

TELEKALAKÍTÁSI SZERZŐDÉS

- telekmegosztás, csere és kötelezettségvállalás közérdekű célra -

amely létrejött egyrésztől

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

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

másrészről

Tölgyfa-BAU Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2230 Gyömrő, Péteri út 5002/5 hrsz., nyilvántartó szerv és nyilvántartási szám: Budapest Körmeyi Törvényszék Cégbírósága, Cg. 13-09-189543, rövidített elnevezése: Tölgyfa-BAU Kft., statisztikai azonosító jel: 26147457-4120-113-13, adószám: 26147457-2-13, képviseli: Kanalas János ügyvezető, születési név: , születési hely, idő: , anyja neve: ,
, személyi azonosító: , lakcíme: , magyar állampolgár), mint telekalakító fél, cserélő és átadó (továbbiakban: **telekalakító-3 / cserélő-3 / átadó-3**) és

Niedermayer Mónika Mária (születési név: , születési hely, idő: ,
, anyja neve: , személyi azonosító jel: , adóazonosító jel: , lakcím: ,
, értesítési cím: , magyar állampolgár), mint telekalakító fél (továbbiakban: **telekalakító-4**)

harmadrésztől

Pécel Város Önkormányzata (székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., nyilvántartó szerv: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: dr. Kővári Alexandra polgármester), mint telekalakító fél és átvevő (továbbiakban: **telekalakító-5 / átvevő / Önkormányzat**)

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

A jelen szerződés előzményei, tárgya és célja

- 1) Felek rögzítik, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) (a továbbiakban: **Földhivatal**) által vezetett ingatlan-nyilvántartásában a Pécel belterület 1920/2 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1361 m² területű, természetben 2119 Pécel, Jókai utca 104. szám alatt található ingatlan (továbbiakban: **Pécel 1920/2 hrsz.-ű ingatlan**) a telekalakító-1 és a telekalakító-2 összesen 1/1 (2/4 + 2/4) arányú közös tulajdonát képezi, és a Pécel belterület 1920/7 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű, 1502 m² területű ingatlan (továbbiakban: **Pécel 1920/7 hrsz.-ű ingatlan**) a telekalakító-3 és a telekalakító-4 összesen 1/1 (13/25 - 12/25) arányú közös tulajdonát képezi, amit felek a jelen jogügyletnél közreműködő ügyvéd által a „TakarNet” Földhivatali Információs Rendszerből a 2025. március ...-n lekért 30005/...../2025. és/2025. megrendelés számú e-hiteles szemle tulajdoni lap másolatokkal (továbbiakban: **tulajdoni lap(ok)**) igazolják. A Pécel 1920/3 hrsz.-ű és 1920/7 hrsz.-ű ingatlanok, illetve a telekalakítással kialakuló Pécel 1920/10, 1920/11 és 1920/12 hrsz.-ű ingatlanok együttesen a továbbiakban: **Ingatlanok**.

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

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

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

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

.....
Niedermayer Mónika
telekalakító-4

.....
Dr. Bánfalvi László ügyvéd:

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

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

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

- 3) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés célja a Pécel 1920/7 és 1920/2 hrsz.-ú ingatlanok határrendezése, úgy, hogy a Pécel 1920/7 hrsz.-ú ingatlan Jókai utcáról való megközelítését biztosító vázrajzon jelölt belső útsávját (továbbiakban: nyeles telekrész) megszüntetik a Pécel 1920/2 hrsz.-ú ingatlanhoz való csatolásával, egyúttal a Pécel 1920/2 hrsz.-ú ingatlan hátsó részéből a nyeles telekrésznek megfelelő terület a Pécel 1920/7 hrsz.-ú ingatlanhoz kerül csatolásra (csere), az ideális telekszerkezet, illetve utcakapcsolat kialakítása mellett arra is figyelemmel, hogy a telekhatárok jelenlegi állapotának kialakítása óta eltelt időben a Pécel 1920/7 hrsz.-ú ingatlanok egy másik közterület kapcsolata is lett, mivel az már a Lázár Ervin utcáról is - közvetlenül, nyél nélkül és rövidebb úton - elérhető, és arra az önálló közműbekötések is lehetővé váltak. Az Ingatlanok határrendezése kapcsán azonban szükségessé vált az Önkormányzat bevonása is (megosztás), mivel az Ingatlanok Jókai utca felőli természetbeni határvonala ugyan megegyezik a valósággal, azonban azok nyomvonala a jelenleg hatályos ingatlan-nyilvántartási térképen még egy korábban megkezdett, de jogi értelemben be nem fejezett telekalakítási szabályozás szerinti állapotot mutat; az Ingatlanoknak az utcafronti természetbeni és térképi határvonalai által körülhatárolt összesen 95 m² nagyságú területe a térképen „benyúlik” az utcára. Felek rögzítik, hogy a Jókai utca korábbi útszélesítése - melynek szabályozása és végrehajtása a települési önkormányzat feladat- és hatásköre - tehát fizikai értelemben már megvalósult, azonban az érintett ingatlanrészek kapcsán a jogszabályon alapuló útcélú legyezési eljárás jogilag még nem került befejezésre, melyre a jelen szerződés szerinti határrendezéssel egyidejűleg lehet, illetve előírás szerint kell is sort kell keríteni.
- 4) Felek rögzítik továbbá, hogy a telekalakításhoz az előírások szerint - annak térképi-műszaki tanúsításául - szükséges változási vázrajzot földmérő - a telekalakító-1 és -3 megbízásából - elkészítette, azt a Földhivatal záradékkal látta el, majd a benyújtott ún. telekalakítási kérelem és dokumentáció alapján a Földhivatal, mint illetékes hatóság a telekalakítást határozatával engedélyezte; a telekalakítási engedély a 840002-2/2025. (840290/2024.) számú, Gödöllőn, 2025. január 24-én kelt földhivatali végzés tanúsága szerint 2025. január 22-én véglegessé vált (vázrajz készítő: Mikes Gergely földmérő vállalkozó, cím: 2119 Pécel, Tőhötöm vezér u. 9., földm. ig. sz.: 6927/2015., munkaszám: 133/2024., vázrajz kelte: Pécel, 2024.10.14., fh-i záradék kelte: Gödöllő, 2024.10.21., záradék száma: 636809/2024., a továbbiakban: **vázrajz**; a telekalakítást engedélyező határozat kelte: Gödöllő, 2025.01.02., száma: 840002/ 2025., a továbbiakban: **telekalakítási engedély**).

