételével áll be.*

*Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1/2024.(I.30.) KTM rendelet 10. § (1) rendelkezik.*

*A telekalakítási engedélyezési eljárással érintett ingatlanokkal szomszédos ingatlanok tulajdonosainak eljárásba történő bevonása a 12/2015. (V. 14.) AB határozat és az Ákr. 10. § (1) bekezdése alapján megtörtént.*

Döntésem a hivatkozott jogszabályokon alapul.

A vármegyei kormányhivatal hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 53. § (1) bekezdés, illetékességét a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja határozza meg.

Gödöllő, 2025. január 02.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:

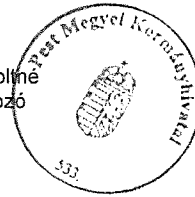
**Dr. Fazekas Gábor**  
osztályvezető

Határozatot kapják:

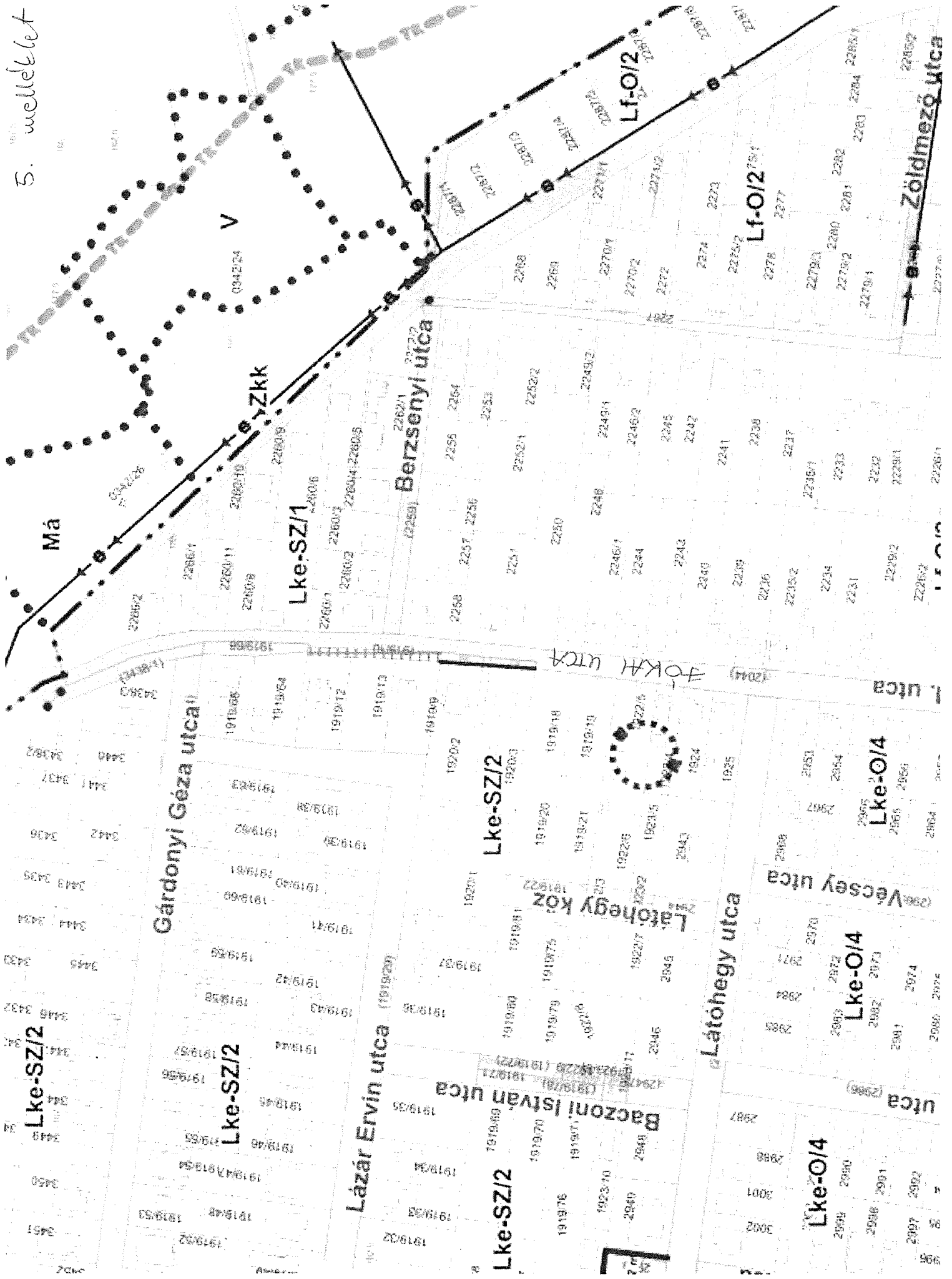
- |    |                                     |                            |
|----|-------------------------------------|----------------------------|
| 1. | Tölgyfa-BAU Kft. (tulajdonos)       | 2119 PÉCEL, Állomás u.20.  |
| 2. | Bánfalvi Árpád(tulajdonos)          | 2119 PÉCEL,Jókai utca 104. |
| 3. | Bánfalvi Árpádné (tulajdonos)       | 2119 PÉCEL,Jókai utca 104. |
| 4. | Bánfalvi Csaba (tulajdonos)         | 2119 PÉCEL,Jókai utca 104. |
| 5. | PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA(szomszéd) | 2119 PÉCEL Kossuth tér 1.  |
| 6. | Baksán György (szomszéd)            | 2119 PÉCEL,Jókai utca 100. |
| 7. | Baksán Györgyné (szomszéd)          | 2119 PÉCEL,Jókai utca 100. |
| 8. | Irattár                             | helyben                    |

A kiadmány hitelélül:

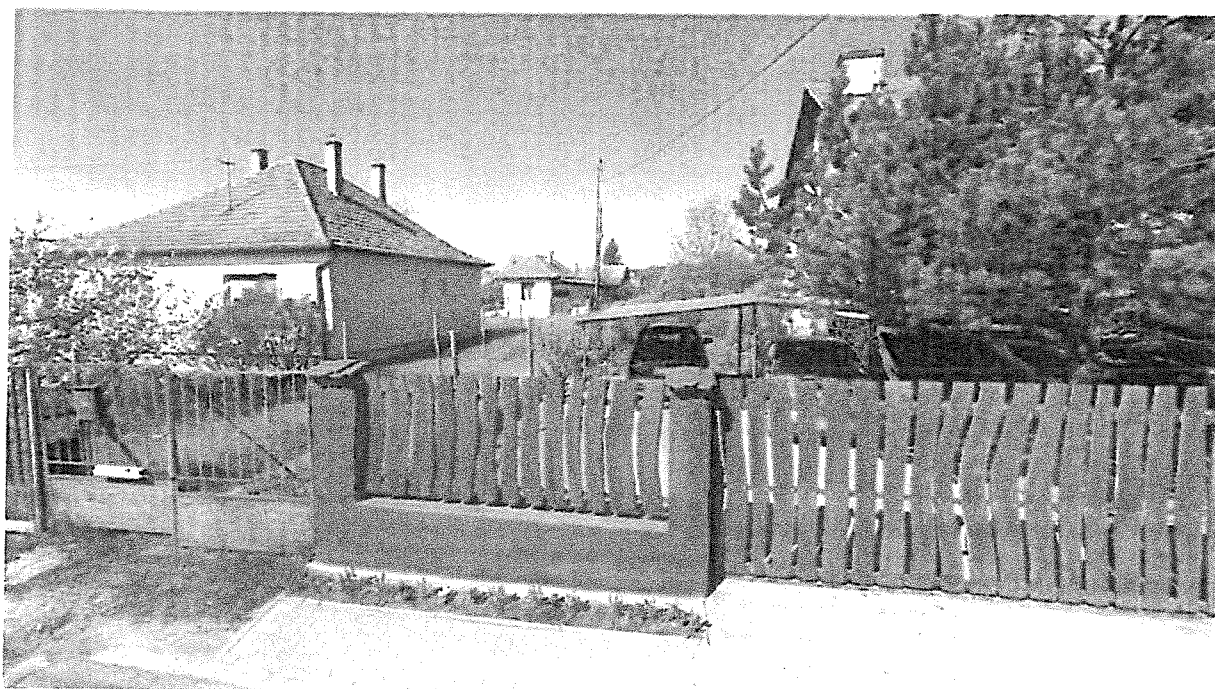
Makádi Zsoltné  
kiadmányozó



5. melléklet



## Ingtatlanvagyon értékelés



a péceli 1920/10 hrsz.-ú (kialakuló) kivett helyi közút megnevezésű területről

Az ingatlanvagyon értékelést készítette

**Fülöp Anna**

Telefon:

@:

## Tartalomjegyzék:

Vezetői összefoglaló  
Értékelési Bizonyítvány

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok
2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete
3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása
4. Az ingatlan bemutatása, közművek
5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke
6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

### Mellékletek:

- a kiinduló alapot képező tulajdoni lapok
- Szabályozási Terv kivonat **a vagyonértékelésbe beépítve!**

### *Vezetői összefoglaló*

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 1920/2 hrsz.-ú - telekalakítást követően kialakuló - kivett hely közút megnevezésű ingatlan vagyon értékelésére.

A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az ingatlan magánszemély tulajdonában van, a csatolt tulajdoni lap alapján.

Az értékelendő terület Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint közlekedési övezetbe sorolt terület, szabályzási vonal érinti a 1920/2 és a 1920/7 hrsz-eket, melyek telekalakítását követően alakul ki a 1920/10 hrsz-ú kivett helyi közút.

Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek kertvárosias építési övezetbe sorolt területek. Az építési telkekből alakul ki a közút szabályozási vonallal érintett része, útszélesítés céljából.

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének az É-i részén található.

Fekvésének sajátossága, hogy a lüktető, mozgalmas főváros alig néhány percre van autóval, a település azonban megőrizte nyugodt, kisvárosias légkörét. Éppen ezért egyre többen fedezik fel és használják ki az ebben rejlő adottságokat és költöznek ide.

A település jó infrastruktúrája, Budapest közelsége évről évre egyre nagyobb számú lakossági betelepülést idéz elő.

Pécel egy jól élhető, jó közlekedéssel, jó közbiztonsággal bíró település.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint, a piaci érték vizsgálatát piaci összehasonlító módszerrel végzem.

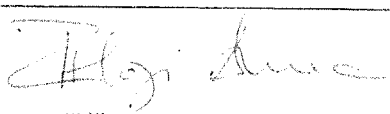
A vizsgált ingatlan piaci bruttó forgalmi piaci értéke kerekítve 750.000 forint.

Az érték az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

Jelen szakvélemény az elkészítéstől számított 90 napig érvényes.



## Értéktanúsítvány

A vizsgált ingatlan	Pécel belterület
Az ingatlan művelési ága	kivett helyi közút
Helyrajzi száma	kialakuló 1920/10
Az ingatlan tulajdonosai (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	A 1920/2 és a 1920/7 hrsz-ek tulajdonosai
Az értékelés célja	Forgalmi érték megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2025. március 7.
A kialakuló ingatlan területe összesen	95 m <sup>2</sup>
Terhelés	a tulajdoni lap bejegyzése szerint
Fajlagos bruttó m <sup>2</sup> ár	7.867 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Az értékelt vagyonelem</b>	
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	750.000 Ft azaz hétszázötvenezer forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette	
Fülöp Anna	
Telefon:	Fülöp Anna e.v.

