

TRSZ 027

tervezet

- a Pilisborosjenő külterület 027/3 hrsz.-ú, 2567 m² térmértékű, 4.67 AK értékű, szántó és út besorolású ingatlan 1/2 tulajdoni arányú tulajdonosa,
- a Pilisborosjenő külterület 027/8 hrsz.-ú, 1.3491 m² térmértékű, 24.55 AK értékű, szántó besorolású ingatlan 1/3 arányú tulajdonosa,

Stampf Krisztina

- a Pilisborosjenő külterület 027/3 hrsz.-ú, 2567 m² térmértékű, 4.67 AK értékű, szántó és út besorolású ingatlan 1/2 tulajdoni arányú tulajdonosa,
- a Pilisborosjenő külterület 027/8 hrsz.-ú, 1.3491 m² térmértékű, 24.55 AK értékű, szántó besorolású ingatlan 1/3 arányú tulajdonosa,

Márton-Stampf Patrícia

- a Pilisborosjenő külterület, 027/8 hrsz.-ú, 1.3491 m² térmértékű, 24.55 AK értékű, szántó besorolású ingatlan 1/3 arányú tulajdonosa,

továbbiakban Tulajdonosok,

Önkormányzat és Tulajdonosok együtt a továbbiakban Szerződő Felek,

között az alábbi helyen, időben és tartalommal:

I. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS (TOVÁBBIAKBAN TRSZ) TÁRGYA ÉS CÉLJA

A Pilisborosjenő 2078/1, 2079, 027/1-3, 3321 – 3324 hrsz.-ú ingatlanok **egységes belterületbe vonása, a hatályos Helyi Építési szabályzat szerint a 2079/1-18 telekcsoport kialakítása és összközműves építési telkekké fejlesztése, az ehhez szükséges feltételrendszer leírása, megközelítésüket, feltárásukat szolgáló utak kiszabályozása, közművesítése, és a Szerződő Felek jogainak és kötelezettségeinek rögzítése.**

II. ELŐZMÉNYEK

1. Az Önkormányzat 29/2002 III. 27. határozatával elfogadta a Településszerkezeti Tervet, amely tárgyi ingatlanok területére lakó övezetet jelöl ki.
2. A 3321 – 3324 hrsz.-ú telkek tulajdonosai és az Önkormányzat 2014. január 31-én Településrendezési Szerződést kötöttek, amelyet jelen Szerződés aláírásával felbontanak. Szerződő Felek kijelentik, hogy ezzel kapcsolatban a továbbiakban egymással szemben semmilyen követelést nem támasztanak.

3. Az Önkormányzat Képviselő-testülete 14/2015 (X.29.) rendeletével elfogadta a területre vonatkozó hatályos Szabályozási Tervet.
4. A 2016 október 15.-én a Szerződő Felek között létrejött TRSZ 027 megnevezésű szerződés ellehetetlenült a **Pest Megyei Kormányhivatal 10.019/2018 számú határozata** miatt, mely a 027/8-9 hrsz.-ú földterületek művelési ágból való kivonását nem engedélyezte. **(1. sz. Melléklet)**
Az aláírt szerződés III. 4 alapján új szerződéses konstrukciót kell kidolgozni, fentiek miatt szerződő felek a 2016 okt.15.-én kötött TRSZ 027 nevű szerződést felbontják és a mai nappal egységes szerkezetbe foglalva újra kötik, azzal, hogy egymás felé jelen szerződés aláírásáig terjedő időszakra követelést nem támasztanak.
5. Az Önkormányzat elkészítette a belterületbe vonáshoz szükséges 1/2019. munkaszámú **Fekvéshatárváltozási Vázrajzot (2. sz. melléklet)**, és a belterületbe vonást követő megosztáshoz a 2/2019. munkaszámú **Változási Vázrajzot (3. sz. melléklet)**.
6. Az Önkormányzat elkészítette a **Telekalakítási Szerződést. (4. sz. melléklet)**

III. A TULAJDONOSOK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. A Tulajdonosok a 3. számon mellékelte Változási Vázrajz és a 4. számon mellékelte Telekalakítási Szerződés alapján a belterületbe vonást követően a területet újra osztják.
2. Tulajdonosok maradéktalanul megfizették a belterületbe vonáshoz szükséges földvédelmi járulékot, valamint a telekalakítási költségeket.
3. A telekalakítási eljárás során kialakuló 2079/5 és 2079/17 hrsz.-ú közforgalom elől el nem zárt magánutakat tulajdonosuk az infrastruktúra teljes körű kiépítését követően (vezetékes víz, csatorna, elektromos és közvilágítási hálózat, szilárd burkolatú út csapadékvízvezetéssel és közvilágítási oszlopok + lámpák), az út szilárd burkolattal való ellátást követő 1 hónapon belül közút céljára az Önkormányzatnak átadja. Jelen kötelezettség telkeik értékesítése esetén a tulajdonosok jogutódjaira is vonatkozik, melyről azokat tájékoztatni kötelesek.
A telekalakítással egyidőben a 2079/1-18 Hrsz számú építési telkek mindenkori tulajdonosainak javára átjárási szolgalmi jog kerül bejegyzésre **(5. sz. Melléklet)**
A 2079/5 és 2079/17 hrsz.-ú utak tulajdonosa visszavonhatatlan tulajdonosi hozzájárulását adja, hogy a két útra az Önkormányzat a közműveket, az utat és a közvilágítást megterveztetheti és kiviteleztetheti.
4. Tulajdonosok vállalják a közművek házi bekötéseinek kiépítését és költségeit.
5. Tulajdonosok vállalják a közműkapacitások költségeit, amelyre vonatkozóan a szolgáltatókkal kötnek Szerződést.

Tulajdonosok vállalják, hogy telkenként a csatorna gerincvezeték kiépítését követően az Önkormányzatnak 500.0000 forint településfejlesztési hozzájárulást befizetnek. Tulajdonosok tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat csak akkor köti be a telkekre a csatornát, amennyiben a településfejlesztési hozzájárulást megfizették.

A többi közmű vonatkozásában a szolgáltatók aktuális díjait kell megfizetni, amelyre vonatkozóan a szolgáltatási szerződések rendelkeznek.

6. Tulajdonosok vállalják, hogy a hatályos Helyi Építési Szabályzat rendelkezéseit maradéktalanul betartják.

7. A Tulajdonosok vállalják, hogy a fejlesztési terület építési telkeinek eladásakor tájékoztatják a vevőket a TRSZ-ben foglaltokról.

8. A 024/6 és a 024/7 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai önálló **ajándékozási szerződések** keretében átadják ingatlanuk 1/1-es tulajdonjogát az Önkormányzatnak. (6., 7. sz. Mellékletek)

9. A 027/8 hrsz.-ú ingatlan 2/3 részét a tulajdonosok az Önkormányzatnak **ajándékozzák** a telekalakítással egyidőben. 1/3 részét pedig a telekalakítást követően tulajdonosa pedig **elcserél** az Önkormányzattal. (8., 9. sz. Mellékletek)

10. Amennyiben jelen Trsz V.1. pontjában foglalt közművesítésre vonatkozó teljesítésarányos kötbér megfizetésére kerül sor a 2079/1-18-ig terjedő Hrsz telekcsoport építési telkeinek mindenkori tulajdonosainak javára, úgy a IV. pontban foglalt közművesítési kötelezettség az addigi teljesítés figyelembe vételével, valamint a határidők időarányos módosításával a tulajdonosokra száll át, akikkel szemben az Önkormányzatnak a közművesítéssel, útépítéssel kapcsolatban további kötelezettsége nincs.

IV. AZ ÖNKORMÁNYZAT JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Az Önkormányzat vállalja a telekalakításokkal és a belterületbe vonással kapcsolatos költségek 5. sz. melléklet szerint rá jutó részét.

2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a 027/1-3 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonásának bejegyzését az 1. sz.-on mellékelt engedély és a 2. sz.-on mellékelt Fekvéshatár Változási Vázrajz alapján gyorsított eljárás keretében kezdeményezi az illetékes földhivatalnál. Az Önkormányzat a belterületbe vonást követően a telekalakítási eljárást haladéktalanul megindítja.

3. A belterületbe vonást követően az Önkormányzat vállalja a **Telepítési Tanulmányterv** szerint a víziközművek terveztetését, valamint az elektromos hálózatok létesítésének előkészítését. (10.sz.Melléklet)

A közművesítés valamint az út és közvilágítás kiépítésének pontos műszaki tartalmát a tervek elkészültét követően határozza meg az Önkormányzat, amiről a tulajdonosokat írásban tájékoztatja.

A vízi közműveket teljes körűen az Önkormányzat építteti ki, az elektromos hálózatot pedig az Elmű Zrt a tulajdonosok energiaigénye alapján. Az utóbbi munkák is az Önkormányzat költségviselése mellett, annak szervezésében és felügyelete alatt kerülnek kivitelezésre.

Az előközművesítést követően az utak megépítése és térburkoló kövel burkolása, valamint a közvilágítás kiépítése szintén az Önkormányzat költsége és feladata. A közművesítési kötelezettségeit az Önkormányzat szakszolgáltató cégek bevonásával teljesíti.

4. Önkormányzat jelen megállapodás aláírást követően (azonnal megindítja a terület belterületbe vonását és azt követően indítja a szükséges tervek előkészítését) elkészítteti a szükséges terveket, melyeket a szolgáltatókkal egyeztet, és amennyiben szükséges engedélyeztet. Az előközművesítés határideje a tervek szolgáltatók és hatóságok jóváhagyását követő 12. hónap., az út és a közvilágítás kiépítésének határideje előbbiektől számított 24 hónap. Az utak és a közvilágítás kiépítését az Önkormányzat szakaszosan, az építkezések függvényében, előre is teljesítheti. Az utak térkő burkolattal történő ellátását az Önkormányzat akkor kezdi meg, amennyiben a 2079/4 hrsz-ú ingatlanon kívül érintett ingatlanok beépítése megtörtént, mely túlmutat a közművesítésre megállapított határidőn, így a térkőburkolat hiánya kötbérvisszatérítéssel csak abban az esetben jár, amennyiben az Önkormányzat a 2079/4 hrsz-ú ingatlanon kívüli ingatlanok teljes beépítettségétől 6 hónapon belül azt nem végzi el.

5. Az Önkormányzat 800 m²-ként 1 m³ szennyvízkapacitást biztosít.

A többi közműkapacitást a szolgáltatóktól kell Szolgáltatási Szerződés keretében megvásárolni. Amennyiben bármely tulajdonos nem köt Szolgáltatási Szerződést valamely szolgáltatóval és ezzel hátráltatja az elő közművesítés elvégzését úgy ennek felmerülésétől a megoldódásáig terjedő időtartammal Önkormányzat vállalási határideje meghosszabbodik.

A kapacitások biztosítása a használatbavételi engedély kiadásának feltétele.

7. Az Önkormányzat az infrastruktúra teljeskörű kiépítését, és a magánutak térköburkolattal való ellátását követően a magánutakat átveszi, és a szolgalmi jogokat az utak tulajdoni lapjáról törölteti.

