

[Vonalkód]

[Vonalkód]

ikt. szám: [Iktatószám]

TELEKHATÁRRENDEZÉSEL VEGYES, INGATLAN INGYENES ÁTRUHÁZÁSÁRÓL SZÓLÓ SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros Önkormányzata

Székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.

Törzskönyvi azonosító szám: 735638

Adószám: 15735636-2-41

KSH statisztikai számjel: 15735636-8411-321-01

ÁHTI azonosító: 745192

Bankszámlaszáma: 11784009-15490012

Képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester

mint tulajdonszerző fél (a továbbiakban: **Átvevő / Fővárosi Önkormányzat**)

másrészről

■■■■■■■■■■ (születési név: ■■■■■■■■■■, születési hely, idő: ■■■■■■■■■■., anyja neve: ■■■■■■■■■■, személyi azonosító: ■■■■■■■■■■, lakcím: ■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■ adóazonosító jel: ■■■■■■■■■■), mint Telekhatárrendező és tulajdont Átadó (a továbbiakban: **Telekhatárrendező fél1 vagy Átadó1**),

■■■■■■■■■■ (születési név: ■■■■■■■■■■, születési hely, idő: ■■■■■■■■■■., anyja neve: ■■■■■■■■■■, személyi azonosító: ■■■■■■■■■■, lakcím: ■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■ adóazonosító jel: ■■■■■■■■■■), mint Telekhatárrendező és tulajdont Átadó (a továbbiakban: **Telekhatárrendező fél2 vagy Átadó2**), valamint

■■■■■■■■■■ (születési név: ■■■■■■■■■■, születési hely, idő: ■■■■■■■■■■., anyja neve: ■■■■■■■■■■, személyi azonosító: ■■■■■■■■■■, lakcím: ■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■ adóazonosító jel: ■■■■■■■■■■), mint Telekhatárrendező és tulajdont Átadó (a továbbiakban: **Telekhatárrendező fél3 vagy Átadó3**)

tulajdont Átadók a továbbiakban együttesen: **Telekhatárrendező Felek vagy Átadók**,

Átadók **képviselésében** 3. sz. mellékletként csatolt Meghatalmazással eljár:

■■■■■■■■■■ (születési név: ■■■■■■■■■■, születési hely, idő: ■■■■■■■■■■., anyja neve: ■■■■■■■■■■, személyi azonosító: ■■■■■■■■■■, lakcím: ■■■■■■■■■■) meghatalmazott

valamennyi fél együttesen: Felek – között,

a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottságának/2025. (.....) TB határozata, valamint a/2025. (.....) főpolgármesteri határozat alapján, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. PREAMBULUM

1. A Budapest XXIII. kerületi 184393/1 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megjelölésű, 345 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan1**) az Átadó1 2/4 arányú, Átadó2 1/4 arányú, Átadó3 1/4 arányú tulajdonát képezi.

2. A Budapest XXIII. ker. belterület 184393/2 helyrajzi szám alatt felvett, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű, 917 m² alapterületű ingatlan Átadó2 és Átadó3 1/2 – 1/2 arányú tulajdonában áll (továbbiakban: **Ingatlan2**).

3. Átvevő kizárólagos tulajdonában és kezelésében áll a (184874) hrsz-ú, **közútként** működő közterületi ingatlan, amely természetben az Ingatlan1-el határos Grassalkovich útnak felel meg.

4. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan2 nincs közvetlen kapcsolatban közúttal, továbbá, hogy az Ingatlan1 és Ingatlan2 közti, ingatlan-nyilvántartási adatok szerint meglévő telekhatár a telkeken lévő épületeken keresztül húzódik, azokat kettémetszi. Felek erre is figyelemmel megállapítják, hogy a természetben az Ingatlan1 és Ingatlan2 egy egységet képez, amely csak az Ingatlan1-en elhelyezkedő kerítés mentén rendelkezik kapcsolattal a közút felé.

5. A T-104450 változási vázrajzban (továbbiakban: **Változási vázrajz** – Szerződés 1. számú melléklete) foglaltaknak megfelelően az Ingatlan1 területén belül, a szabályozási vonalon húzódó kerítésen kívüli, közút felé eső 159 m² alapterületű része (továbbiakban: **Ingatlanrész**) a természetben beékelődik a I.3. pontban említett fővárosi tulajdonú (184874) hrsz-ú közút területébe és a Budapest Főváros hatályos Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT) és a kerületi KÉSZ szerint közúti közlekedési (KÖu) övezetbe tartozik, a természetben pedig, mint közterület – a közút részeként - járdaként funkcionál. Az Ingatlan1-en húzódó kerítés az övezeti határnak megfelelő szabályozási vonal mentén húzódik, így az Ingatlanrész a valóságban önálló ingatlanként funkcionál és bárki számára használható.

6. Átadók meghatalmazottjuk útján a tulajdonukban lévő Ingatlan1 és Ingatlan2 értékesíthetősége céljából keresték meg a Fővárosi Önkormányzatot figyelemmel arra, hogy az Ingatlan 1 és Ingatlan2 együttes megvásárlására vevő-jelölt jelentkezett, aki az ingatlanokat egyben kívánja megvenni, oly módon azonban, hogy az Ingatlan1-en belül az Ingatlanrészt nem kívánja megvásárolni. A vevő-jelölt kizárólag a lakóövezetbe (Lk-1) eső Ingatlan2-t és az Ingatlan1 ugyancsak lakóövezeti – Ingatlanrészen kívül eső - részét kívánja megvásárolni Átadóktól. Erre figyelemmel az Átadók szükségesnek látják a Változási vázrajzban foglaltak szerinti telekhatárrendezést az Ingatlan1 és Ingatlan2 között. A telekhatárrendezés során tehát az Ingatlan2 területéhez hozzászabályozásra kerül az Ingatlan1 Ingatlanrészen felüli - az Átadók kizárólagos használatában álló – Lk-1 övezetbe eső területe, így létrejön egy nagyobb területű Ingatlan2, míg az Ingatlanrész egy csökkentett területű Ingatlan1-ként marad önálló ingatlan.

7. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 5. § (3) bekezdés a) pontja és a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 5. § (1) bekezdés a) aa) pontja alapján a helyi közutak a helyi önkormányzatok kizárólagos és forgalomképtelen törzsvagyonába és egyben közlekedési övezetbe tartozó területnek minősülnek, amelyek csak önkormányzat tulajdonában állhatnak. Az előbbiekre figyelemmel **Átadók** az említett, **közterületre eső Ingatlanrészt** önkormányzati közútkezelői feladatok ellátása céljából a jelen Szerződés szerinti **telekhatárrendezés során ingyenesen a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kívánják adni** a jelen Szerződésben foglalt feltételekkel. Mivel az Ingatlan1-gyel szomszédos, (184874) hrsz-ú közútként működő közterületi ingatlan a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában és kezelésében van, a főútvonalak, közutak és a közterületek kijelöléséről 432/2012. (XII. 29.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint, célszerű, hogy az Ingatlanrész tulajdonjogát is a Fővárosi Önkormányzat szerezzék meg oly módon, hogy az Ingatlanrész telekhatárrendezéssel egy csökkentett területű Ingatlan1-ként önálló ingatlan marad és egyidejűleg ingyenesen átruházásra kerül a Fővárosi Önkormányzat részére.