## Forgalmi érték vizsgálat

### I. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a kialakuló péceli 1920/10 hrsz. – ú belterületi ingatlan, kivett helyi közút művelési ágban lévő terület felértékelése, becsült értékének meghatározására.

Megbízó: Pécel Önkormányzat Polgármestere, 2119 Pécel, Kossuth tér 1.

A vizsgálat célja: Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

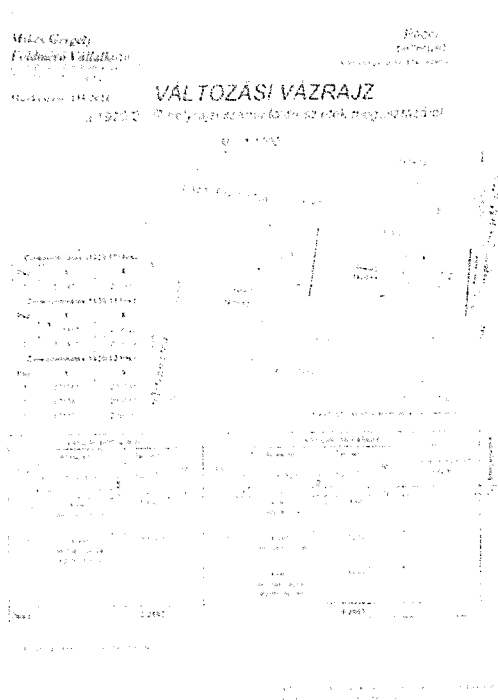
Helyszíni szemle időpontja 2025. március 7.

Megbízó biztosította a helyszíni megtekintését, átadta a rendelkezésére álló iratanyagot.

A helyszíni szemlén az ingatlant betudtam határolni, az épített környezetben elhelyezni, valamint módomban volt a szűkebb és távolabbi környezetet is tanulmányozni.

### 2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A kialakuló péceli 1920/10 hrsz - ú ingatlannak még nincs önálló tulajdoni lapja, mivel a telekalakítási eljárás még nem zárult le, de változási vázrajz már áll rendelkezésre, amelyet lentebb csatolok.



A kialakuló 1920/10 hrsz: belterületi, kivett helyi közút megnevezésű és 95 m2 nagyságú.

A péceli 1920/ és 1920/7 hrsz-ek a Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában „kivett lakóház, udvar és egyéb épület” művelési ág megnevezéssel vannak bejegyezve.

A telekalakítást követően megszűnik a nyél bejárata a 1920/7 hrsz-nek, ez a rész a 1920/2 – hrsz-hez kerül, kevesebb hosszúsággal bírva a telek a 1920/2 hrsz.-ú telek.

Mindkét ingatlant érinti a szabályozási vonal, ami a Szabályozási Terven jól látható. Mindkét telek nagyságából megy le útszélesítés miatt.

Az ingatlant tulajdonosai magán személyek a csatolt tulajdoni lapon bejegyzett tulajdonosokkal.

### 3. Az értékelt ingatlan elhelyezkedése, megközelítése, környezetének leírása

#### *Regionális elemzés, releváns előzmények ismertetése, környezet*

Pécel város Pest vármegyében, a Gödöllői járásban, a budapesti agglomerációban helyezkedik el.

Pécel a Gödöllői-dombság nyugati peremén, a Rákos-patak völgyében fekszik. Nyugati irányban Budapest XVII. kerületével, keleti irányban Süllyáppal, északkeleti irányban Isaszeggel, északnyugati irányban Nagytarcsával és Kistarcsával, délről pedig Maglóddal határos.

Pécel területe - a határában talált régészeti leletek tanúsága szerint - már jóval az időszámítás előtti korszakban is lakott volt. A község belterületén többek között kő- és rézkori csontvázas sír, a Várhegyen bronzkori urnatemetőt találtak, a Tó-malom melléke és a Lebuki-dűlő feltehetően szarmata sírok emlékét őrzi. Régészeti lelőhelyei közül kiemelkedő jelentőségű az a Kárpát-medencét egészében kitöltő késő rézkori kultúra, amelyet a magyar régészet itt figyelt meg és különített el legelőször, és ezért a péceli kultúra nevet kapta.

A honfoglalás korában Pécel szomszédsága, Locsod-puszta a szláv népesség telephelyének déli határa volt. A faluszerkezet a 11. században szilárdult meg és a vármegye területén a Tarján törzs vetette meg lábát, amit tervszerű telepítési akció követett. Ekkor gyorsult fel valójában a kereszténnyé válás folyamata is. A település első okleveles említése Péceli Demeter, Pest vármegyei szolgabíró családnevében tűnik fel 1335-ben, akinek földbirtoka és valószínűleg állandó lakóhelye is itt volt. Oklevélben, mint falu, első említése Peczel alakban 1338-ra datálható, amikor Károly Róbert király a település egy részét Drugerth Vilmos nádornak adományozta. A nádor itteni részbirtokát még abban az évben továbbadta. A falu tehát már ekkor több birtokos kezén volt. Ezek közül kiemelkedik a valószínűleg nem helyi

eredetű Péczeli család, akik Zsigmond király egyik 1437-ben kelt oklevele szerint fele részben birtokolták a települést. A család leghíresebb tagja Péczeli Benedek, Mátyás király jogügyi igazgatója és a magyar jogásztársadalom magánpraxist is folytató első ügyvédje. A város első iskoláját 1345-ben alapították.

A 14. században a nem helyi eredetű Péceliek birtoka. Ebben az időben a Rákos-patakon már több vízimalom is működött.

Buda és Pest 1541. évi török kézre kerülésével Pécel is oszmán kézre került. Ekkor a lakosság egy része elbujdosott, az 1546-os török szandzsák-összeírás szerint 46 családfő és felnőtt, de még nőtlen férfi alkotta a férfi lakosságát. A település 1647–1683 között egyportás, 1686-ban lakatlan és 1689-től települt újra. 1715-ben 26, 1728-ban 71, 1744-ben 62, 1760-ban már 147 adófizető család regisztrálására került sor. Pécel 1675-től kálvinista község, első prédikátora Váczy Pál volt.

A 17. századi Habsburg-ellenes szervezkedésben a Fáy-fivérek is részt vállaltak, s ennek következményeként a község javadalmának fele a kincstárra szállt. Ez idő tájt Pécel lélekszáma 150-200 főre tehető. A Ráday család házasság révén jutott Pécel fele területének birtokába a másik fele pedig a Fáyak tulajdonában volt.

Ráday Pál, II. Rákóczi Ferenc erdélyi fejedelem kancellárja a szatmári békekötés után költözött ide, ahol 1733-ban halt meg. Ő alapította a később nevezetessé vált Ráday Könyvtárat. Fia, Ráday Gedeon (1713–1792) a neves író és irodalomszervező Pest-Pilis-Solt vármegye követeként vett részt az 1764. évi országgyűlésen. 1782-ben grófi rangra emelkedett, s ő építette - a gödöllői Grassalkovich-kastély mintájára - Pécelen a Ráday-kastélyt.

Az anyakönyvezés 1719-ben kezdődött meg. Pécel 1841-től önálló jegyzővel rendelkező nagyközségnek számított. A község 1856. évi lakosszáma a Locsod és Szigetpusztákkal együtt 1881 fő, 1870-ben pedig 2206 főt tett ki. A Rákos-patak völgyében áthaladó Budapest–Hatvan–Salgótarján-vasútvonalat 1867-ben adták át a forgalomnak, majd a Hatvan–Miskolc-vonalat 1870-ben nyitották meg, melyek összeköttetést teremtettek a fővárossal és az ország különböző részeivel, utat nyitva a település dinamikus fejlődésének. A polgárosodás kialakulását a közlekedés, a kereskedelem fejlődése, a Pestről kirándulni, nyaralni érkezők segítették elő elsődlegesen. A nyaralóházak megépítése szakképzett iparos réteg jelenlétét is indokolta. A település lakosságát akkor földművesek, kis- és középparasztok, valamint iparos és kereskedő réteg képezte. Négy malom üzemelt a Rákos vizén, ebből kettő ipari hasznosításra. A kereskedelem képviselői gabona- és termékkereskedők, tej- és vegyeskereskedők, továbbá kocsmárosok voltak. 1894-ben 46 iparos mestert és 24 kereskedőt

tartottak számon. Pécel a 19. század közepén veszítette el városi rangját, amelyet 1996-ban kapott vissza.

#### ***A település és az ingatlan megközelítése***

A város Budapest irányából a Rákoskeresztúrról induló Péceli úton (amelynek folytatása Isaszegen át Gödöllő felé a 3103-as számot viseli), a 31-es főútról Maglód határában kiágazó bekötőúton (31 102-es számú mellékút), valamint az M0-s autóútról letérve közelíthető meg.

Közösségi közlekedése is jó a településnek: A Budapest–Sátoraljaújhely-vasútvonalon és a 169E jelzésű autóbusszal, amely Budapest Örs vezér tere és Pécel, Kun József utca között közlekedik.

A Jókai utca több irányból is megközelíthető, pormentes út. A megközelítése jó.

#### **4. Az ingatlan bemutatása, közművek**

Az értékelendő ingatlan Pécel település É-i részén helyezkedik el.

A felértékelendő ingatlan belterületi, szilárd burkolatú utakon át közelíthető meg.

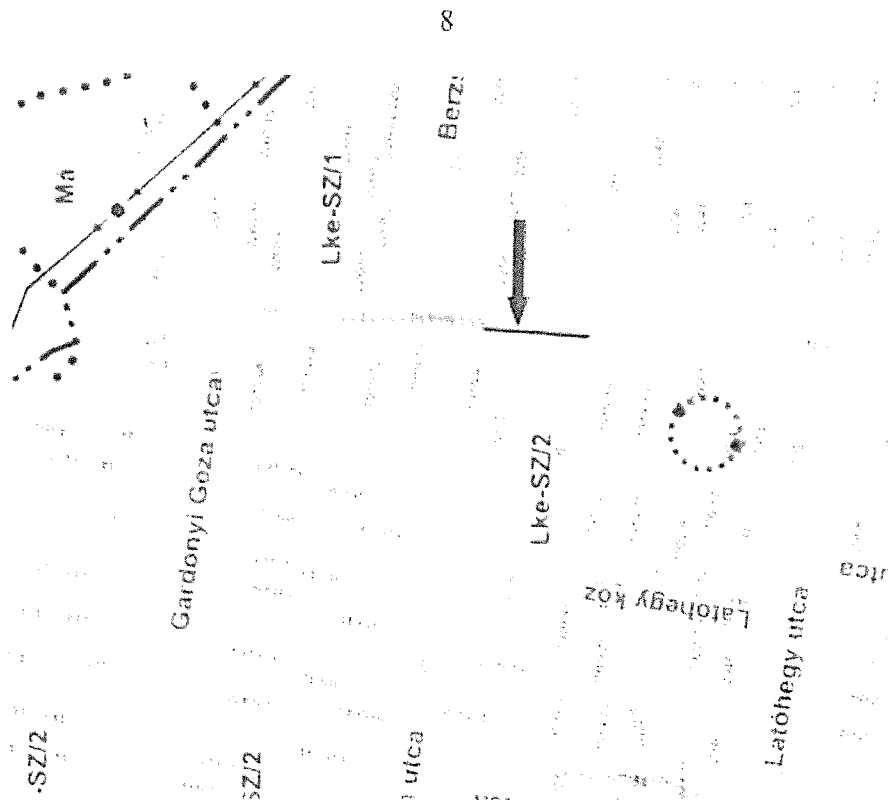
Az út alatt víz- és szennyvízhálózat közművek kiépítésre kerültek, gáz és a villanyhálózat is.

