

Ö/116-16/2026.

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A határozati javaslatok elfogadásához minősített többség szükséges.

Név szerinti szavazást nem igényel.

Sürgősségi indítvány

a Képviselő-testület 2026. február 26-ai rendes ülésére

Tárgy: Javaslat a Szent Mihály Intézményfenntartóval kötendő szerződésekkel kapcsolatos döntések meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 2024. március 12. napján településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ., 1. melléklet) kötött az Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főigazgatóságával (a továbbiakban: EKIF) és Aszódi Csabával a Pécel, belterület 4079 helyrajzi számú, valamint a Pécel, külterület 0370/196, 0370/259 és 0370/263 helyrajzi számú ingatlanok fejlesztése érdekében, emiatt Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítása vált szükségessé. A módosítást az Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. augusztus 15. napján elfogadta.

A tervező által megjelölt fejlesztési területben szereplő Pécel, külterület 0370/196 helyrajzi számú, „kivett út” megnevezésű, 161 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) önkormányzati tulajdonban áll (2. melléklet).

A TRSZ. 4.5.4. pontja arról rendelkezett, hogy az Önkormányzat a tulajdonát képező Ingatlant eladja az EKIF, mint fejlesztő részére.

2025. március 26. napján a TRSZ. módosításra került, és a 4.5.4. pontja megváltozott, mely szerint az Önkormányzat az Ingatlant ingyenesen adja tulajdonba az EKIF részére (3. melléklet).

2025. szeptember 1. napjával az EKIF neve megváltozott Szent Mihály Intézményfenntartóra (a továbbiakban: SZEMI, 4. melléklet). Az ajándékozási szerződés tervezetét az Önkormányzat jogi képviselője, dr. László Jenő ügyvéd elkészítette, mely megküldésre került a SZEMI részére véleményezés céljából. Az ajándékozási szerződés az előterjesztés 5. mellékletét képezi.

A Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (3) és (5) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy elidegenítésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy piaci forgalmi értékét 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 6 hónapnál régebben készült forgalmi értébecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható. A Vagyonrendelet 13. § (5) bekezdése értelmében a vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak a törvényben meghatározott esetekben és módon lehet. A Vagyonrendelet alapján megrendeltük az ingatlan értébecslését, amely az előterjesztés 6. mellékletét képezi.

A SZEMI kezdeményezte az Önkormányzatnál a Pécel, külterület 0370/196, 0370/259 és 0370/263 helyrajzi számú ingatlanok belterületbe vonását. Tekintettel arra, hogy a TRSZ és annak I. sz. módosítása nem rendelkezett a belterületbe vonásról és a belterületbe vonással kapcsolatban felmerülő költségekről, így szükségessé vált a TRSZ ismételt módosítása. Az erre vonatkozó szerződéstervezetet szintén az Önkormányzat jogi képviselője, dr. László Jenő ügyvéd készítette el, mely ugyancsak megküldésre került a SZEMI részére véleményezés céljából. Az TRSZ. II. sz. módosítása az előterjesztés 7. mellékletét képezi.

Az ajándékozási szerződés és a TRSZ módosításának tervezetét a SZEMI elfogadta.

Jelen előterjesztés sürgősséggel való megtárgyalását az indokolja, hogy a 2026. február 26-ai képviselő-testületi ülés meghívójának 2026. február 18-ai kiküldésekor az ajándékozási szerződés és a TRSZ II. sz. módosítása tervezetei nem kerültek véglegesítésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a következő határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

I. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel Város Önkormányzata az Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága (székhelye: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1., adószám: 18724202-1-13, statisztikai számjele: 18724202-8520-552-13, képviseli: Puskás Tibor Balázs főigazgató) között 2024. március 12. napján létrejött településrendezési szerződés és annak 2025. március 26. napján létrejött I. sz. módosítás 4.5.4. pontja értelmében Pécel Város Önkormányzatának tulajdonát képező Pécel, külterület 0370/196 helyrajzi számú, „kivett út” megnevezésű, 161 m² nagyságú ingatlant a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § 6. pontja és 108. § (2) bekezdés b) pontja, továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv. 13. § (3)-(14) bekezdése alapján és szerint ingyenesen tulajdonba adja a Szent Mihály Intézményfenntartó (székhelye: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 5., adószám: 18724202-1-13, statisztikai számjele: 18724202-8520-552-13, képviseli: Puskás Tibor Balázs főigazgató) részére.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a határozat mellékletét képező ajándékozási szerződést aláírja.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről a Szent Mihály Intézményfenntartót értesítse.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: tájékoztatásra 8 nap
ajándékozási szerződés aláírására 2026. március 26.

II. Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel Város Önkormányzata az Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága (székhelye: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1., adószám: 18724202-1-13, statisztikai számjele: 18724202-8520-552-13, képviseli: Puskás Tibor Balázs főigazgató) között 2024. március 12. napján létrejött településrendezési szerződést módosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a határozat mellékletét képező Településrendezési szerződés II. sz. módosítását aláírja az Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága jogfolytonos szervezetével, a Szent Mihály Intézményfenntartóval (székhelye: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 5., adószám: 18724202-1-13, statisztikai számjele: 18724202-8520-552-13, képviseli: Puskás Tibor Balázs főigazgató).

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről a Szent Mihály Intézményfenntartót és Aszódi Csabát értesítse.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: tájékoztatásra 8 nap
Településrendezési szerződés II. sz. módosítás aláírására 2026. március 26.