8. A fent meghatározott, magántulajdonban lévő **Ingatlanrész csökkentett területű Ingatlan1-ként történő önálló ingatlanná válásával és annak Fővárosi Önkormányzat által történő megszerzésével** a Fővárosi Önkormányzat a Magyarország önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 23. § (4) bekezdésének 1. pontjában meghatározott közfeladatát rendezettebb jogi keretek között kívánja biztosítani és így a feladatellátást előmozdítani.

A telekhatárrendezés során Átadók az Ingatlan1 Ingatlanrészen kívüli, magánszemély tulajdonos Átadók kizárólagos használatában álló részét (186 m²) és az Ingatlan2-t – az Ingatlanrész önálló ingatlaná válásával egyidejűleg – egyesíteni is kívánják az értékesíthetőség céljából.

9. Felek tudomással bírnak arról, hogy a telekhatárrendezés ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez végleges telekalakítási engedély, a Felek által aláírt eredeti változási vázrajz, továbbá az érintett tulajdonosok által aláírt megállapodás szükséges a telekhatárrendezésről és a telekhatárrendezéssel összefüggő tulajdonjogi változásokról. **A telekhatárrendezéssel az Ingatlan1 Ingatlanrészen kívüli, Átadók kizárólagos használatban lévő 186 m²-es részének és az Ingatlan2 egyesítése, valamint az Ingatlanrész csökkentett területű Ingatlan1-ként történő önálló ingatlaná válása** a már hivatkozott, jelen Szerződés **1. számú mellékletét** képező, Kovács Bálint ingatlanrendező földmérő mérnök által **T-104450** számon készített és BFKH Földhivatali Főosztálya által 2025. május 15. napján záradékolt Válgazási vázrajz alapján történik. A telekhatárrendezést Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 800127/5/2025. sz. 2025. 07. 09. napján véglegessé vált határozatával (a továbbiakban: **Telekalakítási engedély**) engedélyezte (Szerződés 2. számú melléklete).

A Preambulumban foglaltakra figyelemmel tehát Felek a jelen Szerződést azért kötik, hogy a Válgazási vázrajz és Telekalakítási engedély alapján a **telekhatárrendezés, és ezzel egyidejűleg a megnövekedett területű Ingatlan2 létrejöttön, az így létrejött csökkentett területű, 159 m²-es, közút megjelölésű Ingatlan1 Fővárosi Önkormányzat részére történő ingyenes tulajdonba adása megvalósuljon, és mindezek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörténjen.**

A fent leírt előzményekre tekintettel Felek a jelen Szerződésbe foglalt jogügylet megkötéséről döntöttek az alábbi feltételekkel.

II. A SZERZŐDÉS CÉLJA ÉS TÁRGYA

1. Jelen Szerződés célja, hogy az Ingatlan1 és Ingatlan2 között húzóó telekhatár vonala a Válgazási vázrajzban és a Telekalakítási engedélyben foglalt telekhatárrendezésnek megfelelően - az ingatlanokban meglévő tulajdoni viszonyok arányos fenntartása mellett - kerüljön át az Ingatlan1 területén húzóó övezeti szabályozási határvonalon húzóó kerítés vonalára, mely által a KÉSZ és a TSZT alapján az ingatlanok azonos övezeti besorolásba eső Lk-1 területei egyesítésre kerülnek. Ezáltal az Ingatlan2 területe az Ingatlan1 Ingatlan2-vel közös telekhatárától kerítésig eső részével (186 m²) megnő és az Átadók osztatlan közös tulajdonába kerül az alábbi feltételek (II.4. és III. 2. pont) szerint.

A jelen Szerződés további célja, hogy az Ingatlan1 a rajta áthúzóó övezeti határral elválasztott, közlekedési övezetbe eső, az Ingatlanrésznek megfelelő 159 m²-es részéből a telekhatárrendezés folytán egy közlekedési célú ingatlaná váljon, mely övezeti besorolás illeszkedik a szomszédos fővárosi tulajdonú (184874) hrsz-ú közút funkciójához. Erre - és a Fővárosi Önkormányzat Preambulumban foglalt közfeladatára - figyelemmel az Átadók, mint az Ingatlan1 tulajdonosai a telekhatárrendezéssel kialakuló, II.4. pontban meghatározott, 159 m² területű, közút megjelölésű Ingatlan1-et a telekhatárrendezéssel egyidejűleg ingyenesen átruházzák a Fővárosi Önkormányzat részére (II.4. és III. 3. pont).

2. Átadó1 2/4 arányú, Átadó2 1/4 arányú és Átadó3 1/4 arányú tulajdonát képezi a Budapest XXIII. ker. belterület **184393/1 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben 1238 BUDAPEST XXIII.KER. Grassalkovich út 44. alatti, 345 m² területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan (**Ingatlan1**).

Felek az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján rögzítik, hogy az **Ingatlan1** tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nincs, a tulajdoni lap III. részén az alábbi bejegyzések szerepelnek, egyébként az Ingatlan1 per-, teher- és igénymentes:

- az ELMŰ HÁLÓZATI Kft javára a 75833/2/2011/1.04.05.sz. határozattal bejegyzett 36 m2 területre
- az ELMŰ HÁLÓZATI Kft javára a 104230/2/2012/12.04.17.sz. határozattal 36 m2 területre bejegyzett vezetékjog terheli.

3. A Budapest XXIII. ker. belterület **184393/2** helyrajzi szám alatt felvett, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, 917 m2 alapterületű belterületi ingatlan Átadó2 és Átadó3 1/2 – 1/2 arányú tulajdonában

áll (**Ingatlan2**). Az ingatlan természetbeni címe az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest, XXIII. ker. Grassalkovich út 44. „felülvizsgálat alatt”.

Felek az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján rögzítik, hogy az **Ingatlan2** tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nincs, a tulajdoni lap III. részén bejegyzések nem szerepelnek, per-, teher- és igénymentes.

