

## TELEKALAKÍTÁSI, -és TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

(székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13; képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához 53.117/2019.11.18. ügyiratszámom bonyújtott aláírási címpéldány, valamint a polgármester helyettesítéséről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester) mint Tulajdonba adó (a továbbiakban: Tulajdonba adó), másrésztől

**SZABÓ PÉTER**

(születési neve: \_\_\_\_\_, illetési helye és ideje: \_\_\_\_\_  
 anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító jel: \_\_\_\_\_, adazonosító jele: \_\_\_\_\_, lakóhelye: \_\_\_\_\_, mint Tulajdonba vevő (a továbbiakban: Tulajdonba vevő) (továbbiakban együttesen: Felek)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

**1. Felek kölcsönösen rögzítik, hogy**

- a) a Budaörs, belterület 2197/5 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett közút” megnevezésű, 129 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) Tulajdonba adó 1/1 arányú tulajdonában van. Az Ingatlan per-, teher, követelés-, és igénymentes,
- b) a Budaörs, belterület 2197/9 helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett lakóház, üdüléépület, gazdasági épület, udvar” megnevezésű, 1.090 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan Tulajdonba vevő 1/1 arányú tulajdonában van. Az ingatlan per-, teher, követelés-, és igénymentes.

**2. Felek rögzítik, hogy jelen szerződést (továbbiakban: Szerződés) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 27. § (8) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 113/2024. (V.29.) ÖKT sz. határozata, valamint a Szerződés mellékletét képező Dr. Borbíró Zoltán, Borbíró Csilla Nikoletta és Tulajdonba vevő között 2023. november 14-én létrejött jogátruházásról szóló megállapodás alapján kötik meg.**

**3. A Szerződés célja, hogy Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 113/2024. (V.29.) ÖKT sz. határozata alapján, a Takács Gábor földmérő által készített 2023/34. munkaszámú és a Pest Vármegyei Kormányhivatal által 605484/2024 és E-32/2024 sz. alatt záradékolt földrészletek telekegyesítéséről szóló változási vázrajzon (a továbbiakban: Vázrajz), valamint a 805209-7/2024. számú telekalakítási határozatban (a továbbiakban: Határozat) meghatározottak szerint kialakuló ingatlanok ingatlan-nyilvántartási átvezetésre kerüljenek azzal, hogy a Vázrajz szerint az 1. a) pont szerinti Ingatlan tulajdonba adás útján Tulajdonba vevő tulajdonába kerüljön.**

**4. Felek a Vázrajz és a Határozat alapján az 1. pontban megjelölt ingatlanok telekegyesítésében úgy állapodnak meg, hogy az Étv. 27. § (8) bekezdése alapján Tulajdonba adó térítésmentesen Tulajdonba**

Budaörs Város Önkormányzata  
Tulajdonba adó

Képv: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén helyette Biró Gyula  
alpolgármester



Dr. László Jenő  
Ügyvéd

Szabó Péter  
Tulajdonba vevő

8

adja, Tulajdonba vevő pedig térítésmentesen tulajdonba veszi az 1. a) pontban megjelölt Ingatlant, így a kialakuló Budaörs, 2197/9 helyrajzi számú, „kivett lakóház, üdülőépület, gazdasági épület, udvar” megnevezésű, 1.219 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan telekalakítás és tulajdonba adás jogcímén 1/1 arányban Tulajdonba vevő tulajdonába kerül, illetőleg marad.

5. Tulajdonba adó és Tulajdonba vevő a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, és kéri az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóságot, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanok adataiban bekövetkezett változásokat a 4. pontban rögzítetteknek megfelelően vezessék át és jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba, telekalakítás és tulajdonba adás jogcímén (Bejegyzési Engedély).

6. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan tekintetében külön birtokbadaési eljárás lefolytatása nem szükséges, figyelembe véve, hogy Tulajdonba vevő az Ingatlant a Szerződés megkötésének időpontjában is birtokában tartja, melyre vonatkozóan Tulajdonba vevő kijelenti, hogy Tulajdonba adóval szemben jogcímről tekintet nélkül megtérítési igénye nincs, megtérítési ígérenyel jogcímről tekintet nélkül a jövőben nem lép fel, az igényérvényesítésről jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy Tulajdonba adó a tulajdonjoggal a birtokjogot, mint a tulajdonjog részjogosítványát is átruházza.

7. Felek kölcsönösen rögzítik, hogy az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. 2023. november 22-én készített, és 2024. április 30-án aktualizált értékbecslése alapján az Ingatlan fajlagos forgalmi értéke 7.603 Ft/m<sup>2</sup>, mindösszesen 980.787,-Ft, melyet általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem terheli.

8. Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a szerződéskötésnél eljáró ellenjegyző ügyvéd munkadíját, valamint a Szerződés ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság részére történő benyújtása során fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat Tulajdonba adó viseli. Felek rögzítik, hogy a telekalakítási eljárást Tulajdonba vevő folytatta le, saját költségén.

9. Felek megállapítják, hogy Tulajdonba adó magyar jogi személy, magyarországi helyi önkormányzat, Tulajdonba vevő cselekvőképes magyar állampolgár. Felek kijelentik, hogy a fenti jogügyletnek jogi akadálya nincs.

10. Felek adatai a 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 szóló jogszabályt megismerték, tudomásul vették. Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek adatait az eljáró ügyvéd az ingatlan-nyilvántartás-nyilvántartási jogról és az információszabadságról szóló

Budaörs Város Önkormányzata  
Tulajdonba adó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatás esetén helyette Bíró Gyula,  
alpolgármester

dr. László János  
Ügyvéd

Szabó Péter  
Tulajdonba vevő

törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

11. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

12. Felek a jelen Szerződés elkészítésére és ellenjegyzésére – a Szerződésben foglaltakat tényállásként is elfogadva és fenntartva – valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. előtti képviselőtlük ellátására a DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA (Levelezési cím: 1525 Budapest, Pf. 34., 1027 Budapest, Bem József u. 4., 3. em. 1., képviseli: dr. László Jenő ügyvéd, kamarai nyilvántartási szám: 16918) részére adnak megbízást és meghatalmazást, melyet eljáró ügyvéd elfogad. Tulajdonba adó és Tulajdonba vevő kéri a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.-et, hogy a keletkezett iratokat (végzés, határozat) számukra közvetlenül is kézbesítse, Tulajdonba vevő kijelenti, hogy jelen pontban adott meghatalmazás hatálya a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtt a B400 adatlappal kapcsolatos nyilatkozat megtételére is kiterjed.

Felek a jelen Szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budaörs, 2024. 09. 27.

Budaörs, 2024. 09. 30.

Budaörs Város Önkormányzata

Tulajdonba adó

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén, helyette:

Bird Gyula  
alpolgármester

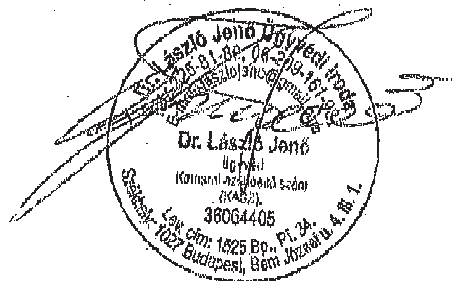
Pénzügyi ellenjegyző:

Budaörs, 2024. szeptember 27.

Szabó Péter

Tulajdonba vevő

Ellenjegyzem és a jelen Szerződésben a részemre adott meghatalmazást elfogadom:  
Budaörs, 2024. 09. 30.



