



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

5/183-4/2026

Nyilvános ülésen tárgyalandó.

A határozati javaslat
elfogadásához minősített többség
szükséges.

Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés

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

Tárgy: Javaslat a Pécel, 3155 hrsz.-ú ingatlan közös tulajdon használatára kötendő szerződéssel kapcsolatos döntés meghozatalára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Pécel, 3155 helyrajzi számú, 1000 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). A Pécel, 3156 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai Kocsis Szilvia és Tütös Norbert (a továbbiakban: Tulajdonosok, az Ingatlanból 335 m² nagyságú területet elkerítették és azt több éve használják (a továbbiakban: Ingatlanrész), melyre egy épületet is felépítettek.

Az Ingatlan tárgyában a Gödöllői Járásbíróság előtt per van folyamatban, melyet békés úton kívánnak rendezni az Önkormányzat és a Tulajdonosok, oly módon, hogy a Tulajdonosok megvásárolják az Ingatlanrészt. Erre vonatkozóan a Tulajdonosok be is nyújtották vételi szándékukat (1. melléklet). Dr. László Jenő az Önkormányzat ügyvédje elkészítette az adásvételi és használati megosztási szerződés tervezetét, melynek mellékletét képezi az Ingatlan érintő közös tulajdon használatára vonatkozó jog bejegyzéséhez szükséges változási vázrajz (2. melléklet).

A Pécel Város Önkormányzata vagyonáról és az egyes vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 17/2021. (XI. 3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 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 értékbecslés alapján kell meghatározni. Amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll 6 hónapnál régebben készült forgalmi értékbecslés, úgy annak aktualizált változata is elfogadható. A Vagyonrendelet alapján megrendeltük az ingatlan értékbecslésének aktualizálását és kiegészítését, (3. mellékletét) képezi.

A Vagyonrendelet 15. § (2) bekezdése szerint beépítetlen terület elidegenítéséről csak éves elidegenítési címjegyzék alapján lehet dönteni. Az Ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerint beépítetlen területként van nyilvántartva, de a valóságban be van építve. Az ingatlan övezeti besorolása különleges beépítésre nem szánt közműterület, (Kb-km) a beépítést nem teszi lehetővé tekintettel arra, hogy elsődlegesen közmű- és műszaki infrastruktúra elhelyezésére szolgál, például vízmű, víztorony, szennyvízáttemelő, transzformátorállomás, gázfogadó, hírközlési létesítmény és ezek műtárgyai számára.

Sem az Ingatlan, sem az Ingatlanrész pályázati úton, vagy árverésen történő értékesítése nem valósítható meg, tekintettel arra is, hogy az Ingatlanrészen a Tulajdonosok által épített felépítmény áll, az ingatlan tulajdoni lapján perfeljegyzés (4. melléklet) szerepel, illetve az Ingatlanon még a szomszédos (3154 hrsz) telken lévő víztorony kiszolgáló építményei, és a víztorony kifizetésére szolgáló felépítmények találhatók.

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

Határozati javaslat:

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy határoz, hogy a Pécel Város Önkormányzata tulajdonát képező Pécel, 3155 helyrajzi számú, 1000 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanból 335 m² nagyságú területet értékesít a Pécel, 3156 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai, Kocsis Szilvia és Tütös Norbert () (a továbbiakban: Tulajdonosok), részére a határozat mellékletét képező adásvételi és használati megosztási szerződés (a továbbiakban: Szerződés) szerint.

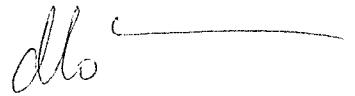
A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a Tulajdonosokat kiértesítse.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, határozat mellékletét képező Szerződés aláírására.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester

Határidő: értesítésre 8 nap, az adásvételi és használati megosztási szerződés aláírására 2026. április 10.

Pécel, 2026. március 18.



dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztés mellékletei:

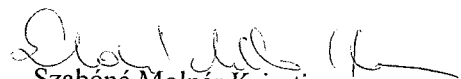
1. Kocsis Szilvia és Tütös Norbert vételi szándéknyilatkozata
2. adásvételi és használati megosztási szerződéstervezet (egyben a határozati javaslat melléklete is)
3. aktualizált és kiegészített értébecslés
4. a Pécel 3155 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lap

Az előterjesztést készítette:



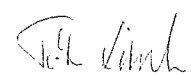
Veszeli-Kállai Ibolya

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** és a **Pénzügyi Bizottság** illetékes.

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

VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT

Az ajánlattevő neve:

Kocsis Szilvia (Kocsis, Szilvia. anyja neve:

, szül.:

lakcím:

, adóazonosító jel:

) és

Tütös Norbert (Tütös Norbert, anyja neve:

, szül.:

, lakcím:

, adóazonosító jel:

) magyar állampolgár

a továbbiakban együttesen ajánlattevő,

Az ajánlat címzettje:

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: dr. Kővári Alexandra polgármester) a továbbiakban eladó.

1. Alulírott Ajánlattevő, vételi ajánlatot teszek a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. ingatlan-nyilvántartásában Pécel, belterület 3155 hrsz. alatt felvett 1000 m² alapterületű, „Kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan Eladó kizárólagos tulajdonát képező **335/1000** aranyú tulajdoni hányadára vonatkozóan.

2. Az ajánlott vételár Ft, azaz forint, melyet Ajánlattevő az alábbi részletekben kíván megfizetni:

-Ft, azaz

Forint teljes vételárat Vevő az adásvételi szerződés aláírásával

egyidejűleg Eladónak megfizet.

Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy az Eladó a vételár teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja.

3. Ajánlattevő az ingatlant megtekintette, azt megfelelőnek találta, és tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen ajánlatát Eladó elfogadja, közöttük az adásvétel a jelen ajánlat szerint jön létre, és vállalja, hogy Eladóval 2026. február 28. napjáig a jogszabályi előírásoknak megfelelő adásvételi szerződést köt. Vevők vállalják, hogy az adásvételi szerződéssel egyidejűleg ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas használati megosztást készítenek a földmérő által készített vázrajz szerinti tartalommal, mely az adásvételi szerződés részét fogja képezni.

Ajánlattevők vállalják továbbá, hogy az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül a Gödöllői Járásbíróság előtt folyamatban lévő peres eljárás megszüntetésére vonatkozó kötelezettségvállalás azzal, hogy felek a felmerült költségeket maguk viselik.

A szerződésben rögzítésre kerül az övezeti besorolása az ingatlannak, s már most kijelentik, hogy tudomással bírnak ajánlattevők az övezet besorolásáról, illetve a beépíthetőség módjáról.

Ajánlattevők vállalják, hogy visszamenőlegesen 5 évre használati díjat fizetnek - Ft összegben.

4. Ajánlattevő ajánlatának feltétele, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan per- teher- és igénymentes (kivéve a Gödöllői Járásbíróság előtt folyamatban lévő per), legyen, az ingatlan átruházásának akadálya ne legyen.

5. Ajánlattevő ajánlati kötöttségét 60 munkanapban határozta meg.

6. Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés megkötésének költségei őt terhelik.

Felek kijelentik, a fenti ajánlatot átolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írják alá.

Pécel, 2025, november 20.