8. Az Önkormányzat hatályos 22/2017. (XI.17.) számú adórendeletének 14. §-a alapján mentes a telekadó alól:

„az olyan nem vállalkozás céljára használt belterületi építési telek, amelynek természetes személy tulajdonosa Pilisborosjenő Község Önkormányzattal kötött településrendezési szerződés keretében kötelezettséget vállal közművesítésre vagy útépítésre a szerződés hatálybalépésétől annak az évnek a végéig, amelyben a közművek vagy utak átadásra kerülnek, de maximum a szerződéskötéstől számított 3. év december 31. napjáig.”

A mentességet adóbevallással kell igényelni. Az adó megállapításnál jelen szerződés megkötésének dátuma az irányadó.

9. A hatályos HÉSZ előírásait - a 2079/4 hrsz-ú ingatlanon kívül - az építkezések befejezéséig, de legfeljebb 7 évig az Önkormányzat nem változtatja meg.

10. Jelen TRSZ elkészítésének költségét az Önkormányzat vállalja,

V. KÖTBÉR

1. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül a tulajdonosok képviselőjének átadja azt a közjegyző által készített végrehajtásra alkalmas okiratot, melyben visszavonhatatlan egyoldalú kötelezettséget vállal a 2079/1-18. hrsz-ú számú építési telkek mindenkori tulajdonosai javára a tulajdonukban álló ingatlanok területére vetítve

20.000 Ft/m² kötbér megfizetésére köteles az Önkormányzat amennyiben:

- az Önkormányzat a LAB2 és a LAB3 övezetek a szerződés aláírásakor hatályos HÉSZ-ben rögzített építési mutatóit 7 éven belül megváltoztatja;
- a szerződés tárgyát képező ingatlanokra az Önkormányzat változtatási, telekalakítási, vagy építési tilalmat rendel el
- egyértelműen, bizonyítható módon és felróhatóan megakadályozza, vagy véglegesen meghiúsítja az ingatlanok közművekkel, utakkal és közvilágítással való ellátását;

Az Önkormányzat az alábbi mértékű kötbért köteles fizetni.

- IV. 3.-4. pontban vállalt közművesítési kötelezettségét határidőre nem teljesíti; abban az esetben az elmaradt közművesítési feladat jelen TRSZ elfogadásának alapján szolgáló előterjesztésben részletezett közművesítési költségének terület arányos összege.
 - a szerződéskötéskor hatályos, 22/2017. (XI.17.) számú helyi adórendelet 14. § szerinti telekadó mentességre vonatkozó rendelkezéseit 4 éven belül megváltoztatja, vagy eltörli; abban az esetben a kötbér mértéke a hátralévő időszakra az érintett ingatlanra vonatkozó fizetendő telekadó összege.
2. Tulajdonosok 4.000 Ft/m² kötbért kötelesek fizetni az Önkormányzatnak a tulajdonukban álló telek, vagy út területét alapul véve amennyiben:
 - a telkek beépítése során megszegik a HÉSZ, vagy a Telepítési Tanulmányterv előírásait;
 - a 2079/5 és 2079/17 hrsz.-ú utakat a III./ 3. alapján nem adják át határidőben az Önkormányzatnak.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. A TRSZ rendelkezései érvényesek a Szerződő Felek mindenkori jogutódaira is. Ennek érdekében a Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak arra, hogy a TRSZ rendelkezéseit jogutódjaikkal is megismertetik és nyilatkoztatják őket annak elfogadásáról.

Az Adásvételi Szerződésben rögzítik, hogy a Vevők a TRSZ-t megismerték és az abban foglalt feltételeket magukra nézve kötelezőnek elismerik. A TRSZ másolata a Vevők által minden oldalon aláírva az Adásvételi Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

2. Amennyiben a TRSZ egyes rendelkezései érvénytelennek lennének, úgy ez nem érinti az összes rendelkezés érvényességét. A Szerződő Felek az érvénytelen szerződési feltételeket - amennyiben ez jogilag lehetséges - olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha a TRSZ-t az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
3. A Szerződő Felek vállalják, hogy a másik Fél erre irányuló ésszerű kérésére mindenkor átadnak minden olyan további dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést vagy nyilatkozatot, amelyek a Jelen Szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a TRSZ céljainak teljesüléséhez.
4. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a TRSZ-t rendes felmondás útján egyik fél sem jogosult felmondani.
5. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a TRSZ aláírására a nevében eljáró Küller János polgármestert a Képviselő-testület határozatával feljogosította.
6. A Tulajdonosok kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, így a TRSZ megkötésének semmilyen akadálya nincs.

VII. EGYÉB NYILATKOZATOK

1. Felek jelen szerződést az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A.§ alapján kötik, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.§ 9. pont szerinti települési tanulmánytervként fogadják el a telekalakítási vázrajzokat, mivel a szerződés keretében kizárólag közmű kerül megépítésre, melynek nyomvonala a változási vázrajzon jelzett utak nyomvonalán valósul meg, meghatározó településképi hatása nincs.
2. Felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen TRSZ nem tartozik a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény hatálya alá tartozó ún. szokatlan ügyletek fogalmi körébe.
3. Felek hozzájárulnak, hogy az okiratot szerkesztő jogtanácsos a személyazonosításra szolgáló okmányokban rögzített adatokról másolatot készítsen és azt jelen jogügylet során felhasználja.
4. Felek elismerik, hogy az okiratszerkesztő jogtanácsos tájékoztatta őket a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről.
5. Felek elismerik az eljáró jogtanácsos tájékoztatta őket személyazonosság ellenőrzésének céljáról, módjáról és tartalmáról, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

Szerződő feleket az eljáró jogtanácsos tájékoztatta, hogy fenti törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli.

6. Jelen TRSZ-ben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény, valamint az ügylet tárgya szerinti vonatkozó, hatályos jogszabályok irányadók. Felek kijelentik, hogy a jelen TRSZ alapján felmerülő ingatlan értékesítéshez ill. szerzéshez kapcsolódó adó- és illetékjogi jogszabályi rendelkezéseket ismerik, és azokat elfogadják.

7. Szerződő felek ezen szerződés megszerkesztésével megbízzák és a földhivatali eljárásban történő képviselettel meghatalmazzák Dr. Gecse Gábor jogtanácsost (székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16., jogt. ig. szám: 12478)

8. Felek kijelentik, hogy az eljáró jogtanácsostól az ügymenetről és a hatályos jogszabályok rendelkezéseiről (különösképpen az illeték tv, Szja tv., Ptk, ingatlan-nyilvántartási eljárás tv.) kioktatást kaptak, melyet tudomásul vettek, így jelen szerződést úgy is, mint tényvázlatot aláírták. Felek jelen szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Pilisborosjenő, 2019..

Pilisborosjenő Község Önkormányzata
képviseli Küller János polgármester

Tóth Zoltán Géza

Magyar Csaba Attila

Magyar Csaba Attiláné

Darabos György

Harsányi Tamás László

Galisz Tamás

Dsupinné Stampf Brigitta

Stampf Krisztina

Bólya József

Márton-Stampf Patrícia

Készítettem és ellenjegyzem:

Pilisborosjenő, 2019.....

Dr. Gece Gábor jogtanácsos
székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16.
jogt. ig szám: 12478



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Pilisborosjenő Polgármesteri Hivatal		
Érkezett:	2019 JAN 29.	
Szám:	467	meléklet: db.
Előírt száma:	Ügyintéző:	

Tárgy: Darabos György és Pilisborosjenő Község Önkormányzat Polgármesterének fellebbezése a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályának 10.247-5/2018. számú döntése ellen

Ügyiratszám: 10.019/2018.
Hiv. szám: -
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 236 4141
Melléklet: -

Bepilés
01.29
3

Darabos György 5600 Békéscsaba, Batthyány út 17. szám alatti lakos és Pilisborosjenő Község Önkormányzat Polgármesterének (2097 Pilisborosjenő, Fő utca 16.) kérelme alapján indult fellebbezési eljárásban, a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály 10.247-5/2018. számú határozatának felülvizsgálata ügyében, a következő döntést hoztam.

HATÁROZAT

A Budakeszi Járási Hivatal Járási Földhivatala 10.247-5/2018. számú határozatát az alábbiak szerint részben

megváltoztatom

A Pilisborosjenő külterületén fekvő 027/1-3 hrsz-ú, összesen 9028 m² nagyságú, 16,43 Ak értékű, 6. minőségi osztályba sorolt, szántó művelési ágban nyilvántartott termőföldterület lakóövezeti fejlesztés céljára történő más célú hasznosítását és egyben belterületbe vonását engedélyezem.

A Pilisborosjenő külterületén fekvő 027/8-9 hrsz-ú, összesen 1 ha 8366 m² nagyságú, 33,42 Ak értékű, 6. minőségi osztályba sorolt, szántó művelési ágban nyilvántartott termőföldterület tekintetében a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztályának 10.247-5/2018. számú határozatát

hatályában fenntartom.

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE-06/TV/00940-2/2018. számú véleményével az érintett részterület végleges más célú hasznosításhoz az alábbi kikötésekkel hozzájárult:

- A talajvédelmi terv megállapításai alapján az eljárással érintett ingatlan területén a mentésre érdemes humuszos termőréteg vastagsága 40 cm.
- Gondoskodni kell a területen lévő összesen 10957 m³ mennyiségű humuszvagon megóvásáról, így a területen későbbiekben tervezett beruházás megvalósításakor a talajvédelmi tervben meghatározott vastagságban kell a humuszos feltalajt letermelni és elkülönítetten, szennyeződésmertesen tárolni.
- Az ingatlanokon levő humuszvagon pontos elszámolását a tervezett beruházás engedélyezési eljárásában, illetve egyéb engedélyhez nem kötött tevékenység esetén a földmunkák megkezdése előtt benyújtandó humuszgazdálkodási tervrészében kell részletezni.
- A humuszgazdálkodási tervet a talajvédelmi tervben meghatározottakra alapozottan kell összeállítani, a tervnek ki kell térnie a letermelésre kerülő humuszos talajréteg mennyiségére, ideiglenes tárolására és felhasználására is.
- A földmunkák során más mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.

Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály
Földügyi és Földmérési Osztály

1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564

E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:

szerdá: 8.00-16.30

A járási földhivatali osztály 10.247/2018. számon az Önkormányzatot hiánypótlásra szólította fel tekintettel arra, hogy a kérelem mellékleteként nem került benyújtásra a településszerkezeti terv hitelesített kivonata, valamint a kérelemben az Önkormányzat nem nyilatkozott arra vonatkozóan, hogy az érintett területet 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervezi a kérelemben megjelölt célra. Hiánypótlási felhívásában a járási földhivatali osztály kérte továbbá a település belterületén található beépítetlen területekkel kapcsolatos önkormányzati adatszolgáltatást a kérelem érdemi elbírálhatósága érdekében. A hiánypótlás teljesítésére 2018. augusztus 1-én került sor.

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály PE-06/TV/00940-2/2018. számú szakvéleménye 2018. augusztus 13-án érkezett a járási földhivatali osztályhoz, melyben a rendelkező részben szereplő előírások betartása mellett hozzájárult a kérelemmel érintett termőföldterület végleges más célú hasznosításához.