## SZERZŐDÉS JOGÁTRUHÁZÁSRÓL

amely egyrészről **Dr. Borbíró Zoltán** (születési neve: \_\_\_\_\_, születési helye és ideje: \_\_\_\_\_  
anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító jel: \_\_\_\_\_  
adóazonosító jel: \_\_\_\_\_, lakóhelye: \_\_\_\_\_, magyar állampolgár),  
mint engedményező (továbbiakban: **Engedményező 1**)

és **Borbíró Csilla Nikoletta** (születési neve: \_\_\_\_\_, születési helye és ideje: \_\_\_\_\_  
neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_  
adóazonosító jele: \_\_\_\_\_, lakóhelye: \_\_\_\_\_, magyar állampolgár),  
mint engedményező (továbbiakban: **Engedményező 2**), (továbbiakban együtt: **Engedményezők**)

és másrészről **Szabó Péter** (születési neve: \_\_\_\_\_, születési helye és ideje: \_\_\_\_\_  
anyja neve: \_\_\_\_\_, személyi azonosító jele: \_\_\_\_\_  
adóazonosító jel: \_\_\_\_\_, lakóhelye: \_\_\_\_\_), mint  
engedményes (továbbiakban: **Engedményes**) (továbbiakban együttesen: **Felek**)


között jött létre az alábbi helyen és napon az alábbi feltételek szerint:


### Előzmények


Felek rögzítik, hogy a **Budaörs, 2197/5** helyrajzi számú, 129 m<sup>2</sup> alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett közút” megnevezésű ingatlan 1/1 arányban Budaörs Város Önkormányzat tulajdonát képezi (továbbiakban: **Ingatlan**). Az **Ingatlan** északi szomszédja a **Budaörs, 2197/10** hrsz-ú, 1.298 m<sup>2</sup> alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett hétyégi ház, udvar” megnevezésű ingatlan 1/2-1/2 arányban **Engedményező 1-Engedményező 2** tulajdonát képezi. Az **Ingatlan** déli szomszédja a **Budaörs, 2197/9** hrsz-ú, 1.090 m<sup>2</sup> alapterületű, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett lakóház, üdülőépület és gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 arányban **Engedményes** tulajdonát képezi.

A fenti ingatlanok az alábbi telekalakítások során alakultak ki:

- a.) a **Budaörs, 2197/1** hrsz-ú és **Budaörs, 2198** hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai az 1992. december 27-én megkötött telkrendezési szerződés alapján alakították ki a **2197/3** hrsz-ú és **2197/5** hrsz-ú „kivett közút” megnevezésű és a **2197/4** hrsz-ú és **2197/6** hrsz-ú telkeket. A kialakuló közúti szakaszokat a tulajdonosok a telekalakítás előtti területrészek arányában alakították ki, és azokat **téritésmentesen adták** Budaörs Város Önkormányzat tulajdonába. (1.sz.melléklet)
- b.) a **Budaörs, 2197/4** hrsz-ú ingatlan tulajdonosai 1994-ben megosztották ingatlanukat a **2197/7** hrsz-ú és **2197/8** hrsz-ú ingatlanokra. Az **Ingatlannal** határos **2197/8** hrsz-ú ingatlan **Engedményes** kizárólagos tulajdonába került. (2.sz.melléklet)
- c.) **Felek** a **Budaörs, 2197/8** hrsz-ú, **2197/6** hrsz-ú, a **2200/2** hrsz-ú és **2201/10** hrsz-ú ingatlanokat 2022-ben újraosztották, és a telekalakítás során kialakították a **Budaörs, 2197/9, 2197/10** és **2197/11** hrsz-ú ingatlanokat. A **2197/9** hrsz-ú ingatlan **Engedményes**, a

  
Dr. Borbíró Zoltán  
Engedményező 1

  
Borbíró Csilla Nikoletta  
Engedményező 2

  
Szabó Péter  
Engedményes

2197/10 és 2197/11 hrsz-ú ingatlanok Engedményezők tulajdonába kerültek, illetőleg maradtak. (3.sz.melléklet)