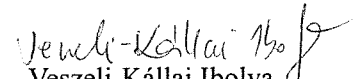
Pécel, 2026. február 20.


dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

1. Településrendezési szerződés
2. Pécel, 0370/196 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja
3. Településrendezési szerződés I. sz. módosítása
4. Alapítói határozat névváltozásról és jogi személyiség igazolás
5. Ajándékozási szerződéstervezet (egyben az I. határozati javaslat melléklete is)
6. értékmeghatározó szakvélemény
7. Településrendezési szerződés II. sz. módosítása tervezet (egyben az II. határozati javaslat melléklete is)

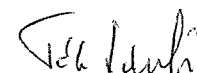
Az előterjesztést készítette:


Veszeli-Kállai Ibolya

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:


Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

Az előterjesztésben foglaltakkal szemben
törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Tóth László
jegyző

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

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

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

EGYHÁZMEGYEI KATOLIKUS ISKOLÁK FŐHATÓSÁGA

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

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

ASZÓDI CSABA

(Születési neve: Aszódi Csaba, születési helye, ideje: ..., személyi azonosítója: ..., Anyja neve: ..., lakcíme: ..., Adószáma: ...), mint tulajdonos - a továbbiakban: „**Tulajdonos II.**”,
- Tulajdonos I.-Tulajdonos II. együttesen „**Tulajdonosok**” - valamennyien együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: „**Szerződő Felek**”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 43/2024. (II.15.) számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

1. A JELEN SZERZŐDÉSBEN ALKALMAZOTT EGYES FOGALMAK ÉRTELMEZÉSE

- 1.1. **HÉSZ:** A Szerződés aláírásakor Pécel Város helyi építési szabályzatáról szóló Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2022. (VI. 30.) önkormányzati rendelete, egyebekben a mindenkor hatályos Pécel Város helyi építési szabályzata.
- 1.2. **TSZT:** Pécel Város Településszerkezeti Terve.
- 1.3. **Fejlesztési Terület:** Pécel,
 - a) **4079 helyrajzi számú**, kivett lakóház, udvar (2 lakás) megnevezésű, 1626 m² alapterületű, természetben a 2119 Pécel, Párhuzamos utca 1/B alatt lévő ingatlan, mely társasház tulajdon,
 - b) **0370/196 helyrajzi számú**, kivett út művelési ágú, 161 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa az Önkormányzat,
 - c) **0370/259 helyrajzi számú**, rét művelési ágú, 447 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos II.,
 - d) **0370/263 helyrajzi számú**, legelő művelési ágú, 393 m² alapterületű ingatlan, melynek 1/1 arányú tulajdonosa Tulajdonos II.,

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

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

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat közfeladatai ellátásához szükséges kapacitása túlterhelt, Fejlesztő a Fejlesztési Terület eddigieknél intenzívebb beépítési lehetőségéből keletkező közfeladatok Fejlesztési Területre eső fajlagos létesítési költségeinek magára vállalásával kívánja a Fejlesztést megvalósítani.
- 2.2. Szerződő Felek egyöntetű érdeke, hogy a Településfejlesztési Feladatok a Szerződésben rögzítettek és a HÉSZ-ben foglaltaknak megfelelő módon megvalósuljanak, ezzel biztosítva a Fejlesztési Terület beépítését, közművekkel való ellátását, megközelíthetőségét és környezeti kialakítását.

Előzőek biztosítása érdekében Szerződő Felek a Fejlesztés megvalósításához vállalják a Szerződésben meghatározott Településfejlesztési Feladatok megvalósítását és a Településfejlesztési Hozzájárulás teljesítését.

Szerződés célja a Szerződő Felek részéről, hogy rögzítsék a Fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket, ideértve a Településfejlesztési Feladatok terveztetését, megvalósítását, költségbiztosítását, garanciáit, továbbá a jogutódlás esetlegesen felmerülő kérdéseit.

- 2.3. Az Önkormányzat, mint települési önkormányzat a HÉSZ-ben és a Szerződésben rögzített célok megvalósítása érdekében - az önkormányzati feladatai ellátása körében - az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. §-a alapján a Szerződéssel településrendezési szerződést köt Szerződő Felekkel arra vonatkozóan, hogy a jelen Szerződésben meghatározott és a Fejlesztés megvalósításához kapcsolódó Településfejlesztési Feladatokat Szerződő Felek kizárólag saját költségükön megvalósítsák.

3. AZ EGYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

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

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

4. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI FELADATOK

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

A Településfejlesztési Feladatok megvalósításával összefüggésben Fejlesztő feladatát képezi különösen azok:

- a. előkészítésének,
- b. terveztetésének,
- c. megépítéséhez szükséges különböző hatósági engedélyek beszerzésének,
- d. kiviteli tervei elkészíttetésének,
- e. megépítésének,
- f. használatbavételi engedélyek beszerzésének,
- g. műszaki átadás-átvételi eljárások lefolytatásának,
- h. forgalomba helyezési dokumentáció jogszabály szerinti összeállításának és a hatáskörrel, illetékességgel rendelkező hatósághoz történő benyújtásának

saját költségén történő megvalósítása.

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

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

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

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

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

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

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

- 4.5. Szerződő Felek megállapodásai a Fejlesztési Területre:

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

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

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

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

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

(2) A VI övezet területén – az (1).bekezdésben foglaltakon túl - elhelyezhető

a) iroda,

b) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetésű épület.

(3) Az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló db lakás rendeltetés is létesíthető, amely legfeljebb nettó 100 m² lehet, de nem haladhatja meg a tényleges beépítés nettó területének 30 %-át.

(4) A Vi övezet területén nem helyezhető el

a) üzemanyag-töltő állomás,

b) állattartó épület.”

„7. Parkolásra vonatkozó előírások

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

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

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

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

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

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

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

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

5. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

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

6. BIZTOSÍTÉKOK

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

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult

dr. László Jenő
ügyvéd

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

Aszódi Csaba
Tulajdonos II.

