

SZIGETSZENTMIKLÓSI POLGÁRMESTERI HIVATAL 11.	
Érkezett: 2025 JUN 19.	Mellékletek:
Szám: SZSZMPH/	
Ügyszám:	

ADÁSVÉTELI ÉS TELEKCHATÁR-RENDEZŐ SZERZŐDÉS

Amelyet létrejött egyrészről **Szigetszentmiklós Város Önkormányzata** (székhely: 2310 Szigetszentmiklós, Kossuth Lajos utca 2.; törzsszám: 730918; stat.szám: 15730916-8411-321-13; adószám: 15730916-2-13), **mint Eladó** (továbbiakban: Eladó)

másrészről **Petőcz Péter sz. Petőcz Péter**

(.....), valamint

Petőczné Wusching Erika Julianna sz. Wusching Erika Julianna

(.....) mindketten

szám alatti lakosok, **mint Vevők** (továbbiakban: Vevők) (Eladó és Vevők együttesen: **Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1 Előzmények

Szerződő Felek rögzítik, hogy **2023.01.23. napján** „Adásvételi és telekchatárt rendező előszerződést” kötöttek egymással.

Szerződő Felek célja az volt, hogy „a végleges adásvételi szerződés megkötésekor Eladó az Ingatlan1 azon, a HÉSZ szabályozási vonalán kívül eső, az Ingatlan2-vel érintkező 257 m² nagyságú területrészenek tulajdonjogát átruhazza Vevőkre, egy földmérővel elkészítettetett változási (telekchatár-rendezési) vázrajz alapján, mely szerint a megvásárolt 257 m² nagyságú telekrész beolvad az Ingatlan2 területébe, melynek térmértéke így 701 m²-re nő, míg az Ingatlan1 területe 173 m²-re csökken.”

Szerződő Felek rögzítették, hogy akkor még a fenti vázrajz elkészítésére **nem volt lehetőség**, mert a fentiek szerint kialakuló új telekchatár áthaladna az Ingatlan1-en lévő felépítményen, ezért a változási vázrajz csak a **felépítmény bontását** követően készíthető el.

Eladó a fent körülírt 257 m² nagyságú ingatlanrész tulajdonjogát az alábbi ellenérték fejében ruhazza át Vevőkre:

- Vevők saját költségviselésükkel vállalták az Ingatlan1-en lévő **felépítmény teljeskörű bontását**, ideértve a **sávalap kiemelését** is, a **bontási hulladék elszállítását**, a **terep rendezését**, mindezt az előszerződés aláírásától számított 1 (egy) éven belül. Felek rögzítik, hogy Vevők az Ingatlan1-en lévő felépítmény elbontásával kapcsolatos **kötelezettségüknek** maradéktalanul **eleget tettek**. Erre való tekintettel az Ingatlan1 művelési ága – **figyelemmel a földhivatal 375453/2024.05.22. sz. határozatára is – „hétvégi ház, udvarról” „kivett beépítetlen területre”** változott.
- Vevők a **fenti költségeken** (bontás, sávalap kiemelése, bontási hulladék elszállítása, tereprendezés) **felül vállalták**, hogy megfizetnek Eladónak **2.000.000,- Ft**, azaz Kétmillió forint vételárat, a végleges szerződés aláírásától számított 15 (tizenöt) napon belül.

Szerződő Felek a fenti előzményekre tekintettel az alábbi **végleges „Adásvételi és telekchatár-rendező szerződést”** kötik:

2 Szerződés tárgya

2.1 Ingatlan1

Eladó 1/1-ed arányú **kizárólagos tulajdonát képezi** az ingatlan-nyilvántartásban **Szigetszentmiklós 3050 hrsz.** alatt felvett, természetben 2310 Szigetszentmiklós, Kert u. 3050 hrsz. „felülvizsgálat alatt” sz. alatt található, összesen 430 m² alapterületű, „**kivett beépítetlen terület**” megjelölésű **belterületi ingatlan** (továbbiakban: Ingatlan1). Az ingatlan a földhivatal online rendszeréből **2025.06.12. napján** lekért e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint **per-, teher- és széljegymentes**.