Az Ingatlan kialakításának célja az volt, hogy a Naphegy dűlő felől egy olyan feltáró út jöjjön létre, mely megoldja több zárványtelek (2200/2, 2197/6 és 2196/2 hrsz.) közterületi csatlakozását. Az ingatlan tulajdonosok által lefolytatott telekalakítások eredményeképpen kizárólag a 2196/2 hrsz-ú ingatlan esetében áll fenn a közterülettől való elzárás, azonban a 2196/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai nyilatkozata alapján nem tartanak igényt a korábban tervezett feltáró út kialakítására, így az Ingatlan közútként való kialakítása okafogyottá vált.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 27. § (8) bekezdése alapján: „a kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált közterületet az érintett tulajdonosok részére vételre fel kell ajánlani. Ha az ilyen területet korábban tártalanítás nélkül jegyezték le, azt az érintett tulajdonosnak térítés nélkül kell visszaadni.”

A fent részletezett telekalakítások eredménye alapján jelenleg a 2197/10 és 2197/9 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai (Engedményezők és Engedményes) az érintett felek az Ingatlan visszaadása kapcsán, tekintettel arra, hogy a kiindulási Budaörs, 2197/1 hrsz-ú 2198 hrsz-ú ingatlanok részben ezen két telekbe olvadtak bele, valamint ezen telkek szomszédosak is az Ingatlannal.


Jelen okirat célja, hogy Dr. Borbíró Zoltán és Borbíró Csilla Nikoletta, mint az Ingatlannal szomszédos érintett tulajdonosok az Étv. 27. § (8) bekezdés szerinti tulajdonszerzési igényükből eredő valamennyi jogukat az Ingatlannal szintén szomszédos Szabó Péterre engedményezzék. Erre való tekintettel Budaörs Város Önkormányzata a tulajdonba adásra vonatkozó szerződést Szabó Péterrel kötheti meg az Ingatlanra vonatkozóan.

#### Az engedményezés tárgya

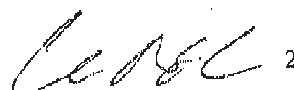
1. Engedményezők a Ptk. 6:202. § alapján ingyenesen Engedményesre engedményezik a Budaörs, 2197/5 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban az Étv. 27. § (8) bekezdés szerinti követelés alapjául szolgáló valamennyi jogukat (továbbiakban: **Követelés**).
2. Engedményes kijelenti, hogy a Követelés gazdasági és jogi státusa ismert előtte, annak érvényesíthetőségével kapcsolatos minden tényt és körülményt ismer.
3. Engedményezők 1. pontban körülírt követelését Engedményes elfogadja.
4. Felek megállapodnak, hogy a Követelés engedményezésének, így a Követelésből származó jogok Engedményesre történő átszállásának időpontja a jelen szerződés utolsó fél által történő aláírásának napja. Az engedményezés megtörténtével Engedményes Engedményezők helyébe lép.

#### Engedményezők és Engedményes kötelezettségei

5. Felek rögzítik, hogy a Követelést biztosító jogok keletkezésének igazolására szolgáló okiratok, Budaörs Város Önkormányzat rendelkezésére állnak.

  
Dr. Borbíró Zoltán  
Engedményező

  
Borbíró Csilla Nikoletta  
Engedményező

  
Szabó Péter  
Engedményes

6. Engedményes kötelezettséget vállal, hogy az Önkormányzattal e jogügylettel kapcsolatban kötendő szerződésben rögzítésre kerül, hogy az Önkormányzat a későbbiekben más személyek részéről esetlegesen felmerülő bármilyen igények vonatkozásában kizárja minden felelősségét. Rögzítésre kerül továbbá, hogy Engedményes a szerződés aláírását követően jogcímtől függetlenül semmilyen igénnyel (pl. ráépítés, elbirtoklás, kártérítés, jogalap nélküli gazdagodás jogcíme, stb.) az Önkormányzat felé nem élhet, minden igényérvényesítésről feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond.
7. Engedményes kötelezettséget vállal arra, hogy a jogátruházásról jelen szerződés 3 eredeti példányának átadásával értesíti Budaörs Város Önkormányzatát.