A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása Kö övezet lesz.

A polgármesteri hivatal, gyógyszertár, iskola, óvoda, orvosi rendelő, közért, vasút állomás 1,5 km-en belül találhatóak.

***Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022.(VI.30.) önkormányzati rendelete Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról*** valamint annak mellékletét képező Szabályozási Terv bemutatja, a szóban forgó ingatlan Szabályozási terven jelölt közlekedési övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett terület közlekedési övezetbe sorolt ingatlan.

### 5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke

*Az értékelés célja:* Az ingatlan valós szabadpiaci jelenértékének megismerése, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

Az értékelendő ingatlan ingatlanpiaci jellemzése során az alábbi megállapítás tehető: a település életében meghatározó szerepet játszik, mivel egy közlekedési útvonal része.

#### ***Módszertani megfontolások:***

Az Üzleti Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világszervezet a Nemzetközi Vagyonértékelési Bizottság (International Valuations Standards Committee - IVSC) munkájában. A TEGoVA elkötelezte magát, hogy az 1957. évi Római Szerződés 110. cikkelyével - és az ezt követő szerződésekkel - összhangban, olyan szabályokat határoz meg, amelyek az üzleti tevékenységek nemzetközivé tételével összeegyeztethetőek.

Az Európai Értékelési Szabványok (European Valuations Standards - EVS) elkészítéséhez ösztönzést nyújtott a "TEGoVA"-nak az európai jogrendszer részét képező, az Európa Tanács – 1978. július 25 – én megalkotott – Direktívája (78/660/EEC).

Az EVS nem jogszabály, hanem a TEGoVA - és tagszervezetei - által elkötelezetten alkalmazott szabvány. Ha az EVS bármely része ellentétben áll a nemzeti jogszabályokban meghatározottakkal, vagy az Európai Unió jogszabályokban - nagyszámú Európa Tanácsi Direktíva - foglaltakkal, ott az EVS vonatkozó része nem tekintendő irányadónak.

Az EVS-2003 három fő részből áll, úgymint Szabványok, Útmutatók és Függelékek. A "piaci érték" fogalmával az értékelés alapjairól szóló 4. szabvány (S4.) foglalkozik.

Az értékelés során a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 2. § (2) szerint a piaci értéket vizsgáljuk,

- a) *piaci összehasonlító elemzése,*
  - b) *költség alapú értékelés,*
  - c) *hozamszámításon alapuló értékelés,*
- módszereinek lehetséges kombinációjaként.

Az értékelés során a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet fordítunk:

- a) *az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára,*
- b) *a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*
- c) *az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra,*
- d) *a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).*

Az értékelést az EURÓPAI VAGYONÉRTÉKELŐK CSOPORTJA (TEGoVA) által kidolgozott és az Európai Tanács által elfogadott **EVS 2003** szabvány szerint a piaci érték alapján végezzük.

Jelen értékelés esetében különös figyelemmel kezeljük az EVS 2003 alábbi előírásait és irányelveit:

S4. 07. Piaci érték

S4.11. Piaci bérleti érték

S4.63. Használati érték

A szabvány S4.07. alatt deklarálja az Európai Tanácsi irányelv 49(2) cikkelyében olvasható definíciót

*A piaci érték azt az árat jelenti, amelyen az ingatlan (telek és épületek) értékesíthető hajlandóságot mutató eladó és a vele kizárólag piaci természetű kapcsolatban álló vevő között létrejött magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az*

*ingatlan nyilvánosan piacra került, a piaci feltételek lehetővé teszik a szokványos értékesítést, továbbá, hogy az ingatlan természetének megfelelő időtartam áll rendelkezésre az adásvételi tárgyalás lebonyolításához. (91/647/EEC EC)*

A S4.10. alatt jóváhagyott TEGoVA definíció szerint;

*A piaci érték az a becsült összeg, amennyiért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.*

A piaci adatok elemzésén alapuló módszer során használt értékmódosító tényezőket az alábbi szempontok szerint alkalmazom:

<p><b>MŰSZAKI SZEMPONTOK</b> károsodások kivitelezési hibák alapterületek megszokottól eltérő nagysága alapozás módja fő teherhordó szerkezetek megoldásai födémek megoldásai</p> <p>felőrszerkezet kialakítása</p> <p>határoló szerk., nyílászárók burkolatok minősége, értéke szakipari munkák</p> <p>épületgépezet, felszereltség, minőség épülettartozékok</p> <p><b>KÖRNYEZETI SZEMPONTOK</b> szomszédok (létesítmények) övezet kilátás, panoráma szennyező források, környezeti ártalmak</p>	<p><b>ÉPÍTÉSZETI SZEMPONTOK</b> felépítmény célja helyiségek száma belső elrendezés</p> <p>komfortfokozat műemléki védettség</p> <p>vizbázisvédelmi védőövezet</p> <p>egyéb építészeti előírások</p> <p><b>ALTERNATÍV HASZNOSÍTH.</b></p> <p>funkcióváltásra való alkalmasság átépíthetőség, megoszthatóság bővíthetőség</p> <p><b>TELEKADOTTSÁGOK</b> telek alakja tájékozás lejtés építési lehetőség talajtani viszonyok</p>	<p><b>HASZNÁLATI SZEMPONTOK</b> építés, felújítás éve komolyabb káresemények karbantartás helyzete</p> <p>üzemeltetés rendeltetésszerű használat</p> <p><b>JOGI, HATÓSÁGI SZEMPONT</b> tulajdonviszonyok rendezettség osztott tulajdon, résztulajdon kapcsolódó jogok (zálog, haszn.) telekkönyvbe bejegyzett, be nem jegyzett jogok jegyzett jogok és kötelemények</p> <p>ÖÉSZ és helyi szabályozás</p> <p><b>INFRASTRUKTÚRA</b> villany víz gázellátás csatorna(csapadék és szennyvíz) szemétszállítás megközelíthetőség ellátás, oktatás, szabadidős létesítmény, telekommunikáció</p>
--	--	---

### ***Ingatlanpiaci környezet bemutatása***

A pénzügyi és gazdasági válság kiheverése után első ízben 2017-ben érte el a piac a válság előtti árszintet, de 2019-re meghaladva azt, jelentős ingatlanpiaci boom állt be.

Mindez úgy jelenik meg az ingatlanpiacon, hogy a kínálat ugyan még mindig nagyobb, de a kiegyenlítődés irányába halad. A vizsgált ingatlan környezete enyhe fellendülő, értéktartó



pozícióban van, ugyanakkor meg kell említeni és ki kell térni a szakvélemény készítésekor kialakult ingatlanpiaci változásokra.

Jelen értékelésben meg kell említeni és vizsgálni a világméretű talán lecsengőben lévő korona-vírus lehetséges hatásait, az orosz és ukrán háború hatásait, a lakás-, illetve ingatlanpiaci vonatkozásait. Ahogy a gazdaság egészére, úgy az ingatlanpiacra is nyomást gyakorolhatnak a felsorolt események, főleg abban az esetben, ha elhúzódik a jelenléte és terjedése. A lefutási idő a központi kérdés, mind a keresletben, mind az árakban és nem mellesleg az egész piac átrendeződésében, valamint a kialakulható közvetett hatás, vagyis a gazdasági aktivitás eszközéből átgyűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).

A koronavírus közvetett ingatlanpiaci hatásánál még indokoltabb a feltételes mód használata, a legkülönbözőbb piaci események egymásra gyakorolt hatása ugyanis egészen váratlan fordulatokat eredményezett, legalább annyira váratlanokat, mint amilyen a vírus megjelenése volt.

A világ négy nagy gazdasági térségében (USA, Kína, Európa, Japán) összesen 2%-ot meghaladó évesített GDP-csökkenést várnak a Deutsche Bank elemzői, leginkább Kína visszaeső gazdasági teljesítménye miatt. Amennyiben a GDP csökkenése két negyedéven át is kitartana, az európai recessziójáról beszélne, vagyis nemcsak a turizmus, a gyárleállások, a munkaerő piaci átalakulás miatt, hanem a globális gazdasági hangulat miatt változásokra számíthatunk az ingatlanpiacon.

Ha rövid lefutása lesz a koronavírusnak, várhatóan nem fogja érdemben befolyásolni a lakás és egyéb ingatlan árakat. A tranzakciók száma visszaeshet, de a helyzet gyorsan visszaállhat a vírus előtti állapotra.

Ha viszont elhúzódik (hosszú hónapokra, vagy akár évekre), és a gazdaság teljesítményében is negatív nyomot hagy, akkor a kereskedelmi ingatlanok piacára várható az első begyűrűző hatás, főleg a logisztikában a gyártó cégek leállásai miatt, illetve a retail piacon a turizmus csökkenésével, majd következő lépcsőfokként a befektetési lakáspiac és végül a lakossági szektor kaphat nagy ütést. Keresletben és árcsökkenésben egyaránt.

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart, idén – a vírushelyzet előtti latolgatáskor – már csak egymás mellett drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiaci ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérve rövid távon – és a

helyzetre adott gazdaságpolitikai válaszoktól függően, optimális esetben csak pár negyedéves időtartamig – csökkenésbe fordulhat az árszint.

Mindezen tényeket figyelembe véve, a szakvélemény 90 napos érvényességi ideje után, ha szükséges, mindenképp aktualizálást, korrekciót kell végrehajtani.

### *Ingyatlan forgalmi értékelése a piaci adatok alapján*

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához a hasonló adottságú ingatlanok valós értékesítési, valamint redukált kínálati adatait veszem figyelembe.

Az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszernél a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemzem és összehasonlítom az értékbecslés tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgálom az utóbbi időben eladott ingatlanok és a vizsgált ingatlan közötti különbséget, és korrekciókat végzek az olyan tényezők közötti különbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, fejlesztési állapota és jövőbeni várható hasznosítása.

Az elemzés során a hasonló színvonalat, minőséget veszem alapul.

A piaci összehasonlító módszer főbb lépései az alábbiak:

- az adatgyűjtés befejezése után a rendelkezésemre áll az alaphalmaz
- ezek elemzésre kerülnek és megállapításra, hogy mely tulajdonságok alapján végzem el a szükséges korrekciókat, mint például: műszaki állapot, épület telken belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési megállótól való távolsága, telekméret, zajhatás stb.
- a korrekciók skálájának a meghatározása a kínálati – keresleti adatbázis függvényében
- a százalékos érték meghatározása a korrekciókhoz

A tárgyi ingatlanokhoz hasonló adottságú, hasonló műszaki állapotú Péceli ingatlanok összehasonlító adataival kell dolgoznom.

Az értékbecsléseket az ingatlan piaci forgalmi ár, érték meghatározását, a szakmai normának megfelelően, az Európai Unióban elfogadott szabványok szerint, az Európai értékelési szabvány (EVS) módszertani elveit követve készítettem, figyelembe véve a 25/1997 (PM) rendeletben rögzített módszertani elveket is. (forrás: EVS, TEGOVA, 25/1997 (PM) rendelet)

Az érték megállapításánál figyelembe vettem egyaránt az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket, amelyek befolyásolják a fajlagos érték megállapítását.