Kocsis Szilvia vevő

Tütös Norbert vevő

Előttünk, mint tanuk előtt:

KOCSIS SZILVIA

NAGY GABRIELLA

ADÁSVÉTELI ÉS HASZNÁLATI MEGOSZTÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

(székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító szám: 730534, statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13, adószám: 15730538-2-13, képviseli: dr. Kővári Alexandra polgármester) mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**), másrésztől

Kocsis Szilvia (születési név: Kocsis Szilvia, születési hely, idő: , anyja neve: ,
Nagy Aranka, személyi azonosító jel: , lakóhelye: , adóazonosító

jel:) mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő1**”), valamint

Tütös Norbert (születési név: Tütös Norbert, születési hely, idő: , anyja neve:

Cseh Anna, személyi azonosító jel: , lakóhelye: , adóazonosító

jel:) mint vevő (a továbbiakban: „**Vevő2**”) – Vevő1 és Vevő2 a továbbiakban úgy is, mint

Vevő vagy Vevők –,

Eladó és Vevők együttesen szerződő felek (a továbbiakban: **Felek**) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

A SZERZŐDÉS TÁRGYA, ELŐZMÉNYEI

1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés (továbbiakban: „**Szerződés**”) tárgya a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. ingatlan-nyilvántartásában **Pécel, belterület 3155 hrsz.** alatt felvett 1000 m² alapterületű, „Kivett, beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban „**Ingatlan**”) **Eladó kizárólagos tulajdonát képező 670/2000 aranyú tulajdoni hányada** (a továbbiakban „**Ingatlanrész**”).
2. Az Ingatlanról lehívott tulajdoni lap másolat alapján az Ingatlanrész per-, teher-, követelés-, és igénymentes, azzal, hogy az Ingatlanrészt a mellékelt felmérési vázrajzon megjelölt 335 m² mértékben a szomszédos Pécel, belterület 3156 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, azaz Vevők több éve birtokolják.
3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tárgyában köztük a Gödöllői Járásbíróság előtt 9.P 21.401/2025. szám alatt per (a továbbiakban: **Per**) van folyamatban, melyet békés úton kívánnak rendezni oly módon, hogy Vevők megvásárolják az Ingatlanrészt, illetőleg a tényleges birtokhelyzetre tekintettel az Ingatlan használatában jelen szerződéssel (a továbbiakban: **Szerződés**) megállapodnak, valamint Vevők az Ingatlanrész perben érvényesített használatának ellenértékét megfizetik Eladó számára.

VÉTELÁR, HASZNÁLATI DÍJ ÉS AZOK MEGFIZETÉSE

4. Felek fentiek alapján megállapodnak, hogy Eladó eladja, Vevők pedig megtekintett és megismert állapotban egymást közt **335/2000-335/2000 arányban** megvásárolják az Ingatlanrészt (tehát a Pécel, belterület 3155 hrsz. alatti ingatlan 670/2000 arányú tulajdoni hányadát) bruttó **t, azaz** vételárért (továbbiakban „**Vételár**”), melyet Vevők jelen Szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül átutalással fizetnek meg Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10400494-50505156-57531192 számú számlájára.
5. Felek a 3. pontban rögzítetteknek megfelelően megállapítják, hogy az Ingatlanrész jelen Szerződés aláírását megelőző használatával kapcsolatos, Eladó által Vevőkkel szemben érvényesíteni kívánt használati díj összege 2018. október 4. és 2023. október 4. napja közötti időszakra vonatkozóan Ft, azaz forint, a használati díj napi összege Ft, továbbá a 2023. október 5. napjától a Vételár megfizetésének napjáig napi Ft használati díjat (az

Pécel Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: dr. Kővári Alexandra
polgármester

dr. László Jenő

ügyvéd

Kocsis Szilvia

Vevő1

Tütös Norbert

Vevő2

Ft és a 2023. október 5. napjától a Vételár megfizetésének napjáig napi Ft a továbbiakban: **Használati Díj**) kötelesek megfizetni a Vételár megfizetésével egyidejűleg átutalással Eladó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10400494-50505156-57531192 számú számlájára.

6. Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevők a 4. és az 5. pont szerinti fizetési kötelezettségük teljesítése kapcsán késedelembe esnek, a késedelem idejére a teljesítés napjáig a késedelembe eséstől napi 5.000 Ft késedelmi kötbér megfizetésére kötelesek Eladó részére. Vevők 60 napot meghaladó késedelme esetén Eladó egyoldalú, Vevők bármelyikéhez intézett írásbeli nyilatkozattal elállhat a Szerződéstől, melynek esetére jelen Szerződés aláírásával Vevők jogcímre tekintet nélkül lemondanak az igényérvényesítés jogáról, továbbá kijelentik, hogy megtérítik Vevő részére az elállással (eredeti állapot helyreállításával) kapcsolatos valamennyi költséget.

Az elállás közöltnek minősül abban az esetben is, ha a postai úton tértivevénnnyel megküldött elállást tartalmazó iratot a címzett nem veszi át, az „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „ismeretlen” megjelöléssel érkezik vissza a feladóhoz.

AZ INGATLANRÉS Z BIRTOKBAADÁSA

7. Felek figyelemmel arra, hogy az Ingatlanrészt Vevők jelenleg is birtokban tartják rögzítik, hogy már jelen Szerződés aláírásakor Vevők viselik az Ingatlanrés z terheit és a kárveszélyt. Eladó a tulajdonjoggal a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosítványát is átruházza, Felek a jelen Szerződésben rögzített körülményekre tekintettel külön birtokátruházási eljárást nem folytatnak le.

NYILATKOZATOK, SZAVATOSSÁG

8. Eladó az **1. pontban rögzített Ingatlanrés z tulajdonjogát** a Szerződés hatályba lépéséig, valamint a teljes Vételár és a Használati Díj megfizetéséig **fenntartja**. Eladó a Szerződés hatályba lépése, a Vételár és a Használati Díj megfizetése esetére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, ügyvéd által ellenjegyzett, **külön okiratba** foglalt nyilatkozatával kifejezett **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett Vevő1 tulajdonjoga az Ingatlanra 335/2000 arányban és Vevő2 tulajdonjoga az Ingatlanra 335/2000 arányban** – adásvétel jogcímén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezésre kerüljön (továbbiakban „Bejegyzési Engedély”).
9. Eladó a Szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél 10 db eredeti példányban **ügyvédi letétbe helyezi a Bejegyzési Engedélyt**, amelyben Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy az Ingatlanon fennálló 670/2000 arányú tulajdonjogának törlése és 1330/2000 arányú tulajdonjogának visszajegyzése (bejegyzése) mellett egyidejűleg **Vevő1 tulajdonjoga 335/2000 arányban és Vevő2 tulajdonjoga 335/2000 arányban** bejegyezésre kerüljön az Ingatlanra. Eladó – a külön íven szerkesztett ügyvédi letéti szerződés rendelkezéseivel egyezően – a Szerződés hatályba lépése, a Vételár és a Használati Díj kifizetésének hitelt érdemlő igazolása esetén hozzájárul ahhoz, hogy Vevő részére kiállított Bejegyzési Engedély az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz benyújtásra kerüljön a maradó példányok Feleknek történő kiadása mellett, oly módon, hogy legalább 1 db eredeti példány okiratszerkesztő ügyvédnél maradjon.

A Szerződés hatályba lépését hitelt érdemlően igazolja a 11. pontban kifejtettek szerint az MNV Zrt. elővásárlási jog gyakorlásával összefüggő nyilatkozatának elmaradása vagy az elővásárlási jog gyakorlásával összefüggően határidőben megtett nyilatkozata. A Vételár és a Használati Díj kifizetését hitelt érdemlően igazolja, amennyiben Eladó teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okiratban elismeri a Vételár és a Használati Díj maradéktalan megfizetését, vagy Eladó átadja eljáró

ügyvéd részére a Vételár és a Használati Díj kifizetéséről szóló pénzügyi igazolás(oka)t, vagy Vevő átadja eljáró ügyvéd részére a Vételár és a Használati Díj kifizetését igazoló eredeti banki igazolást.

10. A Szerződő Felek közösen kérik a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-ot, és egyben Eladó **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Inytv-vhr 45.§ (1) bekezdése alapján a **tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot Kocsis Szilvia és Tütös Norbert vevők javára a Pécel, belterület 3155 helyrajzi számú ingatlan Eladó tulajdonát képező 670/2000 arányú tulajdoni hányadára Kocsis Szilvia vonatkozásában 335/2000 és Tütös Norbert vonatkozásában 335/2000 eszmei hányadban a Szerződés ingatlanügyi hatóság általi iktatásának az időpontjától számított 6 hónapra bejegyezze.**
11. Eladó tájékoztatja Vevőt - mely tájékoztatást Vevő a Szerződés aláírásával tudomásul vesz -, hogy a Szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (a továbbiakban: Nvtv.) 14.§ (2) bekezdésében a Magyar Állam számára biztosított, minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** gyakorlásáról a jogosult lemondása, vagy annak Eladó írásos felhívásának kézhezvételétől számított 35. napot meghaladó elmaradása.