#### Nyilatkozatok

8. Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerződéskötési képessége semmilyen korlátozás alá nem esik.

#### A szerződés hatálya

9. A jelen szerződés a felek általi aláírással érvényesen létrejön és a 4. pontban meghatározott napon lép hatályba.

#### Irányadó jog és illetékség

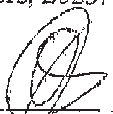
10. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződésben foglalt bármely kikötést az illetékes bíróság vagy hatóság érvénytelennek nyilvánítja, Felek az érvénytelenséggel érintett kikötést tárgyalások útján módosítják. Az érvénytelenséggel nem érintett kikötések változatlan tartalommal hatályban maradnak.
11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

A jelen szerződést a szerződő felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyező tartalmú okiratot teljes akaratosságban jóváhagyólag aláírják.

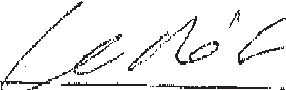
Kelt: Budaörs, 2023. 11. 14.

Kelt: Budaörs, 2023. 11. 14.

Kelt: Budaörs, 2023. 11. 14.

  
Dr. Borbíró Zoltán  
Engedményező 1

  
Borbíró Csilla Nikolett  
Engedményező 2

  
Szabó Péter  
Engedményes

1. tanú  
Név:  
Lakcím:  
Aláírás:

2. tanú  
Név:  
Lakcím:  
Aláírás:

Tóth Miklós

A munkás végző évi díjazás

40

1932

arban

Budapest

Kilenc, Vele

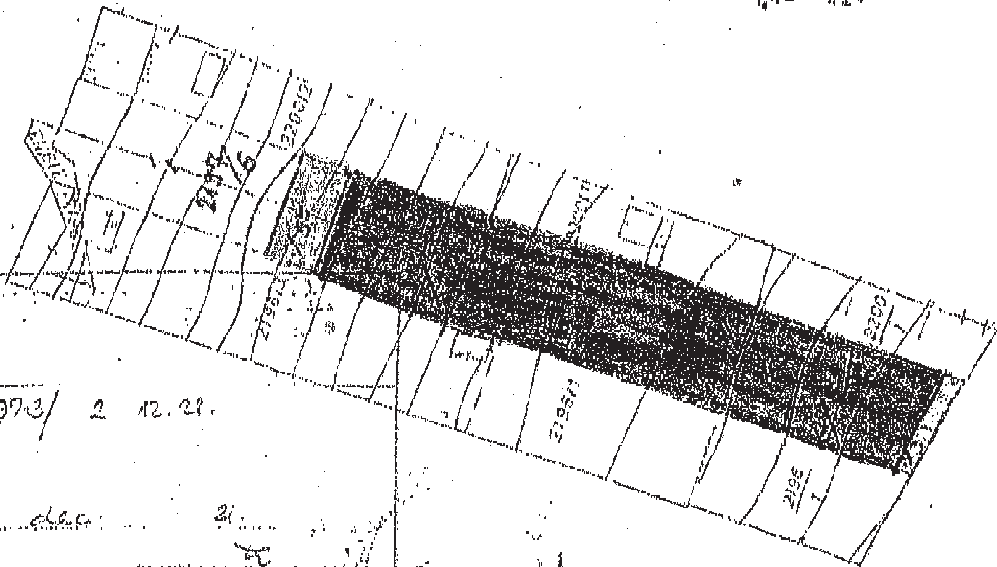
1. sz. melléklet

### MEGOSZTÁSI VÁZRAJZ

a 2197/1 - 2198 ..... helyrajzi szárai felosztásáról

Méretarány: 1:1000

Térképazonosító száma: 443 7.21

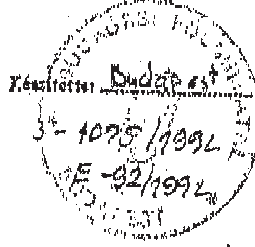


2197/1 2 12.21.