4. Felek a Preambulumban foglaltak alapján elhatározták az Ingatlan1 és Ingatlan2 vonatkozásában a Telekalakítási engedély és a Változási vázrajz szerinti telekhatárrendezést a következők szerint:

Változás előtti állapot

Ingatlan1:

- **184393/1 hrsz-ú ingatlan**
Megnevezés: kivett lakóház, udvar
Terület: 345 m²
Tulajdonos: Átadó1 (2/4 tulajdoni hányad), Átadó2 (1/4 tulajdoni hányad), Átadó3 (1/4 tulajdoni hányad)

Ingatlan2

- **184393/2 hrsz-ú ingatlan**
Megnevezés: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Terület: 917 m²
Tulajdonos: Átadó2 (1/2 tulajdoni hányad), Átadó3 (1/2 tulajdoni hányad)

Változás utáni állapot

Ingatlan1

- (**184393/1**) hrsz-ú ingatlan
Megnevezés: kivett **közút**
Terület: **159** m²
Tulajdonos: Budapest Főváros Önkormányzata (1/1 tulajdoni hányad)

Ingatlan2

- 184393/2** hrsz-ú ingatlan
Megnevezés: kivett, lakóház, gazdasági épület, udvar
Terület: **1103** m²
Tulajdonos: Átadó1 (93/1103 tulajdoni hányad), Átadó2 (505/1103 tulajdoni hányad), Átadó3 (505/1103 tulajdoni hányad)

5. A telekhatárrendezéssel az Átadók tulajdonában lévő Ingatlan1-ből az Átadó2 és Átadó3 tulajdonában lévő Ingatlan2-höz 186 m² nagyságú terület kerül hozzászabályozásra. A telekhatárrendezéssel az Átadók között az Ingatlan2-ben a tulajdoni hányadok a meglévő tulajdoni viszonyoknak megfelelően, arányosan változnak, és a tulajdonközösség köztük az új arányok szerint jön létre a II.4. pontban foglaltaknak megfelelően.

6. Átadók jelen okirat aláírásával a telekhatárrendezéssel kialakuló **(184393/1) hrsz-ú, közút megjelölésű, 159 m² alapterületű ingatlan tulajdonjogát** az Nvtv. 5.§ (3) bekezdés a) pontja és a Vagyonrendelet 5. § (1) bekezdés a) aa) pontja alapján az Mőtv. 23. § (4) bekezdésének 1. pontjában meghatározott közfeladatai ellátásának elősegítése érdekében az Átvevőre ingyenesen átruházzák.

III. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

1. **Telekhatárrendező Felek** jelen okirat aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Preambulum 9. pontban hivatkozott Telekalakítási engedélye alapján **a telekhatárrendezést**, így az **184393/1 hrsz-ú**, 345 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar megjelölésű Ingatlan1-ből 186 m² nagyságú területnek az **Ingatlan2-höz történő hozzászabályozását** – a II.4-6. pontokban foglalt rendelkezéseket is figyelembe véve – az ingatlan-nyilvántartáson **átvezesse**.

A Fővárosi Önkormányzat kijelenti, hogy a Fővárosi Közgyűléstől átruházott hatáskörben eljáró Tulajdonosi Bizottság a számú TB határozatával a jelen Szerződésben foglalt telekhatárrendezést jóváhagyta.

2. **Telekhatárrendező Felek** a jelen Szerződés aláírásával kérik az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy - a II.4. pont alapján – a változást követően kialakuló, **1103 m² alapterületű, Budapest XXIII. ker. 184393/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a tulajdonjog részben telekhatárrendezés részben eredeti felvétel jogcímén 93/1103-ad részben [REDACTED], 505/1103-ad részben [REDACTED], 505/1103-ad részben [REDACTED] javára bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban (Bejegyzési engedély).**

3. **Felek jelen okirat aláírásával együttesen kérik, Átadók pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy a telekhatárrendezéssel egyidejűleg kialakuló **(184393/1) hrsz-ú, közút megjelölésű, 159 m² alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában Átvevő tulajdonjoga telekhatárrendezés és tulajdonjog ingyenes átruházás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (Bejegyzési engedély).**

A Fővárosi Önkormányzat kijelenti, hogy a Fővárosi Közgyűléstől átruházott hatáskörben eljáró főpolgármester a számú határozatával a jelen Szerződésben foglalt, a Fővárosi Önkormányzat részére történő ingyenes tulajdonjog átruházást jóváhagyta.

4. Felek megállapítják, hogy az ELMŰ HÁLÓZATI Kft javára 75833/2/2011/1.04.05.sz. határozattal bejegyzett 36 m² területre eső, valamint a 104230/2/2012/12.04.17.sz. határozattal ugyancsak 36 m²-re bejegyzett **vezetékjog** - az 1. számú melléklet alapján - **a telekhatárrendezést követően a kialakuló (184393/1) hrsz-ú közterületi ingatlant változatlanul terheli, melynek átjegyzéséhez az Átvevő Fővárosi Önkormányzat a jelen Szerződés aláírásával hozzájárul.** A vezetékjogok így az újonnan kialakuló megnövekedett területű Ingatlan2-t nem érintik.

IV. ÁLLAPOTFELVÉTEL ÉS BIRTOKÁTRUHÁZÁS

Felek megállapodnak abban, hogy a Preambulumban foglaltak alapján a **(184393/1) hrsz-ú közterületi ingatlan vonatkozásában nincs szükség külön birtokbaadásra**, mert az Átvevő már a jelen Szerződés megkötését megelőzően és azzal egyidejűleg is jogszabály erejénél fogva használta és használja, birtokában tartotta és fenntartotta az (184393/1) hrsz-ú ingatlannak megfelelő területű Ingatlanrészt figyelemmel arra, hogy az a gyakorlatban is közlekedési övezetbe tartozó, bárki által használható közterületnek minősül.

V. HATÁLYBALÉPÉS

Jelen Szerződés valamennyi fél által történt aláírásával lép hatályba. Amennyiben a Szerződést Felek nem egyszerre írják alá, úgy a jelen Szerződés hatályba lépésének napja az utoljára aláíró Szerződő Fél aláírásának napja.

VI. MEGHATALMAZÁS

1. A Felek jelen okiratot saját jogi képviselőjük ellenjegyzése mellett írják alá azzal, hogy a jelen szerződés és a kapcsolódó okiratok elkészítésével, ellenjegyzésével, a Szerződés, a telekhatárrendezés és tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem, valamint a kapcsolódó dokumentumok benyújtásával, az Ingatlanügyi Hatóság és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti képvisellel a LACKNER ÜGYVÉDI IRODA (címe: 8900 Zalaegerszeg, Várkör 9. 1/3., eljáró ügyvéd: dr. Lackner Melinda, kamarai nyilvántartási száma: KASZ 36064281) bízák meg. A Felek kijelentik, hogy jelen okirat aláírása részükről dr. Lackner Melinda ügyvédnek történő képviseleti meghatalmazás adását jelenti, aki azt, jelen szerződés ellenjegyzésével elvállalja, a meghatalmazást elfogadja.

2. Átvevő jelen szerződés aláírásával meghatalmazza dr. Barta Krisztián kamarai jogtanácsost (KASZ: 36080976), hogy az Átvevő jelen szerződésbe foglalt jognyilatkozatát – mely az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak az Átvevő Fővárosi Önkormányzat vonatkozásában való tanúsítására terjed ki - ellássa jogi ellenjegyzéssel és a jelen szerződés szerinti jogüggyel kapcsolatban Átvevőt teljes jogkörrel képviselje. dr. Barta Krisztián kamarai jogtanácsos a meghatalmazást elfogadja.