A járási földhivatali osztály előzetes hivatalos értesítés alapján 2018. augusztus 30. napján helyszíni szemlét tartott az érintett területen. A szemlén megállapítást nyert, hogy a kérelemmel érintett terület a település DK-i részén, a Tücsök utcai lakóterülethez kapcsolódva fekszik. A kérelmezett ingatlanok művelési ága a természetbeni állapot szerint megfelel az ingatlan-nyilvántartási adatoknak. A terület egység részben mezőgazdasági hasznosítás alatt áll, részben gyommentes állapotban tartott kaszált füves terület. A kérelemmel érintett földrészletekkel határos 3320-3324 hrsz-ú belterületi ingatlanok néhány évvel ezelőtt kerültek fekvéshatás változás alá, azonban a jelenlévők előadták, hogy ezen területek fejlesztése önmagukban a kedvezőtlen alakzatuk okán nem történhet meg, hanem célszerűen csak a jelenleg kérelmezett területekkel egyidejűleg. Az eljárás alá vont ingatlanok esetében engedély nélküli más célú hasznosítás nyoma nem tapasztalható.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) 15. § (3) bekezdésében és a Tfv. 15. § (5) bekezdés b) pontjában foglaltakra tekintettel járási földhivatali osztály az érintett terület végleges más célú hasznosítására és egyben belterületbe vonására irányuló önkormányzati kérelmet 10.247-5/2018. számú határozatával elutasította.

Hivatkozott számú határozat ellen Pilisborosjenő Község Önkormányzat Polgármestere (határidőn túl) és Darabos György (továbbiakban együtt: Ügyfél) fellebbezéssel élt. A benyújtott fellebbezéseket, valamint az elsőfokú eljárásban keletkezett iratokat a járási földhivatali osztály továbbította a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztályához (továbbiakban: Földügyi és Földmérési Osztály) a jogorvoslati kérelem érdemi elbírálása érdekében.

Az iratok elsődleges vizsgálatát követően megállapítást nyert, hogy a határidőben érkezett fellebbezés igazgatási szolgáltatási díjának befizetésére nem került sor, ezért a Földügyi és Földmérési Osztály 10.355/2018. számon hiánypótlási felhívással élt. Az igazgatási szolgáltatási díj befizetésének igazolása 2018. december 10-én került iktatásra.

A kérelem érdemi elbírálása érdekében a Földügyi és Földmérési Osztály – előzetes hivatalos értesítéssel – 2018. december 20-án helyszíni szemlét tartott a jogorvoslati kérelemmel érintett területen, melynek alkalmával megállapította, hogy a terület Pilisborosjenő DK-i külterületi részén, közvetlenül a belterület mellett helyezkedik el, lejtős, részben művelt, részben ugaroltatott szántóterület, melyen engedély nélküli más célú hasznosítás nem volt tapasztalható. A 027/1-3 hrsz-ú terület rész a már belterületbe vont beépítetlen terület részbe ékelődik.

A szemlét követően a fellebbezők képviselőjével még aznap telefonos egyeztetésre került sor, melynek alkalmával megállapítást nyert, hogy a szemlén részt kívántak volna venni, azonban a terület egy másik pontján várakoztak, ami nem volt látható arról a helyről, ahol a Földügyi és Földmérési Osztály képviselői voltak, így a helyszíni szemlén tenni kívánt nyilatkozatukat 15 napos határidő kérésével írásban küldték meg.

2079/19 hrsz-ú 17836 m² 32,46 AK értékben szántó besorolásban marad. Az ingatlan-nyilvántartásban 530 m² kerül ki mezőgazdasági művelésből.”

- „Pilisborosjenő lakócélú fejlesztési területei három egymástól térben jól elkülönült egységbe csoportosíthatók. Az ő falu és a kapcsolódó lakócélú fejlesztési területek belterületbe vonásra kerültek. A beépítések száma folyamatosan növekvő tendenciát mutat, aminek következtében a szabadon álló beépíthető telkek aránya rohamosan csökken. Kijelenthetjük, hogy ez a tendencia 2019-ben nem fog megállni, ami az egész község vonatkozásában azt eredményezi, hogy már most is lényegesen kevesebb üres telek van, mint amennyi az utolsó belterületbe vonáskor volt.”

A fent idézettekkel kapcsolatban a Földügyi és Földmérési osztály álláspontja a következő:

Pilisborosjenő Község belterületén az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján 574 db beépítetlen ingatlan található, mely összesen megközelítően 86 ha nagyságú még fel nem használt területet feltételez. E beépítetlen területek jelentős része lakóövezeti besorolású, melyet alátámaszt az Önkormányzat nyilatkozata is. A Tfv. 15. § (5) bekezdés b) pontja – mely szerint: *„El kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet, ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható.”* – egyértelmű tiltást fogalmaz meg arra az esetre, ha olyan belterületi fejlesztést kíván megvalósítani az önkormányzat, melynek megvalósítására alkalmas területe a belterületen még nem került felhasználásra. Termőföldvédelmi szempontból irreleváns, hogy a belterületbe vont termőföldterületek felhasználására milyen okból nem került még sor, hiszen a belterületbe vonással a termőföldvédelmi érdekek érvényesítésére a továbbiakban már nincs lehetőség. Magyarország Alaptörvényének egyik lényegi alapvetése, hogy: P) cikk: *„A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.”* Ezt az alapvetést a településfejlesztési elképzelések kialakítása és megvalósítása során is elengedhetetlen figyelembe venni, mint ahogyan a Tfv. 11. § (4) bekezdésében foglaltakat is, mely szerint a termőföld igénybevétele az indokolt szükségleteknek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

Mindezen túl a jelen határozat meghozatalakor figyelembevételre került az Önkormányzat azon indoka, hogy a két éve belterületbe vont részterület beépíthetőségének biztosítása érdekében szükség van a kialakítani kívánt ingatlanok megközelítését biztosító úthálózat kiépítésére és a közművekhez való csatlakozás lehetőségének biztosítására. Ez azonban – a helyi építési szabályzat kivonata alapján is – megvalósítható a 027/1-3 hrsz-ú, a belterületbe zárványterületként beekelődő külterületi rész belterületbe vonásával is, mely így az indokolt szükségleteket maximálisan fedezi. A 027/8-9 hrsz-ú termőföldterületek igénybevétele azonban jelenleg nem indokolt és időszerű, mint ahogyan ezt az önkormányzati nyilatkozat is alátámasztja azzal, hogy a belterületbe vonás esetében is ezt a két ingatlant a továbbiakban szántóterületként kívánnák hasznosítani. Ez utóbbi két terület felhasználása akkor válhat indokolttá, ha a már belterületbe vonásra engedélyezett terület felhasználása megtörtént.

- „A termőföld védelméről szóló 2007. évi törvény (továbbiakban: Tfv.) 11. § (1) bekezdés szerint termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételeivel – lehet felhasználni. Az elutasító döntést hozó hatóság ezt a joghelyet is a döntése megafapozásául hozza fel, holott a határozat indoklásában megállapítja, hogy a kérelmezett földrészletek az átlagosnál gyengébb minőségűek.
- „A Tfv. 15. § (4) bekezdése sorolja azokat a körülményeket, melyek a belterületbe vonás elutasításának okai lehetnek. Az itt felsorolt okok nem állnak fenn a kérelmezett földrészletek tekintetében.”

A fentiekkel kapcsolatban a Földügyi és Földmérési osztály álláspontja a következő:

Az elsőfokon meghozott döntés alapvetően a Tfv. 15. § (5) bekezdés b) pontjában foglaltakon alapul. A belterületbe vonásra kérelmezett terület valóban települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföld, azonban önmagában ez a tény nem alapozza meg az érintett terület igénybevételeének engedélyezhetőségét, hiszen a Tfv. arra vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz, hogy az átlagosnál gyengébb minőségű termőföld igénybevételeét engedélyezni kell, arra vonatkozóan azonban egyértelműen rendelkezik, hogy a termőföld igénybevétele az indokolt szükségleteknek megfelelő

A termőföld végleges más célú hasznosításáért/belterületbe vonásáért fizetendő földvédelmi járulék összegének kiszámítása a Tfv. 21. § (1) bek. és a törvény 1. számú mellékletében foglaltak alapján:

$$16,43 \text{ Ak} \times 35.000 \text{ (Ak-szorzó)} = 575.050,- \text{ Ft, (6. minőségi osztályú terület)}$$

Határozatom a fentiekben hivatkozott jogszabályhelyeken túl, a általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (Ákr.) 119. § (2) bekezdésében foglaltakon, hatásköröm a Tfv. 7. § (1) bekezdésében, illetékességem az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 1. §-án, valamint a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 36.§ b) pontján, a 37. § (1) bekezdésén, és annak az 1. melléklet 14. pontján alapul. A másodfokú döntés bírósági felülvizsgálatát az Ákr. 114. § (1) bek. biztosítja.

Budapest, 2019. január 18.

Kiadmány hitelül:



Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Dr. Alvári Andrea sk.
osztályvezető

A határozatot kapja:

- | | |
|---|---|
| 1. Darabos György | 5600 Békéscsaba, Batthyány út 17. |
| 2. Pilisborosjenő Község Önkormányzata | 2097 Pilisborosjenő, Fő utca 16. |
| 3. Bólya József | 2097 Pilisborosjenő, Tücsök utca 2. |
| 4. Dsupinné Stampf Brigitta Edit | 2097 Pilisborosjenő, Kossuth tér 4. |
| 5. Stampf Krisztina | 2085 Pilisvörösvár, Szondi utca 54. |
| 6. Márton-Stampf Patrícia | 1025 Budapest, Pentelei Molnár utca 11. |
| 7. Piehl János | 2085 Pilisvörösvár, Fő utca 15. |
| 8. Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya | 1117 Budapest, Karinthy F. u. 3. |

Irattár

GEOFORTE 31 BT.
1039 Budapest, Gyűrű u. 3. III/10.
Munka száma: 2/2019

S. A. melléklet

PILISBOROSJENŐ község
belfterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2- /2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 2043/2, 2078/1, 2079, 3321-3324, 3329-3332 helyrajzi számú földrészletek telekalakításáról
Méretarány = 1:2000