Felek jelen pontban foglaltakra tekintettel tudomásul veszik, hogy Eladó az elővásárlásra jogosult Magyar Államot, illetőleg az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66.§ (2) bekezdése alapján a **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-t** (Székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; Postacím, levelezési cím: 1399 Budapest, Pf. 708., továbbiakban: MNV Zrt.), mint az elővásárlási jogról nyilatkozni jogosultat a Szerződés mindkét fél általi aláírását követő 15 napon belül a Szerződés - a hatálybalépése előtt, mint ajánlat - megküldésével írásban megkeresi azzal, hogy a kézhezvételt követően nyilatkozzon, kíván-e élni elővásárlási jogával. Amennyiben az MNV Zrt. teljes bizonyító erejű magánokiratban 35 napon belül vételi ajánlatot elutasító nyilatkozatot tesz, a Szerződés hatályba lép. Amennyiben az MNV Zrt. vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, a Szerződés az Eladó és az MNV Zrt. között jön létre. Amennyiben az MNV Zrt. 35 napon belül elővásárlási joga tekintetében nem nyilatkozik, úgy az az elővásárlási jog gyakorlásáról történő lemondásnak minősül és a Szerződés hatályba lép. Az ajánlat elfogadásra kerül, ha azzal az elfogadó nyilatkozat teljes – a lényeges elemekre kiterjedő – tartalmi azonosulást jelent. Ha az ajánlatra adott válasz nem elutasító ugyan, de tartalmában eltér az ajánlattól, az eltérő tartalmú válasz új ajánlatnak minősül, amelyhez már a másik fél részéről kötődik az ajánlati kötöttség, azonban ennek elfogadására Eladó nem köteles.

12. Eladó a Vevők per- teher- és igénymentes tulajdonszerzéséért szavatosságot vállal és kijelenti, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga – ide nem értve a 11. pont szerinti elővásárlási jogot –, amely Vevők tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.
13. Eladó az Ingatlan állapotával összefüggésben kifejezetten kizár minden felelősséget, tehát Vevők lemondanak az Ingatlan állapotával kapcsolatos esetleges jog- és kellékszavatossági igényről, környezeti és egyéb kártérítési igényéről, illetőleg kijelentik, hogy más jogcímen sem fognak igényérvényesítéssel élni Eladóval szemben, melyek az Ingatlan állapotával kapcsolatosak. Vevők a Szerződés megkötésekor a fentiekre tekintettel voltak, így Vevők a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemondanak a Szerződés megtámadásának jogáról, valamint a Szerződéstől nem állhatnak el.
14. Eladó kijelenti – melyet Vevő jelen Szerződés aláírásával tudomásul vesz –, hogy a közműbekötést vagy a kapacitásbővítést nem biztosítja, mellyel kapcsolatban Vevő kijelenti, hogy követelése nincsen, és követeléssel a jövőben sem él, arról Vevő az Eladó irányába a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond, továbbá jogcímre tekintet nélkül kártérítési, kártalanítási igényt nem támaszt Eladóval szemben.

15. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrészen esetlegesen vagy ténylegesen található bármely al- vagy felépítmény tekintetében annak ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére vagy törlésére vonatkozóan Eladó kizár minden felelősséget, tehát Vevő lemond az ezzel kapcsolatos esetleges jog- és kötelezettségi és egyéb kártérítési igényéről, illetőleg kijelenti, hogy más jogcímen sem fog igényérvényesítéssel élni Eladóval szemben.
16. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy Pécel Város Önkormányzatának helyi építési szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) szerint az Ingatlan a Beépítésre nem szánt területek Kb-km különleges közmű területek övezetében tartozik. A Kb-km jelű különleges közmű területen a közmű ellátáshoz szükséges építmények, települési közműlétesítmények épületei és építményei vízmű, termálkút, gázfogadó, közüzemi víztározó, hidroglóbusz, szennyvízátemelő, házas trafó, elektronikus hírközlés átjátszó adótornya, folyékony hulladékkezelést szolgáló üzemi létesítmények céljára alakíthatóak ki. A Kb-km övezetre vonatkozó főbb előírások:

- a legkisebb kialakítható telekméret:	300 m ²
- a beépítettség legnagyobb mértéke:	10 % terepszint felett
- a beépítettség legnagyobb mértéke:	10 % terepszint alatt
- a maximális épületmagasság:	6,0 m

Eladó különösen a fentiekre tekintettel tájékoztatja Vevőt, hogy az Ingatlanrész a Vevők tulajdonát képező szomszédos Pécel, belterület 3156 hrsz-ú ingatlannal nem összevonható a hatályos építési szabályok alapján – mellyel kapcsolatosan Vevők kijelentik, hogy az 1. pontban körülírt Ingatlanra vonatkozó építési szabályokkal tisztában vannak –, így Vevők jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul – jogutódaira kiterjedő hatállyal – jogcímtől függetlenül lemondanak minden ebből eredő igényérvényesítési jogról, különösen arról, hogy az Ingatlanra vonatkozó helyi építési szabályok megváltoztatását követelje Eladótól.

AZ INGATLAN HASZNÁLATA

17. Felek figyelemmel arra, hogy jelen Szerződéssel osztatlan közös tulajdonuk keletkezik, az Ingatlan használatát megállapodásukkal rendezik.
18. A Mikes Gergely földmérő által készített 140/2025 munkaszámú, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. által 637406/2025. számon záradékolt, a Pécel, belterület 3155 helyrajzi számú földrészletet érintő közös tulajdon használatára vonatkozó jog bejegyzéséről szóló változási vázrajzon (a továbbiakban: **Vázrajz**) – mely a jelen megállapodás elválaszthatatlan I. sz. mellékletét képezi – **az I. jelű 665 m² nagyságú ingatlanrész Eladó, a II. jelű 335 m² nagyságú Ingatlanrész Vevők közös (egyetemleges) birtokában és használatában van, azaz kizárólagosan jogosultak birtokolni, használni, hasznosítani, hasznait szedni, felette rendelkezni, és ilyen módon (kizárólagosan) kötelesek viselni a használatukban lévő ingatlan-részek fenntartási, felújítási költségeit, közterheit, és a dologban beállott, valamint harmadik személynek okozott kárt is. Vevők tehát a kizárólagosan használt területükkel kapcsolatban harmadik személynek okozott kárért saját maguk felelnek, a másik fél felé igényük nem lehet, arról a Szerződés aláírásával kifejezetten lemondanak. Vevők a kizárólagosan használt területrészekben lévő al- és felépítmények tekintetében egymás irányában tulajdonjogi igényvel nem élnek.**
19. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban szabályozott, kizárólagos használatú és kizárólagos birtokkal rendelkező területeket és ott esetlegesen található épületrészeket saját maguk jogosultak és kötelesek kialakítani, az ezzel kapcsolatos valamennyi költség és a majdani fenntartási, valamint esetleges javítási és felújítási költségek azokat a tulajdonostársakat (vevőket) terhelik, akik azt kizárólagosan használják.

Felek megállapodnak, hogy nem szükséges határozat a saját, kizárólagos használatukban álló építményrészekben végzett, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz, amennyiben az a másik fél jogát, jogos érdekét nem sérti vagy veszélyezteti. Ha a tulajdonközösség alapján harmadik személynek vagy hatóságnak ilyen költséget nem a költség kötelezettje fizette ki, a kizárólagos használatra jogosult ezt a költséget haladéktalanul megtéríti a másik fél részére. Az Ingatlan egészét érintő kiadásokat szerződő felek tulajdoni hányaduk arányában viselik. A közművek ágvezetékének az elágazási pontig történő meghibásodása esetén a helyreállítás szerződő feleket tulajdoni hányaduk arányában terheli. Felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben valamelyik fél az állag megóvásához és fenntartásához szükséges munkálatokat nem végzi el, az ebből keletkező károkat és értékcsökkenést maga köteles viselni.