Értéknövelő tényezők: közlekedési övezeti besorolás + 5%

Értécsökkentő tényezők: kínálati adatok használata – 5%

Pécel településen található eladó beépítetlen, hasonló besorolású ingatlanok:

- 1.018 m<sup>2</sup> nagyságú telek 40 M Forint részleges közművel
- 1.006 m<sup>2</sup> nagyságú telek 35,5 M Ft részleges közművel
- 1.018 m<sup>2</sup> építési telek 45 M Ft összes közművel
- 1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,5 M Ft közmű bekötések nélkül
- 1.014 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen terület 35 M Ft közmű bekötések nélkül
- 1.016 m<sup>2</sup> nagyságú telek 42 M Ft részleges közmű bekötéssel
- 1.033 m<sup>2</sup> nagyságú telek 37,9 M Ft összes közmű bekötéssel

Az ingatlan piaci értékét az alábbiak szerint határoztam meg:

Az összehasonlító adatok közül egyiket sem zártam ki, ennek az oka, hogy ha az értékmódosító tényezőket vizsgáljuk, akkor nincs eltúlzott szórás.

Az ingatlan érték megállapításánál az értéknövelő és értécsökkenő tényezők összességére figyelemmel, az átlagos érték meghatározása során az ingatlanok fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára 39.333 Ft/m<sup>2</sup>.

**Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ára ekkora összeg nem lehet, mivel út céljára leadandó területről beszélünk, így ezáltal - 80 %-os érték csökkenést kell alkalmazni, így a fajlagos bruttó m<sup>2</sup> ár 9.833 Ft/m<sup>2</sup>.**

Település neve	A kialakuló Hrsz	A terület nagysága m <sup>2</sup>	Fajlagos érték bruttó (Ft/m <sup>2</sup> )	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	1920/10	95	7.867	747.365	750.000 Ft azaz hétszázötvenezer forint

**A péceli kialakuló 1920/10 hrsz.-ú kivett helyi közút területének becsült, piaci, kerekített bruttó forgalmi értéke 750.000 Ft azaz hétszázötvenezer forint.**

Az ingatlan értékének megállapítása a hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel és a költségalapú értékelési módszerrel nem kerül elvégzésre.

**6. Korlátozó feltételek nyilatkozata**

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam. Nem vállalok felelősséget a mások által szolgáltatott információkért.

A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül az értékbecslés egésze, vagy annak kiemelt részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé, hirdetés, újság vagy bármilyen más nyilvános média csatornán.

A helyszíni szemle alkalmával a terület felmérésére, feltárására nem került sor.

Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem nincs sem az értékelt ingatlannal, sem az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan.

Az értékbecslés 90 napig értékálló.

Az értékbecslés 1 eredeti példányban készül.

Tura, 2025. március 9.



**Fülöp Anna**  
ingatlanvagyon értékbecslő  
Váll.ig.szám:  
OKNYIR szám: !

# TELEKALAKÍTÁSI SZERZŐDÉS

- telekmegosztás, csere és kötelezettségvállalás közérdekű célra -

amely létrejött egyrésztől

**Bánfalvi Árpád** (születési név: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_  
személyi azonosító: \_\_\_\_\_, adóazonosító jel: \_\_\_\_\_, lakcím: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, magyar állampolgár), mint telekalakító fél, cserélő és átadó (továbbiakban: **telekalakító-1 / cserélő-1 / átadó-1**) és

**Bánfalvi Árpádné** (születési név: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_  
személyi azonosító: \_\_\_\_\_, adóazonosító jel: \_\_\_\_\_, lakcím: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, magyar állampolgár), mint telekalakító fél, cserélő és átadó (továbbiakban: **telekalakító-2 / cserélő-2 / átadó-2**)

másrésztől

**Tölgyfa-BAU Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2230 Gyömrő, Péteri út 5002/5 hrsz., nyilvántartó szerv és nyilvántartási szám: Budapest Körmeyi Törvényszék Cégbírósága, Cg. 13-09-185543, rövidített elnevezése: Tölgyfa-BAU Kft., statisztikai azonosító jel: 26147457-4120-113-13, adószám: 26147457-2-13, képviseli: Kanalas János ügyvezető. születési név: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_  
személyi azonosító: \_\_\_\_\_, lakcíme: \_\_\_\_\_, magyar állampolgár),  
mint telekalakító fél, cserélő és átadó (továbbiakban: **telekalakító-3 / cserélő-3 / átadó-3**) és

**Niedermayer Mónika Mária** (születési név: \_\_\_\_\_, születési hely, idő: \_\_\_\_\_, anyja neve: \_\_\_\_\_  
személyi azonosító: \_\_\_\_\_, lakcíme: \_\_\_\_\_, magyar állampolgár),  
mint telekalakító fél (továbbiakban: **telekalakító-4**)

harmadrésztől

**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 telekalakító fél, cserélő és átvevő (továbbiakban: **telekalakító-5 / átvevő / Önkormányzat**)

- mindannyiuk együttes említése esetén: **Szerződő felek / felek** - között, az alulírott helyen és napon, az alábbi tartalommal és feltételekkel:

## A jelen szerződés előzményei, tárgya és célja

- 1) Felek rögzítik, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) (a továbbiakban: **Földhivatal**) által vezetett ingatlan-nyilvántartásában a Pécel belterület 1920/2 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1361 m<sup>2</sup> területű, természetben 2119 Pécel, Jókai utca 104. szám alatt található ingatlan (továbbiakban: **Pécel 1920/2 hrsz.-ú ingatlan**) a telekalakító-1 és a telekalakító-2 összesen 1/1 (2/4 + 2/4) arányú közös tulajdonát képezi, és a Pécel belterület 1920/7 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű, 1502 m<sup>2</sup> területű ingatlan (továbbiakban: **Pécel 1920/7 hrsz.-ú ingatlan**) a telekalakító-3 és a telekalakító-4 összesen 1/1 (13/25 - 12/25) arányú közös tulajdonát képezi, amit felek a jelen jogügyletnél közreműködő ügyvéd által a „TakarNet” Földhivatali Információs Rendszerből a 2025. március ...-n lekért 30005/...../2025. és ...../2025. megrendelés számú e-hiteles szemle tulajdoni lap másolatokkal (továbbiakban: **tulajdoni lap(ok)**) igazolják. A Pécel 1920/3 hrsz.-ú és 1920/7 hrsz.-ú ingatlanok, illetve a telekalakítással kialakuló Pécel 1920/10, 1920/11 és 1920/12 hrsz.-ú ingatlanok együttesen a továbbiakban: Ingatlanok.

.....  
Bánfalvi Árpád  
telekalakító-1 / cserélő-1 / átadó-1

.....  
Bánfalvi Árpádné  
telekalakító-2 / cserélő-2 / átadó-2

.....  
Pécel Város Önkormányzata  
telekalakító-5 / átvevő  
képv. dr. Kővári Alexandra polgármester

.....  
Tölgyfa-BAU Kft.  
telekalakító-3 / cserélő-3 / átadó-3  
képv. Kanalas János ügyvezető

.....  
Niedermayer Mónika  
telekalakító-4

.....  
Dr. Bánfalvi László ügyvéd:

- 2) Felek a tulajdoni lapok alapján megállapítják, hogy a Pécel 1920/7 hrsz.-ú ingatlanra – a telekalakító-4 tulajdoni hányadára utalással – jelzálogjog került bejegyzésre a Magyar Állam (képviseli: Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, 2800 Tatabánya, Bárdos László u. 2.) javára III/11. és 12. sorszám alatt 7.544.000,- Ft, azaz hétmillió-ötszáznegyvennégyezer forint családi otthonteremtési kedvezmény és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, illetve III/13. és 14. sorszám alatt 3.985.331,- Ft, azaz hárommillió-kilencszáznyolcvanötezer-háromszázharmincegy forint adó-visszatérítési támogatás erejéig és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom (továbbiakban: együtt: **Teher**), a Terhet leszámítva az Ingatlanok széljegy-, teher-, per és igénymentesek.

Cserélő felek, illetve átadók a felelősségük tudatában egybehangzóan kijelentik és szavatolják, hogy a jelen szerződéssel az egymással elcserélt, illetve az Önkormányzat részére átadott ingatlanrészek a telekalakító-4 tulajdonjogát, illetve az azt megtestesítő kizárólagos használati jogú ingatlanrészeket nem érintik, így az sem a telekalakító-4, sem a Teher jogosultja számára jog- vagy érdeksérelemmel, illetve értékcsökkenéssel nem jár. Telekalakító-3 és telekalakító-4 csak az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a telekalakító-4, mint tulajdonostárs a telekalakításban csak szükségképpeni résztvevőként telekalakító minőségben írja alá a jelen szerződést, tehát a jogügyletben sem átadóként, sem cserélő félként nem szerepel, tekintettel egyrészt arra, hogy a jogelődje, a telekalakító-3, a telekalakítás eljárást még a telekalakító-4-gyel az ingatlanhányad adásvételéről szóló szerződés megkötése előtt megindította, és telekalakító-4 által szerzett tulajdoni hányad már a telekalakítás utáni állapotra is figyelemmel került meghatározásra, másrészt arra, hogy közöttük Budapesten, 2024. november 13-án ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratban létrejött használati megosztási szerződés szerint a Pécel 1920/7 hrsz.-ú ingatlan cserével és átadással érintett részei teljes egészében és kizárólagosan a telekalakító-4 tulajdonába, illetve kizárólagos használatba tartozó ingatlanrészre esik, így a telekalakító-4 tulajdoni hányadát és a kizárólagos használatába tartozó ingatlanrészeket a jelen jogügylet nem változtatja meg, azonban a jogszabályi előírás miatt a jelen szerződést és a kapcsolódó vázrajzot a telekalakító-4 tulajdonostársaként szintén aláírja. Telekalakító-4 - maga vagy ügyvéd meghatalmazása által - vállalja, hogy a Teher kapcsán annak jogosultjától a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges írásbeli hozzájárulást a jelen szerződés aláírása után a lehető legrövidebb időn belül beszerzi.

Cserélő felek és átadók kijelentik és szavatolják továbbá, hogy az elcserélt, illetve átadott ingatlanrészek teher-, per és igénymentesek, azokra másnak sem a tulajdoni lapok szerint, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívül senkinek nem áll fenn semmilyen igénye vagy követelése.