Helyz.	Változás előtti állapot			Változás utáni állapot			Mégjelvezés					
	Alrészlet	Terület	AK	Alrészlet	Terület	AK						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	jel	művelet	ha.m ²	ha.m ²	Hisz	jel	művelet	ha.m ²	terület	terület	terület	terület
2043/2		kiévt. lakóház udvar mellékepület	0.0841	0.0841	2043/2		kiévt. lakóház udvar mellékepület	0.1510				
2078/1		kiévt. rendezetlen funkciójú épület és udvar	0.3144	0.3144	2079/1		kiévt. beépítetlen terület	0.1671				
2079		kiévt. kopárság	0.0350	0.0350	2079/2		kiévt. beépítetlen terület	0.1500				
3321		kiévt. beépítetlen terület	0.3233	0.3233	2079/3		kiévt. beépítetlen terület	0.1569				
3322		kiévt. beépítetlen terület	0.3786	0.3786	2079/4		kiévt. beépítetlen terület	0.4965				
3323		kiévt. beépítetlen terület	0.7730	0.7730	2079/5		kiévt. közforgalom elől el nem zárt magántulajdon	0.2600				
3324		szántó	1.3049	1.3049	2079/6		kiévt. rendezetlen funkciójú épület és közterület	0.0707				
3329		kiévt. beépítetlen terület	0.2567	0.2567	2079/7		kiévt. beépítetlen terület	0.1300				
3330		kiévt. beépítetlen terület	0.3702	0.3702	2079/8		kiévt. beépítetlen terület	0.1300				
3331		kiévt. beépítetlen terület	0.2759	0.2759	2079/9		kiévt. beépítetlen terület	0.1300				
3332		kiévt. helyi közút	0.3207	0.3207	2079/10		kiévt. beépítetlen terület	0.1300				
Csaszán			4.4368	4.4368	2079/11		kiévt. beépítetlen terület	0.3600				
			23,75	23,75	2079/12		kiévt. beépítetlen terület	0.3600				
					2079/13		kiévt. beépítetlen terület	0.1023				
					2079/14		kiévt. beépítetlen terület	0.1000				
					2079/15		kiévt. beépítetlen terület	0.4000				
					2079/16		kiévt. beépítetlen terület	0.4000				
					2079/17		kiévt. közforgalom elől el nem zárt magántulajdon	0.2447				
					2079/18		kiévt. beépítetlen terület	0.1814				
					3332		kiévt. helyi közút	0.3162				
								4.4368				

A változás adatainak megfelelően történt:

A vázrajz méreteket levételére nem alkalmas

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltetéstől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2019. február 3.

Készítette: **BORDÁCS ZOLTÁN**
Földmérő

Bordács Zoltán
Földmérő Ig. azonosító: 7140/2016
1039 Budapest, Gyűrű u. 3. III/10.
Tel.: 30-616-4250

GEOFORTE 31 BT.
1039 Budapest, Gyűrű u. 3. III/10.
Adatszám: 2531/1886-1-41
Kísérleti szám: 12010721-01-1886-0010002

Paál Tamás
Ing. rend. min. száma: 1658/2001

Budapest, 2019. hó nap

záraddal



TELEKALAKÍTÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Pilisborosjenő Község Önkormányzata (székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16.,
adószám: 15734666-2-13, KSH szám: 157344666-8411-321-13, törzsszám: 724664
képviseli: Küller János polgármester),
továbbiakban: Önkormányzat

másrészről

Tóth Zoltán Géza

Magyar Csaba Attila (

lakos,

Magyar Csabáné

Darabos György

Harsányi Tamás László

Galisz Tamás

Dsupinné Stampf Brigitta Edit (

Stampf Krisztina

Bólya József

Márton-Stampf Patrícia (

továbbiakban Tulajdonosok, (Önkormányzat és Tulajdonosok együtt a továbbiakban Szerződő Felek)

között az alulírott helyen, időben és feltételekkel:

1. A telekalakításban résztvevő telkek és tulajdoni viszonyaik, induló állapot:

1.1.

Pilisborosjenő belterület **2043/2.** hrsz.-ú, „kivett, lakóház udvar, melléképület” megnevezésű, összesen **841 m²** területű ingatlan **Bólya József 1/1** arányú tulajdonát képezi.

1.2.

Pilisborosjenő belterület **2078/1.** hrsz.-ú, „kivett udvar és rendezetlen funkciójú épület” megnevezésű, összesen **3144 m²** területű ingatlan az **Önkormányzat 1/1** arányú tulajdonát képezi.

1.3.

Pilisborosjenő belterület **2079.** hrsz.-ú, „kivett kopárság” megnevezésű, összesen **350 m²** területű ingatlan az **Önkormányzat 1/1** arányú tulajdonát képezi.

1.4.

Pilisborosjenő belterület **3321.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **3233 m²** területű ingatlan **Tóth Zoltán Géza 2/4, Magyar Csaba Attila 1/4 és Magyar Csabáné 1/4** arányú tulajdonát képezi.

1.5.

Pilisborosjenő belterület **3322.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **3786 m²** területű ingatlan **Darabos György 1/1** arányú tulajdonát képezi.

1.6.

Pilisborosjenő belterület **3323.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **7730 m²** területű ingatlan **Tóth Zoltán Géza 2/4, Magyar Csaba Attila 1/4 és Magyar Csabáné 1/4** arányú tulajdonát képezi.

1.7.

Pilisborosjenő belterület **3324.** hrsz.-ú, „szántó” megnevezésű, 23,75 AK értékű, összesen **13049 m²** területű ingatlan **Harsányi Tamás László 1/2 és Galisz Tamás 1/2** arányú tulajdonát képezi.

1.8.

Pilisborosjenő belterület **3329.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **2567 m²** területű ingatlan **Dsupinné Stampf Brigitta Edit 1/2 és Stampf Krisztina 1/2** arányú tulajdonát képezi.

1.9.

Pilisborosjenő belterület **3330.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **3702 m²** területű ingatlan **Darabos György 3033/3702 és Bólya József 669/3702** arányú tulajdonát képezi.

1.10.

Pilisborosjenő belterület **3331.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **2759 m²** területű ingatlan az **Önkormányzat 1/1** arányú tulajdonát képezi.

1.11.

Pilisborosjenő belterület **3332.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **3207 m²** területű ingatlan az **Önkormányzat 1/1** arányú tulajdonát képezi.

Összesen: 44.368 m²

2. A telekalakítás után kialakuló telkek és tulajdonviszonyok

Felek egyező akarattal kijelentik, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanaik tekintetében a GEOFORTE 31.Bt. (1039 Budapest, Gyűrű u. 3. III/10.) által készített .../2019. munkaszámú változási vázrajz alapján telekalakítást végeznek.

A telek alakítás eredményeképpen az alábbi ingatlanok alakulnak ki:

2.1.

Pilisborosjenő belterület **2043/2.** hrsz.-ú, „kivett, lakóház udvar, melléképület” megnevezésű, összesen **1510 m²** területű ingatlan **Bólya József 1/1** arányú tulajdonát képezi.

2.2.

Pilisborosjenő belterület **2079/1.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1671 m²** területű ingatlan **Galisz Tamás 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.3.

Pilisborosjenő belterület **2079/2.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1500 m²** területű ingatlan **Darabos György 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.4.

Pilisborosjenő belterület **2079/3.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1569 m²** területű ingatlan **Darabos György 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.5.

Pilisborosjenő belterület **2079/4.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **4965 m²** területű ingatlan az **Önkormányzat 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.6.

Pilisborosjenő belterület **2079/5.** hrsz.-ú, „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, összesen **2600 m²** területű ingatlan **Galisz Tamás 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.7.

Pilisborosjenő belterület **2079/6.** hrsz.-ú, „kivett rendezetlen funkciójú épület, udvar” megnevezésű, összesen **707 m²** területű ingatlan az **Önkormányzat 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.8.

Pilisborosjenő belterület **2079/7.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1300 m²** területű ingatlan **Stampf Krisztina 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.9.

Pilisborosjenő belterület **2079/8.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1300 m²** területű ingatlan **Stampf Krisztina 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.10.

Pilisborosjenő belterület **2079/9.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1300 m²** területű ingatlan **Dsupinné Stampf Brigitta Edit 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.11.

Pilisborosjenő belterület **2079/10.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1300 m²** területű ingatlan **Dsupinné Stampf Brigitta Edit 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.12.

Pilisborosjenő belterület **2079/11.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **3600 m²** területű ingatlan **Tóth Zoltán Géza 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.13.

Pilisborosjenő belterület **2079/12.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **3600 m²** területű ingatlan **Magyar Csaba Attila 1/2 és Magyar Csabáné 1/2** arányú tulajdonába kerül.

2.14.

Pilisborosjenő belterület **2079/13.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1023 m²** területű ingatlan az **Önkormányzat 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.14.

Pilisborosjenő belterület **2079/14.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1000 m²** területű ingatlan az **Önkormányzat 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.15.

Pilisborosjenő belterület **2079/15.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **4000 m²** területű ingatlan **Harsányi Tamás László 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.16.

Pilisborosjenő belterület **2079/16.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **4000 m²** területű ingatlan **Galisz Tamás 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.17.

Pilisborosjenő belterület **2079/17.** hrsz.-ú, „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, összesen **2447 m²** területű ingatlan **Galisz Tamás 1/1** arányú tulajdonába kerül.

2.18.

Pilisborosjenő belterület **2079/18.** hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1814 m²** területű ingatlan **Pilisborosjenő Önkormányzatának 1/1** tulajdoni hányadába kerül.

2.19.

Pilisborosjenő belterület **3332** hrsz.-ú, „kivett út” megnevezésű, összesen **3162 m²** területű ingatlan az **Önkormányzat 1/1** arányú tulajdonába kerül.

Összesen: 44.368 m²

3. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés:

Felek jelen szerződés aláírásával feltétlen hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az újonnan kialakuló, a 2.1.-től 2.19.-ig. pontokban részletesen körülírt ingatlanok vonatkozásában az ott leírtak szerint, továbbá a jelen szerződés részét képező változási vázrajz alapján az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjoguk és a változások telekalakítás jogcímén (az eredeti jogcím és bejegyzési határozatszám meghagyása és feltüntetése mellett) bejegyzésre kerüljön.

4. Településrendezési Szerződés tényének feltüntetése az ingatlan-nyilvántartásban

Szerződő Felek hozzájárulnak, hogy a Településrendezési Szerződés ténye a kialakuló beépítetlen területek tulajdoni lapjára az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.

5. A Felek nyilatkozatai:

5.1.

Szerződő felek kijelentik, hogy megállapodásuknak megfelelően a fenti ingatlanok kialakítása során egyik felet sem illeti meg többlet tulajdon vagy többlet érték, a fenti megosztást egymás irányában értékarányosnak tekintik, ezért egymás irányában semmiféle különbözet megtérítésének vagy értékkiegyenlítésnek nincs helye.

5.2.

Tulajdonosok kijelentik, hogy magyar állampolgárok, elidegenítési és szerzési joguk teljes, a szerződés megkötéséhez harmadik személy hozzájárulása vagy engedélye nem szükséges, így ezen jogügylet megkötésének jogszabályi akadálya nincs.

5.3.

Pilisborosjenő Község Önkormányzata a képviselőtében eljáró Küller János polgármester útján kijelenti, hogy a hatályos magyar jogszabályok szerint jogképességgel bíró, jogi személynek minősülő önkormányzat, amely a képviselőjén keresztül jogosult ezen jogügylet megkötésére, Küller János polgármester kijelenti, hogy rendelkezik felhatalmazással jelen szerződés aláírására.

6. Költségviselés

Jelen szerződéssel felmerülő költségeket az Önkormányzat viseli.