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

7. EGYÜTTMŰKÖDÉS

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

8. A FEJLESZTÉSI TERÜLETTEL KAPCSOLATOS KÉSŐBBI TELEKALAKÍTÁSOK

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

9. JOGÁTRUHÁZÁS, ÁTRUHÁZHATÓSÁG, A FEJLESZTŐ SZEMÉLYÉNEK VÁLTOZÁSA

- 9.1. A Szerződésből származó jogok és kötelezettségek a Szerződő Felek általános, egyetemleges jogutódjaira változatlan tartalommal szállnak át. Több jogutód esetén a jogutódok felelőssége egyetemleges, amennyiben az Önkormányzat és az esetleges jogutódok másként meg nem állapodnak.
- 9.2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből származó jogok és kötelezettségek vonatkozásában jogutódlás a Fejlesztési Terület, vagy annak meghatározott része tulajdonjogának átruházásával, átszállásával vagy szerződéses alanycsere útján is

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

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

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

10. ÉRVÉNYTELENSÉG, RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG, ELÁLLÁS JOGA

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

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK, HATÁLYBALÉPÉS

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

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

- 11.5. Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (ügyintéző: dr. László Jenő; székhely: 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., levelezési címe: 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy jelen okiratot szerkessze meg, azt az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el és a Feleket az ingatlanügyi hatóság előtti ügyintézésben képviselje. Szerződő Felek Szerződés aláírásával kijelentik, hogy az általuk a Szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízott okiratszerkesztő ügyvéd a Felek ügyleti akaratát az általuk előadottaknak mindenben megfelelően és a valósággal megegyezően foglalta okiratba. A Szerződés az ügyvédi tényvázlat tényrögzítő elemeit is tartalmazza.
- 11.6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd a Szerződés megkötését követő 30 napon belül köteles a Szerződést az ingatlan-nyilvántartási hatóság részére benyújtani és kezdeményezni a településrendezési szerződés tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzését.
- 11.7. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő és az azzal kapcsolatosan közöttük felmerülő valamennyi vitás kérdést egymás között közvetlenül, békés úton kísérelnek meg rendezni. Amennyiben a vitás kérdések rendezése ilyen módon ésszerű időn belül nem történik meg, úgy bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszűnésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, úgy ezen vitás kérdések rendezésére a Felek választott bírósági kikötéssel nem élnek, így hatáskör és illetékesség tekintetében a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. rendelkezései az irányadók.
- 11.8 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a Szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását az Eladó hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltatathat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Fejlesztő a költségvetési pénzeszközök felhasználásának ellenőrzésére jogosult szervek részére a szerződés lényeges tartalmáról a tájékoztatást üzleti titok címén nem tagadja meg. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a Szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.
- 11.9. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény rendelkezései az irányadók.

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

Pécel, 2024. március hó 12. napja

Pécel Város Önkormányzata
Képv.: Horváth Tibor polgármester
Jogosult



Pécel, 2024. március hó 12. napja

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



Pénzügyi ellenjegyzés: Pécel, 2024. március 12.

.....

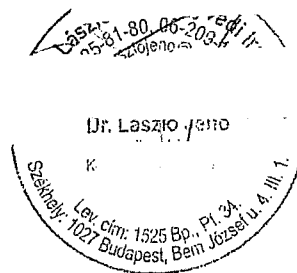
Pécel, 2024. március hó 12. napja

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

Pécel, 2024. 03 hó 12 napja

Aszódi Csaba
Tulajdonos II.

Ellenjegyzem: Pécel, 2024 03 hó 12 napján.





Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 6.
Magyarország Pest 2100 Gödöllő, Ady
Endre sétány 60

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260115/12555
2026.01.15

Oldal 1/1

Pécel
Külterület, 370/196 helyrajzi szám

2. melléklet

Pécel, Külterület, 0370/196

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
43098/2/2018.05.10

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / út	0	161	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
43098/2/2018.05.10

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: igénybevétel, 47532/1997.09.30
telekalakítás
Eredeti határozat: 47532/1997.09.30
Név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 2119 PÉCEL, Kossuth tér 1

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
43098/2/2018.05.10

Önálló szöveges bejegyzés

Keletkezett a 0370/15 hrsz-ú ingatlan megosztásából

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
226902/2/2024.03.13

Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség

Név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 2119 PÉCEL, Kossuth tér 1

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

I. sz. módosítása

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

EGYHÁZMEGYEI KATOLIKUS ISKOLÁK FŐHATÓSÁGA

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

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

ASZÓDI CSABA

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

- Tulajdonos I.-Tulajdonos II. együttesen „Tulajdonosok” - valamennyien együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: „Szerződő Felek”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének 76/2025. (II. 27.) Kt. határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei)							
	A	B	C		D	E	F
1.	övezet	telek beépítése	építmények elhelyezése				építmények, épületek
		legkisebb kialakítható telek területe (m ²)	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épület- magasság(m)	
			terepszint felett	terepszint alatt			
2.	Zkk	800	2	2	2	60	3,5
3.	Zkp-I	800	2	2	2	70	3,5
4.	Eg	20000	0,5	0,5	--	--	4,5
5.	Ev	----	--	--	--	--	--
6.	Ek	10000	5	--	--	--	4,5

1.1.1.

”

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

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

A Felek rögzítik, hogy e nemteljesítési kötbér megfizetésével a Fejlesztő a továbbiakra nézve mentesül a jelen pontban meghatározott kötelezések teljesítése alól (a kötbér egyszer alkalmazható), és az Nvtv. 13. § (8) bekezdésében meghatározott elállás nem alkalmazható.