- 3) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés célja a Pécel 1920/7 és 1920/2 hrsz.-ú ingatlanok határrendezése, úgy, hogy a Pécel 1920/7 hrsz.-ú ingatlan Jókai utcáról való megközelítését biztosító vázrajzon jelölt belső útsávját (továbbiakban: nyeles telekrész) megszüntetik a Pécel 1920/2 hrsz.-ú ingatlanhoz való csatolásával, egyúttal a Pécel 1920/2 hrsz.-ú ingatlan hátsó részéből a nyeles telekrésznek megfelelő terület a Pécel 1920/7 hrsz.-ú ingatlanhoz kerül csatolásra (csere), az ideális telekszerkezet, illetve utcakapcsolat kialakítása mellett arra is figyelemmel, hogy a telekhatárok jelenlegi állapotának kialakítása óta eltelt időben a Pécel 1920/7 hrsz.-ú ingatlanok egy másik közterület kapcsolata is lett, mivel az már a Lázár Ervin utcáról is - közvetlenül, nyél nélkül és rövidebb úton - elérhető, és arra az önálló közműbekötések is lehetővé váltak. Az Ingatlanok határrendezése kapcsán azonban szükségessé vált az Önkormányzat bevonása is (megosztás), mivel az Ingatlanok Jókai utca felőli természetbeni határvonala ugyan megegyezik a valósággal, azonban azok nyomvonala a jelenleg hatályos ingatlan-nyilvántartási térképen még egy korábban megkezdett, de jogi értelemben be nem fejezett telekalakítási szabályozás szerinti állapotot mutat; az Ingatlanoknak az utcafronti természetbeni és térképi határvonalai által körülhatárolt összesen 95 m<sup>2</sup> nagyságú területe a térképen „benyúlik” az utcára. Felek rögzítik, hogy a Jókai utca korábbi útszélesítése - melynek szabályozása és végrehajtása a települési önkormányzat feladat- és hatásköre - tehát fizikai értelemben már megvalósult, azonban az érintett ingatlanrészek kapcsán a jogszabályon alapuló útcélú legyezési eljárás jogilag még került befejezésre, melyre a jelen szerződés szerinti határrendezéssel egyidejűleg lehet, illetve előírás szerint kell is sort kell keríteni.
- 4) Felek rögzítik továbbá, hogy a telekalakításhoz az előírások szerint - annak térképi-műszaki tanúsításául - szükséges változási vázrajzot földmérő - a telekalakító-1 és -3 megbízásából - elkészítette, azt a Földhivatal záradékkal látta el, majd a benyújtott ún. telekalakítási kérelem és dokumentáció alapján a Földhivatal, mint illetékes hatóság a telekalakítást határozatával engedélyezte; a telekalakítási engedély a 840002-2/2025. (840290/2024.) számú, Gödöllőn, 2025. január 24-én kelt földhivatali végzés tanúsága szerint 2025. január 22-én véglegessé vált (vázrajz készítő: Mikes Gergely földmérő vállalkozó, cím: 2119 Pécel, Töhötöm vezér u. 9., földm. ig. sz.: 6927/2015., munkaszám: 133/2024., vázrajz kelte: Pécel, 2024.10.14., fh-i záradék kelte: Gödöllő, 2024.10.21., záradék száma: 636809/2024., a továbbiakban: **vázrajz**; a telekalakítást engedélyező határozat kelte: Gödöllő, 2025.01.02., száma: 840002/ 2025., a továbbiakban: **telekalakítási engedély**).

.....  
Bánfalvi Árpád  
telekalakító-1 / cserélő-1 / átadó-1

.....  
Bánfalvi Árpádné  
telekalakító-2 / cserélő-2 / átadó-2

.....  
Pécel Város Önkormányzata  
telekalakító-5 / átvevő  
képv. dr. Kővári Alexandra polgármester

.....  
Tölgyfa-BAU Kft.  
telekalakító-3 / cserélő-3 / átadó-3  
képv. Kanalas János ügyvezető

.....  
Niedermayer Mónika  
telekalakító-4

.....  
Dr. Bánfalvi László ügyvéd:

Felek rögzítik, hogy az általuk aláírt vázrajzon, továbbá az egy évig hatályos telekalakítási engedélyen, a jelen szerződésen és annak földhivatali benyújtásán, az eljárási díj megfizetésén és a Teher jogosultjának hozzájárulásán kívül a telekalakítás szerinti változások ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének jogi akadályja nincs, azzal, hogy az Önkormányzatot képviselő polgármester aláírásához a képviselő-testület előzetes jóváhagyó határozata szükséges.

**A felek megállapodása**  
**(telekalakítás, csere, kötelezettségvállalás közérdekű célra térítésmentes átadással)**

- 5) Szerződő felek megállapodnak, hogy a telekalakítás eredményeként az Ingatlanok tulajdonviszonyai, illetve a megnevezésük, területük és elhelyezkedésük - a vázrajzzal és a telekalakítási engedéllyel összhangban - az alábbiak szerint alakulnak:

*A telekalakítás előtti állapot:*

helyrajzi szám és fekvés	megnevezés	terület (m <sup>2</sup> )	tulajdonos neve és tulajdoni hányada
Pécel belterület 1920/2	kivett lakóház, udvar	1361 m <sup>2</sup>	Bánfalvi Árpád 2/4 Bánfalvi Árpádné 2/4
Pécel belterület 1920/7	kivett lakóház, udvar, egyéb épület	1502 m <sup>2</sup>	Tölgyfa-BAU Kft. 13/25 Niedermayer Mónika 12/25

*A telekalakítás utáni állapot:*

helyrajzi szám és fekvés	megnevezés	terület (m <sup>2</sup> )	tulajdonos neve és tulajdoni hányada
Pécel belterület 1920/10	kivett helyi közút	95 m <sup>2</sup>	Pécel Város Önkormányzata 1/1
Pécel belterület 1920/11	kivett lakóház, udvar	1279 m <sup>2</sup>	Bánfalvi Árpád 1/2 Bánfalvi Árpádné 1/2
Pécel belterület 1920/12	kivett lakóház, udvar, egyéb épület	1489 m <sup>2</sup>	Tölgyfa-BAU Kft. 13/25 Niedermayer Mónika 12/25

- 6) Cserélő-1, cserélő-2 és cserélő-3 a jelen szerződés aláírásával a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) 6:234. §-a alapján megállapodnak abban, hogy a cserélő-1 és a cserélő-2 a tulajdonukat képező Pécel 1920/2 hrsz.-ú ingatlanok a Pécel 1920/7 hrsz.-ú ingatlanokkal határos vázrajzon jelölt hátsó területét elcserélik a cserélő-3 tulajdonát képező 1920/7 hrsz.-ú ingatlanok a Pécel 1920/2 és 1920/3 hrsz.-ú ingatlanok által közrefogott nyeles telekrész vázrajzon körülhatárolt azonos mértékű területével.

Az ingatlanrészek cseréjére a cserélő felek által megtekintett ismert állapotban kerül sor. Cserélők kijelentik, hogy az elcserélt területek területnagysága és értéke megegyezik, azok tulajdonjogban kifejezett mértékét, illetve a forgalmi értékét - külön-külön - 1/20 illetőségben, illetve 750.000,- Ft, azaz hétszázötvenezer forintban jelölik meg. Cserélők rögzítik, hogy a csere kapcsán értékkülönbözöt nem merül fel, így közöttük pénzügyi elszámolásra nem kerül sor, illetve vagyonszerzés egyik fél részéről sem következik be. Cserélők kijelentik továbbá, hogy a forgalmi értéket az ingatlanrészek lényeges tulajdonságai alapján, különösen az elhelyezkedésükre, használhatóságukra, állapotukra és a keresleti-kínálati viszonyokra is figyelemmel közösen határozták meg és elfogadták, erre tekintettel a jelen szerződés aláírásával kölcsönösen kizárják a jelen szerződés feltűnő értékaránytalanosságra alapítható megtámadásának jogát [Ptk. 6:98. § (2) bek.].

Cserélők egybehangzóan kijelentik és szavatolják, hogy a kölcsönösen átruházott ingatlanrészek tulajdonjoga per-, teher- és igénymentes. Cserélő felek szavatosságot vállalnak továbbá azért, hogy az ingatlanrészeket adó, adók módjára behajtható köztartozás és egyéb tartozás sem terheli, és nem áll fenn olyan jogi vagy egyéb akadály vagy körülmény, ami a vagyonszerző fél érdekét, tulajdonszerzését vagy birtokba lépését akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Cserélők szavatosságot vállalnak azért is, hogy az ingatlanrészeknek nincs olyan rejtett hibája vagy hiányossága, melyről tudnak, vagy kellő gondosság mellett tudniuk és arról a másik felet tájékoztatniuk kellene.

Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok határvonalain létesült régi (hátsó, rövidebb) kerítés és a nyeles részen elhelyezett régi (oldalsó, hosszabb) kerítés elbontása a cserélő-3, illetve a hátsó, rövidebb telekhatáron egy új kerítés előírásoknak is megfelelő létesítése a cserélők közös kötelezettsége és költsége.

.....  
Bánfalvi Árpád  
telekalakító-1 / cserélő-1 / átadó-1

.....  
Bánfalvi Árpádné  
telekalakító-2 / cserélő-2 / átadó-2

.....  
Pécel Város Önkormányzata  
telekalakító-5 / átvevő  
képv. dr. Kóvári Alexandra polgármester

.....  
Tölgyfa-BAU Kft.  
telekalakító-3 / cserélő-3 / átadó-3  
képv. Kanalas János ügyvezető

.....  
Niedermayer Mónika  
telekalakító-4

.....  
Dr. Bánfalvi László ügyvéd:

- 7) Az átadók és az átvevő a jelen szerződés aláírásával a Ptk. 6:589. §-a alapján megállapodnak abban, hogy átadók összesen 1/1 arányban (átadó-1, átadó-2 és átadó-3 a bejegyzett tulajdoni hányaduk egészével) közérdekű célra történő kötelezettségvállalás alapján térítésmentes átadás, ajándékozás jogcímen átadják, az átvevő pedig 1/1 arányban átveszi a telekalakítással kialakuló Pécel belterület 1920/10 hrsz.-ú, kivett helyi közút megnevezésű, összesen 95 m<sup>2</sup> terület nagyságú ingatlant (melyből 82 m<sup>2</sup> az 1920/2, 13 m<sup>2</sup> az 1920/7 hrsz.-ú ingatlanból kerül lecsatolásra, ill. átadásra), tehát annak 1/1 tulajdoni hányadát és birtokát, per-, teher és igénymentesen, a megtekintett ismert állapotban, közút céljára és /annak kötelezettsége fennmaradásával.

Az átvevő a fenti kötelezettségét az önkormányzati törvény (Mötv.) vonatkozó rendelkezései szerint látja el. Átadók kijelentik és szavatolják, hogy az átadott területen általuk semmilyen fel-/ alépitmény vagy kerítés nem létesült, illetve nem található, az átadott terület a Jókai utca egybefüggő aszfaltburkolatos része, abban kizárólag az önkormányzat és/vagy közműszolgáltató tulajdonát képező közüzemi gerinchálózatok futnak.

Felek rögzítik továbbá, hogy a Pécel 1920/10 hrsz.-ú ingatlant megtestesítő, felépitmény nélküli útterület átadás-átvétele miatt az átadók ellenértékre vagy kártalanításra nem jogosultak.

Átadók egybehangzóan kijelentik és szavatolják, hogy az átadott ingatlanrészek (együtt a kialakuló Pécel 1920/10 hrsz.-ú ingatlan) tulajdonjoga per-, teher- és igénymentesek, szavatolják továbbá, hogy nem áll fenn olyan jogi vagy egyéb akadály vagy körülmény, ami az átvevő érdekét, tulajdonszerzését, birtokba lépését akadályozná, korlátozná vagy kizárná, valamint azt is, hogy az átadott ingatlanrészeknek nincs rejtett hibája vagy hiányossága, melyről tudnak, vagy kellő gondosság mellett tudniuk és arról az átvevőt tájékoztatniuk kellene.

**Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések  
(bejegyzési engedélyek az ingatlan-nyilvántartásról szóló  
2021. évi C. törvény /„Inytv.”/ 32. §-a alapján)**

- 8) Szerződő felek közösen kérik a Földhivataltól, és egyben a jelen szerződés aláírásával – a mellékelt telekalakítási engedély és általuk aláírt vázrajz alapján – a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Földhivatal a Pécel belterület 1920/2 és 1920/7 hrsz.-ú ingatlanokat a tulajdoni lapok törlésével lejegyezze, egyúttal a megosztással létrejött ingatlanokat - az eredeti és telekalakítás jogcímen - az alábbi helyrajzi számokon, megnevezéssel és terület nagysággal az ingatlan-nyilvántartásba, az alábbiak szerint:

- Pécel belterület 1920/10 hrsz.	kivett helyi közút	95 m <sup>2</sup>
- Pécel belterület 1920/11 hrsz.	kivett lakóház, udvar	1279 m <sup>2</sup>
- Pécel belterület 1920/12 hrsz.	kivett lakóház, udvar, egyéb épület	1489 m <sup>2</sup>

- 9) Szerződő felek közösen kérik a Földhivataltól, és egyben a jelen szerződés aláírásával – a mellékelt telekalakítási engedély és általuk aláírt vázrajz alapján – a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Földhivatal a tulajdonjogot a Pécel belterület 1920/11 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a cserélő-1 és cserélő-2 javára 1/2 - 1/2 arányban az eredeti (csere, szerződés felbontása), telekalakítás és csere jogcímen, illetve a tulajdonjogot a Pécel belterület 1920/12 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a cserélő-3 javára 13/25 arányban az eredeti (adásvétel), telekalakítás és csere jogcímen és a telekalakító-4 javára 12/25 arányban az eredeti (vétel) és telekalakítás jogcímen bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba – a telekalakító-4 tulajdoni illetőségét változatlanul terhelő 2. pontban írt Magyar Állam javára 7.544.000 Ft és 3.985.331 Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogokkal, és az elidegenítési és terhelési tilalakkal együtt.

- 10) Szerződő felek közösen kérik a Földhivataltól, és egyben a jelen szerződés aláírásával – a mellékelt telekalakítási engedély és általuk aláírt vázrajz alapján – a feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Földhivatal a Pécel belterület 1920/10 hrsz.-ú ingatlanra a tulajdonjogot - az átadók tulajdonjogának egyidejű törlésével - Pécel Város Önkormányzata javára 1/1 arányban térítésmentes átadás, ajándékozás jogcímen bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba.

**Birtokátruházás**

- 11) Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok, illetve az elcserélt, illetve átadott ingatlanrészek már azok tulajdonosai birtokában vannak, illetve a Pécel 1920/10 hrsz.-ú út jelenleg is nyitva áll a közforgalom számára, így a jelen szerződésben birtokátruházásról rendelkezni nem kell. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok hasznai és terhei,

.....  
Bánfalvi Árpád  
telekalakító-1 / cserélő-1 / átadó-1

.....  
Bánfalvi Árpádné  
telekalakító-2 / cserélő-2 / átadó-2

.....  
Pécel Város Önkormányzata  
telekalakító-5 / átvevő  
képv. dr. Kővári Alexandra polgármester

.....  
Tölgyfa-BAU Kft.  
telekalakító-3 / cserélő-3 / átadó-3  
képv. Kanalas János ügyvezető

.....  
Niedermayer Mónika  
telekalakító-4

.....  
Dr. Bánfalvi László ügyvéd:



valamint a kárveszély-viselése az Ingatlanok tulajdonosát illetik, illetve terhelik. Felek rögzítik, hogy az elcserélt, illetve átadott ingatlanrészekben építmény, tereptárgy vagy szemét nem található, ide nem értve a (cserélő-1 és cserélő-2 tulajdonába kerülő) nyeles telekrészen az Ingatlanok ellátását biztosító gáz-, ivóvíz-, szennyvíz-csatorna vezetékeket és egy darab vízóra-aknát (benne két vízórával), amelyek megközelítését leolvasás, illetve karbantartás céljából a felek kötelesek egymás számára biztosítani. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen jogügylet kapcsán a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet szerinti energetikai tanúsítványt a Rendelet 3. § (4) bekezdés b) pont alapján nem kellett készíteni.

### Vegyes rendelkezések

- 12) Szerződő felek a jelen szerződés teljesítése érdekében mindenben együttműködnek, minden elvárható és ésszerű jognyilatkozatot, esetleges szerződésmódosítást, értesítést stb. a lehető legrövidebb időn belül megtesznek. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés kapcsán bármilyen egyoldalú jognyilatkozat vagy megállapodás (pl. szerződésmódosítás, felbontás) kizárólag írásban, ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratban vagy közokiratban érvényes; az egyoldalú jognyilatkozatok érvényes közlésének alakisági feltétele a másik fél címére postai úton ajánlott-tértivevényes módon megküldött levél; a felmondásra, kézbesítésre stb. egyebekben a Ptk. szabályai az irányadók. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése jogszabályi előírás, netán jogszabályváltozás vagy bármely egyéb ok miatt érvénytelen lenne, vagy utóbb azzá válna, úgy az nem jelenti az egész szerződésük érvénytelenségét, és vállalják az érvénytelen részt a szerződés céljának megfelelő érvényes rendelkezéssel a lehető legrövidebb időn belül módosítani. Felek esetleges jogvitájukat megkísérik békés úton rendezni, és csak végső esetben fordulnak bírósághoz.
- 13) Szerződő felek megállapodnak, hogy a szerződés elkészítésével, ügyvédi ellenjegyzésével és a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárással felmerülő díjakat és költségeket a Cserélők, illetve az esetlegesen felmerülő vagyonszerzési illetéket, illetve személyi jövedelemadót / társasági adót stb. az annak kötelezettje viseli; e kötelezettségek, illetve az adó és/vagy illeték másra át nem hárítható. Szerződő felek megértették és elfogadják, hogy adó- és illetékügyben az okiratszerkesztő ügyvéd – a teljeskörű, szakszerű tájékoztatáson és a kapcsolódó ún. B400-as adatlap felek utasítása szerinti kitöltésén és benyújtásán kívül – semminemű feladatot, adójogi tanácsadást nem végez, eljárásban nem vesz részt, és az adó és/vagy illeték felmerülése esetén eljárási vagy anyagi felelősséget nem vállal, a felelősségét e körben kifejezetten kizárja. Felek tudomásul veszik azt is, hogy az eljáró ügyvédnek a vonatkozó adó- és illetékfizetésre irányuló tájékoztatás megadásán kívül nem feladata az adó/illeték kiszámítása, illetve a megfizetése módjára, határidejére vonatkozó tanácsadás vagy adótanácsadásra irányuló szolgáltatás nyújtása.
- 14) Cserélő-1 és cserélő-2 a tulajdonukat képező Pécel 1920/2 hrsz.-ú ingatlan kapcsán kijelentik, hogy az általuk elcserélt, illetve átadott ingatlanrészek átruházására az ingatlanuk megszerzésétől számított öt (5) év elteltével kerül sor, így esetükben személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem merül fel [1995. évi CXVII. törvény „Szja.” 59-63. §]. Cserélő-1 és cserélő-2 a tulajdonukat képező Pécel 1920/2 hrsz.-ú ingatlan - mely a telekalakítás után a Pécel 1920/11 hrsz.-ú ingatlannak felel meg - kapcsán a jelen szerződés és a kapcsolódó ún. B400-as adatlap aláírásával közösen kéri az adóhatóságtól, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény („Itv.”) 21. § (2) bek. a) pont alapján - a lakástulajdonnak minősülő ingatlanuk egy részének a cseréje és az elcserélt ingatlanrészek értékazonossága alapján - részükre illetékmentességet állapítson meg.
- Cserélő-3 a jelen szerződés aláírásával és a kapcsolódó B400-as adatlapon is úgy nyilatkozik, hogy kéri az illetékkiszabás során az adóhatóságtól az „Itv.” 23/A. § (1) bek. b) pont szerinti kedvezményes (2%) illetékulcs alkalmazását (ingatlanforgalmazó - nem kezdő vállalkozó, 2%-os illetékulcs), a főtevékenységi köre szerint „Saját tulajdonú ingatlan adásvételével” foglalkozó gazdasági társaság, jogi személy, egyben olyan vállalkozó, amelynek az előző adóévi nettó árbevételének legalább 50%-a ingatlanforgalmazásból származott, illetve fog származni, és vállalja, hogy az Ingatlant az illetékkiszabásra történő bejelentéstől számított 2 éven belül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint kapcsolt vállalkozásának nem minősülő személy részére továbbértékesíti, továbbá azt is vállalja, hogy az Ingatlan továbbértékesítését megvalósító szerződés - a vevő tulajdonszerzésével - teljesezésbe megy.
- Átvevő, mint helyi önkormányzat a jelen jogügylet kapcsán kéri az adóhatóság által figyelembe venni, hogy az „Itv.” 5. § (1) bek. b) pont alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.
- 15) Telekalakító-1, telekalakító-2 és telekalakító-4 kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, és a szerződéskötési-, illetve tulajdon átruházási- és szerzési képességüket jogszabály vagy egyéb körülmény nem korlátozza, illetve az nem kizárt, és a jelen szerződés megkötése harmadik személlyel szemben vállalt kötelezettségeiket sem sérti.

.....  
Bánfalvi Árpád  
telekalakító-1 / cserélő-1 / átadó-1

.....  
Bánfalvi Árpádné  
telekalakító-2 / cserélő-2 / átadó-2

.....  
Pécel Város Önkormányzata  
telekalakító-5 / átvevő  
képv. dr. Kővári Alexandra polgármester

.....  
Tölgyfa-BAU Kft.  
telekalakító-3 / cserélő-3 / átadó-3  
képv. Kanalas János ügyvezető

.....  
Niedermayer Mónika  
telekalakító-4

.....  
Dr. Bánfalvi László ügyvéd:

Telekalakító-3 kijelenti, hogy a székhelye szerint illetékes cégbíróság által a cégjegyzékbe jogerősen bejegyzett magyarországi illetőségű jogképes gazdasági társaság, önálló jogi személy, és a képviseletében önálló cégjegyzési joggal eljáró vezető tisztségviselő cselekvőképes nagykorú magyar állampolgár, akinek a képviseleti jogosultsága, illetve a szerződéskötési-, valamint tulajdon átruházási- és szerzési képessége nem korlátozott, illetve az nem kizárt, kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény („Nytv.”) 3. § (1) bek. 1. pont ba) alpont szerint átlátható szervezetnek minősül, és nem áll végelszámolás, kényszerítéskötési-, csőd- vagy felszámolási eljárás alatt, valamint, hogy a jelen szerződés megkötése képviseleti és cégszabályait, és harmadik személlyel szemben vállalt kötelezettségeit sem sérti. Telekalakító-3 cégkivonatát és a képviselője képviselői jogosultságát (aláírás-minta) a Földhivatal az „Inytv.” 8. § (3) bek. alapján az Országos Cégnyilvántartó és Céginformációs Rendszerből való adatkérésrel ellenőrzi.

Telekalakító-5 kijelenti, hogy Magyarország helyi (települési) önkormányzata, akinek a képviseletében a megválasztott polgármester jár el. Átvevő képviselőjét a jelen szerződés aláírására Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének a .../2025. (III. 27.) sz. határozata jogosítja fel. átvevő részéről. Átvevő képviselője kijelenti, hogy az „Nytv.” 3. § (1) bek. 1. pont af) alpont szerint átlátható szervezetnek minősül, és a szerződéskötési-, illetve vagyonszerzési képességében egyebekben nincs korlátozva, illetve az nem kizárt.