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

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

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

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

.....
Niedermayer Mónika
telekalakító-4

.....
Dr. Bánfalvi László ügyvéd:

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

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

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

A telekalakítás előtti állapot:

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

A telekalakítás utáni állapot:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.....
Niedermayer Mónika
telekalakító-4

.....
Dr. Bánfalvi László ügyvéd:

- 7) Az átadók és az átvevő a jelen szerződés aláírásával a Ptk. 6:589. §-a alapján megállapodnak abban, hogy átadók összesen 1/1 arányban (átadó-1, átadó-2 és átadó-3 a bejegyzett tulajdoni hányaduk egészével) közérdekű célra történő kötelezettségvállalás alapján térítésmentes átadás, ajándékozás jogcímen átadják, az átvevő pedig 1/1 arányban átveszi a telekalakítással kialakuló Pécel belterület 1920/10 hrsz.-ú, kivett helyi közút megnevezésű, összesen 95 m² terület nagyságú ingatlant (melyből 82 m² az 1920/2, 13 m² az 1920/7 hrsz.-ú ingatlanból kerül lecsatolásra, ill. átadásra), tehát annak 1/1 tulajdoni hányadát és birtokát, per-, teher és igénymentesen, a megtekintett ismert állapotban, közút céljára és /annak kötelezettsége fennmaradásával.

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

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

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

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések
(bejegyzési engedélyek az ingatlan-nyilvántartásról szóló
2021. évi C. törvény I., lnytv. 32. §-a alapján)

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

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

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

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

Birtokátruházás

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

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

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

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

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

.....
Niedermayer Mónika
telekalakító-4

.....
Dr. Bánfalvi László ügyvéd:

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

Vegyes rendelkezések

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

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

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

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

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

.....
Niedermayer Mónika
telekalakító-4

.....
Dr. Bánfalvi László ügyvéd:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.....
Niedermayer Mónika
telekalakító-4

.....
Dr. Bánfalvi László ügyvéd:

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

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

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

Kelt: Pécel, 2025. március „.....”

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

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

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

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

.....
Niedermayer Mónika
 telekalakító-4

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

pénzügyi ellenjegyzés:

pénz. ellenj. dátuma: 2025.....

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

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

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

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

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

.....
Niedermayer Mónika
 telekalakító-4

.....
 Dr. Bánfalvi László ügyvéd:

PÉCELI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	2025 JAN 14.	Erkezett:
Küldés:	1291	Küldés:
Előadó:	1167-1/2025 w	Előadó:
Előszám:	1/738/2025	Előszám:



2025. 01.16.
0
041
E223

11/5
01.11
D

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 840002/2025.

Tárgy: Telekalakítási engedélyezési kérelem

Előzmény ügyiratszám: 840290/2024

Hiv. szám:

Ügyintéző: Makádi Zsoltné

Melléklet: -

Telefon: 06 (28) 514-305

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

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

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

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

Az eljárás megindításának napja: 2024.11.06.

HATÁROZAT

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

telekalakítást engedélyezem

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

A döntés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye.

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

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

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

INDOKOLÁS

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

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

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

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

Fenti szakkérdés vizsgálata során a következőket állapítottam meg:

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

A HÉSZ 2. melléklete szerint az övezet paraméterei:

- a) beépítési mód: szabadon álló,
- b) legnagyobb beépítettség terepszint alatt és felett: 30 %,
- c) legkisebb kialakítható telekterület: 800 m²,
- d) legkisebb zöldfelület: 50 %,
- e) kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége: 18,0 m.