3. A Felek, eljáró képviselőik útján, kölcsönösen és egybehangzóan feltétel nélkül és visszavonhatatlanul kijelentik és elismerik, hogy a jogi képviselők:

a. a köznyilvántartásba bejegyzettségüket, jogalanyiságukat, jelen ügylethez szükséges jogképességüket harminc napnál nem régebbi okiratok alapján ellenőrizték;

b. előzetes hozzájárulásukkal elvégezték a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) 7.§ (1) bekezdése szerinti ügyfél átvilágítást, és ennek keretén belül személyi igazolványaik és lakcímkártyájuk alapján meggyőződtek a Felek e Szerződés megkötése során eljáró képviselőinek a személyazonosságáról, valamint céginformáció és a Meghatalmazás alapján arról, hogy e Szerződés megkötésére jogosultak, ellenőrizték a Meghatalmazás érvényességét és a tulajdonjog átruházására irányuló jogcímet is;

c. a Feleket e Szerződés megkötése során képviselő személyek személyi igazolványairól és lakcímkártyáiról, ezek hiányában személyazonosságuk igazolására alkalmas igazolványairól, előzetes hozzájárulásukkal fénymásolatot készítettek, hozzájárultak ahhoz, hogy a fénymásolatokat, mint személyes adatokat tartalmazó iratokat kezelje;

d. személyazonosságuk ellenőrzése előtt tájékoztatták a Felek e Szerződés megkötése során eljáró képviselőit az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, továbbá az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről, annak határidejéről;

e. a szerződéses nyilatkozataikat világosan, egyértelműen, hiánytalanul és hűen foglalták a jelen Szerződésbe, valamint felhívták a figyelmüket arra, hogy a Szerződést, aláírás előtt, figyelmesen olvassák el;

f. e-hiteles tulajdoni lappal és más célszerű módon meggyőződtek a jelen jogüggyel jogszerűségéről és tájékoztatták a Felek e Szerződés megkötése során eljáró képviselőit a Szerződés érvényessé és hatályossá válásának és ellenjegyzésének a feltételéről, a Szerződés lényegéről és jogkövetkezményeiről, a tulajdonjog átszállásának feltételeiről, a szerződésszegés és a Szerződés teljes vagy részleges érvénytelenségének a jogkövetkezményeiről, és az adózási és illeték-következményekről is, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

4. Szerződő felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

5. Felek rögzítik, hogy figyelemmel az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII törvény 43. § (4) bekezdésére, valamint arra, hogy a jelen Szerződés lapjai úgy kerültek összefűzésre, hogy az az okirat sérelme nélkül ne legyen megbontható, nem szükséges jelen Szerződés minden oldalát a Feleknek kézzel ellátnia. Jelen Szerződés során alkalmazott „ringlizós”, illetve összefűzős megoldás egyaránt megfelel a Magyar Ügyvédi Kamara ajánlásának.

VII. KÖLTSÉGVISELÉS

1. A Szerződéssel kapcsolatosan felmerülő költségeket, így különösen - de nem kizárólagosan - a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, továbbá a telekhatárrendezés és a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésével kapcsolatosan felmerülő költségeket az Átadók viselik, ennek körében a földhivatali eljárás díjakat is.
2. Átvevő az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdésének b) pontja szerint teljes személyes illetékmentességben részesül.
3. Szerződő Felek kijelentik, hogy a (184393/1) hrsz-ú átruházásával kapcsolatos illeték és adó jogszabályokkal teljes mértékben tisztában vannak, azokról – így különösen jelen jogügyletkez kapcsolódó adónemekről; az adó- és illetékkezdvezmény igénybevehetőségekről, illetve az ezzel kapcsolatos eljárásról és határidőkről – eljáró jogtanácsos, illetve ügyvéd tájékoztatta őket. Szerződő Felek egyidejűleg kijelentik, hogy jelen jogügylet tekintetében eljáró jogtanácsos, illetve ügyvéd megbízása a jogügyletre vonatkozó adó és illetékfizetési szabályok részletes kioktatására és ismertetésére nem terjed ki.
4. Felek megállapodnak, hogy a telekhatárrendezéssel kialakuló (184393/1) hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a jelen Szerződésben foglalt átruházással összefüggésben esetlegesen keletkező ÁFA fizetési kötelezettség esetén annak megfizetésére Átadók kötelesek, mely kötelezettség teljesítését Átadók a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten elismernek és vállalnak.
5. A telekhatárrendezéssel kialakuló (184393/1) hrsz-ú ingatlan a telekhatárrendezés és tulajdonjog átruházás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséről való Átvevő általi tudomásszerzést követően haladéktalanul, de legkésőbb a változás bekövetkezésétől számított 90 napon belül kerül be Átvevő nyilvántartásaiba és vagyonkataszterébe 2.800.000,-Ft + Áfa, azaz Kétmillió-nyolcszázezer forint + Áfa értéken.

VIII. Egyéb Nyilatkozatok

1. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés megkötésére jogosultak.
2. Átvevő kijelenti, hogy önkormányzat, ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont (a) alpontjában meghatározott átlátható szervezet.
3. Átadók és a nevükben eljáró meghatalmazott kijelentik, hogy magyar állampolgárok, továbbá az ingatlanok kapcsán rendelkezési joguk és szerződéskötési képességük nem korlátozott.
4. Bármely Fél által a jelen Szerződéssel kapcsolatban a másik Fél számára adott vagy küldött bármilyen értesítés vagy más dokumentum átvettnek tekintendő, ha a küldemény tértivevényes postai küldeményként érkezett, a tértivevényen szereplő átvételi időpontban, ha az értesítést futárral vagy küldemény-továbbító szolgálattal küldték és a futár vagy a küldemény-továbbító szolgálat nyilvántartást vezet a kézbesített küldeményekről, az abban megjelölt időpontban, ha pedig személyesen átadott értesítéssel történt, az erről készített átadás-átvételi jegyzőkönyvben meghatározott időpontban.
5. Kapcsolattartó a Fővárosi Önkormányzat részéről:
név: Vagyongazdálkodási Főosztály mindenkori vezetője
(jelenleg: dr. Lőrincz Valéria főosztályvezető)
telefon: +36 1 327-1116
e-mail: LorinczV@budapest.hu

Kapcsolattartó az Átadók részéről:

név: [REDACTED]
telefon: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]

6. Jelen Szerződés módosítására csak írásban kerülhet sor. Felek kijelentik, hogy a kapcsolattartók adataiban bekövetkezett változás nem minősül a Szerződés módosításának.

7. Jelen Szerződés adattartalma az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglaltak szerint közérdekből nyilvános adatnak minősül.

8. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (új Ptk.), a Nvtv., a Mötvt., Vagyonrendelet, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inytv.), valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

9. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatos esetleges jogvitákat elsősorban tárgyalás útján igyekeznek rendezni. Amennyiben ez 30 napon belül nem vezetne eredményre, Felek az általános szabályok szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező rendes bírósághoz fordulnak jogorvoslatért.