Felek megállapodnak abban, hogy az általuk kizárólagosan használt telekrészen a mindenkori beépíthetőség mértéke szerint közös tulajdoni hányaduk arányában – mely szerint az I. jelű ingatlanrész Eladó Ingatlanhoz viszonyított 1330/2000 arányú, még a II. jelű ingatlanrész Vevők Ingatlanhoz viszonyított 670/2000 arányú tulajdoni hányadát testesíti meg – építményt létesíthetnek, amennyiben a vonatkozó építésügyi jogszabályok azt lehetővé teszik, azonban túlépítéssel, vagy ráépítéssel – a másik fél hozzájárulása nélkül – a földrészleten többlet tulajdon nem szerzhető. Az építkezéssel kapcsolatos minden költség az építtetőt terheli, beleértve az engedély nélküli vagy bármilyen módon szabálytalan építkezés jogkövetkezményeit is. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanrészen építmények találhatók, melyre tekintettel Vevők a hatályos építési szabályok szerint többletbeépítést nem eszközölhetnek az Ingatlanrészen. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben bármelyik fél a kizárólagosan használt telekrészen a közös tulajdoni hányad aránya szerinti beépíthetőség mértékétől a Szerződés aláírását követően többlet épít be, úgy a tulajdonostárs (vevő) felszólításától számított 90 napon belül köteles a többlet beépítést megszüntetni, a szükséges építménybontást elvégezni, mely határidő eredménytelen eltelte esetén köteles a másik vevőnek napi 5.000 Ft késedelmi kötbért megfizetni. Szerződő felek a kötbér jogalapjának és összegének vitatási jogáról, illetőleg mérséklésre vonatkozó jogáról jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemondanak.

20. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratban rögzített használati és birtokmegosztás a közös tulajdon esetleges megszüntetéséig érvényben marad, melynek során ezen használati megosztás figyelembevételével kötelesek kialakítani. Ezen használati megosztástól eltérni csak a Felek előzetes egyetértésével, írásban lehet.
21. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen használati és birtok megállapodásukat az Ingatlan mindenkori tulajdonosaira nézve, így esetleges jogutódokra nézve is kötelező érvényűnek tekintik. Szerződő Felek kötelezik magukat arra, hogy tulajdoni hányaduk értékesítése során a jelen megállapodás szerint határozzák meg természetben tulajdoni hányadukat, továbbá – figyelemmel arra, hogy a jelen megállapodás a jogutódokra is kiterjedő hatályú - a jelen megállapodás foglalt rendelkezéseket magukra nézve kötelező érvényűnek ismerik el. Amennyiben bármelyik Fél e kötelezettségének nem tesz eleget, a másik félnek ebből eredő kárát köteles megtéríteni.
22. A Szerződő Felek a fentiek alapján közösen kérik a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6-ot, és egyben Felek **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevőket illető tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg az Inyvtv. Vhr. 49.§ (1) bekezdése alapján jelen Szerződés, valamint a Pécel, belterület 3155 hrsz-ú Ingatlanra vonatkozó **Vázrajz szerint I. számmal jelölt 665 m² nagyságú ingatlanrészre Eladó, míg a II. jelű 335 m² nagyságú Ingatlanrészre Vevők egyetemleges időbeli korlát nélküli térbeli használati jogát** jegyezze be.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

23. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Szerződésben meghatározott valamennyi feltétel teljesül, úgy a Pert megszüntetik, és a felek a költségüket (különösen az ügyvédi munkadíjat, és az eljárási illetéket) maguk viselik, továbbá abban is, hogy a jelen Szerződéstől eltérő tulajdonjogi igény tekintetében a Felek egymással szemben jogcímre tekintet nélkül nem támasztanak követelést, mert minden ilyen igényérvényesítésről jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemondanak.
24. Eladó magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Vevők kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.
25. Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját Eladó viseli, minden egyéb a Vevők tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költséget – ideértve, de nem kizárólag a Szerződés e célból történő benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjakat – Vevők viselik.
26. A Vevők között jogosulti egyetemlegesség áll fenn a jelen szerződésben foglalt jogosultságok – így különösen, de nem kizárólagosan a jognyilatkozatok, esetleges szerződésmódosítások megtétele – tekintetében, illetve kötelezetti egyetemlegesség áll fenn a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek – így különösen, de nem kizárólagosan a Vételár és a Használati Díj megfizetése – teljesítése tekintetében. Ennek keretében Vevők a jelen okirat aláírásával kölcsönösen és teljeskörűen megbízzák és meghatalmazzák egymást a jelen Szerződéssel kapcsolatos szükséges jognyilatkozatok megtételére. A Szerződő Felek kijelentik, hogy az egyetemlegesség jogi fogalmával tisztában vannak.
27. Felek közösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv (Ptk.), az Nvtv. és más vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezések az irányadók.
28. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Vevőt, hogy jelen ügyletet illetékkiszabás céljából Vevőknek kell az Online Nyomtatványkitöltő Alkalmazáson (ONYA) keresztül – az ügyfélkapu segítségével – a NAV részére bejelenteni, amelynek teljesítésére Vevők kötelezettséget vállal jelen Szerződés megkötését követő 15 napos határidőn belül.
29. Felek adatai *a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról* szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) rendelkezései alapján jelen Szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek kifejezetten hozzájárultak, hogy személyazonosságukat és okmányaikat (szükség esetén) a JÜB keretrendszeren keresztül eljáró ügyvéd ellenőrizze, adataikat kezelje és nyilvántartsa. Az erről szóló tájékoztatást tudomásul vették. Hozzájárulásukat adták, hogy személyi okmányaikról másolat készüljön. Felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló szabályzatról rendelkező jogszabályt megismerték, tudomásul vették.
30. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. előtti képviseletük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: .., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám:) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Eladó és Vevő kéri a Pest Vármegyei

Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6.-ot, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra **közvetlenül is kézbesítse.**

Felek a jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Pécel, 2026.

Pécel Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: dr. Kővári Alexandra
polgármester

Kocsis Szilvia

Vevő1

Tütös Norbert

Vevő2

Pénzügyi ellenjegyző: Pécel, 2026.

.....
Szabó Attila

adó- és pénzügyi irodavezető

Ellenjegyzem és a részemre adott meghatalmazást elfogadom:

Pécel, 2026.

Pécel Város Önkormányzata

Eladó

Képv.: dr. Kővári Alexandra
polgármester

dr. László Jenő

ügyvéd

Kocsis Szilvia

Vevő1

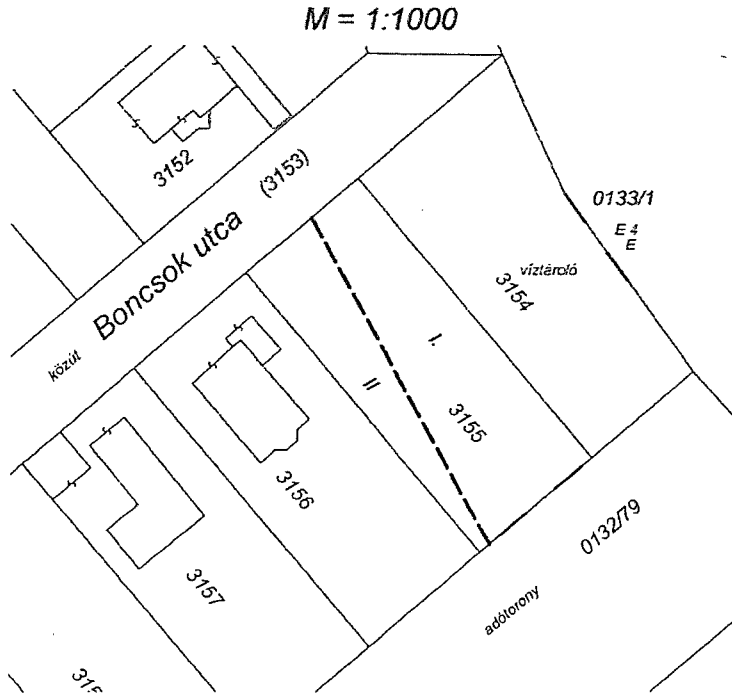
Tütös Norbert

Vevő2

Munkaszám: 140/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3155 helyrajzi számú földrészletet érintő közös tulajdon használatára
vonatkozó jog bejegyzéséhez



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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. m ²	jel	műv. ága			Min.o.	ha. m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3155		kivett beépítetlen terület		0.1000	-	3155		kivett beépítetlen terület		0.1000	-	A 3155 hrsz.-ú földrészlet I. jelű 665 m2 nagyságú, a II. jelű 335 m2 nagyságú területére a közös tulajdon használatára vonatkozó jog az okiratban megjelölt feleket illeti meg.	
Össz.:				0.1000						0.1000			

A jog ábrázolása akaratunknak megfelelően történt:

Pécel, 2025.12.10.

Készítő:
MIKES GERGELY Földmérő ig. száma: 10302

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

637 406/2025
Az állami alapadat tartalom az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Gödöllő, 2026. 01. 21. nap



Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....