.....
Petőcz Péter
 vevő

.....
Petőczné Wusching Erika Julianna sz. Wusching Erika Julianna
 vevő

.....
dr. Király Ádám ügyvéd

.....
Szigetszentmiklós Város Önkormányzata
 eladó

2.2 Ingatlan2

Vevők 1/2-1/2-ed arányú osztatlan közös tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Szigetszentmiklós 3051 hrsz. alatt felvett, természetben 2310 Szigetszentmiklós, Rév sor 9. sz. alatt található, összesen 444 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megjelölésű belterületi ingatlan (továbbiakban: Ingatlan2).

Az ingatlant a földhivatal online rendszeréből 2025.06.12. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap tanúsága szerint

- III/9-10. sz. alatt a RAIFFEISEN BANK ZRT. javára 65.165.791,- Ft tőke erejéig első zálogjogi ranghelyen bejegyzett önálló zálogjog, valamint annak biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom,
- III/11-12. sz. alatt a RAIFFEISEN BANK ZRT. javára 4.032.305,- Ft tőke erejéig második zálogjogi ranghelyen bejegyzett önálló zálogjog, valamint annak biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom,
- III/13-14. sz. alatt a RAIFFEISEN BANK ZRT. javára 11.247.550,- Ft tőke erejéig harmadik zálogjogi ranghelyen bejegyzett önálló zálogjog, valamint annak biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom,
- III/15-16. sz. alatt a MAGYAR ÁLLAM javára 150.000,- Ft tőke családok otthonteremtési kedvezménye és járuléka erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint annak biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom

terheli, az ingatlan egyebekben per-, teher- és széljegymentes.

3 Telekhatár-rendezés

Szerződő Felek kifejezett akarata, hogy a 2.1-2.2. pontban felsorolt ingatlanok telekhatárát a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező, Dr. Vasuth-Bognár Edit ingatlanrendező földmérő által 53/2024 munkaszámon készített, a Pest Vármegyei Kormányhivatal által 2024.07.29. napján záradékolt változási vázrajz alapján az alábbiak szerint módosítsák:

Szerződő Felek - a fenti 53/2024 munkaszámon készített - változási vázrajz szerint az ingatlan-nyilvántartásban Szigetszentmiklós 3050 helyrajzi számon felvett (jelenleg) „kivett beépítetlen terület” megjelölésű belterületi ingatlanból összesen 258 m² területű részt telekhatár-rendezési eljárás keretében a Vevők tulajdonában lévő, az ingatlan-nyilvántartásban Szigetszentmiklós 3051 helyrajzi számon felvett „kivett lakóház, udvar” megjelölésű belterületi ingatlanhoz csatolják. Vevők az ingatlanhoz csatolt ingatlanrész tulajdonjogát megváltják az Eladótól a jelen szerződés 4./ pontjában meghatározott vételáron. Felek rögzítik, hogy ezzel egyidejűleg a Szigetszentmiklós 3050 hrszú. ingatlan művelési ága „kivett beépítetlen terület”-ről „kivett helyi közút”-ra változik.

Felek a fenti változási vázrajz szerint a változások után az alábbi ingatlanokat alakítják ki:

- a) Szigetszentmiklós 3050 hrsz. alatt felvett, természetben 2310 Szigetszentmiklós, Kert u. 3050 hrsz. „felülvizsgálat alatt” sz. alatt található, összesen 172 m² alapterületű „kivett helyi közút” megjelölésű belterületi ingatlan.
- b) Szigetszentmiklós 3051 hrsz. alatt felvett, természetben 2310 Szigetszentmiklós, Rév sor 9. sz. alatt található, összesen 702 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar” megjelölésű belterületi ingatlan.