Változás előtti				Változás utáni							
Hsz.	Terület ha	m <sup>2</sup>	Hsz.	Terület ha	m <sup>2</sup>	Műv. Ag.	Tulajdonos neve és lakcíme	Terület		Jegy- szám	
								ha	m <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2197/1		1032	2197/3				Ing. nyilv. száma			46	
2198		1212	2197/4							1567	
		2304	2197/8							129	
			2197/6							562	
										2304	

A megosztás akaratunknak megfelelően történt:

Csomai István  
 Stokius  
 Vágyó István



Készítette: Budapest 1932. évi. hó 12.

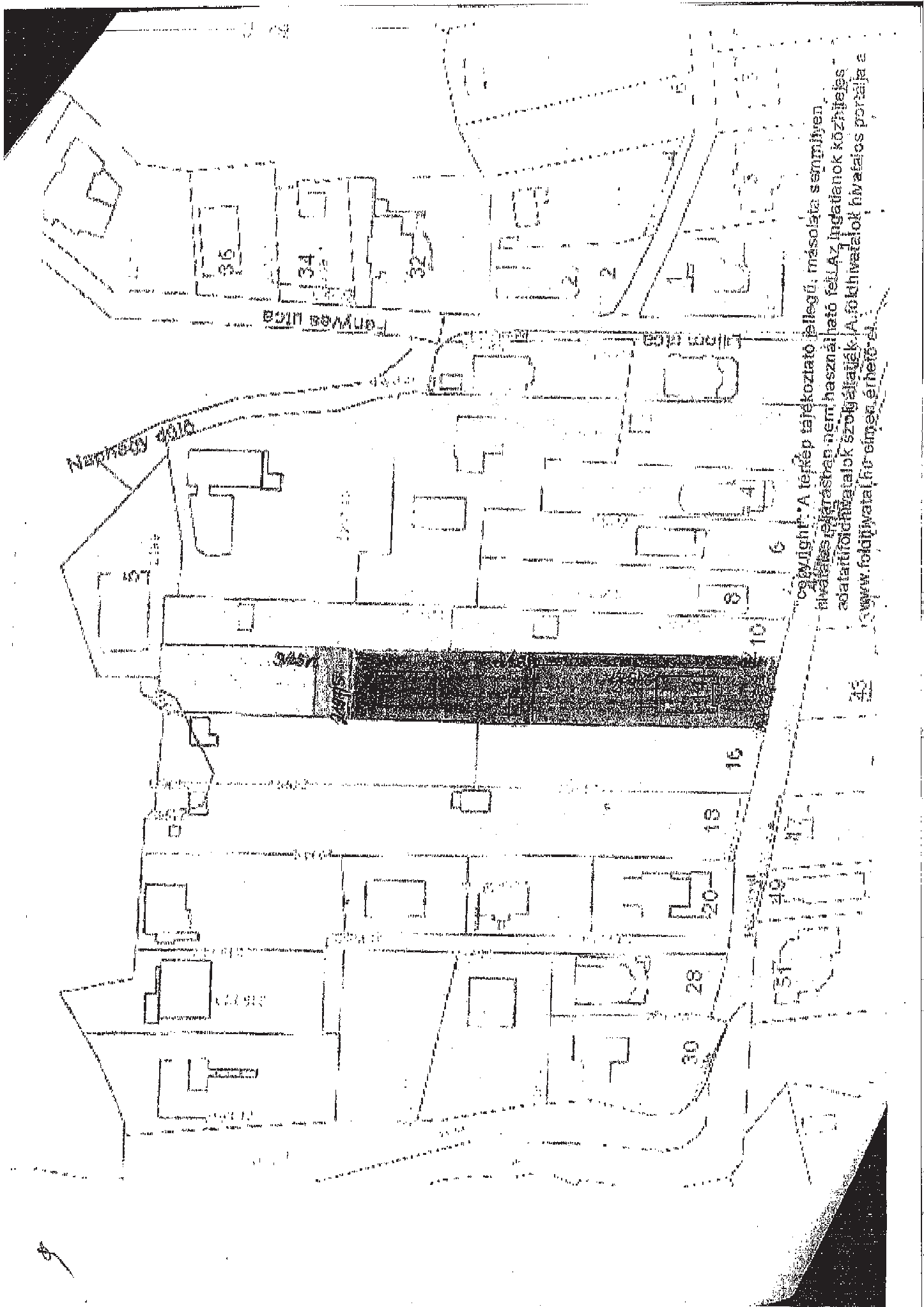
Készítette: [Signature]