- 16) Szerződő felek a jelen szerződés elkészítésével, ügyvédi ellenjegyzésével és a földhivatali benyújtásával megbízzák **dr. Bánfalvi László egyéni ügyvédet** (székhely: 2170 Aszód, Kossuth L. u. 56., kamarai nyilvántartási szám: 13-030244, lajstromszám: Pest Vármegyei Ügyvédi Kamara 13-XI/1031., KASZ: 36057024), és a jelen szerződés aláírásával egyúttal meghatalmazzák a telekalakítás bejegyzése, továbbá a cserélő felek tulajdonjoga törlése és bejegyzése, valamint az átadók tulajdonjoga törlése és az átvevő tulajdonjoga bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárásban a PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) előtti teljes körű képviseletükkel. A felek megbízását és a meghatalmazását az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával elfogadja. A meghatalmazás kiterjed a jelen szerződésben foglalt ingatlanok tulajdoni lapjaiba való betekintésre, iratmásolat kérésére, iratbeadásra, okiratok átvételére, valamint arra is, hogy szerződésben esetlegesen előforduló név-, adat- vagy száméllírás, elütést, nyilvánvaló számítási vagy egyéb hibát eljáró ügyvéd a felek helyett és nevében is eljárva a szerződés szövegén javítsa, a javításnál aláírását és bélyegzőjét feltüntetve (az ilyen javítás nem módosítja a Felek ügyleti akaratát, illetve nem minősül szerződésmódosításnak).

Az ügyvédi megbízás és meghatalmazás a fentiekre szóló földhivatali határozat kiadásával és annak a felek részére való kézbesítésével automatikusan, külön jognyilatkozat nélkül megszűnnek. Felek elfogadják, hogy megbízott ügyvéd a földhivatali határozatot részükre az ún. azonosítási adatlapon megadott e-mail címükre elektronikusan kézbesítse.

Felek a jelen szerződést az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”) 29. § (3) bek. alapján egyben ügyvédi megbízásaként és teljes körű tényállásként is aláírják, mivel a jelen okirat a megbízásukat, nyilatkozataikat és megállapodásukat, illetve az ügyletkötési akaratukat kölcsönösen teljeskörűen tartalmazza. Felek az általuk előadott tények, adatok és a nyilatkozataik helyességéért és valóságtartalmáért felelősséget vállalnak. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvédtől a jelen szerződés tartalmára, teljesítésének, illetve annak elmaradása jogkövetkezményeire a szükséges jogi felvilágosítást megkapták, és kijelentik, hogy esetükben tévedés, megtévesztés, fenyegetés, kényszerítés vagy értékaránytalanság nem áll fenn.

Szerződő felek a megbízással kapcsolatban a megbízott ügyvéd kártérítési felelősségét a kárnak a megbízott kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegéig korlátozzák, mely korlátozást eljáró ügyvéd és a Szerződő felek előzetesen egyedileg megtárgyaltak, a korlátozást a Felek megértették és kifejezetten elfogadják.

- 17) Felek kijelentik, hogy előzetesen tájékoztatást kaptak arról, hogy az eljáró ügyvédet jogszabály, illetve ügyvédi kamarai előírások alapján ügyfél-átvilágítási és az adatkezelésről tájékoztatási kötelezettség terheli [különösen Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. sz. rendelet („GDPR”), a 2011. évi CXII. törvény „Infotv.”, 2017. évi LIII. törvény „Pmt.”, a Pmt.-ben meghatározott kötelezettségek körébe tartozó feladatok teljesítésére vonatkozó 1/2017. (VII.10.) MÜK szabályzat stb.]. Felek az adatkezelés céljáról, módjáról, idejéről adott tájékoztatása után hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd a szerződéskötés kapcsán ismertté vált személyes adataikat és okmányait megismerje és az előírások szerint kezelje. Az eljáró ügyvéd kötelezettsége a személyazonosság és lakcím igazolására bemutatott okmányok és azokon szereplő adatok hatósági nyilvántartási adatokkal való egyezőségének és érvényességének megállapítása céljából a nyilván-

.....  
Bánfalvi Árpád  
telekalakító-1 / cserélő-1 / átadó-1

.....  
Bánfalvi Árpádné  
telekalakító-2 / cserélő-2 / átadó-2

.....  
Pécel Város Önkormányzata  
telekalakító-5 / átvevő  
képv. dr. Kővári Alexandra polgármester

.....  
Tölggyfa-BAU Kft.  
telekalakító-3 / cserélő-3 / átadó-3  
képv. Kanalas János ügyvezető

.....  
Niedermayer Mónika  
telekalakító-4

.....  
Dr. Bánfalvi László ügyvéd:

tartási adatokat feldolgozó hatóság megkeresése, és az ellenőrzés során tudomására jutott adatokat csak az okiratba foglalással és az ellenjegyzéssel kapcsolatos tevékenysége során használhatja fel. Felek az ellenőrzéshez és adataik jogszabályban előírt módon és célra történő kezeléséhez hozzájárulnak, mely kiterjed arra is, hogy adataikat az ügylet kapcsán érintett Földhivatal, Adóhatóság stb. a kapcsolódó eljárásaikban megismerjék és felhasználják. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd az ügyfél-átvilágítást a jogszabályi előírásoknak megfelelően elvégezte, adataikat és személyi okmányait az ún. JÜB Rendszeren keresztül ellenőrizte, az Azonosítási-, és a Tényleges tulajdonos adatlapokat a felek aláírták, akik az ügylet során a saját nevükben, illetve az általuk képviselt személy nevében személyesen járnak el. Felek kijelentik továbbá, hogy az Önkormányzat, illetve a Polgármesteri Hivatal általános adatvédelmi tájékoztatóját és az adatkezeléssel kapcsolatos tájékoztatást a jelen szerződés aláírását megelőzően megismerték.

- 18) Szerződő felek nyilatkoznak, hogy az eljáró ügyvédtől előzetesen teljes körű jogi tájékoztatást kaptak a jelen szerződésre vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezésekről, és minden feltett kérdésükre választ kaptak, a jogi tájékoztatást és az ügyvédi válaszokat megértették és elfogadják.
- 19) A jelen szerződés valamennyi szerződő aláírásával annak napján lép hatályba. A szerződés kilenc (9) eredeti, egymással szó szerint egyező példányban készül, melyből 1-1 példány a szerződő feleket illeti, 3 példány a Földhivatalba kerül benyújtásra, 1 példányt az eljáró ügyvéd őriz meg az ügyiratai között.
- 20) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) és a kapcsolódó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Alulírott Szerződő felek, a jelen hét (7) oldalon húsz (20) pontból álló Telekalakítási szerződést elolvastuk, közösen értelmeztük, megértettük, és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, saját kezűleg, illetve cégszerűen aláírjuk.

Kelt: Pécel, 2025. március „.....”

.....  
**Bánfalvi Árpád**  
 telekalakító-1 / cserélő-1 / átadó-  
 1

.....  
**Bánfalvi Árpádné**  
 telekalakító-2 / cserélő-2 / átadó-  
 2

.....  
**Pécel Város Önkormányzata**  
 telekalakító-5 / átvevő  
 képv.: dr. Kővári Alexandra polgármester

.....  
**Tölgyfa-BAU Kft.**  
 telekalakító-3 / cserélő-3 / átadó-  
 3  
 képv. Kanalas János ügyvezető

.....  
**Niedermayer Mónika**  
 telekalakító-4

Az Önkormányzat részéről  
 „ellenjegyzem”: Tóth László jegyző  
 Pécel, 2025. .... hónap .....  
 nap

.....  
 pénzügyi ellenjegyzés: .....

pénz. ellenj. dátuma: 2025.....

A szerződést készítettem és az „Üttv.” 44. § (1) bek.-e alapján „ellenjegyzem”, Pécelen, 2025. március .....-én:  
 Dr. Bánfalvi László ügyvéd (székhely: 2170 Aszód, Kossuth Lajos utca 56., KASZ: 36057024)

.....  
 Bánfalvi Árpád  
 telekalakító-1 / cserélő-1 / átadó-1

.....  
 Bánfalvi Árpádné  
 telekalakító-2 / cserélő-2 / átadó-2

.....  
 Pécel Város Önkormányzata  
 telekalakító-5 / átvevő  
 képv. dr. Kővári Alexandra polgármester

.....  
 Tölgyfa-BAU Kft.  
 telekalakító-3 / cserélő-3 / átadó-3  
 képv. Kanalas János ügyvezető

.....  
 Niedermayer Mónika  
 telekalakító-4

.....  
 Dr. Bánfalvi László ügyvéd:

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2025 JAN 14.	Érkezési szám:
		1291
Iktatási szám:	M/64-1/2025	U
Előszám:	M/738/2024	Melléklet:
		U



2025. 01.16.

Q

U

E 223

11/15

01-1

D

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 840002/2025.

Tárgy: Telekalakítási engedélyezési kérelem

Előzmény ügyiratszám: 840290/2024

Hiv. szám:

Ügyintéző: Makádi Zsoltné

Melléklet: -

Telefon: 06 (28) 514-305

E-mail: foldhivatal.godollo@pest.gov.hu

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

Kérelmező: Tölgyfa-BAU Kft. (2230 Gyömrő, Péteri út. 5002/5)

Kérelmezett ingatlan(ok): Pécel belterület 1920/2, 1920/7 helyrajzi számok

Az eljárás megindításának napja: 2024.11.06.

## HATÁROZAT

**Tölgyfa-BAU Kft.** (2230 Gyömrő, Péteri út. 5002/5) által benyújtott telekalakítási engedélyezési kérelem alapján lefolytatott eljárásban a **Pécel 1920/2, 1920/7** helyrajzi számú földrészletekre, Mikes Gergely földmérő által 133/2024 munkaszámon készített, az ingatlanügyi hatóság által 636.809/2024 számon záradékolt, földrészletek megosztásáról szóló változási vázrajz szerinti

### telekalakítást engedélyezem

**Jelen telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.**

A döntés a közzététellel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye.

A döntés ellen a közzétételtől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.)-nál előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat.

Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. *A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. §-ában meghatározottak elektronikus úton kötelesek benyújtani a keresetlevelet.* A jogi képviselővel eljáró ügyfél csak elektronikus úton nyújthatja be a keresetlevelet. Elektronikus úton a keresetlevelet csak az e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: „<https://epapir.gov.hu>”.

A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000,- forint. Az ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg.

## INDOKOLÁS

Tölgyfa-BAU Kft. tulajdonos, 2024. november 06.-án a rendelkező részben részletezett telekalakítási engedélyezési kérelmet nyújtott be a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.)-hoz, mint telekalakítási hatósághoz, melynek alapján közigazgatási hatósági eljárás indult.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a kérelemmel együtt a jogszabályban előírt telekalakítási dokumentáció(k) benyújtásra került(ek), továbbá a kérelem benyújtásakor a telekalakítási eljárás előírt díjai megfizetésre kerültek.

A 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 23/A. § alapján a telekalakítási engedélyezési eljárásokban a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a 23/B–23/D. §-ban meghatározott szakkérdéseket is vizsgálnia kell. A fővárosi és vármegyei kormányhivatal által záradékolt változási vázrajz és a hozzá tartozó területkimutatás, valamint a telekalakítási helyszínrajz hiteles másolata képezi a szakkérdések vizsgálatának alapját.