Pappné Rácz Marianna
Földmérő mérnök

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁSA ÉS KIEGÉSZÍTÉSE

A PÉCEL BONCSOK UTCA, 3155 HRSZ.-Ú TELEKINGATLANRA
VONATKOZÓAN

Megbízó:

Pécel Város Önkormányzat
2119 Pécel, Kossuth tér 1.

2025. október 03.

Készítette:



Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.

Pusztai J. László
igazságügyi szakértő

a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft.

képviselőtében

A szakvélemény 10 számozott oldalt és mellékletet tartalmaz
Kapja: a Megbízó elektronikus úton

1. A SZAKÉRTŐI MEGBÍZÁS

Pécel Város Önkormányzata megbízást adott a Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda számára, hogy az általa 2023. június 21.-i dátummal a részére készített szakértői véleményt (alapszakvélemény), melynek tárgya a Pécel, Boncsok utca, 3155 hrsz.-ú telekingatlan forgalmi értékének a meghatározása volt, egyrészt aktualizálja a jelen piaci viszonyoknak megfelelően, másrészt a következőkben ismertetésre kerülő kérdések tekintetében egészítse ki.

A Pusztai Mérnöki és Szakértői Iroda Kft. a megbízást elfogadta és az aktualizált továbbá kiegészített magánszakértői véleményét a következőkben adja meg.

Jelen szakértői vélemény aktualizálás és kiegészítés a tárgyi telekingatlanra 2023. június 21.-i dátummal készített alapszakvéleménnyel együtt kezelendő.

2. ELŐZMÉNYEK

Az alapszakvéleményben leírtak alapján, a tárgyi ingatlannal kapcsolatosan az alábbiak állapíthatók meg:

- az ingatlan eredetileg a szomszédos 3154 hrsz.-ú, a település víztornyához szükséges kiszolgáló épület elhelyezéséhez lett kialakítva, a tárgyi és a szomszédos 3154 hrsz.-ú ingatlan között emiatt belső kerítés sem létesült
- a tárgyi telekingatlan egy részét a szomszédos 3156 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlanjához csatolta, drótfonatos belső kerítéssel lehatárolta, majd azon melléképületeket létesített (garázsok és egyéb helyiségek), bizonyosan építési engedély nélkül
- az előzőek miatt, a tárgyi ingatlan a tulajdoni lap megnevezésétől eltérően nem üres beépítetlen terület, mivel a természetben azon több felépítmény található

Az előzőekre való hivatkozással megállapítható, hogy a tárgyi ingatlan a szomszédos 3156 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa által történt engedély nélküli ráépítések és telekleválasztás következtében jelenleg jogilag rendezetlen. Az engedély nélküli ráépítések és a telekleválasztás tekintetében jelenleg már egy peres eljárás van folyamatban.

A szomszédos 3156 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a rendezetlen jogi helyzet tekintetében egyezségi ajánlatot tett (az ajánlat első oldala és változási vázrajz a mellékletekben csatolva), az általa elkészítettett változási vázrajzra hivatkozva, a következők szerint:

- hajlandók megvásárolni a tárgyi 3155 hrsz.-ú ingatlant a jelenlegi állapotában és övezeti besorolásában úgy, hogy a jelenlegi tulajdonos – az Önkormányzat – részére átjárási szolgalmi jegyzenek be, az ingatlanon lévő, a víztorony működtetéséhez szükséges kiszolgáló épület és egyéb építmények (vasbeton horgonyok, feszítőkábelek) rendeltetésszerű használatának biztosításához
- az előzőeken túl, a korábban megállapított fajlagos forgalmi érték korrekcióját is indokoltnak tartják, mivel álláspontjuk szerint egyrészt a meglévő épületek, építmények a terület rendeltetésszerű használatát korlátozzák, másrészt a bejegyzésre kerülő szolgalmi jog is értékcsökkentő tényezőnek minősíthető.

Az Önkormányzat az egyezségi ajánlattal ellentétben, a jelenlegi rendezetlen jogi helyzet megoldására az alábbi két alternatívát tartja lehetségesnek:

1. Értékesíti a szomszédos, 3156 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának a tárgyi 3155 hrsz.-ú ingatlan 335/1000 tulajdoni hányadrészét, az ingatlan jelenlegi övezeti besorolása (beépítésre nem szánt területek Kb-km különleges közmű területek övezete) változatlanul hagyásával. Az ingatlan 335/1000 tulajdoni hányadrészét a változási vázrajz szerinti használati megállapodásban rögzítik, mely a természetben a vázrajzon jelölt, az ingatlan Dny-i telekhatárával határos, háromszög alakú, 335 m² kiterjedésű részét jelenti.
2. Értékesíti a szomszédos, 3156 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának egy telekhatár rendezést és HÉSZ módosítást követően a tárgyi ingatlanból a vázrajzon jelölt 335 m² kiterjedésű, az ingatlan Dny-i telekhatáránál lévő, háromszög alakú földrészletet. A HÉSZ módosítást követően, az értékesítésre kerülő 335 m² kiterjedésű földrészlet övezeti besorolása megegyező lesz a szomszédos 3156 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásával (Falusias lakóövezetek Lf-SZ/5 jelű építési övezete).

A változás következtében, a tárgyi 3155 hrsz.-ú ingatlan megszűnésével egyidejűleg:

- a 3156 hrsz.-ú ingatlan kiterjedése 335 m² -el növekszik, változatlan lakóövezeti besorolás mellett
- a 3154 hrsz.-ú ingatlan (a víztorony telke) kiterjedése 665 m² -el növekszik, változatlan övezeti besorolás (különleges közmű területek övezete) mellett

3. A SZAKÉRTŐI FELADAT

Az előző pontban leírtakra való hivatkozással a Megbízó szakértő részére az ingatlannal kapcsolatosan az alábbi feladatokat határozta meg:

1. *Állapítsa meg a szakértő a Pécel Boncsok utca, 3155 hrsz.-ú ingatlan földterületének a jelenlegi (2025. október) fajlagos forgalmi értékét, a jelenlegi övezeti besorolásának (beépítésre nem szánt területek Kb-km különleges közmű területek övezete) megfelelően.*
2. *Állapítsa meg a szakértő a Pécel Boncsok utca, 3155 hrsz.-ú ingatlan földterülete 335/1000 tulajdoni hányadrészének a jelenlegi (2025. október) forgalmi értékét, a jelenlegi övezeti besorolásának (Kb-km) megfelelően.*
3. *Állapítsa meg a szakértő a Pécel Boncsok utca, 3155 hrsz.-ú ingatlannak a vázrajzon jelölt 335 m² kiterjedésű földrészletének a jelenlegi (2025. október) forgalmi értékét, a feltételezett telekhatár rendezést és HÉSZ módosítást követően, annak a Falusias lakóövezetek Lf-SZ/5 jelű építési övezeti besorolásának megfelelően.*

4. IRAT ÉS DOKUMENTÁCIÓKEZELÉS

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A Megbízó újbóli helyszíni szemle megtartását nem tartotta szükségesnek, tájékoztatása alapján sem a tárgyi ingatlan állapotában, sem a környezetében változás az alapszakvélemény elkészítése óta nem történt. Az előzőek miatt a jelen szakértői vélemény aktualizálás a korábbi szemlén tapasztaltak alapján készült. A Megbízó képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlan ingatlannyilvántartási adatai változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményhez csatolt tulajdoni lapon rögzítettekkel.

6. FELHASZNÁLHATÓSÁG ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

7. FOGALMI MAGYARÁZATOK

Változatlanok, megegyeznek az alapszakvéleményben rögzítettekkel.

8. AZ INGATLAN ISMERETÉSE

Az ingatlan azonosítása (változatlan)

Az ingatlan címe	Pécel belterület (Boncsok utca)
Megnevezése	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi száma	3155
Területe	1000 m ²
Az ingatlan tulajdonosa	1/1 tulajdoni hányad arányában Pécel Város Önkormányzata
Terhek, széljegyek	Tulajdoni lap szerint nincsenek

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

Az ingatlan a település nyugati szélénél, annak Apácadomb megnevezésű részében található, rendezett környezetben. Az elhelyezkedése miatt az infrastruktúráis ellátottsága jónak nem minősíthető. Az ide vezető utak és maga a Boncsok utcai aszfaltburkolattal ellátott. A környezetben a gyalogos közlekedést szolgáló járdák csak részben lettek kiépítve (a tárgyi ingatlan előtt nincs). A közvetlen környezetben lévő ingatlanok lakóépületekkel beépítettek, de az utca keleti végében egy erdő, illetve a Boncsok utcai telkek mögött már külterületi, mezőgazdasági művelési ágú ingatlanok találhatók. A tárgyi telek melletti, a Boncsok utcáról nézve bal oldali ingatlanon a település víztornya, míg a Boncsok utcáról nézve jobb oldali ingatlanon egy lakóépület található.