4 Adásvételi jognyilatkozatok

Felek megállapodnak abban, hogy a Vevők az Eladó tulajdonából átadásra kerülő ingatlanrész (258 m²) ellenértékéért 2.000.000,- Ft, azaz Kettőmillió Forint összeget fizetnek meg az Eladónak oly módon, hogy abból

- 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint Petőcz Péter vevőt, míg a fennmaradó
- 1.000.000,- Ft, azaz Egymillió forint Petőczné Wusching Erika Julianna vevőt

terheli.

.....
 Petőcz Péter
 vevő

.....
 Petőczné Wusching Erika Julianna sz.
 Wusching Erika Julianna
 vevő

.....
 dr. Király Ádám ügyvéd

.....
 Szigetszentmiklós Város Önkormányzata
 eladó
 POLGÁRMESTERE

A vételár a Vevők legkésőbb 2025.06.27. napjáig átutalással kötelesek megfizetni az Eladó [REDACTED] számú számlaszámára. Az átutalással megfizetett vételár akkor minősül teljesítettnek, ha annak összege, a fent megjelölt bankszámlán ténylegesen jóváírásra került.

5 Ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges nyilatkozatok

Jelen szerződés aláírásával az **Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező, **Dr. Vasuth-Bognár Edit** ingatlanrendező földmérő által **53/2024 munkaszám**on készített, a Pest Vármegyei Kormányhivatal által 2024.07.29. napján záradékolt **változási vázrajza** szerint a tulajdonát képező

- **Szigetszentmiklós 3050 helyrajzi számon** felvett, 430 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlanból **258 m² területű rész**

tulajdonjoga és birtoka a Vevők javára adásvétel és telekhatár-rendezés jogcímén a Szigetszentmiklós 3051 helyrajzi számon felvett ingatlanhoz csatolva az ingatlan-nyilvántartásba minden további megkérdezése és beleegyezése nélkül bejegyzésre kerüljön.

Ezzel egyidejűleg **Eladó feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz is, hogy a **Szigetszentmiklós 3050 hrszú. ingatlan művelési ága „kivett beépítetlen terület”-ről „kivett helyi közút”-ra változzon.**

Jelen szerződés aláírásával **Szerződő Felek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat** adják ahhoz, hogy a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező, záradékolt változási vázrajz szerint a tulajdonukban lévő **ingatlanok telekhatára a változási vázrajz szerint kerüljön rendezésre.**

Szerződő Felek kéri az ingatlan-nyilvántartó hatóságot, valamint **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulnak ahhoz is**, hogy a Szerződő Felek tulajdonjoga, Vevők ingatlanát terhelő jelzálogjogok, valamint annak biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalmak az alábbiak szerint kerüljön **bejegyzésre/visszajegyzésre:**

- Eladó 1/1-ed arányú tulajdonjoga a telekhatár-rendezést követően a Szigetszentmiklós 3050 hrsz. alatt felvett, természetben 2310 Szigetszentmiklós, Kert u. 3050 hrsz. „felülvizsgálat alatt” sz. alatt található, összesen 172 m² alapterületű, „kivett helyi közút” megjelölésű belterületi ingatlan tekintetében az **eredeti szerzési jogcímén, azaz adásvétel jogcímén** kerüljön visszajegyzésre (45499/2017.05.15/2017) az ingatlan-nyilvántartásba. Ez az ingatlan változatlanul **tehermentes.****
- Vevők tulajdonjoga a telekhatár-rendezést követően Szigetszentmiklós 3051 hrsz. alatt felvett, természetben 2310 Szigetszentmiklós, Rév sor 9. sz. alatt található, összesen 702 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megjelölésű belterületi tekintetében**
 - **Petőcz Péter vevő javára az egészhez viszonyított**
 - **222/702-ed eszmei hányad az eredeti szerzés jogcímén, azaz adásvétel jogcímén (386305/2021.06.21.)**
 - **129/702-ed eszmei hányad - jelen szerződéssel - adásvétel és telekhatár-rendezés jogcímén**
 - **Petőczné Wusching Erika Julianna vevő javára az egészhez viszonyított**
 - **222/702-ed eszmei hányad az eredeti szerzés jogcímén, azaz adásvétel jogcímén (386305/2021.06.21.)**
 - **129/702-ed eszmei hányad - jelen szerződéssel - adásvétel és telekhatár-rendezés jogcímén**

kerüljön bejegyzésre/visszajegyzésre.