Vizsgáló

A helyrajzi számok és területszámok helyes. Ez a számadék a helyrajzi számított 1 évi érvényes, későbbi felmérésük előtti a változástól előző számadékot tartalmaz.

Budapest 1932. évi. hó 11.

[Signature]



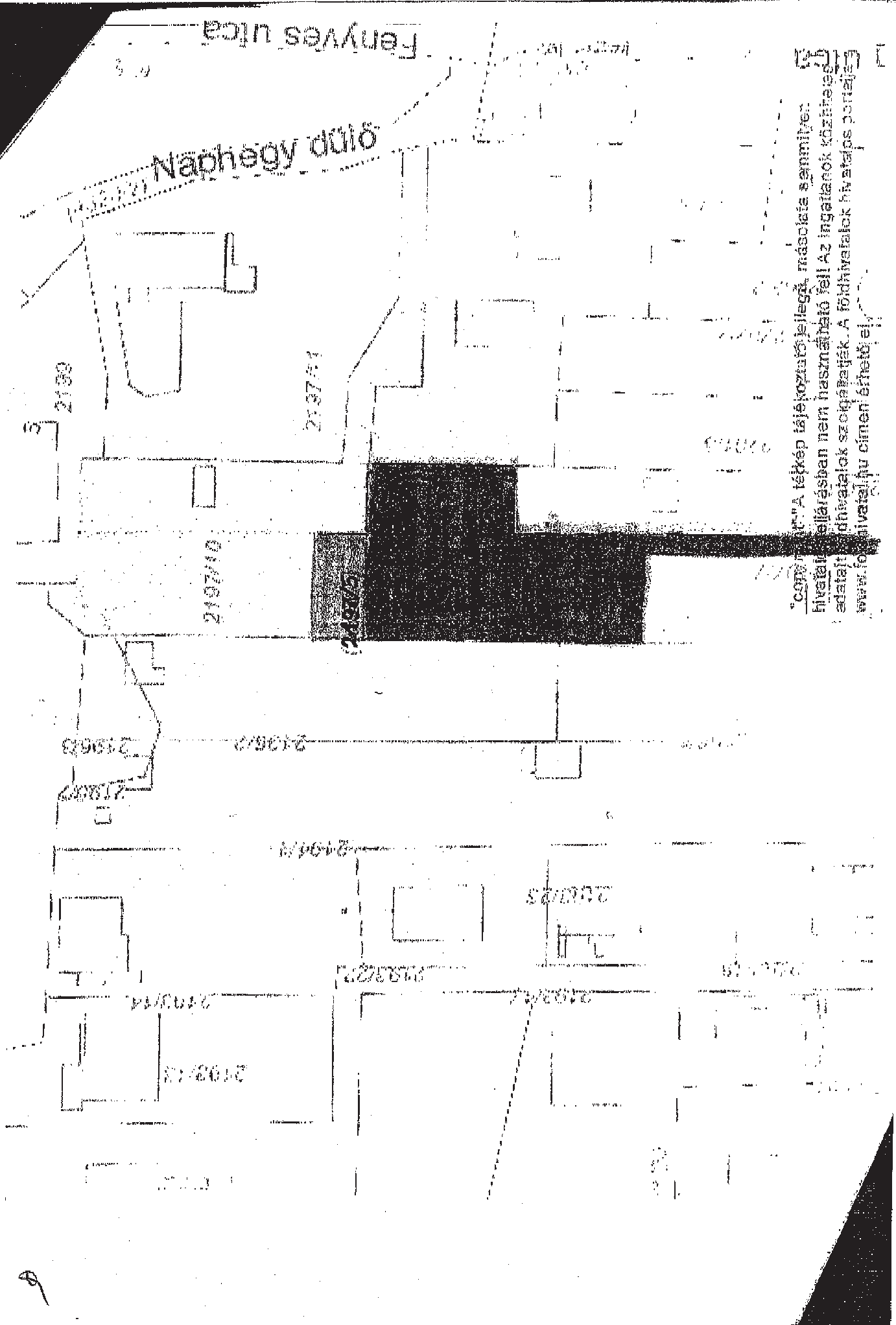
Согласно: А терфеп татекорзтато теллегу, масолата сэммилуен,  
ивалатас теллелаштан нем, হাসনাতাতো ফেল।Az ingatlanok köznevelés  
adattartóivalok szolgálatják. A földhivatalok hivatalos portálja a  
www.foldhivatal.hu címen érhető el.