Az ingatlan általános ismertetése

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A telekingatlan formája szabályos négyszög, hossz tengelye a Boncsok utcára merőleges, felszíne a Boncsok utcától a hátsó telekhatár irányában enyhén emelkedik. A felülete füves, melyet szemmel láthatóan időnként kaszálással rendeznek. A Boncsok utcában az összes közüzemi közműhálózat kiépített.

Az ingatlanra vonatkozó jelenlegi építési előírások

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi ingatlan a település Helyi Építési Szabályozása alapján a Beépítésre nem szánt területek Kb-km különleges közmű területek övezetébe tartozik. A Kb-km jelű különleges közmű területen a közmű ellátáshoz szükséges építmények, települési közműlétesítmények épületei és építményei vízmű, termálkút, gázfogadó, közüzemi víztározó, hidrogébusz, szennyvízátemelő, házas trafó, elektronikus hírközlés átjátszó adótornya, folyékony hulladékkezelést szolgáló üzemi létesítmények céljára alakíthatóak ki. A Kb-km övezetre vonatkozó főbb előírások:

- a legkisebb kialakítható telekméret: 300 m²
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 10 % terepszint felett
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 10 % terepszint alatt
- a maximális épületmagasság: 6,0 m

A szemle tapasztalatai

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A helyszíni szemle - külső szemrevételezés alapján az ingatlannal kapcsolatosan az alábbiak állapíthatók meg:

- *feltehetően a víztoronynak a kiszolgáló épülete (kis földszintes, lapostetős épület) a tárgyi telekingatlanon helyezkedik el*
- *a tárgyi telekingatlan egy részét a szomszédos 3156 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa az ingatlanjához csatolta, azon melléképületeket létesített (garázsok és egyéb helyiségek), bizonyosan építési engedély nélkül*
- *a szomszédos 3156 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolt földrészlet drótfonatos belső kerítéssel lehatárolt*
- *a tárgyi ingatlan és a szomszédos 3154 hrsz.-ú ingatlan (víztorony telke) között belső kerítés a nem készült*
- *a tárgyi ingatlan az utcafront felől kerített, a víztorony telkével közös szakaszának utcai kerítése drótfonatos, míg a szomszédos 3156 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolt földrészlet utcai kerítése a 3156 hrsz.-ú ingatlan utcai kerítéséhez hasonló módon szilárd lábazatos, fém tartóvázon lécbetétes kialakítású*

Az előzőek alapján a tárgyi ingatlan a tulajdoni lap megnevezésétől eltérően nem üres beépítetlen terület, mivel a természetben azon több felépítmény található.

Az érintett földrészlet piaci jellemzői

Változatlan, megegyezik az alapszakvéleményben rögzítettekkel, az alábbiak szerint:

A tárgyi telekingatlan az OTÉK előírásai alapján építési teleknek nem minősíthető mivel:

- *beépítésre nem szánt területen található*
- *a kis mértékű beépíthetősége kizárólag az övezeti besoroláshoz szükséges építmények létesítésére korlátozódik (közmműlétesítményt kiszolgáló épületek)*
- *egyéb célra legfeljebb szabadtéri tárolásra használható*

Az előzőek miatt, a tárgyi telekingatlan ingatlanforgalmi szempontból egyedi, specifikus. Hasonló jellegű – belterületi, beépítésre nem szánt területen lévő telekingatlan – a kínálatokban és az értékesítési tényadatok között sem lelhető fel. A jellemzői miatt a szabadpiaci értékesítés feltételei sérülnek.

Attól függetlenül, hogy jogi szempontból a tárgyi telekingatlan forgalomképes, de piaci feltételek sérülése miatt ingatlanforgalmi szempontból gyakorlatilag korlátozottan forgalomképességűnek minősíthető.

9. A SZAKÉRTŐI FELADATOKRA ADOTT VÁLASZOK

1. *Állapítsa meg a szakértő a Pécel Boncsok utca, 3155 hrsz.-ú ingatlan földterületének a jelenlegi (2025. október) fajlagos forgalmi értékét, a jelenlegi övezeti besorolásának (beépítésre nem szánt területek Kb-km különleges közmű területek övezete) megfelelően.*

A korábban leírtak alapján a tárgyi telekingatlan jelenlegi fajlagos forgalmi értékét változatlan módon a piaci összehasonlító adatok elemzésével becsülöm, üres – beépítetlen állapot feltételezésével.

Mivel hasonló jellegű – belterületi, beépítésre nem szánt területen lévő telekingatlan – a kínálatokban és az értékesítési tényadatok között jelenleg sem lelhető fel. első lépcsőben a Pécel településen lévő lakóövezeti, jó adottságú építési telkek átlagos fajlagos ára kerül meghatározásra, majd további korrekciós tényezők alkalmazásával becsülöm a tárgyi ingatlan jelenlegi üres – beépítetlen állapotú fajlagos forgalmi értékét.

Az építési telkek jelenlegi átlagos, fajlagos telekértékének a meghatározásához az összehasonlító adatok a legnagyobb nyílt, internetes ingatlanközvetítő portál, az ingatlan.com 2025. október havi kínálati adatai közül kerülnek válogatásra. Az összehasonlító adatok Pécel településen lévő, lakóövezeti, jó fekvésű, jól beépíthető, összközműves építési telkekre vonatkoznak. Az adatok pontos címet nem, csak a helyre történő utalást tartalmaznak. A kínálati árak miatti és az egyéb értéket befolyásoló tényezők nagyságát szakértői mérlegelés útján becsülöm.

A Pécel belterületi lakótelkek kínálati összehasonlító adatai

Hely	Jelleg	Telek ter. (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Fajl. telekérték (Ft/m ²)
Boncsok utca	Lakótelek	815	46.000.000,-	56.442
Maglódi út	Lakótelek	1031	45.000.000,-	43.647
Maglódi út	Lakótelek	883	45.000.000,-	50.963
Városközpont	Lakótelek	800	35.000.000,-	43.750
Vasúton túli terület	Lakótelek	900	52.900.000,-	58.778
József A. utca	Lakótelek	885	37.000.000,-	41.808
<i>Átlagos fajlagos kínálati telekérték</i>				<i>49.231</i>

Az értékmódosító tényezők

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Az adatok kínálati jellege miatt	-	- 10
A közműhiányok miatt	-	- 5
<i>Összesen</i>	-	<i>- 15</i>
<i>Mindösszesen</i>	<i>- 15</i>	

Az értékmódosító tényezők alapján a közvetlen környezetben lévő lakótelkekre jellemző átlagos fajlagos telekérték

$$49.231,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,15) = 41.846,- \text{ Ft/m}^2$$

A tárgyi telekingatlan jelenlegi fajlagos forgalmi értékét üres - beépítetlen állapot feltételezésével a fenti átlagos fajlagos telekértékből kiindulva határozom meg.

A szakértői gyakorlat a korlátozott forgalomképességet és a beépítésre nem szánt övezeti besorolást is egyenként 30 – 40 % közötti mértékű értékcsökkenéssel veszi figyelembe, jelen esetben a számításnál mindkét tényező esetében 30 %-os mértéket tartok indokoltnak.

Az értékmódosító tényezők a tárgyi ingatlan esetében

	Növelő (%)	Csökkentő (%)
Korlátozottan forgalomképes volta miatt	-	- 30
Beépítésre nem szánt övezeti besorolás miatt	-	- 30
Összesen	-	- 60
Mindösszesen	- 60	

*Az értékmódosító tényezők alapján,
a 2119 Pécel Boncsok utca 3155 hrsz.-ú, ingatlan földterületének
a jelenlegi (2025. október) fajlagos forgalmi értéke
a jelenlegi övezeti besorolásának megfelelően
(beépítésre nem szánt területek Kb-km különleges közmű területek övezete)*

$$41.846,- \text{ Ft/m}^2 \times (1,00 - 0,60) = 16.738,- \text{ Ft/m}^2$$

2. *Állapítsa meg a szakértő a Pécel Boncsok utca, 3155 hrsz.-ú ingatlan földterülete 335/1000 tulajdoni hányadrésznének a jelenlegi (2025. október) forgalmi értékét, a jelenlegi övezeti besorolásának (Kb-km) megfelelően.*

A korábban leírtak alapján, az ingatlan 335/1000 tulajdoni hányadrészt egy változási vázrajz szerinti használati megállapodásban fogják rögzíteni, melynek megfelelően ez a hányadrész a természetben a vázrajzon jelölt, az ingatlan Dny-i telekhatárával határos, háromszög alakú, 335 m² kiterjedésű részét jelenti.