A telekalakítási engedélyezési eljárásban a Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdésében foglaltak szerint vizsgálni kell, hogy a telekalakítás a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény telekalakításra és telekméretre vonatkozó előírásainak, a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a 23/E–23/J. §-ban foglaltaknak, a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezeti telekhatártól való távolságára vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek megfelel-e. A Korm. rendelet 23/B. § (3) bekezdése szerint a telekalakítási engedély iránti kérelmet el kell utasítani, ha a tervezett telekalakítás a fentiekben foglaltaknak nem felel meg.

Fenti szakkérdés vizsgálata során a következőket állapítottam meg:

A hatályos településrendezési eszköz a Pécel Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2022. (VI.30.) számú helyi rendelet (a továbbiakban: HÉSZ). A HÉSZ mellékletét képező SZT-83 jelű Szabályozási Tervlap szerint az ingatlanok „Lke-SZ/2” jelű kertvárosias lakóterületek építési övezetbe tartozik.

A HÉSZ 2. melléklete szerint az övezet paraméterei:

- a) beépítési mód: szabadon álló,
- b) legnagyobb beépítettség terepszint alatt és felett: 30 %,
- c) legkisebb kialakítható telekterület: 800 m<sup>2</sup>,
- d) legkisebb zöldfelület: 50 %,
- e) kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége: 18,0 m.

A HÉSZ 38.§ (2) A lakóépületben a lakó rendeltetéssel vegyesen helyezhető el kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés is.

(3) Kertvárosias lakóterületen önállóan, lakó rendeltetéstől eltérő egyéb rendeltetések nem helyezhetőek el.

(4) Meglévő más rendeltetésű épület megtartható és az övezet előírásainak megfelelő mértékig bővíthető.

Az érintett telkekre vonatkozóan változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelkezés nincsen hatályban.

Fentiek alapján a tervezett telekalakítás a Méptv., az OTÉK, az R., és a HÉSZ előírásainak megfelel.

E szakkérdés vizsgálata alapján a tervezett telekalakítás a Méptv., az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, és a Helyi Építési Szabályzat előírásainak megfelel.

A telekalakítási kérelemhez csatolt nyilatkozatok alapján a következőket állapítottam meg:

A kérelmezett ingatlanok a 133/2024 munkaszámon készített változási vázrajz szerinti kialakítására a Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI.30.) önkormányzati rendelete alapján történik.

Fentiek alapján a tervezett ingatlanok telekalakításhoz Pécel Város Jegyzője közútkezelői hozzájárulását feltételek kikötése nélkül megadta.

**A fenti tényállás, a benyújtott és az eljárásban keletkezett iratok, a vizsgált szakkérdések, továbbá a hivatkozott, hatályos jogszabályok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, a telekalakítást engedélyeztem.**

A Korm. rendelet 23. § (4) bekezdés alapján a telekalakítási engedély és a hozzá tartozó telekalakítási dokumentáció az engedélyező határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

**Felhívom a kérelmező figyelmét, hogy a telekalakítási engedély alapján a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetését Pest Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.) –nál (cím 2100 Gödöllő, Ady Endre sétány 60.) kérheti.**

**Az ingatlan-nyilvántartási eljárás eredményes lefolytatásához a valamennyi tulajdonos által aláírt záradékolt vázrajzok és az engedélyező határozat és véglegessé válásáról szóló végzés becsatolása mellett az alábbi okiratok benyújtása szükséges:**

**Amennyiben változatlan tulajdoni állás mellett kérik az átvezetést:**

- erre irányuló kérelem,
- ingatlanonként 10600 Ft. igazgatási szolgáltatási díj megfizetése,
- vezetékjog jogosult által ellenjegyzeti vázrajz.

**Tulajdonjog változással történő átvezetéshez még a továbbiak szükségesek:**

- jogi képviselő által aláírt és nedves bélyegzővel ellátott kérelem,
- bejegyzésre alkalmas okirat,
- a Nemzeti Adó- és Vámhivatal B400 adatlap kitöltött formanyomtatványa,
- ingatlanonként 10600 Ft. igazgatási szolgáltatási díj megfizetése,
- vezetékjog jogosult által ellenjegyzett vázrajz.

*A döntés elleni fellebbezés lehetőségét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban: Ákr.) 116. §-a alapján zártam ki, egyidejűleg biztosítottam a bírósági felülvizsgálat lehetőségét. A bírósági felülvizsgálati eljárásban az illeték-feljegyzési jogot az 1990. évi XCIII. tv. 62. § h) pontja alapozza meg. A közigazgatási bírósági eljárás illetékének mértékét az 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése szabályozza.*

*A döntés bírósági felülvizsgálatára az Ákr. 114. § (1) bekezdése alapján van lehetőség.*

*Az Ákr. 82. § (1) bekezdése szerint a hatóság döntése végleges, ha azt a hatóság már nem változtathatja meg. A véglegesség a döntés közzétételével áll be.*

*Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1/2024. (I.30.) KTM rendelet 10. § (1) rendelkezik.*

*A telekalakítási engedélyezési eljárással érintett ingatlanokkal szomszédos ingatlanok tulajdonosainak eljárásba történő bevonása a 12/2015. (V. 14.) AB határozat és az Ákr. 10. § (1) bekezdése alapján megtörtént.*

Döntésem a hivatkozott jogszabályokon alapul.

A vármegyei kormányhivatal hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 53. § (1) bekezdés, illetékességét a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja határozza meg.

Gödöllő, 2025. január 02.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:

**Dr. Fazekas Gábor**  
osztályvezető

Határozatot kapják:

- |    |                                     |                            |
|----|-------------------------------------|----------------------------|
| 1. | Tölgyfa-BAU Kft. (tulajdonos)       | 2119 PÉCEL, Állomás u.20.  |
| 2. | Bánfalvi Árpád(tulajdonos)          | 2119 PÉCEL,Jókai utca 104. |
| 3. | Bánfalvi Árpádné (tulajdonos)       | 2119 PÉCEL,Jókai utca 104. |
| 4. | Bánfalvi Csaba (tulajdonos)         | 2119 PÉCEL,Jókai utca 104. |
| 5. | PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA(szomszéd) | 2119 PÉCEL Kossuth tér 1.  |
| 6. | Baksán György (szomszéd)            | 2119 PÉCEL,Jókai utca 100. |
| 7. | Baksán Györgyné (szomszéd)          | 2119 PÉCEL,Jókai utca 100. |
| 8. | Irattár                             | helyben                    |

A kiadmány hitelélül:

Makádi Zsoltné  
kiadmányozó



Mikes Gergely

Földmérő Vállalkozó

2119 Pécel, Tóthötöm vezér u. 9.

Tel.: 06-30-232-64-64

Munkaszám: 133/2024

Pécel

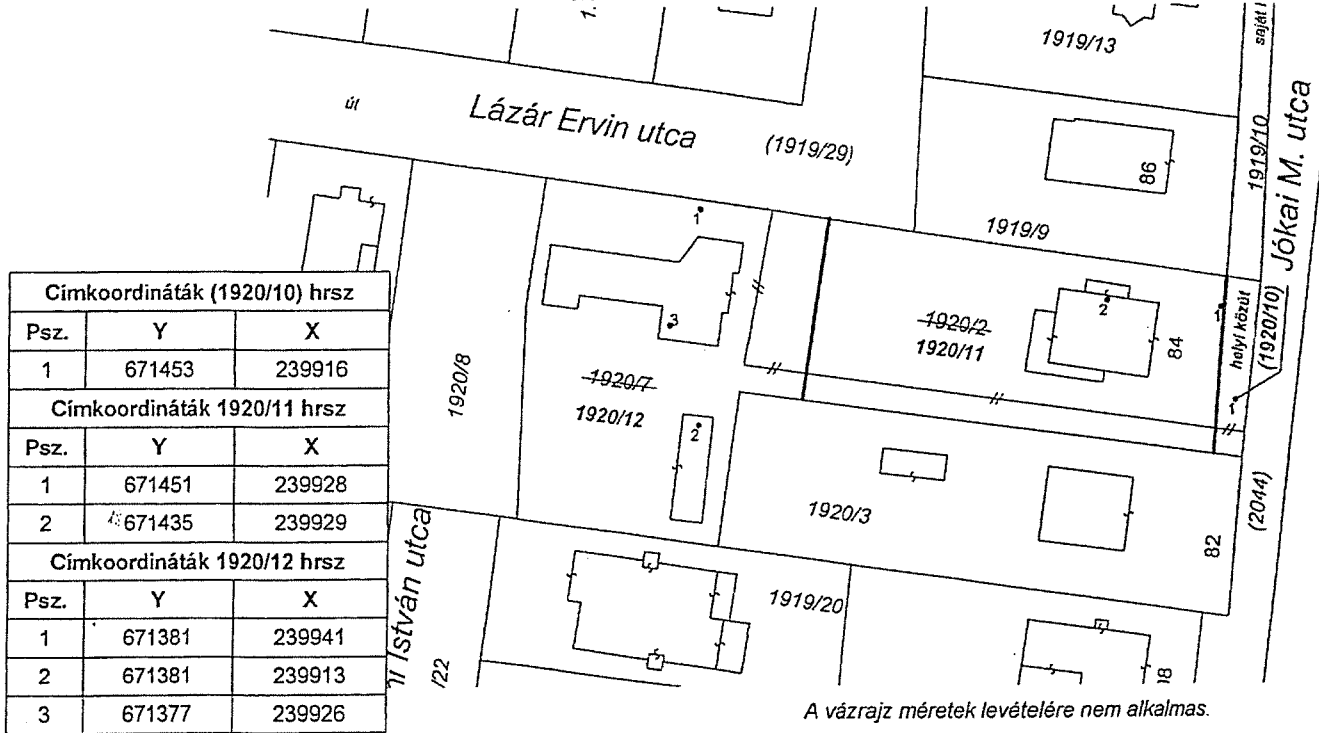
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2430/2024

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1920/2, :/7 helyrajzi számú földrészelemek megosztásáról

M = 1:1000



Címkoordináták (1920/10) hrsz		
Psz.	Y	X
1	671453	239916

Címkoordináták 1920/11 hrsz		
Psz.	Y	X
1	671451	239928
2	671435	239929

Címkoordináták 1920/12 hrsz		
Psz.	Y	X
1	671381	239941
2	671381	239913
3	671377	239926

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1920/2		kivett lakóház, udvar		0.1361	-	1920/10		kivett helyi közút		0.0095	-		
1920/7		kivett lakóház, udvar, egyéb épület		0.1502	-	1920/11		kivett lakóház, udvar		0.1279	-		
			1920/12				kivett lakóház, udvar, egyéb épület		0.1489	-			
Össz.:				0.2863		Össz.:				0.2863			

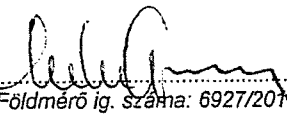
A változás akaratunknak megfelelően történt:

636 809 / 2024


E-10 / 2024

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Pécel, 2024.10.14.

Készítő:   
Földmérő ig. száma: 6927/2015

Gödöllő, 2024. 10. 21. nap

P.h. Záradékoló: 

Ing. rend. min. száma: ...../.....

Pappné Rácz Marianne

Minőséget tanusító: 

Ing. rend. min. szám: 1075/1990  
Földmérő ig. száma: 10302

Gábor Tóth  
okleveles térképész  
Mérnöki kamera sz.: 13-4215  
Ing. rend. min. sz.: 1075/90  
CAD Geodéziai vezető tervező