Fenyves utca

Naphegy út

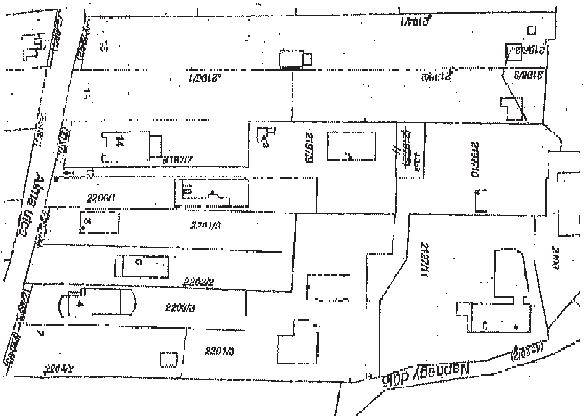
"com..."  
"A térkép tájékoztató jellegű, másolata semmilyen  
jogszabálytalanság eljárást nem indítható fel az ingatlanok közlés  
adattal...  
hivatások szolgálatok. A földhivatások hivatalos portálján  
www.f...  
hivatal.hu címen érhető el.



Tekniks Gajah  
 1173 Bahari, Bidor Jalan 26  
 Kemaman, 21025

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
 e (2187/5): 2187/5 helyrajzi számadatokkal felkötésről  
 Keresletív 11023

Érvényes  
 Dátum: 2014. 07. 28.  
 Ábrák száma: 2/2014



A vázrajz a terület leírásának részlete.

Név	Változat nélküli állapot		Változat utáni állapot		Megjegyzés
	Alkotórész	Tartalom	Alkotórész	Tartalom	
21871	Építési terület	10.000 m <sup>2</sup>	Építési terület	10.000 m <sup>2</sup>	
21872	Építési terület	10.000 m <sup>2</sup>	Építési terület	10.000 m <sup>2</sup>	
21873	Építési terület	10.000 m <sup>2</sup>	Építési terület	10.000 m <sup>2</sup>	
21874	Építési terület	10.000 m <sup>2</sup>	Építési terület	10.000 m <sup>2</sup>	

A vázrajz készítésének jogszabályi alapja:  
 11/2007. (II. 14.) Korm. rendelet az építési szabványok kiadásáról  
 11/2007. (II. 14.) Korm. rendelet az építési szabványok kiadásáról  
 11/2007. (II. 14.) Korm. rendelet az építési szabványok kiadásáról  
 11/2007. (II. 14.) Korm. rendelet az építési szabványok kiadásáról  
 11/2007. (II. 14.) Korm. rendelet az építési szabványok kiadásáról



2014. július 28. napján  
 a Nemzeti Földügyi Központ igazgatója  
 Dr. Kovács István

Ar