A Szigetszentmiklós 3051 hrszú. ingatlant változatlanul terheli

- **III/9-10. sz. alatt a RAIFFEISEN BANK ZRT. javára 65.165.791,- Ft tőke erejéig első zálogjogi ranghelyen bejegyzett önálló zálogjog, valamint annak biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom,**
- **III/11-12. sz. alatt a RAIFFEISEN BANK ZRT. javára 4.032.305,- Ft tőke erejéig második**

Petőcz Péter
vevő

Petőczné Wusching Erika Julianna sz.
Wusching Erika Julianna
vevő

dr. Király Ádám ügyvéd



zálogjogi ranghelyen bejegyzett **önálló zálogjog**, valamint annak biztosítására szolgáló **elidegenítési és terhelési tilalom**,

- **III/13-14. sz.** alatt a RAIFFEISEN BANK ZRT. javára **11.247.550,- Ft** tőke erejéig harmadik zálogjogi ranghelyen bejegyzett **önálló zálogjog**, valamint annak biztosítására szolgáló **elidegenítési és terhelési tilalom**,
- **III/15-16. sz.** alatt a MAGYAR ÁLLAM javára **150.000,- Ft** tőke családok otthonteremtési kedvezménye és járuléka erejéig bejegyzett **jelzálogjog**, valamint annak biztosítására szolgáló **elidegenítési és terhelési tilalom**.

Felek kijelentik, hogy a jelen jogügyletkez a Raiffeisen Bank Zrt., valamint a Magyar Állam hozzájárulására nincs szükség tekintettel arra, hogy az ingatlan elidegenítésre és megterhelésére nem kerül sor ill. ezen ingatlan területnagysága **444 m²-ről 702 m²-re növekszik**. Ellenkező esetben a Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy az esetleges hozzájárulásokat a jelzálogjogosultaktól beszerzik.

6 Felfüggesztő feltétel

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés felfüggesztő feltétele, hogy Vevők a jelen szerződés 4./ pontjában foglalt **vételár fizetési kötelezettségüket maradéktalanul teljesítsék**. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vételár teljesítését követő **7 napon belül eljáró ügyvédet értesíti**. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés mellékletét képező változási vázrajz a záradék keltezésétől (2024.07.29.) számított egy évig hatályos. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés ill. az azzal kapcsolatos telekhatár-rendezési kérelem mindaddig nem kerül benyújtásra az illetékes földhivatalba, ameddig a felfüggesztő feltétel nem áll be.

7 Birtokbaadás/szavatosság

Jelen szerződéssel átruházásra kerülő ingatlanrész **bekerítetlen**, azon mért közmű nem található, így az újonnan kialakuló telekhatárok alapján megszerzett ingatlanrész birtokát a Változási vázrajz alapján kialakult tulajdoni viszonyok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének napján Szerződő Felek átadják és átveszik.

Eladó **szavatosságot vállal** a szerződés tárgyát képező ingatlanrész **per-, teher- és igénymentes átruházásáért**.

8 Vegyes rendelkezések

Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanrészen épület nem található, ezért az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet hatálya alá nem tartozik, energetikai tanúsítványt nem kell készíteni

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a telekhatár-rendezési megállapodást a Vevők tartoznak az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtani. Felek rögzítik, hogy Eladót terheli a telekhatár-rendezéssel kapcsolatos költség, míg a tulajdonjog bejegyzéssel (adásvétel) kapcsolatos igazgatási és szolgáltatási díj a feleket közösen terheli.