Felek a jelen Szerződést elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg, jóváhagyólag írták alá.

Melléklet:

1. sz. melléklet: Budapest XXIII. kerület belterület 184393/1 hrsz és 184393/2 hrsz-ú földrészletek határrendezéséről szóló T-104450 ttsz.-ú változási vázrajz
2. sz. melléklet: 800127/5/2025. ügyiratszámú telekalakítási engedély (másolat)
3. sz. melléklet: Meghatalmazás

AZ ALÁÍRÁSOKAT ÉS ELLENJEGYZÉSEKET A KÖVETKEZŐ OLDAL TARTALMAZZA!

Budapest, 2025. hó nap

A pénzügyi ellenjegyzést végezte:

.....
Budapest Főváros Önkormányzata
.....

.....
Átvevő

.....
Bakó Aliz
gazdasági igazgató

Budapest, 2025. hó nap

A Fővárosi Önkormányzat részéről ellenjegyzem, azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltaknak a Fővárosi Önkormányzat vonatkozásában való tanúsítására terjed ki és az Átadók vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki.

Budapesten, 2025. _____ napján

dr. Barta Krisztián
kamarai jogtanácsos
KASZ: 36080976

....., 2025. hó nap

.....
[Redacted]
Átadó1

képv.: [Redacted]

.....
[Redacted]
Átadó2

képv.: [Redacted]

.....
[Redacted]
Átadó3

képv.: [Redacted]

_____ **Készítettem és ellenjegyzem, Budapesten, 2025. hó napján,**
azzal, hogy a jelen ellenjegyzés az Átvevő vonatkozásában az Üttv. 44. § (1) bekezdés c)-d) pontjaiban foglaltak tanúsítására nem terjed ki. Az okirat jogszabályoknak való megfeleléséről meggyőződtem, szerkesztettem és ellenjegyzem.

dr. Lackner Melinda
ügyvéd
KASZ: 36064281

Munka száma: 989/2024.

Adatszolgáltatás iktatószáma: 7206/4005/2024.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 184393/1 és 184393/2 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

M= 1:1000

BFKH Földhivatali Főosztály
Budapest XI. Budafoki út 59.
Datum: 2025. Április 16



1026564190002025

Ikt.szám: 601313/2

Mellékletek (db):

Aláírás:

T-104450

A változás akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Címkoordináták 184393/2 hrsz		
Psz.	Y	X
1	654834	229497
2	654822	229500
3	654813	229500
4	654800	229498
5	654824	229490

Változás előtti állapot					Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Terület	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ága	ha. m ²			jel	műv. ága	ha. m ²				
184393/1		Kivett, lakóház, udvar	0.0345	0.00	(184393/1)		Kivett, közút	0.0159	0.00	Vezetékjog 36 m ² területre (VMB-107/2010) 75833/2/2011/11.04.05* Vezetékjog 36 m ² területre (7103/492/2011) 104230/2/2012/12.04.17*		
184393/2		Kivett, lakóház, gazdasági épület, udvar	0.0917	0.00	184393/2		Kivett, lakóház, gazdasági épület, udvar	0.1103	0.00			
Összesen:			0.1262					0.1262				

*Jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI Kft.
1132 Budapest, XIII.ker., Váci út 72-74.

Dunakeszi, 2025. április 15.

Készítő:

Kovács Bálint

földm. ig. sz.: 11252.

Kovács Bálint

ingatlanrendező földmérő mérnök

In

Minőséget tanúsító:

Kovács Bálint

ing.rend.min.szám: 2110/2009.

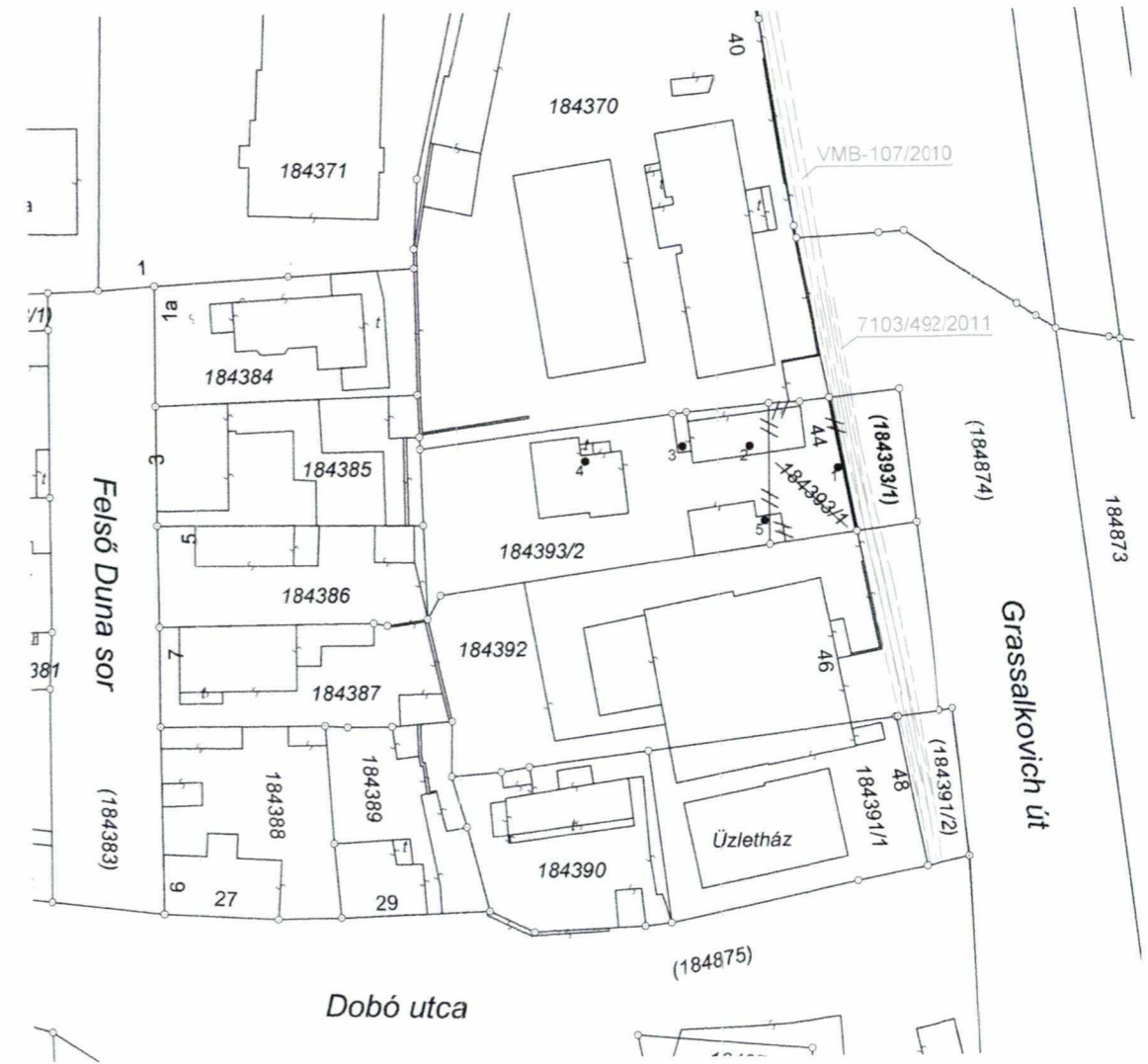
MK nyvt. száma: GD-T/13-15603

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

2025 MÁJ 15.

Budapest, 2025. hó nap

P.H.