*Az előzőek alapján,
a 2119 Pécel Boncsok utca 3155 hrsz.-ú, ingatlan földterülete
335/1000 tulajdoni hányadrésznének a jelenlegi (2025. október) kerekített forgalmi értéke
a jelenlegi övezeti besorolásának megfelelően
(beépítésre nem szánt területek Kb-km különleges közmű területek övezete)*

$$1000 \text{ m}^2 \times 335/1000 \times 16.738,- \text{ Ft/m}^2 = 5.600.000,- \text{ Ft}$$

Tekintettel arra, hogy az értékelés tárgyát képező, a természetben meghatározott és használati megállapodásban rögzítésre kerülő ingatlanrészen a víztorony működtetéséhez szükséges kiszolgáló épület nincs, továbbá a víztorony rögzítéséhez szükséges vasbeton horgonyok és feszítőkábelek sincsenek, így ezek az érintett földrészlet tekintetében fizikai használatot nem korlátozzák. Ezen ok miatt a fizikai használatot korlátozó tényezőkre való hivatkozás okafogyott, ezzel kapcsolatosan további értékcsökkentő tényező alkalmazása nem indokolt.

Mivel jelen rendezési alternatíva esetében átjárási szolgalmi jog bejegyzésére nincs szükség, így az emiatti korlátozó tényezőre való hivatkozás szintén okafogyott, ezzel kapcsolatosan további értékcsökkentő tényező alkalmazása szintén nem indokolt.

3. *Állapítsa meg a szakértő a Pécel Boncsok utca, 3155 hrsz.-ú ingatlanak a vázrajzon jelölt 335 m² kiterjedésű földrészletének a jelenlegi (2025. október) forgalmi értékét, a feltételezett telekhatár rendezést és HÉSZ módosítást követően, annak a Falusias lakóövezetek Lf-SZ/5 jelű építési övezeti besorolásának megfelelően.*

Jelen számítás az Önkormányzat 2. számú rendezési alternatívájára vonatkozik. Ezek szerint, egy telekhatár rendezést és a HÉSZ módosítását követően az érintett 335 m² kiterjedésű földrészlet jelenlegi övezeti besorolása (beépítésre nem szánt területek Kb-km különleges közmű területek övezete) a Falusias lakóövezetek Lf-SZ/5 jelű építési övezetére fog módosulni, majd a változás következtében a tárgyi 3155 hrsz.-ú ingatlan megszűnésével egyidejűleg a 3156 hrsz.-ú ingatlan kiterjedése 335 m² -el növekszik, változatlan lakóövezeti – Lf-SZ/5 - besorolás mellett (ezzel egyidejűleg a 3154 hrsz.-ú ingatlan - a víztorony telke - kiterjedése 665 m² -el növekszik, szintén változatlan övezeti besorolás - különleges közmű területek övezete – mellett).

Az Lf-SZ/5 jelű építési övezetre vonatkozó főbb előírások:

- az építési övezet területén telkenként egy fő rendeltetésű épület és legfeljebb egy lakás létesíthető
- a beépítés módja: szabadon álló
- a legkisebb kialakítható telekméret: 1000 m²
- a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 % (terepszint alatt és felett)
- a maximális szintterületi mutató: 0,5 m²/m²
- a minimális zöldterület: 50 %
- a maximális épületmagasság: 6,0 m

A korábbiakban, a közvetlen környezetben lévő, jól beépíthető lakótelkekre jellemző átlagos fajlagos telekérték 41.846,- Ft/m² fajlagos értékben lett meghatározva, mely fajlagos érték az érintett 335 m² kiterjedésű földrészlet tekintetében is megfelelőnek tekinthető, annak feltételezett Falusias lakóövezetek Lf-SZ/5 jelű építési övezeti besorolásának is a figyelembevételével.

*Az előzőek alapján,
a Pécel Boncsok utca, 3155 hrsz.-ú ingatlanak
a vázrajzon jelölt 335 m² kiterjedésű földrészletének
a jelenlegi (2025. október) kerekített forgalmi értéke,
a feltételezett telekhatár rendezést és HÉSZ módosítást követően,
annak a Falusias lakóövezetek Lf-SZ/5 jelű építési övezeti besorolásának megfelelően*

$$335 \text{ m}^2 \times 41.846, - \text{ Ft/m}^2 = 14.000.000, - \text{ Ft}$$

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

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

A szakvélemény érvényessége jelen piaci viszonyok között 6 hónap.

Gyál, 2025. október 03.



Pusztai Mérnöki és
Szakértői Iroda Kft.

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

MELLÉKLETEK

VÉTELI AJÁNLAT

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

FELMÉRÉSI VÁZLAT



AVDH Bélyegző

Pécel Város Önkormányzata részére
elektronikus úton (e-papír)

Tárgy: Peren kívüli egyezséghez
Pécel 3155 hrsz ingatlanra vonatkozó
vételi ajánlat

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Polgármester Úr!

2024. 07.10.-én megtartott személyes egyeztetésünket követően, mint a Pécel, belterület 3155 hrsz alatti ingatlan tulajdonosai az alábbi írásbeli kérelemmel fordulunk Önhez.

Kérjük, hogy az alábbiakban részletesen kifejtett egyezségi ajánlatunkat támogatón a képviselő-testületet elé terjesztani szíveskedjen a soron következő testületi ülésen!

A Gödöllői Járásbíróság előtt folyamatban lévő 9.P.21.095/2023 számú per peren kívüli lezárása érdekében a Pécel belterület 3155 hrsz-ú telek ingatlanra vételi ajánlatot teszünk a péceli Önkormányzat felé, a következő megtárgyalt / korábbiakban jelzett szempontok alapján:

- A vételi ajánlatunk elfogadása esetére a pert közös kérelemre megszüntetjük a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. Tv. /Pp./ 241.§ (1) bek. b) pont alapján a jogi képviselők közreműködésével.
- A 3154 hrsz-ú telken elhelyezett sajátos építmény, azaz hidrohenger (víztoronyhoz) és a hozzá szervesen tartozó építmények (vasbeton horgonyok, feszítő kábelek), valamint az előbbi sajátos építményt kiszolgáló épület az általunk megvásárolni szándékozandó 3155 hrsz-ú telken került elhelyezésre. Ezek az építmények a víztorony működéséhez szükségesek. Ezért vállaljuk, hogy a 3155 hrsz alatti ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően is biztosítjuk a közmű feladatok zavartalan ellátásához szükséges bejutást a tulajdonunkba került telekre. A vízügyi jogszabályok alapján létesítendő szolgalmi joggal a területen lévő építményekhez, épülethez való bejutást (átjárási szolgalmat) ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett módon garantáljuk, fenntartva és biztosítva a jelenlegi műszaki terület méretét és funkcióját. Így az önkormányzat a rendezetlen használatú tulajdona helyett rendezett vagyoni értékű jogot szerez. A közfeladat ellátása nem sérül.
- Vállaljuk, hogy saját költségen a fenti szolgalmi jog terjedelmét meghatározó szolgalmi jogi vázrajzot elkészítetjük és záradékoltatjuk és az önkormányzat rendelkezésére bocsátjuk az adásvételi szerződés megkötésének lebonyolításához.