Vevők kijelentik, hogy mindketten cselekvőképese, **magyar állampolgárok**, szerződéskötési képességükben nem korlátozottak. Eladó kijelenti, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény hatálya alá tartozó magyarországi **helyi önkormányzat**.

Eladó kijelenti, hogy a jelen jogügyletetet a **281/2022. (IX.7.) számú Önkormányzati Határozat** hagyta jóvá.

Felek kijelentik, hogy a 2025. január 15. napjától hatályos új ingatlan-nyilvántartási törvény (2021. évi C. törvény) rendelkezéseit maradéktalanul betartják. Felek tudomásul veszik, hogy az új jogszabály

Petőcz
Petőcz

Petőczné Wusching Erika Julianna sz.
Wusching Erika Julianna
vevő

dr. Király Ádám ügyvéd

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata
eladó

hatálybalépésére tekintettel a szabályozás és az alkalmazási gyakorlat jelenleg még kiforratlan lehet. Ennek megfelelően Felek vállalják, hogy a bejegyzési eljárás zavartalan lebonyolítása érdekében az **előírt együttműködési kötelezettségen túlmenően is szorosan együttműködnek** egymással. Különös figyelmet fordítanak az esetleges hiánypótlásokra, kiegészítő nyilatkozatok határidőben történő kölcsönös megtételére, valamint minden olyan egyéb eljárási cselekményre, amely az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés eredményes lezárásához szükséges.

Szerződő felek a jelen **okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével**, az illetékes **földhivatal előtt induló ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő jogi képviselőjük teljes körű ellátásával - beleértve a telekhatár-rendezésével kapcsolatos eljárásokat is - dr. Király Ádám egyéni ügyvédet (2310 Szigetszentmiklós, Tököli út 19/B. 1/4., KASZ: 36073392) bízzák meg.** Eljáró ügyvéd a fenti meghatalmazást/megbízást az okirat ellenjegyzésével **elfogadja.**

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés mindenben megfelel az általuk előadottaknak, külön ügyvédi tényvázlásban rögzített szerződéses akarataiknak.

Ezt követően felek, a jelen szerződést annak fel- és átolvasása, tartalmának közös értelmezése után, mint akarataikkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írtak alá.

Kelt, Szigetszentmiklós, 2025.06.12.

[Redacted signature]

Petőczné Wusching Erika Julianna
sz. Wusching Erika Julianna

vevő

[Redacted signature]

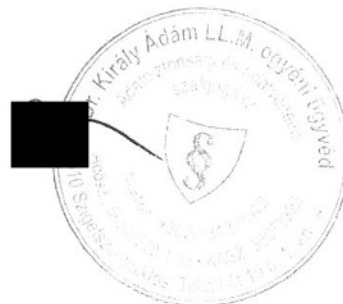
Petőcz Péter sz. Petőcz Péter
vevő

Ellenjegyzem: Szigetszentmiklós, 2025.06.12.-én
dr. Király Ádám egyéni ügyvéd
2310 Szigetszentmiklós, Tököli út 19/B. 1/4.
KASZ: 36073392

Kelt, Szigetszentmiklós, 2025.06.12.

[Redacted signature]

Szigetszentmiklós Város Önkormányzat
képv.: Nagy János Polgármester
eladó



Ellenjegyzem: Szigetszentmiklós, 2025.06.12.-én
dr. Király Ádám egyéni ügyvéd
2310 Szigetszentmiklós, Tököli út 19/B. 1/4.
KASZ: 36073392



Petőczné Wusching Erika Julianna sz.
Wusching Erika Julianna
vevő

Petőczné Wusching Erika Julianna sz.
Wusching Erika Julianna
vevő

Szigetszentmiklós Város Önkormányzata
eladó

dr. Király Ádám ügyvéd