Az ELMŰ Hálózati Kft.

(1117 Budapest, Hengermalom út 18., Cg.01-09-874142),
mint a vezetékjog jogosultja

- a 382/2007 (XII.23) Korm.rendelet 5. § (8) alapján ellenjegyzti

- a 384/2016 (XII.2) Korm.rendelet 23. § (11) alapján a telekalakításhoz, annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, a változási vázrajzon feltüntetettek szerint hozzájárul.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

A döntés végleges

2025 JÚL 09.

Ögymintező

Ügyiratszám: **800127/5/2025**
Ügyintéző: Németh Árpád
Telefonszám: 354-2968
E-mail: nemeth.arpad@bfkh.gov.hu
Tárgy: [REDACTED] megbízásából [REDACTED]
[REDACTED] által kezdeményezett telekalakítási engedélyezési eljárásban érdemi döntés

Változással érintett földrészek:
Budapest XXIII. kerület, belterület
184393/1, 184393/2 helyrajzi számú ingatlanok telek-határrendezése (T-104450. számú változási vázrajz)

HATÁROZAT

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal) földügyi igazgatási hatáskörében telekalakítással összefüggő eljárásban az alábbi döntést hozta.

A Kormányhivatal [REDACTED] ([REDACTED]), a továbbiakban: mint *Kérelmező*) megbízásából [REDACTED] ([REDACTED]), a továbbiakban: mint: *Megbízott*) beadványára indult telekalakítási engedélyezési eljárásban a telekalakítási kérelemnek helyt ad, és Kovács Bálint földmérő mérnök által készített és minősített, valamint a Kormányhivatal földmérési szakterülete által 2025. május 15-én záradékolott T-104450. számú változási vázrajz alapján, a Budapest XXIII. kerületi belterületi fekvésű, 184393/1 helyrajzi számú, kivett, lakóház, udvar megnevezésű ingatlan és a 184393/2 helyrajzi számú, kivett, lakóház, gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan esetében a **telek-határrendezést** – a jogszabályban előírt szakkérdések vizsgálatát követően, a megismert szakmai vélemények figyelembe vételével -

engedélyezi.

A telekalakítási engedély véglegessé válását követően a változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete – ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs – újra záradékolja. A telekalakítási engedély a határozat véglegessé válásától számított 1 évig érvényes. A földrészek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás ezen időszak alatt kérve nyelhető.

Abban az esetben, ha a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban lévő bírósági eljárás miatt nem történt meg, az ügyfél kérelmére a Kormányhivatal – ha ennek műszaki és jogi akadálya nincs – a telekalakítási engedélyt annak hatályosságai idején belül egy alkalommal egy évre meghosszabbítja, valamint a változási vázrajzot a földmérési szakterület újra záradékolja. Az újra záradékolási kérelemhez a bíróság által érkezett keresetlevelet csatolni kell.

A telekalakítási eljárás megindítás tényét a Kormányhivatal a határozat véglegessé válását követő napon – az ügyfelek külön értesítése nélkül – hivatalból törli.

A Kormányhivatal döntése a közléssel válik véglegessé, ellene közigazgatási eljárásban fellebbezésnek nincs helye. A törvényes érdekeiben sérelmet szenvedett fél a döntés közlésétől számított 30 napon belül jogszabálysértésre hivatkozva a Fővárosi Törvényszékhez (1027 Budapest, Tölgyfa u. 1-3.) címzett, de a Kormányhivatalnál (1590 Budapest, Pf.:101.) benyújtandó keresetlevéllel közigazgatási pert indíthat. A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján a jogi képviselővel eljáró fél, valamint a belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet e-Papír szolgáltatás (<https://epapir.gov.hu/>) igénybevételével nyújthatja be a keresetlevelet.

A bíróság a jogorvoslati kérelmet tárgyaláson kívül bírálja el, amennyiben egyik fél sem kéri a tárgyalás megtartását és azt a bíróság sem tartja szükségesnek.

INDOKOLÁS

A Kérelmező beadványára telekalakítással összefüggő eljárás indult a **Budapest XXIII. kerület, belterületi fekvésű 184393/1, 184393/2 helyrajzi számú ingatlanok telek-határrendezése** ügyében, a **T-104450. számú változási vázrajz** alapján.

A kérelmet az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet (a továbbiakban: 384/2016. Korm.rendelet) alapján a Kormányhivatal megvizsgálta és az alábbiakat állapította meg:

- a Kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez előírt telekalakítási dokumentációt az előírásoknak megfelelően csatolta,
- a dokumentációt az arra jogosult személy készítette,
- a kérelem elbírálásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjat megfizette,
- a benyújtott telekalakítási dokumentáció részét képező, T-104450. számú változási vázrajzot a Kormányhivatal földmérési szakterülete 601313/2025. számon, 2025. május 15. napján záradékolta.

A Kormányhivatal a 384/2016. Korm.rendelet 23/A. § (1) bekezdése szerint az alábbi szakkérdéseket vizsgálta.

Mivel a telekalakítással érintett ingatlanok nem minősülnek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pontja szerinti mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek, a telekalakítás nem birtokösszevonási céllal történik, ezért a Kormányhivatal vizsgálta azt, hogy a telekalakítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak megfelel-e.

Mivel a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, ezen túl műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, ezért a Kormányhivatal vizsgálta a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is.

A Kormányhivatal a megismert szakmai vélemények figyelembe vételével az alábbi jogszabályok és indokok alapján hozta meg döntését:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben foglaltaknak, a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak, valamint a telekalakításról szóló miniszteri rendelet előírásainak vizsgálata.

Szakkérdés vizsgálata során véleményem kialakításához az alábbi jogszabályoknak való megfelelést vizsgáltam:

- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.),
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 2024. december 31-én hatályos szövege (a továbbiakban: OTÉK),
- a Korm. rendelet 23/E-J. §,
- a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ).

A Méptv. 88. § (1) bekezdése szerint: „Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.”

A benyújtott kérelem a Méptv. 89. § (1) bekezdés szerint telekhatár-rendezésre irányul.