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

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

„6.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés megkötésének tényét az Étv. 30.§/A (4) bekezdése alapján a Pécel belterület 4079, Pécel külterület 0370/196, Pécel külterület 0370/259 és a Pécel külterület 0370/263, továbbá a Pécel külterület 0370/293 helyrajzi számú ingatlanokra és az ezek telekalakítását követően kialakuló ingatlanokra az ingatlan-nyilvántartásba feljegyeztetik Fejlesztő költségviselése mellett. Önkormányzat, Tulajdonosok és Fejlesztő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzéséhez. Szerződés a településrendezési szerződés megkötése tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének alapjául szolgál. Felek megállapodnak abban, hogy a 4.5.4. pontban foglalt ajándékozási szerződés megkötését és a Fejlesztő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, továbbá az 5.1. pont szerinti megbízási díj megfizetését, valamint a Fejlesztésre kiadott használatbavételi engedély véglegessé válását követő 30 napon belül kezdeményezi a településrendezési kötelezettség tényének ingatlan-nyilvántartási törlését.

6. A Szerződés jelen szerződés módosítással nem érintett részei továbbra is hatályban maradnak.



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

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

Pécel, 2025. március 26.



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

Pécel, 2025. március 26.

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

Pénzügyi ellenjegyzés: Pécel, 2025. március 26.

.....

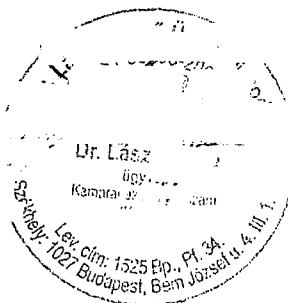
Pécel, 2025. március 26.

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

Pécel, 2025. március 26.

Aszódi Csaba
Tulajdonos II.

Ellenjegyzem: Pécel, 2025. március 26.



600/2025. sz. határozat
4. melléklet

ALAPÍTÓI HATÁROZAT

Alulírott, a Váci Egyházmegye (székhelye: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1.; belső egyházi jogi személy nyilvántartási száma: 00001/2012-024; képviseli önállóan Marton Zsolt megyéspüspök).

mint az **Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága** (székhelye: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1.; állami nyilvántartásba fel nem vett belső egyházi jogi személy; adószáma: 18724202-1-13) (az "EKIF") alapítója

a mai napon az alábbi határozatot hozzuk:

1/2025.04.03. SZÁMÚ HATÁROZAT:

"Az EKIF neve 2025. szeptember 1-jével kezdődő hatállyal megváltozik, új neve ezen időponttól kezdődően "Szent Mihály Intézményfenntartó", rövid neve "SZEMI".

Az EKIF (SZEMI) székhelye ugyanezen időponttól kezdődően 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 5.-re változik.

A fentiek szerint módosított, a változásokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot az alapító a 533/2025. számú iraton a jelen határozat aláírásával egyidejűleg aláírja.

Az EKIF név- és székhelyváltozása értelemszerűen nem érinti a jogi személy jogalanyiségét, -folytonosságát."

Az alapító felkéri az EKIF főigazgatóját, hogy - a változások hatályba lépésének idejére figyelemmel - a változásokat szükség szerint jelentse be az illetékes hatóságoknál (pl. NAV), gondoskodjon továbbá arról, hogy a megfelelő időponttól az EKIF honlapja is tükrözze a változásokat.

Vác, 2025. április 3.

Váci Egyházmegye alapító
Marton Zsolt megyéspüspök

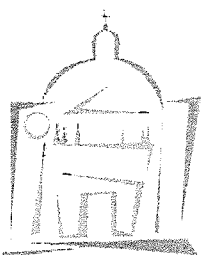


Váci Egyházmegye

Érkezett:
2025 ÁPR 07

Időpontszám:

00001/2012-024-3/2025
Vagyvissza



H-2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1. HUNGARY
Post addr.: H-2601 Vác, Pf. 167. HUNGARY

Telefon: +3627/814-100, +3620/440-0080 • Fax: +3627/814-101
E-mail: piroda@vaciegyhazmegye.hu • Web: www.vaciegyhazmegye.hu

Ikt.: 1545/2025

JOGI SZEMÉLYISÉG IGAZOLÁS

állami nyilvántartásba nem vett belső egyházi jogi személy részére

Szervezet neve:	Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága
Szervezet új neve:	Szent Mihály Intézményfenntartó
Címe:	2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1.
Új címe:	2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 5.
Tevékenységi köre:	Egyházi tevékenység (TEÁOR: 9491)
Adószáma:	18724202-1-13
Statisztikai száma:	18724202-8520-552-13
Képviselő neve:	Dr. Puskás Tibor Balázs (főigazgató, szül.: 1969. 09. 01.)
Képviselő címe:	2120 Vác, Migazzi Kristóf tér 5.

Jelen igazolást kormányhivatali ügyintézéshez állítottam ki.

A Váci Egyházmegye (az "Egyházmegye") ezennel **igazolja**, hogy a fent feltüntetett intézmény az Egyházmegye által létrehozott, a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló 2011. évi CCVI. törvény (az "Ehtv.") 11. § (3) bekezdése szerinti **belső egyházi jogi személy**, amelynek jogi személyiségét az Ehtv. 18. § (3) bekezdése alapján az Egyházmegye, illetve annak megyéspüspöke igazolja.

Az Egyházmegyét az egyházakkal való kapcsolattartás koordinációjáért felelős miniszter az Ehtv. alapján a Magyar Katolikus Egyház belső egyházi jogi személyeként 00001/2012-024 számon tartja nyilván (<https://egyhasz.me.gov.hu/>).

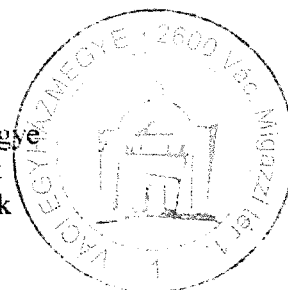
A fent megnevezett képviselő az általa képviselt **szervezet minden ügyében önállóan jogosult eljárni az alábbi korlátozással:**

Az Egyházmegye írásbeli jóváhagyása szükséges az Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága bármely olyan kötelezettségvállalásának érvényességéhez, amely a nettó 20.000.000 (húszmillió) forintot meghaladja, azzal, hogy amennyiben több kötelezettségvállalás összefügg vagy ismétlődő szolgáltatásra irányul, úgy ezek összegét össze kell számolni.