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

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

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

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

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

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

A telekalakítási kérelemhez csatolt nyilatkozatok alapján a következőket állapítottam meg:

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

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

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

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

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

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

Amennyiben változatlan tulajdoni állás mellett kérik az átvezetést:

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

Tulajdonjog változással történő átvezetéshez még a továbbiak szükségesek:

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

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

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

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

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

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

Döntésem a hivatkozott jogszabályokon alapul.

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

Gödöllő, 2025. január 02.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:

Dr. Fazekas Gábor
osztályvezető

Határozatot kapják:

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

A kiadmány hitelűl:



Mikes Gergely
Földmérő Vállalkozó
2119 Pécel, Tőhötöm vezér u. 9.
Tel.: 06-30-232-64-64

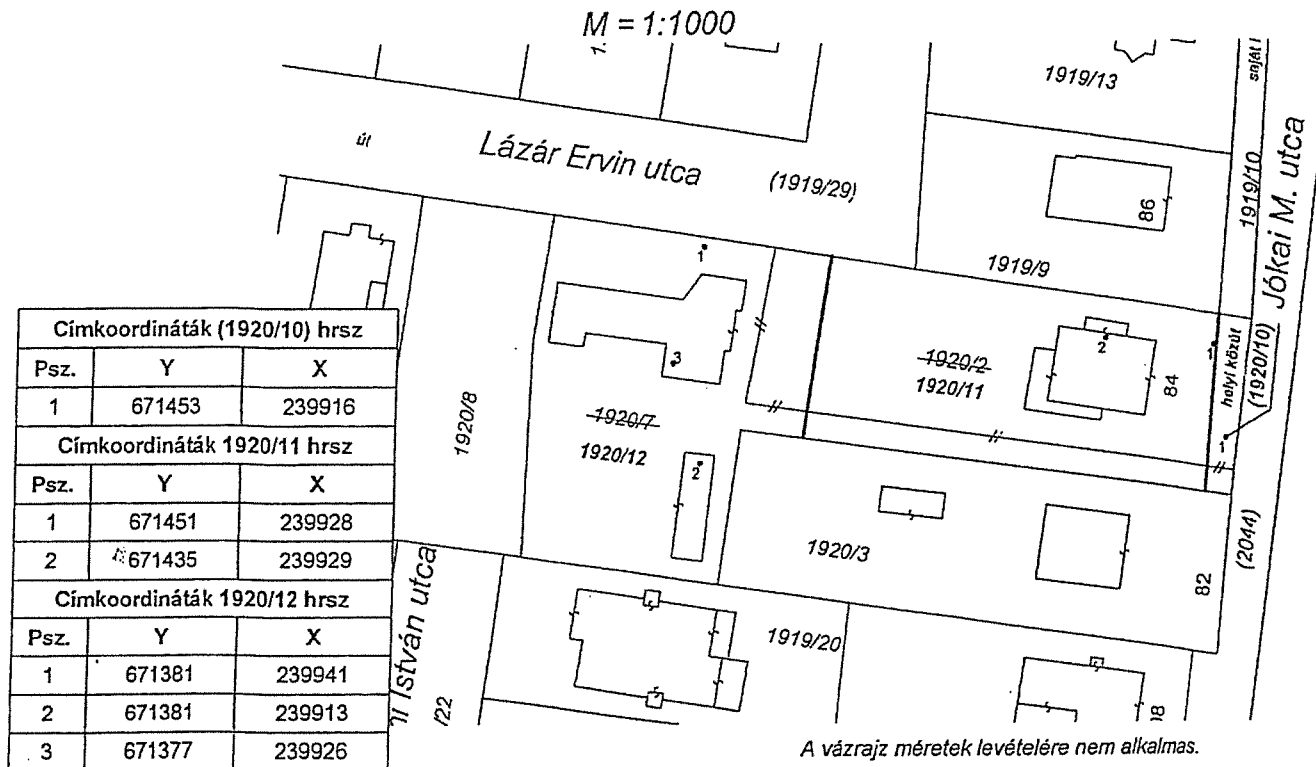
Munkaszám: 133/2024

Pécel
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-2430/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

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



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ága	Min.o				ha. m²	jel	műv. ága				Min.o	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1920/2		kivett lakóház, udvar		0.1361	-	1920/10		kivett helyi közút		0.0095	-			
1920/7		kivett lakóház, udvar, egyéb épület		0.1502	-	1920/11		kivett lakóház, udvar		0.1279	-			
						1920/12		kivett lakóház, udvar, egyéb épület		0.1489	-			
Össz.:				0.2863						0.2863				

A változás akaratumknak megfelelően történt:

636 809 / 2024

E - 10 / 2024

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

Pécel, 2024.10.14.

Készítő:
Földmérő ig. száma: 6927/2015

Gödöllő, 2024. 10. 21. nap

Minőséget tanúsító:

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

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....

Pannónia Rácz Marianne

Göblőné Tóth Ildikó
okleveles térképész
Mémóri kamera sz.: 13-4215
Ing. rend. min. sz.: 1075/90