7. Melléklet

Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a GEOFORTE 31.Bt. (1039 Budapest, Gyűrű u. 3. III/10.) által készített .../2019. munkaszámú változási vázrajz

8. Szerződő felek ezen szerződés megszerkesztésével megbízzák és a földhivatali eljárásban történő képvisellel meghatalmazzák Dr. Gecse Gábor jogtanácsost (székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16., jogt. ig szám: 12478

Felek kijelentik, hogy az eljáró jogtanácsostól az ügymenetről és a hatályos jogszabályok rendelkezéseiről (különösképpen az, illeték tv, Szja tv., Ptk, ingatlan-nyilvántartási eljárás tv.) kioktatást kaptak, melyet tudomásul vettek, így jelen szerződést úgy is, mint tényvázlatot aláírták.

Felek jelen szerződést elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Pilisborosjenő, 2019. február ...

Pilisborosjenő Község Önkormányzata
képviseli Küller János polgármester
Megajándékozott

Tóth Zoltán Géza
Ajándékozó

Magyar Csaba Attila
Ajándékozó

Magyar Csaba Attiláné
Ajándékozó

Darabos György
Ajándékozó

Harsányi Tamás László
Ajándékozó

Galisz Tamás
Ajándékozó

Dsupinné Stampf Brigitta
Ajándékozó

Stampf Krisztina
Ajándékozó

Bólya József
Ajándékozó

Marton-Stampf Patrícia
Ajándékozó

Készítettem és ellenjegyzem:

Pilisborosjenő, 2019. február ...

Dr. Gecse Gábor jogtanácsos
székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16.,
jogt. ig szám: 12478

Szolgalmi jogot alapító szerződés -elidegenítési és terhelési tilalommal-

amely létrejött egyrészről **Galisz Tamás**

mint szolgalmi jogot biztosító **Kötelezett**, és másrészről

Pilisborosjenő Község Önkormányzata (székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16.,
adószám: 15734666-2-13, KSH szám: 157344666-8411-321-13, törzsszám: 724664
képviseli: Küller János polgármester)

Tóth Zoltán Géza (

Magyar Csaba Attila

Magyar Csabáné

Darabos György

Harsányi Tamás László

Dsupinné Stampf Brigitta Edit

Stampf Krisztina

Bólya József

Márton-Stampf Patrícia

Jogosultak között, az alábbiak szerint:

1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Telekalakítási Szerződést kötöttek mely alapján a Kötelezett kizárólagos tulajdonát fogják képezni Pilisborosjenő belterület **2079/5.** hrsz-ú, „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, összesen **2600 m²** területű és Pilisborosjenő belterület **2079/17.** hrsz.-ú, „közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, összesen **2447 m²** területű ingatlanok (**szolgálo telkek**).
2. A Telekalakítási Szerződés alapján a Jogosultak kizárólagos tulajdonába fognak kerülni:
a Pilisborosjenő **2043/2.** hrsz.-ú, „kivett, lakóház udvar, melléképület” megnevezésű, összesen **1510 m²** területű ingatlan, Pilisborosjenő belterület **2079/1.** hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1671 m²** területű ingatlan, Pilisborosjenő belterület **2079/2.** hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1500 m²** területű ingatlan, Pilisborosjenő belterület **2079/3.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1569 m²** területű ingatlan Pilisborosjenő belterület **2079/4.** hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **4965 m²** területű ingatlan, Pilisborosjenő belterület **2079/6.** hrsz-ú, „kivett rendezetlen funkciójú épület, udvar” megnevezésű, összesen **707 m²** területű ingatlan, Pilisborosjenő belterület **2079/7.** hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1300 m²** területű ingatlan, Pilisborosjenő belterület **2079/8.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1300 m²** területű ingatlan, Pilisborosjenő belterület **2079/9.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1300 m²** területű ingatlan, Pilisborosjenő belterület **2079/10.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1300 m²** területű ingatlan, Pilisborosjenő belterület **2079/11.** hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **3600 m²** területű ingatlan, Pilisborosjenő belterület **2079/12.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **3600 m²** területű ingatlan, Pilisborosjenő belterület **2079/13.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1023 m²** területű ingatlan, Pilisborosjenő belterület **2079/14.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1000 m²** területű ingatlan, Pilisborosjenő belterület **2079/15.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **4000 m²** területű ingatlan, Pilisborosjenő belterület **2079/16.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **4000 m²** területű ingatlan, Pilisborosjenő belterület **2079/18.** hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1814 m²** területű ingatlan, (**uralkodó telkek**). A jelen pont szerinti uralkodó telkek tulajdonosi szerkezete a következő lesz a telekalakítás bejegyzését követően:

2043/2	Bólya József
2079/1.	Galisz Tamás
2079/2.	Darabos György
2079/3	Darabos György
2079/4	Önkormányzat
2079/6	Önkormányzat
2079/7	Stampf Krisztina
2079/8	Stampf Krisztina
2079/9	Dsupinné Stampf Brigitta Edit
2079/10	Dsupinné Stampf Brigitta Edit

2079/11	Tóth Zoltán Géza
2079/12.	Magyar Csaba Attila 1/2 és Magyar Csabáné 1/2
2079/13.	Önkormányzat
2079/14	Önkormányzat
2079/15	Harsányi Tamás László
2079/16	Galisz Tamás
2079/18	Önkormányzat

3. A szerződő Felek rögzítik, hogy a fejlesztési cél keretében, annak megvalósulása érdekében, hogy valamennyi Jogosulti telek megközelíthető legyen a Kötelezett tulajdonában álló szolgáló ingatlanok terhére átjárás (és úthasználat) céljából **telki szolgalmat alapítanak** a 2. pontban körülírt Jogosulti ingatlanok (uralkodó telkek) javára, melynek megfelelően a fenti szolgalmat a Jogosulti ingatlanok mindenkori tulajdonosait megilleti.

4. Felek megállapodnak abban is, hogy a fent körülírt telki szolgalmi jog biztosítására a Ptk. 5:31.§ alapján elidegenítési és terhelési tilalmat kötnék ki, mely a szolgáló ingatlanok vonatkozásában az ingatlannyilvántartásba is bejegyeztetnek.

5. A Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen megállapodás szolgalmi jog és elidegenítési és terhelési tilalom alapítására vonatkozó rendelkezései hatályba lépésének és szolgalmi jog és elidegenítési és terhelési tilalom ingatlannyilvántartásban történő bejegyzésének feltétele az **1. sz. Melléklet** szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése.

6. A telki szolgalmat alapítása a szolgálommal terhelt, szolgáló telekingatlan tulajdonosának e szerződésben rögzített elhatározása alapján – tekintettel a fejlesztési célra is – külön ellenérték megfizetése nélkül történik.

7. A Jogosultak tudomásul veszik, hogy jelen megállapodásban biztosított jogosultságok gyakorlása nem eredményezheti a szolgálommal terhelt ingatlanok mindenkori tulajdonosának, birtokosának szükségtelen zavarását, továbbá, hogy a szolgálom gyakorlása során a szolgáló telkek mindenkori birtokosainak érdekeit kímélve kell eljárnia.

8. A Jogosultak, mint úthasználók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szolgáló ingatlanokat a rendeltetésüknek megfelelően használják, a használat általuk okozott károkat a Kötelezettnek megtérítik, vagy annak helyreállításáról a saját költségükön gondoskodnak.

9. Felek kijelentik, hogy a szolgáló ingatlanok – kialakításukat követően – magánútként rendeltetészerű használatra alkalmasak lesznek, és azokon a közúti forgalomra vonatkozó szabályok érvényesülnek.

10. A telki szolgálom gyakorlását a Jogosultak jelen megállapodás hatályba lépésének napjától gyakorolhatják.

11. Kötelezett, mint a jelen szerződés 1. pontjában meghatározott szolgáló telkek tulajdonosa jelen megállapodás aláírásával minden további feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a 2. pont alatti beépítetlen terület megjelölésű ingatlanok – mindenkori tulajdonosainak – javára az átjárási, úthasználati telki szolgalmi jogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

12. A kötelezett az ingatlannal legalább olyan mértékben szabadon rendelkezik – és az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért kifejezetten szavatosságot vállal, hogy a jelen megállapodás szerinti szolgalmi jog és elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzése akadályba nem ütközik.

13. Magánszemély Szerződő Felek kijelentik, hogy valamennyien magyar állampolgárok, ügyletkötési képességük nincs korlátozva. Kötelezett kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság..

14. A jelen szerződésben nem rendezett kérdésekre a mindenkor hatályos Ptk., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni.

15. A szolgalmi jog és elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az ezzel kapcsolatos iratok elkészíttetését jelen megállapodás alapján a Kötelezett intézi, és viseli az ezzel járó költségeket.

16. A szerződő felek a jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével meghatalmazzák a Dr. Gecse Gábor jogtanácsost, meghatalmazzák továbbá, hogy a jelen szerződés szerinti szolgalmi jog és elidegenítési és terhelési tilalom alapítása ügyében a Kormányhivatal előtti képviselőket ellássa. A képviselőre az Ügyvédi Iroda minden tagja és alkalmazott ügyvédje teljes jogkörrel jogosult.

A fenti szerződést gondosan áttanulmányoztuk, és mint ügyleti akaratunknak mindenben pontosan megfelelőt jóváhagyólag aláírtuk.

Pilisborosjenő, 2019. 02.....

Galisz Tamás
kötelezett

Bólya József
jogosult

Galisz Tamás
jogosult

Pilisborosjenő
Önkormányzata
jogosult

Harsányi Tamás László
jogosult

Tóth Zoltán Géza
jogosult

Magyar Csaba Attila
jogosult

Magyar Csabáné
jogosult

Darabos György
jogosult

Dsupinné Stampf Brigitta
Edit
jogosult

Ellenjegyzem Pilisborosjenőn, 2019. 02..... napján:

Dr. Gecse Gábor jogtanácsos
székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16.,
jogt. ig szám: 12478

Ajándékozási Szerződés

amely létrejött egyrészről **Pilisborosjenő Község Önkormányzata** (törzsszám: 441278, adószám: 15441276-2-13, statisztikai számjel: 15441276-8411-321-13, székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16. képviseli: Küller János Polgármester), mint **Megajándékozott**,

másrészről **Tóth Zoltán Géza**

, **Ajándékozó I.**

Magyar Csaba Attila

, **Ajándékozó II. és**

Magyar Csabáné

Ajándékozó III.

Ajándékozó I., Ajándékozó II., Ajándékozó III. a továbbiakban együttesen **Ajándékozók** között, az alulírott napon az alábbi feltételek szerint.

I. Előzmények

1.1.

Szerződő felek rögzítik, hogy Ajándékozók egymás közt 2/4 – 1/4 – 1/4 arányban tulajdonosai a **Pilisborosjenő külterület 024/6 hrsz** alatt felvett 11625 m² alapterületű „szántó” megnevezésű, 31,02 AK értékű ingatlanak. Az ingatlan tehermentes.

II. Ajándékozás

2.1.

Jelen ajándékozási szerződés keretében Ajándékozók a tulajdonukat képező, a szerződés 1.1. pontjában körülírt ingatlant közérdekű felajánlásként a Megajándékozottnak ajándékozzák, megnövekedő közcélú feladatainak ellátásának biztosítására; Megajándékozott az ajándékot köszönettel elfogadja.