Az itt felsorolt esetekben az Egyházmegye a jóváhagyást utólag, a felek által aláírt, megkötött szerződés birtokában adja ki. Annak érdekében, hogy ez mielőbb megtörténhessen, célszerű a jóváhagyáshoz kötött szerződések előkészítésébe az Egyházmegyét bevonni, a szerződés tervezetét előzetesen egyeztetni.

Vác, 2025. szeptember 4.

Váci Egyházmegye
Marton Zsolt
megyéspüspök



INGATLAN AJÁNDÉKOZÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

SZENT MIHÁLY INTÉZMÉNYFENNTARTÓ

(székhelye: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 5., adószám: 18724202-1-13, statisztikai számjele: 18724202-8520-552-13, képviseli: Puskás Tibor Balázs főigazgató) mint megajándékozott (a továbbiakban: **Megajándékozott**)

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

- 1) Ajándékozó 1/1 arányú tulajdonosa a **Pécel külterület 0370/196 hrsz-ú**, 161 m² területű, kivett/út megnevezésű ingatlannak (a továbbiakban: **Ingatlan**), melyen Ajándékozó javára településrendezési kötelezettség áll fenn (III/2. sz. bejegyzés). Egyebekben az Ingatlan per-teher- és igénymentes.
- 2) A Felek az Ingatlan értékét 500.000 Ft-ban, azaz ötszázezer forintban állapítják meg.
- 3) Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (... ..) Kt. számú határozata alapján Ajándékozó jelen szerződéssel (a továbbiakban: **Szerződés**) **Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX tv. 13.§ 6. pontja, a 108.§ (2) b) pontja, továbbá a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 13.§ (3)-(14) bekezdése alapján és szerint ingyenes tulajdonba adás (ajándékozás) jogcímén Megajándékozott tulajdonába adja, az Ajándékozó javára szóló, 15 évig fennálló elidegenítési tilalommal az Ingatlanon fennálló 1/1 arányú tulajdonjogát, melyet Megajándékozott köszönettel elfogad.**
Ajándékozó és Megajándékozott megállapodnak abban, hogy az Ingatlan ajándékozására kifejezetten azzal a céllal történt, hogy az Ingatlan – akár általa fenntartott intézmény útján -igénybevételeivel Megajándékozott óvodai ellátást, működést biztosítson, tehát az Ingatlan kizárólag **óvodai** működés céljára használható.
- 4) Az Ajándékozó a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga a Megajándékozott nevére és javára ajándékozás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba **bejegyzésre kerüljön**, az Ajándékozó 1/1 arányú tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, továbbá Megajándékozott feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy **a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 13.§ (5) bekezdés alapján az elidegenítési tilalom az Ingatlanra Ajándékozó javára a Szerződés megkötését követő 15 évig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (Bejegyzési Engedély).**
- 5) Felek megállapodnak abban, hogy Megajándékozott az Ajándékot jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg szerzi meg, mely napon az Ingatlant birtokba veszi és a használati jogok gyakorlására jogosulttá válik (a továbbiakban: birtokbaadás napja).
- 6) A Megajándékozott a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az Ingatlant használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az Ingatlan terheit, továbbá mindazokat a károkat,

amelyeknek megtérítésére senkit nem lehet kötelezni.

- 7) Megajándékozott az Ingatlant megtekintett állapotban veszi át, tisztában van annak előnyeivel és hátrányaival.
- 8) A Felek félreértések elkerülés végett rögzítik, hogy az Ingatlan átminősítése, más ingatlannal való összevonása, és a Megajándékozott által az ott mindenkor működő óvoda intézmény részére való használatba adása nem minősül a juttatás céljának megfelelő hasznosítási kötelezettség megszegésének.
- 9) Az Ajándékozó kijelenti, hogy - mint az Ingatlanra bejegyzett településrendezési kötelezettség, illetve a bejegyzendő elidegenítési tilalom jogosultja - az egységes óvoda ingatlan kialakításához szükséges, az Ingatlant érintő (tervezett) átminősítéshez, illetve telekalakításhoz a mindenkor szükséges hozzájárulását a Megajándékozott kérésére haladéktalanul megadja.
- 10) Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen Szerződés aláírásához, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséhez megfelelő felhatalmazásokkal rendelkeznek.
- 11) Ajándékozó és Megajándékozott magyar jogi személy. Felek kijelentik, hogy a Szerződés szerinti jogügyletüket jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, nem akadályozzák.
- 12) Felek megállapítják, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés e) pontja alapján Megajándékozott teljes személyes illetékmentességben részesül, így a Szerződéssel kapcsolatosan Megajándékozott számára illetékfizetési kötelezettség nem keletkezik.
- 13) Eljáró ügyvéd tájékoztatja Megajándékozottat, hogy a 10. pontban foglaltak ellenére jelen ügyletet illetékkiszabás céljából Megajándékozottnak kell az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazáson (**ONYA**) keresztül – az ügyfélkapu segítségével – a NAV részére bejelenteni, amelynek teljesítésére Megajándékozott kötelezettséget vállal jelen Szerződés megkötését követő 15 napos határidőn belül.
- 14) A Megajándékozott tudomással bír arról, hogy az Nvtv. 13. § (4) b) pontja értelmében az Ingatlan hasznosításáról évente köteles beszámolni az Ajándékozó felé, és vállalja ezt teljesíteni. A Felek megállapodnak abban, hogy a beszámolásra a tárgyévét követő minden naptári év első negyedévében kerül sor, kötetlen, azonban írásos formában azzal, hogy az a polgarmester@pecel.hu E-mail címére is elküldhető (az E-mail e tekintetben írásbeli formának számít).
- 15) Megajándékozott kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés a) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
- 16) Felek képviselőinek adatai a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (a továbbiakban: „Pmt.”) meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. A Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy ezen okiratokat az ellenjegyző ügyvéd lefénymásolja. A Felek jelen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötése során saját nevükben járnak el. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen

szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

- 17) Amennyiben a Szerződés bármely rendelkezése bármely tekintetben érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyulna, az nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseit. Ilyen esetben Felek kötelesek az adott rendelkezést egy olyan új, érvényes és végrehajtható rendelkezéssel pótolni, amelynek joghatása és gazdasági célja azonos az érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezéssel, vagy ahhoz a legközelebb áll.
- 18) A Szerződés bármilyen módosítása kizárólag írásban és mindkét fél által megfelelően aláírtan érvényes. Szintén kizárólag írásban érvényes bármely jogról való lemondás.
- 19) Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7. előtti képviselőjük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Felek kérik a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7.-t, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse. Felek rögzítik, hogy az ellenjegyző ügyvéd költségeit az Ajándékozó viseli.
- 20) Felek kijelentik, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jogait és kötelezettségeit illetően (különösen az adó- és illetékfizetési szabályokra és kedvezményekre) részletesen kioktatta őket, melyet megértettek.
- 21) A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.), az Nvtv., és más vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
- 22) Ajándékozó megismerte a Megajándékozott adatkezelési szabályzatát, és az abban foglaltakat tudomásul vette.

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

Kelt: Pécel, 2026.....

Pécel, 2026.....

Pécel Város Önkormányzata
Ajándékozó
Képv.: dr. Kővári Alexandra polgármester

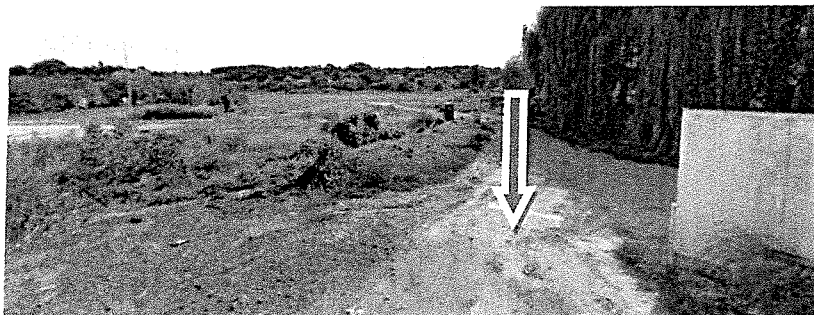
Szent Mihály Intézményfenntartó
Megajándékozott
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató

Pénzügyi ellenjegyzés: Pécel, 2026.....

.....
Szabó Attila
adó-és pénzügyi irodavezető

Ellenjegyzem, továbbá a jelen Szerződésben a részemre adott meghatalmazást elfogadom:
Pécel, 2026.....

Ingatlanvagyon értékelés



a péceli 0370/196 hrsz.-ú kivett út megnevezésű ingatlanról

Az ingatlanvagyon értékelést készítette

Fülöp Anna

Telefon: 33

@: 1

Tura, 2026. február

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:

- tulajdoni lap
- Szabályozási terv kivonat az értékebecslésben

Vezetői összefoglaló

Megbízást kaptam Pécel Önkormányzat Polgármesterétől a péceli 0370/196 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének a meghatározására.

A vizsgálat célja: Az ingatlan szabadpiaci jelenértékének, forgalmi értékének a megismerése.

Az ingatlan Pécel Önkormányzat tulajdonában van.

Az értékelendő terület Pécel érvényben lévő Szabályozási Terve szerint Vi-SZ/5 azaz intézményi övezetbe sorolt terület és nem közlekedési funkciót ellátó terület.

Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközein látható, hogy a szomszédos területek is ugyanezen építési övezetbe és közlekedési övezetbe sorolt területek.

A vizsgált ingatlan Pécel közigazgatási területének a NY-i részében található.

A szóban forgó ingatlan nem beépíthető méretéből adódón és a közmű térkép szerint villany megy át a telken vagy közvetlen mellette.

A terület szilárd burkolaton megközelíthető.

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 161 m² nagyságú 0370/169 hrsz.-ú külterület bruttó forgalmi értéke bruttó 0,5 M Ft.

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 külterület
Az ingatlan művelési ága	kivett út
Helyrajzi szám	0370/196
Az ingatlan tulajdonosa (A tulajdoni lap szerint az értékelés fordulónapján)	Pécel Város Önkormányzata 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Az értékelés célja	Piaci forgalmi értékének megállapítása
Az értékelés alkalmazott módszere	Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
A helyszíni szemle időpontja	2026. február 13.
Az ingatlan területe	161 m2
Terhelés	a tulajdoni lapon rögzítettek szerint
Az értékelt vagyonelem	
A bruttó fajlagos m2 ár	2.965 Ft/m2
Az ingatlan becsült bruttó forgalmi értéke, az ingatlanértékelő gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen	0,5 M Ft azaz félmillió forint
Az értékbecslés érvényessége	90 nap
Az értékbecslést készítette Fülöp Anna Telefon: + Fülöp Anna e.V. Adószám: 7581295-1-33	

Forgalmi érték vizsgálat

1. Alapadatok:

A vizsgálat tárgya: a péceli 0370/196 hrsz. – ú külterületi ingatlan, kivett út művelési ágban lévő terület forgalmi értékének meghatározása.

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

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

Helyszíni szemle időpontja 2026. február 13.