Kérjük, hogy az Önkormányzat végeztesse el az által 2023-ban készített és a 3155 hrsz alatti ingatlanra vonatkozó szakértői vélemény módosítását, pontosítását, mely figyelembe veszi, hogy

a) a szolgalmi jog jelentős értéket képvisel a vízi közmű szolgáltatás biztosítása érdekében, ugyanakkor kötelezettséget és korlátokat testesít meg a mindenkori tulajdonos számára. Ezért az ingatlan értékének meghatározásakor a szolgalmi jogot, mint vagyoni értékű jogot figyelembe kell venni – nem tehermentes ingatlant szerzünk.

b) a területen lévő vasbeton horgonyok – hidrohenger kifeszítések – területet foglalnak, nem megszüntethetőek, a terület bármilyen használatát nehezítik, illetve a használat mértékét csökkentik. Ezek a korlátok a terület tényleges fizikai használatának korlátját jelentik.

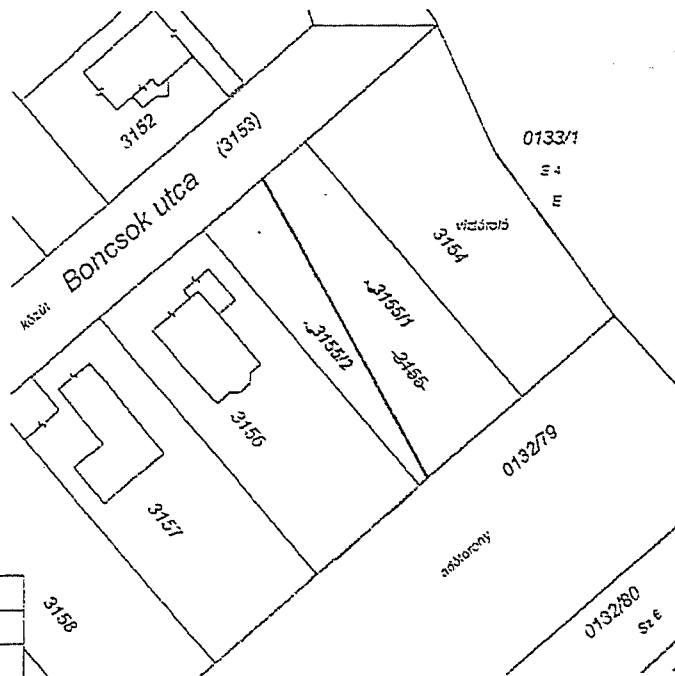
Ezek a körülmények álláspontunk szerint jelentős, további értékcsökkentő tényezők, amelyeket a korábbi szakértői véleményben meghatározott korrigált telekérték számításánál figyelembe kell venni minimum további 10-10%-os csökkentésként. Ebből következően a megvásárolni kívánt ingatlan négyzetméter ára a szakvéleményben foglalt 15.174,- Ft/m² helyett 37.935,- Ft/m² x (1,00 - 0,80) = 7.587,- Ft/m², amely négyzetméter áron vételi ajánlatot teszünk az Önkormányzat felé.

Munkaszám: 72/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3155 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

M = 1:1000



Címkoordináták 3155/1 hrsz		
Psz.	Y	X
1	673255	238019
Címkoordináták 3155/2 hrsz		
Psz.	Y	X
1	673245	238013

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. éga	Min.o.				ha. m²							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
3155		kivett beépítetlen terület		0.1000	-	3155/1		kivett beépítetlen terület		0.0655	-			
						3155/2		kivett beépítetlen terület		0.0335	-			
Össz.:				0.1000						0.1000				

A változás akarataknak megfelelően történt:

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

Pécel, 2024.07.02.

Készítő:

Földmérő ig. száma: 6927/2015

Gödöllő, 2024. hó nap

Minőségét tanúsító:

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

P.h.

Záradékoló:

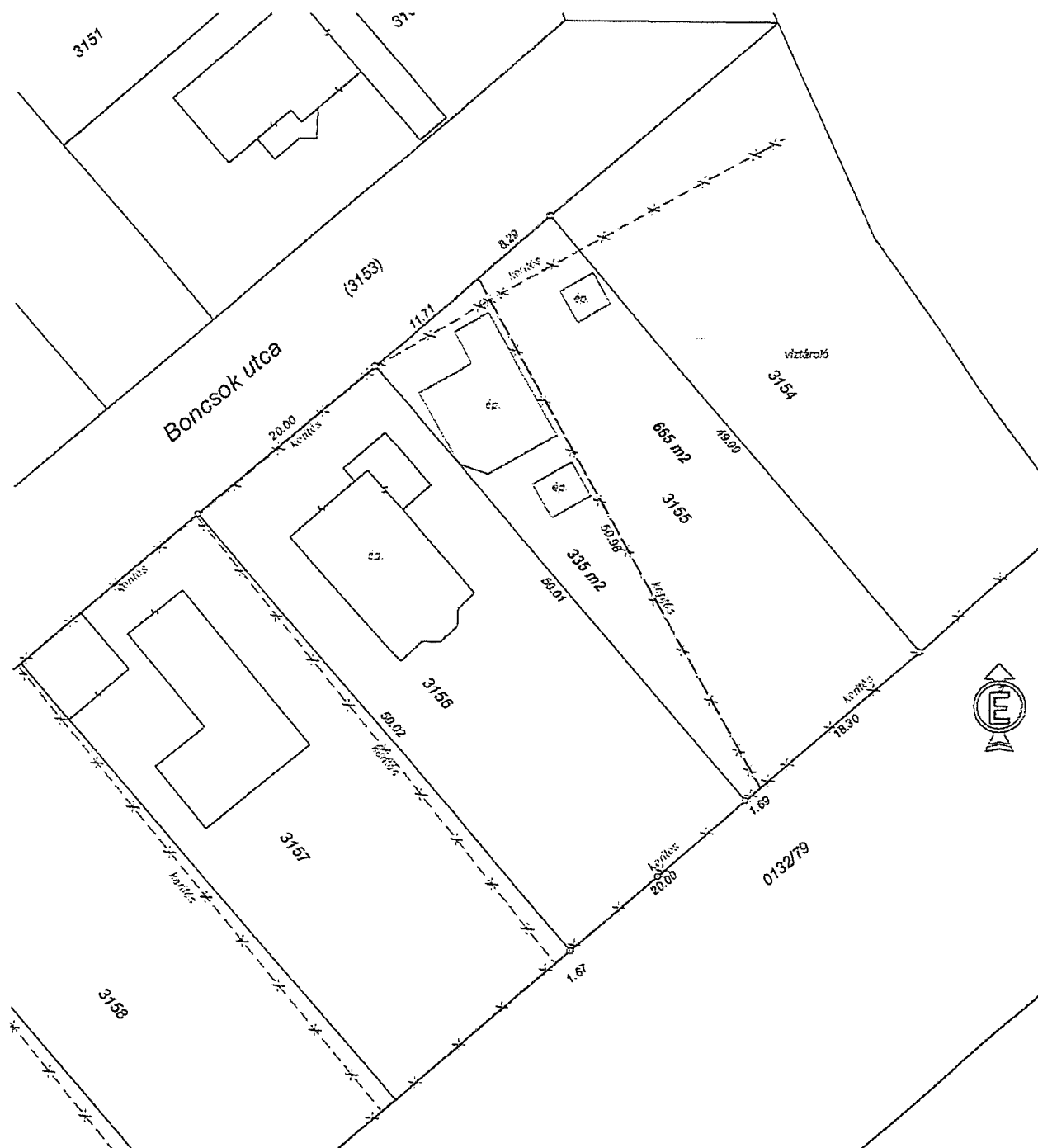
Ing. rend. min. száma:/.....

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

FELMÉRÉSI VÁZLAT

a 3156, 3155 helyrajzi számú földrészletekről

M = 1 : 500



Pécel, 2016. 03. 22.

Készítő:

Mikes Gergely
földmérő ig. száma: 6927/2015



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260313/14156
2026.03.13

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.13. 12:47:05



Oldal 1/1

Pécel
Belterület, 3155 helyrajzi szám

4. melléklet

2119 PÉCEL, SUKORÓ UTCA 11.
Pécel, Belterület, 3155

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999912/1996.06.06

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1000	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
Nem ismert

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: eredeti felvétel
Név: PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 2119 PÉCEL, Kossuth tér 1

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
236472/2023.07.26

Perindítás (1997. évi CXLI. törvény 64. § (1) bekezdés)

Gödöllői Járásbíróság 9.P.21.095/2023/3. sz. végzése alapján az ingatlan 335/1000 tulajdoni hányadára
Név: GÖDÖLLŐI JÁRÁSBÍRÓSÁG
Jogosult címe: 2100 GÖDÖLLŐ, Dózsa György út 19.

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