2.2.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ajándékozás feltétele, hogy

- a.) A Helyi Építési Szabályzat szerint lakócélra kijelölt 2112 m²-es beépítésre szánt ingatlant az Önkormányzat kialakítja, és belterületbe vonja, majd az értékesítést követően várhatóan befolyó 40 M Ft + ÁFA vételárat a külső településrészen található Tücsök utca (400 fm), Panoráma utca (400 fm) és Kavics utca (200 fm) és Téglagyári út (400 fm) szilárd burkolattal való kiépítésére fordítja.

2.3.

Szerződő Felek megállapítják, hogy a 1.1. pontban felsorolt ingatlan (ajándék) forgalmi értéke 20.000.000 Ft, azaz Húszmillió forint. Felek az ingatlan értékének meghatározása során a megfelelő körültekintéssel jártak el, és azt mindannyian elfogadták.

2.4.

Az 1.1. pont szerinti ingatlannal a tulajdonosok, mint Ajándékozók szabadon rendelkeznek, annak per-, teher- és igénymentességéért kifejezetten szavatosságot vállalnak. A Tulajdonosok, mint ajándékozók szavatolnak azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga az 1.1. pont szerinti ingatlanon, amely a Megajándékozott birtoklását akadályozná vagy korlátozná. A Tulajdonosok, mint ajándékozók az 1.1. pont szerinti ingatlan szerződéskötés kori állapotáért kellékszavatosságot vállalnak, azok rejtett hibájáról tudomásuk nincs.

2.5.

Az Ajándékozók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy tulajdonjoguk törlésre és a Megajándékozott 1/1 arányú tulajdonjoga a **Pilisborosjenő külterület 024/6 hrsz alatti ingatlan vonatkozásában - ajándék jogcímen – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

2.7.

Az Ajándékozók kijelentik, hogy az ajándékozásnak semmilyen további feltétele nincs, az ajándék nem visszakövetelhető. Megajándékozott jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlan birtokába lép, jogosult használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az ingatlan terheit.

III. Vegyes rendelkezések

3.1.

Az Ajándékozók kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, magyar állampolgárok; Megajándékozott pedig magyarországi helyi önkormányzat. Szerződő feleknek a szerződéskötési képességük nem korlátozott.

3.2.

A jelen jogügyletből eredő eljárási illetékeket Megajándékozott viseli azzal, hogy a Megajándékozott az 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b.) pontjának értelmében teljes személyes illetékmentességben részesül a jelen jogügylet tekintetében. Közreműködő ügyvéd a szerződő feleket tájékoztatta a jelen jogügyletből eredő adó-, és illetékfizetési kötelezettségükről, annak mértékéről, a mentesség törvényi feltételeiről és a szükséges eljárás rendjéről.

Budapest, 2019. febr. ...

Tóth Zoltán Géza
Ajándékozó

Magyar Csaba Attila
Ajándékozó

Magyar Csabáné
Ajándékozó

Küller János Polgármester
Pilisborosjenő Község Önkormányzata
Megajándékozott

Ellenjegyzem Budapesten, 2019.02.02. napján: Dr. Gecse Gábor jogtanácsos (jisz.:12478)

Ajándékozási Szerződés

amely létrejött egyrészről **Pilisborosjenő Község Önkormányzata** (törzsszám: 441278, adószám: 15441276-2-13, statisztikai számjel: 15441276-8411-321-13, székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16. képviseli: Küller János Polgármester), mint **Megajándékozott**,

másrészről **Harsányi Tamás László**

Ajándékozó I, és

Galisz Tamás

Ajándékozó II.

Ajándékozó I. és Ajándékozó II. a továbbiakban együttesen **Ajándékozók** között, az alulírott napon az alábbi feltételek szerint.

I. Előzmények

1.1.

Szerződő felek rögzítik, hogy Ajándékozók egymás közt 1/2 – 1/2 arányban tulajdonosai a **Pilisborosjenő külterület 024/7 hrsz** alatt felvett 11533 m² alapterületű „szántó” megnevezésű, 31,02 AK értékű ingatlanak. Az ingatlan tehermentes.

II. Ajándékozás

2.1.

Jelen ajándékozási szerződés keretében Ajándékozók a tulajdonukat képező, a szerződés 1.1. pontjában körülírt ingatlant közérdekű felajánlásként a Megajándékozottnak ajándékozzák, megnövekedő közcélú feladatainak ellátásának biztosítására; Megajándékozott az ajándékot köszönettel elfogadja.

2.2.

Szerződő felek rögzítik, hogy az ajándékozás feltétele, hogy

- a.) A Helyi Építési Szabályzat szerint lakócélra kijelölt 2091 m²-es beépítésre szánt ingatlant az Önkormányzat kialakítja, és belterületbe vonja, majd az értékesítést követően várhatóan befolyó 40 M Ft + ÁFA vételárat a külső településrészen található Tücsök utca (400 fm), Panoráma utca (400 fm) és Kavics utca (200 fm) és Téglagyári út (400 fm) szilárd burkolattal való kiépítésére fordítja.

2.3.

Szerződő Felek megállapítják, hogy a 1.1. pontban felsorolt ingatlan (ajándék) forgalmi értéke 20.000.000 Ft, azaz Húszmillió forint. Felek az ingatlan értékének meghatározása során a megfelelő körültekintéssel jártak el, és azt mindannyian elfogadták.

2.4.

Az 1.1. pont szerinti ingatlannal a tulajdonosok, mint Ajándékozók szabadon rendelkeznek, azok per-, teher- és igénymentességéért kifejezetten szavatosságot vállalnak. A Tulajdonosok, mint ajándékozók szavatolnak azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga az 1.1. pont szerinti ingatlanon, amely a Megajándékozott birtoklását akadályozná vagy korlátozná. A Tulajdonosok, mint ajándékozók az 1.1. pont szerinti ingatlan szerződéskötés kori állapotáért kellékszavatosságot vállalnak, azok rejtett hibájáról tudomásuk nincs.

2.5.

Az Ajándékozók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy tulajdonjoguk törlésre és a Megajándékozott 1/1 arányú tulajdonjoga a **Pilisborosjenő külterület 024/7 hrsz alatti ingatlan vonatkozásában - ajándék jogcímen – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

2.7.

Az Ajándékozók kijelentik, hogy az ajándékozásnak semmilyen további feltétele nincs, az ajándék nem visszakövetelhető. Megajándékozott jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlan birtokába lép, jogosult használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az ingatlan terheit.

III. Vegyes rendelkezések

3.1.

Az Ajándékozók kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, magyar állampolgárok; Megajándékozott pedig magyarországi helyi önkormányzat. Szerződő feleknek a szerződéskötési képességük nem korlátozott.

3.2.

A jelen jogügyletből eredő eljárási illetékeket Megajándékozott viseli azzal, hogy a Megajándékozott az 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b.) pontjának értelmében teljes személyes illetékmentességben részesül a jelen jogügylet tekintetében. Közreműködő ügyvéd a szerződő feleket tájékoztatta a jelen jogügyletből eredő adó-, és illetékfizetési kötelezettségükről, annak mértékéről, a mentesség törvényi feltételeiről és a szükséges eljárás rendjéről.

Budapest, 2019. febr. ...

Harsányi Tamás László
Ajándékozó I.

Galisz Tamás
Ajándékozó II.

Küller János Polgármester
Pilisborosjenő Község Önkormányzata
Megajándékozott

Ellenjegyzem Budapesten, 2019.02.02. napján:

Dr. Gecse Gábor
jogtanácsos
(jisz.:12478)

Ajándékozási Szerződés

amely létrejött egyrészről **Pilisborosjenő Község Önkormányzata** (törzsszám: 441278, adószám: 15441276-2-13, statisztikai számjel: 15441276-8411-321-13, székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16. képviseli: Küller János Polgármester), mint **Megajándékozott**,

másrészről **Dsupinné Stampf Brigitta Edit**

I

, **Ajándékozó I**, és

Stampf Krisztina

Ajándékozó II.

Ajándékozó I. és Ajándékozó II. a továbbiakban együttesen **Ajándékozók** között, az alulírott napon az alábbi feltételek szerint.

I. Előzmények

1.1.

Szerződő felek rögzítik, hogy Ajándékozók 1/3 – 1/3 arányban tulajdonosai a **Pilisborosjenő külterület 027/8 hrsz** alatt felvett 13491 m² alapterületű „szántó” megnevezésű, 24,55 AK értékű ingatlan. Az ingatlan tehermentes.

II. Ajándékozás

2.1.

Jelen ajándékozási szerződés keretében Ajándékozók a tulajdonukat képező, a szerződés 1.1. pontjában körülírt ingatlan 1/3-1/3 tulajdoni hányadát közérdekű felajánlásként a Megajándékozottnak ajándékozzák, megnövekedő közcélú feladatainak ellátásának biztosítására. Megajándékozott az ajándékot köszönettel elfogadja.

2.2.

Szerződő Felek megállapítják, hogy a 1.1. pontban felsorolt ingatlan tulajdoni hányadok forgalmi értéke 8.000.000-8.000.000 Ft, azaz összesen 16.000.000 Ft (tizenhatmillió forint.) Felek az érték meghatározása során a megfelelő körültekintéssel jártak el, és azt mindannyian elfogadták.

2.3.

Az 1.1. pont szerinti ingatlannal a tulajdonosok, mint Ajándékozók szabadon rendelkeznek, azok per-, teher- és igénymentességéért kifejezetten szavatosságot vállalnak. A Tulajdonosok, mint ajándékozók szavatolnak azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga az 1.1. pont szerinti ingatlanon, amely a Megajándékozott birtoklását akadályozná vagy korlátozná. A Tulajdonosok, mint ajándékozók az 1.1. pont szerinti ingatlan szerződéskötés kori állapotáért kellékszavatosságot vállalnak, azok rejtett hibájáról tudomásuk nincs.

2.4.

Az Ajándékozók a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy tulajdonjuk törlésre és a Megajándékozott 2/3 arányú tulajdonjoga a **Pilisborosjenő külterület 027/8 hrsz alatti ingatlan vonatkozásában - ajándék jogcímen – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

2.7.

Az Ajándékozók kijelentik, hogy az ajándékozásnak semmilyen további feltétele nincs, az ajándék nem visszakövetelhető. Megajándékozott jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlan birtokába lép, jogosult használni, hasznait szedni, valamint köteles viselni az ingatlan terheit.

III. Vegyes rendelkezések

3.1.

Az Ajándékozók kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező, magyar állampolgárok; Megajándékozott pedig magyarországi helyi önkormányzat. Szerződő feleknek a szerződéskötési képességük nem korlátozott.

3.2.

A jelen jogügyletből eredő eljárási illetékeket Megajándékozott viseli azzal, hogy a Megajándékozott az 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b.) pontjának értelmében teljes személyes illetékmentességben részesül a jelen jogügylet tekintetében. Közreműködő ügyvéd a szerződő feleket tájékoztatta a jelen jogügyletből eredő adó-, és illetékfizetési kötelezettségükről, annak mértékéről, a mentesség törvényi feltételeiről és a szükséges eljárás rendjéről.

Budapest, 2019. febr. ...