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

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

2. Nyilvántartási adatok, az ingatlan jogi helyzete

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Gödöllői Földhivatal ingatlan nyilvántartásában a tulajdoni lapok másolata alapján, a 0370/196 hrsz adatai az alábbiak:

Fekvése: külterület

Megnevezése: kivett út

Terület nagysága: 161 m²

Tulajdonos: Pécel Város Önkormányzata (2119 Pécel, Kossuth tér 1.) 1/1 tulajdoni hányaddal

Terhelés: a tulajdoni lapon feltüntetettek szerint

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-pusztá 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 valószínűleg a kereszténnyé válás folyamata is. A település első okleveles említése Péceli Demeter, Pest vármegyei szolgabíró családnévében 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 Váczi 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.

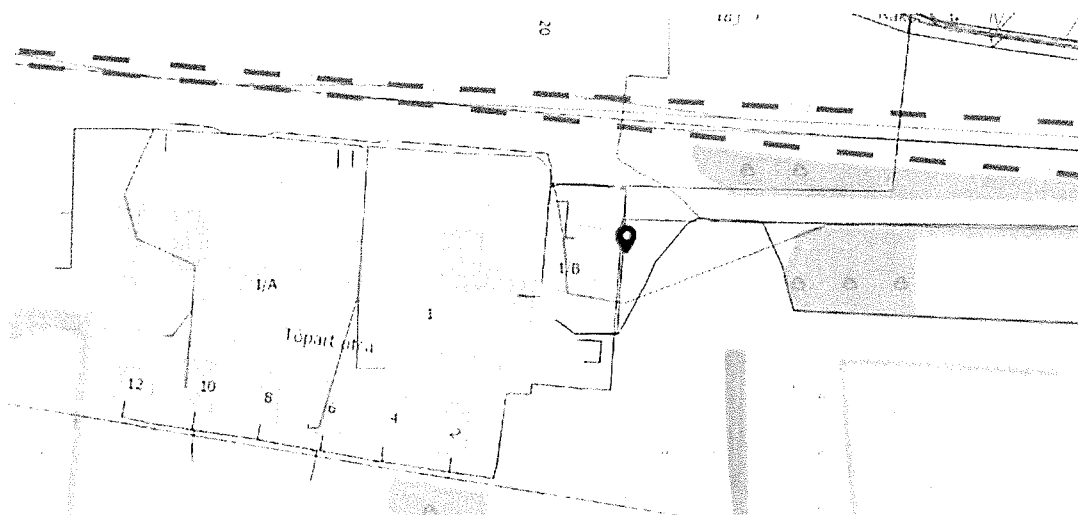
Közösségi közlekedése is jó a településnek: A Budapest–Sátoraljaújhely-vasútvonalon és a 169E jelzésű autóbusszal, amely Budapest Örs vezér tere és Pécel, Kun József utca között közlekedik.

A telek megközelítése jó, szilárd burkolatú úton át megtehető.

4.Az ingatlan bemutatása, közművek

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

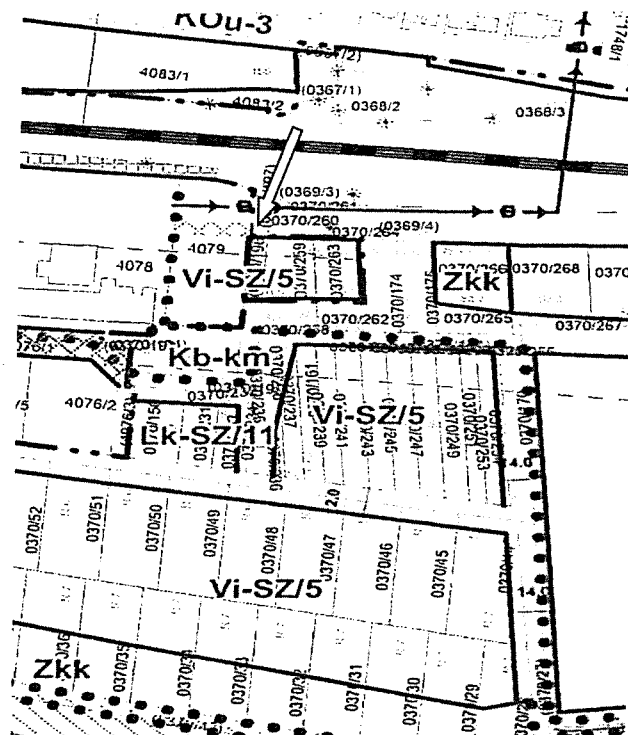
A felértékelendő ingatlan külterületi, téglalap alakú, sík felszínű, beépítetlen terület, nincs bekerítve, közművekkel nem rendelkezik.



A terület útként van az ingatlannyilvántartásba bejegyezve de telekbővítésként, építési területként lesz hasznosítva. A terület HÉSZ szerinti övezeti besorolása Vi-SZ/5 intézményi övezet.

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 Lf-O/1 övezeti besorolását.

Szabályozási terv kivonat



Pécel jelenleg érvényben lévő településrendezési eszközei szerint, konkrétan a Szabályozási terv kivonaton látható, hogy az érintett ingatlan intézményi és közlekedési besorolású övezetek láthatók.

A HÉSZ előírásait az ingatlan nem képes teljesíteni, nem beépíthető.

5. Értékelés, az ingatlan becsült, piaci alapú forgalmi értéke, fajlagos 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 nem játszik, nem jó méretű, nem beépíthető és nem megfelelő a tulajdoni lapon művelési ága.

Módszertani megfontolások:

Azü Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja a "TEGoVA" az EUROVAL-al való egyesülése, azaz - 1997 óta működik jelenlegi formájában. Részt vesz a szakmai világszervezet a Nemzetközi Vagyoneértékelési 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 összeegyeztethetők.