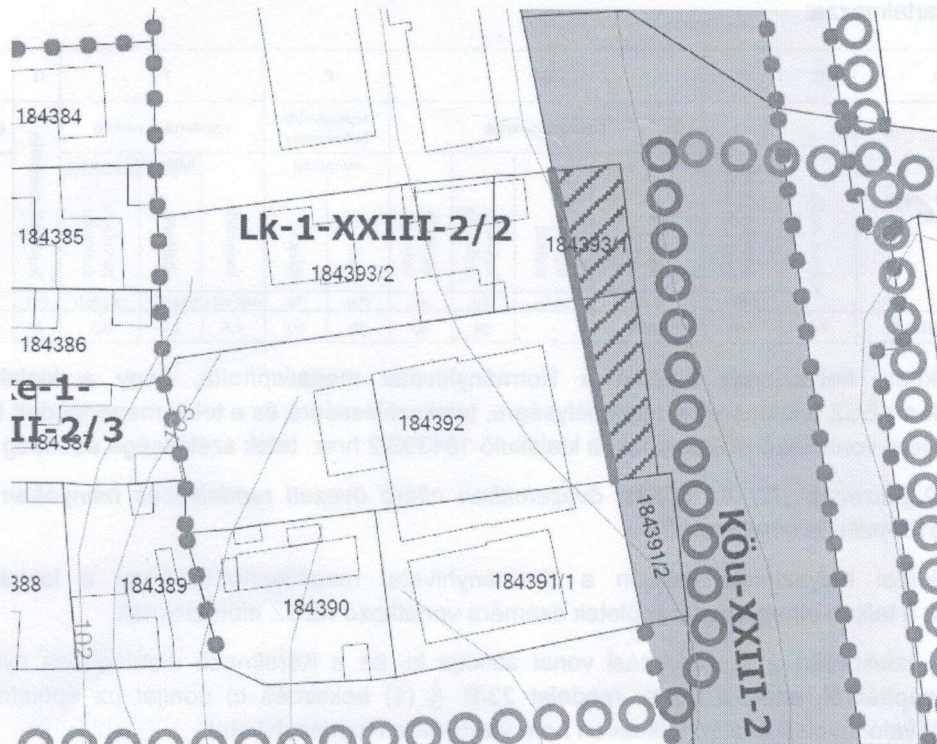
Az érintett telkek kapcsán a Méptv. 85. § (1) bekezdése szerinti **változtatási**, építési vagy telekalakítási **tilalom** nem áll fenn.

A telekalakítási helyszínrajz vizsgálata során megállapítható, hogy a telekalakítással érintett telkek **beépítettek**.

A Korm. rendelet 23/H. § szerint „(1) A telekalakítási eljárásban a kérelem részeként **nyilatkozni** kell a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről. Ha folyamatban van vagy tervezett az építési tevékenység, a kérelemhez mellékelni kell – ha rendelkezésre áll – a végleges építési engedélyhez tartozó, záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.”

Az érintett telteken tervezett épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről a Korm. rendelet 23/H.§-nak megfelelően a Kérelmező úgy nyilatkozott, hogy építési tevékenység nem zajlik és nem tervezett.

A KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Terv részlete az adott ingatlanokra:



A Korm. rendelet 23/E.§ szerint „(1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel **közvetlenül**, vagy hídon illetve átereszen keresztül **megközelíthetőek** legyenek.”

A Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a telekalakítás során magánút nem kerül kialakításra, ezért a Korm. rendelet 23/E.§ (2) bekezdését nem vizsgálta.

A Szabályozási Terv alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a 184393/1 hrsz. telket **szabályozási vonal** érinti.

A T-104450 számú változási vázrajz szerint kialakított új telekhatár összhangban van a szabályozási terven ábrázolt szabályozási vonallal.

A Szabályozási Terv alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a telket **övezethatár** nem érinti, ezért a Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdését nem vizsgálta.

A Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontja alapján vizsgálni kell továbbá azt is, hogy a telekalakítás „a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek megfelel-e.”

A KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Terv szerint a kialakuló telkek Lk-1-XXIII-2/2 jelű építési övezetbe és KÖu-XXIII-2 jelű övezetbe tartoznak, az építési övezetre a KÉSZ 3. melléklete a következő táblázatot tartalmazza:

1.	A Építési övezet jele	B beépítés módja	C beépíthető telek legkisebb területe	D kialakítható telek				E legnagyobb beépítettség		F szintterületi mutató			G legkisebb zöldfelület	H épületmagasság	
				legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték bontása				legkisebb	legnagyobb
								alatt	felett	határérték	általános	parkolásra fordítható			
			(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)	
6.	Lk-1-XXIII-2/2	SZ	500	1000	-	20	40	50	50	1,5	1,0	0,5	40	-	7,5

A telekalakítási helyszínrajz alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló telkek megfelelnek a KÉSZ telekméretre, telekmélységre, telekszélességre és a telek megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó előírásainak, a kialakuló 184393/2 hrsz. telek szélessége adottság.

A KÉSZ 22.§ szerint: „(2) Az építési övezetekben eltérő övezeti rendelkezés hiányában telkenként egnél több főépület is elhelyezhető.”

A telekalakítási helyszínrajz alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a kialakuló telkek megfelelnek a telken elhelyezhető épületek számára vonatkozó KÉSZ előírásoknak.

Mivel az új telekhatárt a szabályozási vonal alakítja ki, és a Kérelmező nemleges nyilatkozott a tervezett beépítésről, ezért a Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdés c) pontját az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozóan nem vizsgálta a Kormányhivatal.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás során új nyúlványos telket nem kívánnak kialakítani, ezért a Korm. rendelet 23/G.§ -t nem vizsgálta.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás során az új telekhatár telken álló épületet nem oszt részekre, hanem az osztottságot megszünteti, ezért a Korm. rendelet 23/E.§ (5) bekezdését nem vizsgálta.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás tömbtelket nem érint, úszótelket nem kívánnak kialakítani, ezért a Korm. rendelet 23/F.§-t nem vizsgálta.

A fentiek alapján a Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi telekalakítás **összességében megfelel** a Méptv.-ben és a Korm. rendeletben foglaltaknak, valamint a településrendezési és építési követelményeknek.

A Kormányhivatal vizsgálta a kulturális örökségvédelmi szakkérdést is, mely a Budapest, XXIII. kerület, belterület **184393/1, 184393/2** helyrajzi számú ingatlanok telek-határrendezéséhez - **örökségvédelmi szempontból hozzájárul.**

A rendelkező rész szerinti ingatlanok **érintik a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban Kötv.) 7. § 23. pontja alapján, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hatósági Nyilvántartásában **66796**-os azonosító számon szereplő **régészeti lelőhelyet.**

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormány. rendelet (a továbbiakban: 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet) 87. § (1) bekezdése, a 88. §-ban, valamint a 89. §-ban meghatározott szempontok alapján vizsgálta a Kormányhivatal, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e a Kötv.-ben és az e rendeletben meghatározott követelményeknek.

A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 88. § (3) bekezdése szerint a telekalakítási eljárás a védettség hatályát nem érinti, a változással érintett telek régészeti védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik.