Dsupinné Stampf Brigitta Edit
Ajándékozó I.

Stampf Krisztina
Ajándékozó II.

Küller János Polgármester
Pilisborosjenő Község Önkormányzata
Megajándékozott

Ellenjegyzem Budapesten, 2019.02.02. napján:

Dr. Gecse Gábor
jogtanácsos
(jisz.:12478)

INGATLAN-CSERESZERZŐDÉS

Szerződő felek:

Pilisborosjenő Község Önkormányzata (székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16., adószám: 15734666-2-13, KSH szám: 157344666-8411-321-13, törzsszám: 724664 képviseli: Küller János polgármester),
továbbiakban: **Önkormányzat**, mint Tulajdonos-1, és

Márton-Stampf Patrícia

Tulajdonos-2 (együttesen: a Felek)

1. A csereszerződés tárgya

1.1 Tulajdonos 1-1/1 arányú tulajdonát képezi a Pilisborosjenő belterület **2079/13.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1023 m²** területű és Pilisborosjenő belterület **2079/14.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1000 m²** területű ingatlan

1.2 A Tulajdonos-2 1/3 arányú tulajdonát képezi a Pilisborosjenő külterület, **027/8** hrsz.-ú, **1.3491 m²** térmértékű, 24.55 AK értékű, szántó besorolású ingatlan

1.3 Jelen szerződés tárgyát a Tulajdonos-1 ingatlan tulajdoni hányadának és a Tulajdonos-2 ingatlan tulajdoni hányadának a Felek közötti cseréje képezi, az ingatlanok egyenértékűsége mellett.

2. A felek nyilatkozatai

2.1 A Felek jelen szerződés aláírásával elcserélik egymás között a szerződés 1.1 és 1.2 pontjaiban megjelölt ingatlanokat. Ennek eredményeként **2079/13. és 2079/14.** hrsz.-ú ingatlanokat Tulajdonos-2, a **027/8** hrsz.-ú ingatlant pedig a Tulajdonos-1 szerzik meg csere jogcímén. A csere eredményeként a következő tulajdoni helyzet alakul ki:

a) a Tulajdonos-1 1/3 arányú tulajdonában lesz a **027/8** hrsz.-ú, **1.3491 m²** térmértékű, 24.55 AK értékű, szántó besorolású ingatlan;

b) a Tulajdonos-2 1/1 arányú tulajdonában lesz a a Pilisborosjenő belterület **2079/13.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1023 m²** területű és Pilisborosjenő belterület **2079/14.** hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen **1000 m²** területű ingatlan

2.2 A Tulajdonos-1 kijelenti, és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a **2079/13. és 2079/14.** hrsz.-ú ingatlanok jelen szerződés tárgyát képező 1/1 tulajdoni hányadai per-, teher-, és igénymentesek, azt adók, adók módjára behajtandó köz- és egyéb tartozások, illetve közüzemi díjhátralék nem terheli.

2.3 A Tulajdonos-2 kijelenti, és feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy a **027/8** hrsz.-ú ingatlan jelen szerződés tárgyát képező 1/3 tulajdoni hányada per-, teher-, és igénymentes, azt adók, adók módjára behajtandó köz- és egyéb tartozások, illetve közüzemi díjhátralék nem terheli.

3. Fizetési feltételek

3.1 Az elcserélt ingatlanok Felek által kölcsönösen kialakított, egyező értéke 10.000.000 Ft, azaz tízmillió forint.

3.2 Az elcserélt ingatlanok egyező értékére tekintettel a Felek rögzítik, hogy az ingatlanok tulajdoni hányadainak kölcsönös átruházását követően egymással szemben semmiféle pénzbeli, vagy egyéb megtérítési igényük nincs.

4. Tulajdon átruházással és birtokba lépéssel kapcsolatos rendelkezések

4.1 Az elcserélt ingatlanok értékének egyezőségére tekintettel a Tulajdonos-1 a szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **027/8** hrsz.-ú ingatlan 1/3 tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön a Tulajdonos-2 javára; míg a Tulajdonos-2 jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a **2079/13. és 2079/14.** hrsz.-ú

ingatlanok 1/1 arányú tulajdoni hányada vonatkozásában a tulajdonjog bejegyzésre kerüljön a Tulajdonos-1 javára. A tulajdonszerzés jogcíme mindkét esetben: csere.

4.2 Az elcserélt ingatlanok birtokbaadása jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul megtörténik. Az elcserélt ingatlanokat a Felek azok ismert, megtekintett állapotában bocsátják egymás birtokába és tulajdonába.

4.3 A birtokbaadás időpontjáig az elcserélt ingatlanokra jutó költségeket, a bekövetkezett károk következményeit és a kárveszélyt – a fennálló házastársi közös vagyona tekintettel – a Felek együttesen kötelesek viselni. A költségek viselése szempontjából azok felmerülésének időpontja az irányadó. A birtokbaadást követően az egyes ingatlanok vonatkozásában felmerülő költségeket és kárveszélyt a szerző fél viseli.

5. Vegyes rendelkezések

5.1 Jelen szerződés az aláírásával egyidejűleg lép hatályba.

5.2 A jelen szerződésben nem rendezett kérdésekben a Magyar Köztársaság hatályos jogszabályai, és különösen azok cserére, illetve szerződésekre vonatkozó rendelkezései irányadóak.

5.3 A Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, illetve jogi személyek, jog- és cselekvőképességük teljességének birtokában vannak, és tulajdonszerzésüknek és –átruházásuknak egyéb személyi akadály nincs.

5.4 A jelen szerződés megkötésének költségeit a felek közösen viselik.

5.5 A felek jelen szerződésbe foglaltan meghatalmazzák Dr. Gecse Gábor jogtanácsost (székhely: 2097 Pilisborosjenő, Fő út 16., jogt. ig szám: 12478)

a szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, annak az illetékes földhivatalhoz, történő benyújtásával, és a tulajdonjog bejegyzési eljárásban a teljes jogkörű képvisellel.

5.6 Jelen szerződés 4 (négy), egyenként 3 (három) oldalas, magyar nyelvű példányban készült.

5.7 A szerződő felek rögzítik, hogy Dr. Gecse Gábor jogtanácsos a szerződés megkötése előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az elcserélt ingatlanok jogi helyzetét illetően, ennek következtében a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősítik.

5.8 A felek a fenti csereszerződést elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírásukkal ellátják.

Budapest, 2019 febr....

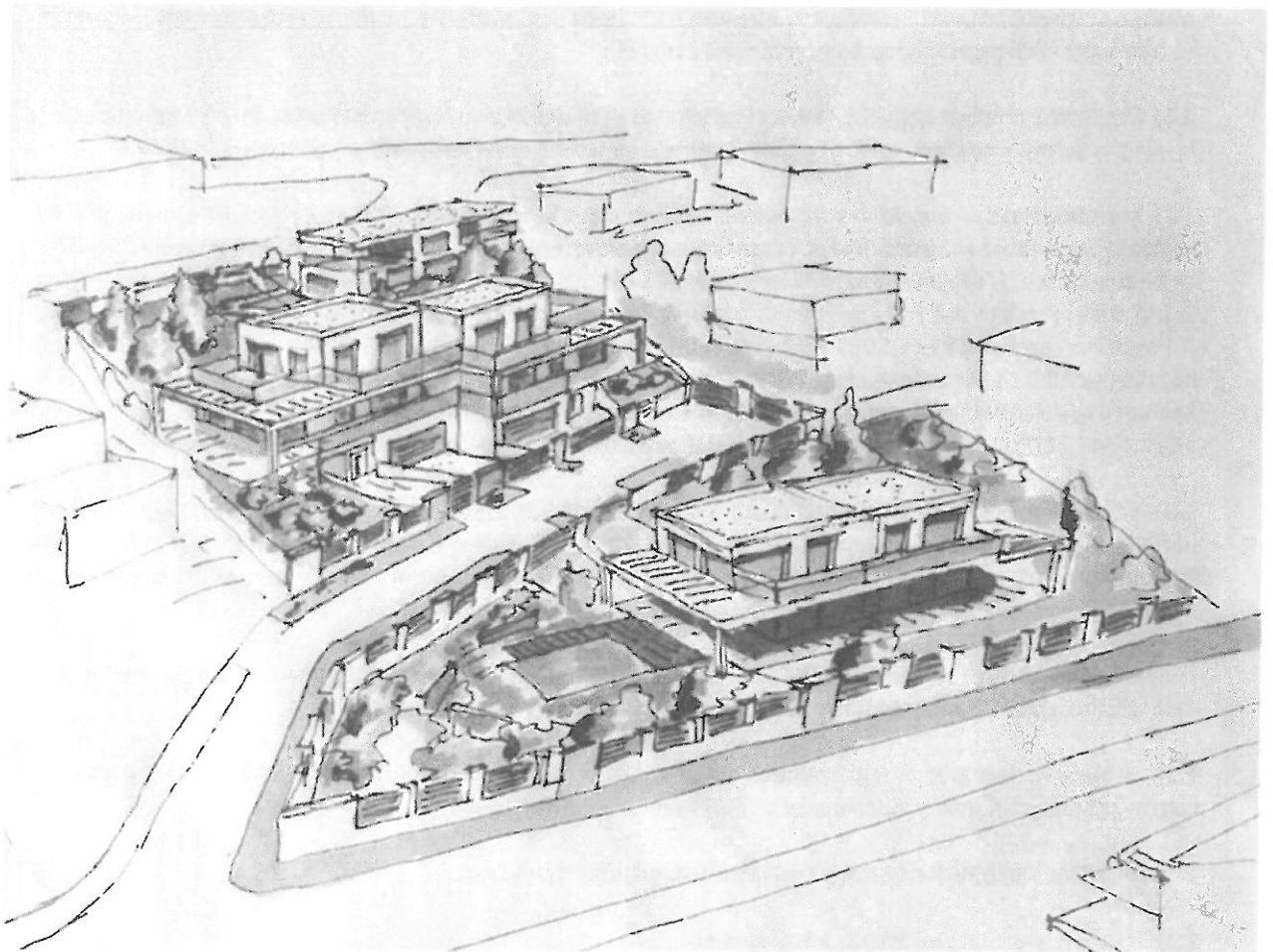
Pilisborosjenő Község Önkormányzata
Képviseli: Küller János Polgármester
Tulajdonos-1

Márton-Stampf Patrícia
Tulajdonos-2

Készítettem és ellenjegyzem _____-én:

Dr. Gecse Gábor jogtanácsos

Panoráma lakóker



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Pilisborosjenő Panoráma Lakóker Telepítési Tanulmányterve

1.1. Az érintett terület rövid bemutatása

Budapest határában a Külső Bécsi út 11-es Km távolságban található 4 Ha-os lakócélu fejlesztési terület Pilisborosjenő község külső lakott településrészéhez csatlakozik. A telekcsoport déli fekvésű, meredek a Bécsi út és enyhén lejtős Öröm irányában.

1.2. A terület nyugati és déli oldalról a bécsi úti lakott településrészsel határos, észak és kelet felé mezőgazdasági művelés alatt álló termőföldek övezik. Észak -Nyugaton a Kövesbérc dombja emelkedik a terület fölé.