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) *költségalapú 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 kockázata,*
- 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:

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

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 csökkenéséből átgűrűző következmények (befektetési kereslet apadása, tranzakciószám visszaesése, árak csökkenése).

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

Az áremelkedés már nyolcadik éve tart és csak egyszámjegyű drágulást vártunk. Úgy tűnik ugyanakkor, hogy felgyorsult az ingatlanpiac ciklikus mozgása, s az árcsúcsot a korábban gondoltnál hamarabb elérte.

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

Ingatlan 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 elemezésre 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 kellene dolgoznom, de útról szóló adatbázis nincs, így külterületi beépítetlen területek összehasonlításával dolgozom.

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)

Összehasonlító adatok külterületi péceli ingatlanokkal:

24.068 m² nagyságú terület 78 M Forint

1.596 m² nagyságú telek 1,5 M Ft

1.800 m² nagyságú terület 12 M Ft

4.292 m² nagyságú telek 7,9 M Ft

6.000 m² nagyságú külterület 25 M Ft

Az ingatlan forgalmi, 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.

Értékmódosító tényezők:

Értékcsökkenő: be nem építhető, a HÉSZ-nek nem megfelelő előírások miatti korlátozott forgalomképessége, kínálati adatok felhasználása – 15% korrekciót jelent.

Értéknövelő: településen belüli elhelyezkedése, belterületi szomszéd, pormentes útról való megközelítés +15%

Az értékmódosító tényezőket figyelembe véve korrekciót nem hajtok végre és a bruttó fajlagos m² ár 2.965 Ft/m²/m².

Az értékelendő ingatlan fajlagos bruttó m² ára 2.965 Ft/m².

Település neve	Hrsz	A terület nagysága m ²	Fajlagos érték bruttó (Ft/m ²)	Az ingatlan becsült, bruttó forgalmi értéke (Forint)	Az ingatlan becsült kerekített bruttó értéke (Ft)
Pécel	0370/196	161	2.965	477.365	0,5 millió Ft azaz félmillió Ft

A péceli 0370/196 hrsz.-ú kivett út megnevezésű terület bruttó piaci, forgalmi értéke 0,5 M Ft azaz félmillió forint.

6. Korlátozó feltételek nyilatkozata

Az értékbecslés készítése során a megbízótól kapott információk helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam.

Nem vállalom 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, 2026. február 14.

Fülöp Anna
ingatlanvagyon értékbecslő
Váll.ig.szám: ES - 245173
OKNYIR szám: 900927/2023

Fülöp Anna e.K.
Ft. 1111, Török u. 6.
Adószám: 77581295-1-33

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

II. sz. módosítása

amely létrejött egyrészről:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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

SZENT MIHÁLY INTÉZMÉNYFENNTARTÓ

(székhelye: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 5., adószám: 18724202-1-13, statisztikai számjele: 18724202-8520-552-13, képviseli: Puskás Tibor Balázs főigazgató), mint Fejlesztő – a továbbiakban: „Fejlesztő”, és a

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

ASZÓDI CSABA

(Születési neve: Aszódi Csaba, születési helye, ideje: .., személyi azonosítója: .. /
.., Anyja neve: .., lakcíme: .., Adószáma: ..),

mint tulajdonos – a továbbiakban: „Tulajdonos II.”,

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

valamennyien együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: „Szerződő Felek”) között az alulírott helyen és napon, Pécel Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (... ..) számú Kt. határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

Szerződő Felek rögzítik, hogy Fejlesztő korábbi neve Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága volt és a székhelye is megváltozott.

Szerződő Felek 2024. március 12. napján egymással településrendezési szerződést (a továbbiakban: **Szerződés**) kötöttek. Fejlesztő 2025. december 3. napján kelt kérelmében foglaltakra tekintettel Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződést módosítják az alábbiak szerint, melyben a változásokat a *kiemelt dőlt betűvel* szedett rész tartalmazza.

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

„Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Pécel külterület 0370/196 hrsz-ú, Pécel külterület 0370/259 hrsz-ú és a Pécel külterület 0370/263 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása érdekében eljár az alábbiak szerint.

Az Önkormányzat a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges feltételek Fejlesztő által történt teljesítését, így különösen az ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges okiratok (változási vázrajz, tulajdonosi nyilatkozat, stb.) eredeti példányainak Fejlesztő által az Önkormányzat részére történő átadását – ide nem értve a termőföld véglegesen más célú hasznosítására vonatkozó engedélyező határozatot, ugyanis a belterületbe vonás egyúttal termőföld véglegesen más célú hasznosítási engedélyezési eljárásnak is minősül – követően az Ingatlanok belterületbe vonása iránti eljárást a Fejlesztő

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

dr. László Jenő
ügyvéd

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

Aszódi Csaba
Tulajdonos II.

Szent Mihály Intézményfenntartó
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató
Fejlesztő

költségén 15 napon belül megindítja. Fejlesztő kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat oldalán a belterületbe vonás során felmerülő, jogszabály által meghatározott díjakat (pl. földvédelmi járulék, ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj, stb.) az Önkormányzat felhívását követő 8 napon belül az Önkormányzat részére megfizeti.”

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

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

Pécel, 2026.....

Pécel, 2026.....

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

Szent Mihály Intézményfenntartó
Képv.: Puskás Tibor Balázs főigazgató
Fejlesztő

Pénzügyi ellenjegyzés: Pécel, 2026.....

.....
Szabó Attila
adó-és pénzügyi irodavezető

Pécel, 2026.....

Pécel, 2026.....

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

Aszódi Csaba
Tulajdonos II.

Ellenjegyzem, továbbá a jelen Szerződésben a részemre adott meghatalmazást elfogadom:
Pécel, 2026.....