Összességében megállapítható, hogy a telekalakítási engedély megadásának jogszabályi akadálya nem merült fel, ezért a Kormányhivatal a rendelkező rész szerinti döntést hozta.

A telekalakítási eljárás megindítás ténye az ingatlan-nyilvántartásból a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a határozat véglegessé válását követően kerül törlésre. A telekalakítási engedély hatályát, a változási vázrajz újra záradékolását a 384/2016. Korm. rendelet 23. § (4) bekezdése szabályozza.

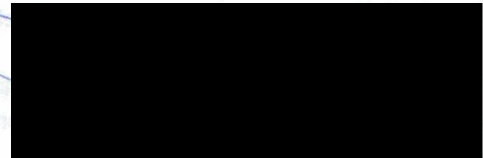
A döntés közlése az Ákr. 85. §-a szerint, a véglegessé válásának feltételeit az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 82. (1) bekezdése szabályozza.

A Kormányhivatal döntését a fent hivatkozott jogszabályhelyek alapján hozta meg. A Kormányhivatal döntése elleni önálló fellebbezésnek az Ákr. 116. § (1) és (4) bekezdései alapján nincs helye. A közigazgatási per lehetőségét az Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja. A Kormányhivatal hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapozza meg.

A döntés kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 11/2024. (X.30.) utasítása Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről szóló 228.3. pontja alapján került sor.

Budapest, 2025. 07. 02.

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:



Németh Árpád
hivatali főtanácsos II.

A döntést kapja:

1. Kézbesítési ív alapján
2. Irrattár

MEGHATALMAZÁS

Alulírott

[redacted] szül. [redacted]
(lakóhelye: [redacted], születési hely és idő: [redacted], an.:
[redacted], személyi azonosító száma: [redacted], adóazonosító jele:
[redacted], magyar állampolgár)

ezenel kifejezetten meghatalmazom

[redacted] sz. [redacted]
(lakóhelye: [redacted], születési hely és idő: [redacted], an.:
[redacted], személyi azonosító száma: [redacted], adóazonosító jele: [redacted] magyar
állampolgár),

hogy a **Budapest XXIII. kerület 184393/1. hrsz. alatt** nyilvántartott, kivett lakóház, udvar megjelölésű, 345 m² alapterületű belterületi ingatlanra és a **Budapest XXIII. kerület 184393/2. hrsz. alatt** felvett, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, 917 m² alapterületű belterületi ingatlanra vonatkozó, a Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya előtt a részben tulajdonomban álló ingatlant érintő ajándékozási szerződés megkötése, az ingatlanokat érintő telekhatár rendezése, és minden, ezen jogügylettel kapcsolatos, valamennyi érintett személy, szerv és hatóság előtt teljes jogkörrel képviseljen és teljes joggal eljárjon.

Az ingatlan a valóságban Budapest XXIII. Grassalkovich út 44. sz. alatt található. Jelen meghatalmazással meghatalmazom a meghatalmazottat, hogy a nevezett ingatlanokra vonatkozó telekhatár-rendezési és ajándékozási szerződést (a részben tulajdonomat képező ingatlan kapcsán), távollétemben, nevemben és helyettem aláírja, a szerződéskötés során teljes jogkörrel képviseljen, és megtegyen minden írásbeli és szóbeli jognyilatkozatot annak érdekében, hogy a telekhatár-rendezés és a tulajdonjog átruházás a megajándékozott javára az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerüljön.

A meghatalmazás kiterjed arra is, hogy Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya Ingatlanügyi hatósága előtt a telekhatár-rendezés és a tulajdonjog bejegyzése során a képviseletem ellássa.

Sopron, 2024. november 04.

[redacted]
.....
[redacted]
meghatalmazó

A meghatalmazást elfogadom Sopronban, 2024. november 04. napján:

[redacted]
.....
[redacted]
meghatalmazott

Készítettem és ellenjegyzem Szekeres és Szováti Ügyvédi Iroda képviseletre jogosult vezetője, dr. Szováti Szabolcs ügyvéd (KASZ szám: 36069746) Sopronban, 2024. november 04. napján:

Sz1572-02



SZEKERES ÉS SZOVÁTI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Szováti Szabolcs

H-9106 S

Pf.139.

MEGHATALMAZÁS

Alulírott [REDACTED] születési neve: [REDACTED] ([REDACTED])
[REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED], személyi azonosító jele: [REDACTED]
[REDACTED] alatti lakos, és [REDACTED] születési neve: [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED]) adóazonosító jele: [REDACTED] személyi
azonosító jele: [REDACTED]) [REDACTED] alatti lakos, meghatalmazom
[REDACTED] születési neve: [REDACTED] ([REDACTED],
[REDACTED]) [REDACTED] alatti lakost, hogy a

Budapest XXIII. kerület 184393/1. hrsz. alatt nyilvántartott, kivett lakóház, udvar megjelölésű, 345 m2 alapterületű belterületi ingatlanra és a Budapest XXIII. kerület 184393/2. hrsz. alatt felvett, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, 917 m2 alapterületű belterületi ingatlanra vonatkozó, a Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya előtt FPH058/3085/2024. iktatószám alatt a tulajdonunkban álló ingatlanokat érintő ajándékozási szerződés megkötése, az ingatlanokat érintő telekhatár rendezése, és minden, ezen jogügylettel kapcsolatos, valamennyi érintett személy, szerv és hatóság előtt teljes jogkörrel képviseljen és teljes joggal eljárjon. Az ingatlan a valóságban Budapest XXIII. Grassalkovich út 44. sz. alatt található. Meghatalmazom a meghatalmazottat, hogy a nevezett ingatlanokra vonatkozó telekhatár-rendezési és ajándékozási szerződést, távollétemben, nevemben és helyettem aláírja, a szerződéskötés során teljes jogkörrel képviseljen, és megtegyen minden jognyilatkozatot annak érdekében, hogy a telekhatár -rendezés és a tulajdonjog átruházás a megajándékozott javára az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerüljön. A meghatalmazás kiterjed arra is, hogy Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya Ingatlanügyi hatósága előtt a telekhatár-rendezés és a tulajdonjog bejegyzése során a képviseletem ellássa.

Kelt Gödöllőn, 2024. október 21. napján.

[REDACTED]
[REDACTED] meghatalmazó
személyazonosító igazolvány száma:

[REDACTED] meghatalmazó
személyazonosító igazolvány száma:

A meghatalmazást elfogadom:

[REDACTED]
[REDACTED]
meghatalmazott

személyazonosító igazolvány száma: [REDACTED]

Szerkesztettem és ellenjegyzem Gödöllőn 2024. október 21. napján.

KASZ száma: 36064281

LACKNER ÜGYVÉDI IRODA
dr. Lackner Melinda
ügyvéd, társasági szakjogász
8900 Zalegerszeg, Várkör 9. 1/3
Tel.: 92/599-276, 30/9379-867
Adószám: 18966895-1-20
Bsz.: 11992309-00477685-10000001
KASZ 36064281