1.3. Telepítési Tanulmányterv a Hatályos Helyi Építési Szabályzat rendelkezéseinek betartásával készült.

1.4. A Beépítési Terv a Telepítési Tanulmányterv részét képezi.

1.5. A területfejlesztés céljai:

A koncepció szerint két enyhén lejtős út tárja föl a területet. Az utak mentén két többlakásos, három négylakásos és 31 ikerház helyezhető el a beépítési terv alapján. A kornak megfelelő modern stílusjegyeket mutató szabadon álló házak értékét az igényesen kiépített utcák, a solymári völgyre néző panorámás teraszok és a tervezett környezettudatos beépítési mód növelik.

1.6. A fejlesztési terület nagyobb telkei csoportosan kerülnek beépítésre, ami lehetővé teszi az épületek déli tájolását, könnyű megközelítését, az eltérő szintekre történő elhelyezés pedig a panorámát biztosítja.

1.7. Közműfejlesztés, útépítés A fejlesztési területet két 250 m hosszú, 10 m széles 5-8 %-os lejtésű út szolgálja ki. Az utakra az úttörő kialakítása után, az építkezések idejére 25 cm zúzott kő alap kerül felhordásra és bedolgozásra 5 m szélességben. Az építkezések befejeztével térburkolókövel kerül végleges kialakításra az 1,2 m széles járda és a 4,2 m széles út. A felszíni víz elvezetés az utak szélén elhelyezett folyókákkal történik. A vízgerinc vezeték 110-es SDR17 KPE csővel, a csatorna gerinc 200-as KGPVC csővel kerül fektetésre. A közvilágítást 20 m-ként elhelyezett 30 W-os led lámpák biztosítják. Az utak és a felszíni vízvezetés, a vízi közművek és a közvilágítás kiépítéséről Településrendezési Szerződés alapján az Önkormányzat gondoskodik, a 0,4 KV-os hálózatot a tulajdonosok energiaigénye alapján az Elmű Zrt. tervezeti és kivitelezi.

1.8. A terület megközelítése gépkocsival a Bécsi útról nyíló Tücsök utcán keresztül oldható meg. Az Árpád hídig közlekedő buszjáratok megállója a Bécsi úton 200 m-re található. A tömegközlekedés másik alternatívája az Esztergomtól a Nyugati Pályaudvarig közlekedő vasút, amelynek korszerű, minden igényt kielégítő P+R parkolóját Öröm és Budapest határában 2 Km-re építették ki.

1.9. A Tücsök utcától tervezett gyűjtőút a 2 Km-re található új általános iskoláig vezet, amelyen keresztül majd a faluközpont is megközelíthető és a közszolgáltatások igénybe vehetők.

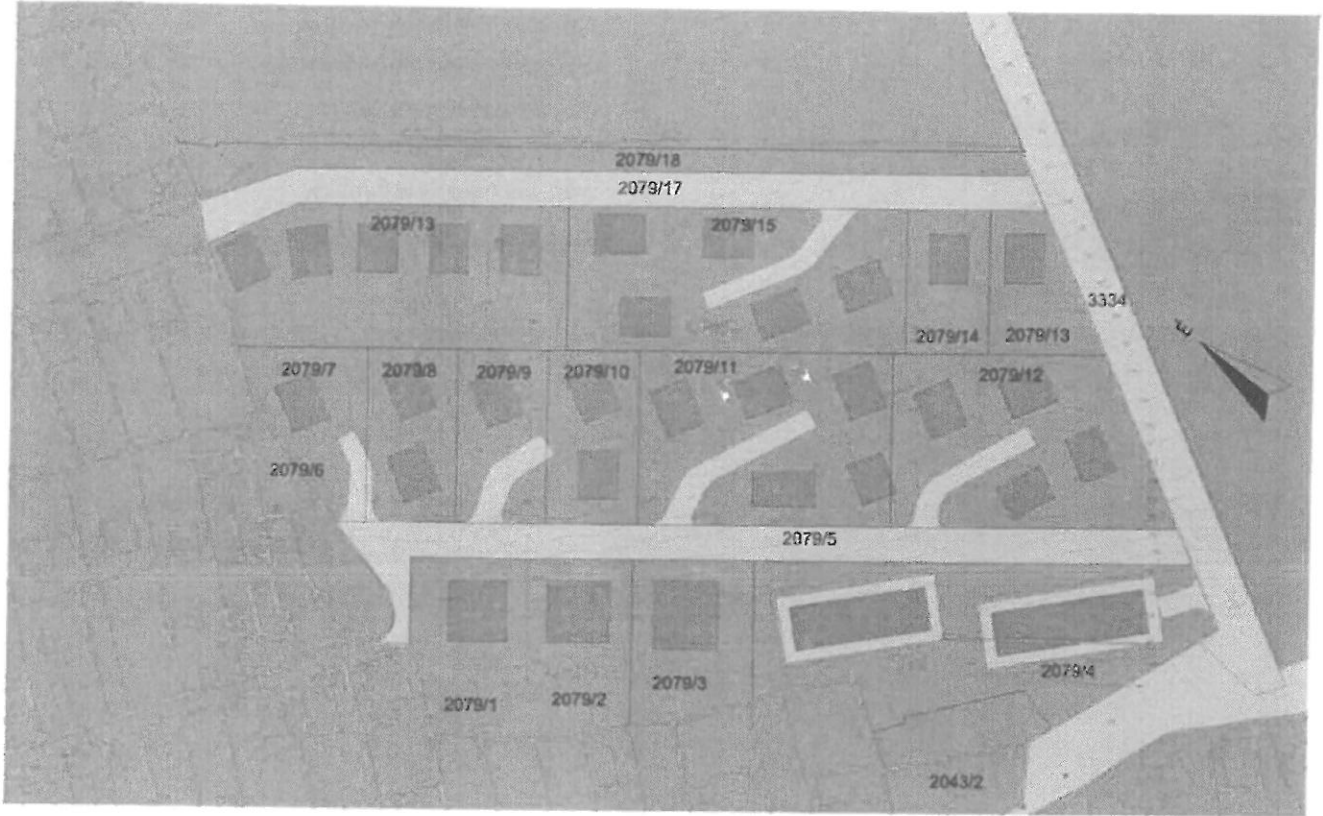
1.10. A Bécsi út mentén a legközelebbi magasszintű szolgáltató komplexum a Pilisvörösvár irányában 3 buszmegállónyira működő Auchan áruház köré szerveződött.

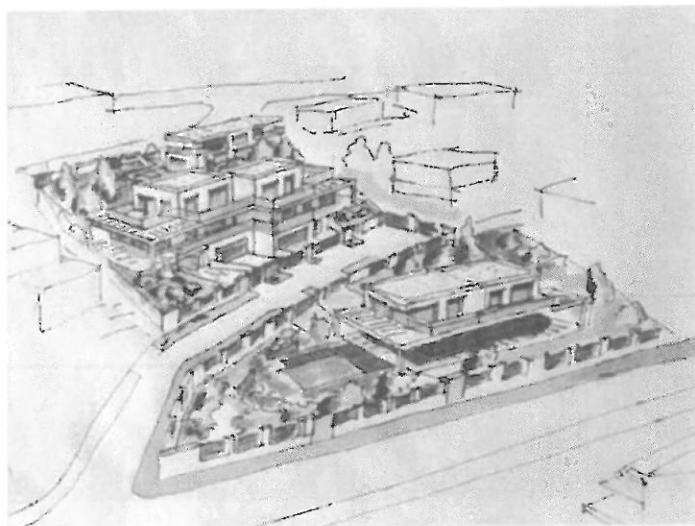
1.11. A terület beépítése a környezetre negatív hatást nem gyakorol.

1.12. A terület régészeti védettség alatt nem áll.

3. Beépítési terv

M=1:2000

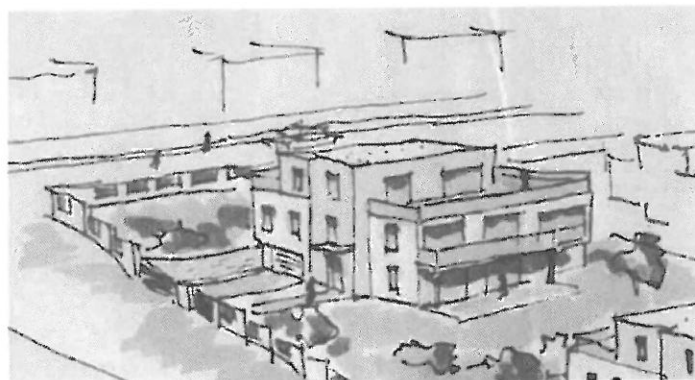
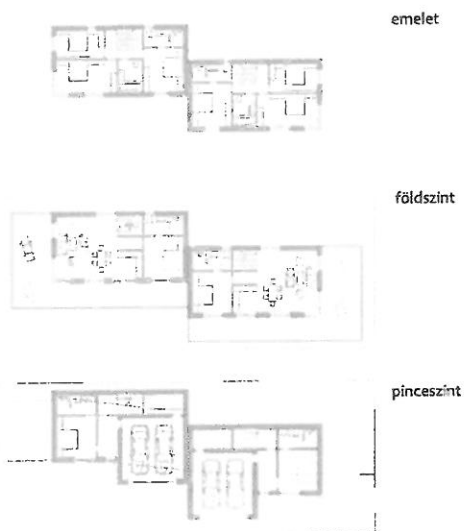




LAB2 jelű övezet beépítési mutatói

Legkisebb telek terület:	800 m ²
Legnagyobb beépítettség:	25 +5* %
Szintterületi mutató:	0,5
Zöldfelület min:	60%
épületmagasság max:	5,5 M

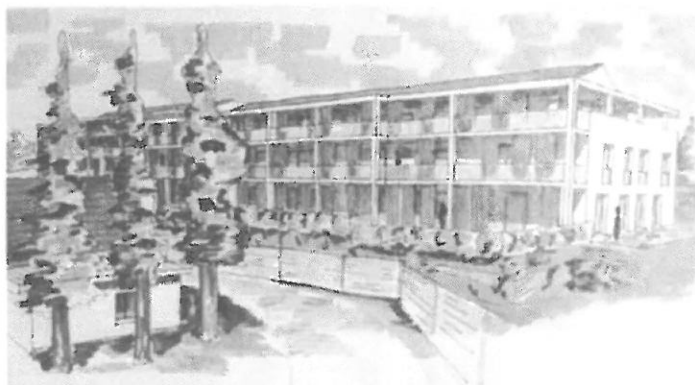
*kizárólag gépkocsi beálló



LAB3 jelű övezet beépítési mutatói

Legkisebb telek terület:	1.000 m ²
Legnagyobb beépítettség:	25 +5* %
Szintterületi mutató:	0,5
Zöldfelület min:	60%
épületmagasság max:	5,5 M

*kizárólag gépkocsi beálló



Tb1 jelű övezet beépítési mutatói

Legkisebb telek terület:	2.000 m ²
Legnagyobb beépítettség:	30 %
Szintterületi mutató:	1,0
Zöldfelület min:	30%
épületmagasság max:	7,5 M