

Tisztelt Polgármester úr  
Bábolna-Bana önkormányzat

A banai 242/A Tulajdon Lapon  
a 138 hrsz alatt lévő ingatlant.

A szüleim kapták ingyenesen  
örökhasználatba. Az akkori  
Bana Tanástól, 1966-ban.

Erre épült a házunk, amit  
én örökölttem.

Azzal a kéréssel fordulok  
önökhöz, tegyék lehetővé  
számomra. Hogg kedvezményes  
a mai árak alatt saját tulajdonba  
Megvásárolhasam.

Hiszen hozzá járultunk a  
fejlesztésekhez: víz-gáz-stb.

A telek vízgyűjtő, kert művelésre  
alkalmas. 70%

segítségüket előre is köszönöm

Tisztelettel. Járóka Erno



Kölcsönszám: 23418/V.

## K Ö T E L E Z V É N Y

Alulírott Járóka Imre és felesége, egyrészt a Banai Kinizsi Mgtsz Bana  
növénytermesztője, másrészt Konszultációs Bana, Konsultációs  
Járás 1953/1954. évi 1. sz. alapján ingyenes örökhasználatba adta a bana  
1686 tkvi b. 5108 hrsz. alatti telket, melyre a Kom. Járásb., mint Telekkönyvi  
Hatóság az örökhasználati jogot javára az 1222/1966. sz. tkvi végzéssel  
bejegyezte.

elismerem, hogy a Magyar Forradalmi Munkás-Paraszt Kormány 2014/1964. (V. 4.) sz. határoza-  
ta és a 2/1965. (II. 18.) sz. ÉM-PM. együttes utasítás, a 2016/1955. (I. 7.) sz. minisztertanácsi  
határozat végrehajtása tárgyában kiadott 1/1955. (III. 26.) VKGM. sz. rendelet, továbbá a 13440/  
1948. (1949. I. 7.) Korm. sz. és a 155/1951. (VIII. 14.) MT. sz. rendeletek, valamint az előb-  
bieket módosító és kiegészítő rendeletek alapján az Országos Takarékpénztár budapesti (V., Nádor  
u. 16.) pénzügyi intézménytől, illetve annak

Komáromi Járási

fiókjától (továbbiakban röviden "OTP")

a banai 1686 sz. tkvi betét 5108 hrsz.

alatti telken (házhelyen) történő családi lakóház építése céljára 64.000,- Ft, azaz: Hatvan-  
négyszáz 00/100 forint összeget kölcsönképpen felvettem, a kölcsön  
engedélyezése tárgyában hozott határozatban részletesen meghatározott rendeltetéssel.

A kölcsönfeltételek a következők:

1. Köteles vagyok a kölcsöntartozásomat 19 66 évi december hó 1. napján kezdő-  
dő, minden következő hó 1. napján folytatódó 200,- Ft, azaz: Kettőszáz 00/100  
forint összegű részletekben visszafizetni. Ily módon teljes kölcsöntartozásom  
mat legkésőbb 1994.12.31. év negyedévig visszafizetni tartozom. Az OTP - kötelezettségem fenn-  
állása alatt - minden év végén közli velem tartozásom összegét.

A kölcsön kamatmentes. Az esedékes törlesztőrészletek a biztosítási díj időarányos részét is  
magukban foglalják.

2. Tudomásul vettem, hogy az OTP a kölcsön összegét "Építési kölcsönszámla" elnevezésű  
számlán bocsátja rendelkezésemre, amely számlán az alulírott adósok bármelyike, valamennyi kötele-  
zettet terhelő hatállyal az alábbi 3. pontban foglalt előfeltételek teljesítése mellett rendelkezhet.

3. Az "Építési kölcsönszámlán" való rendelkezések előfeltétele, hogy a kölcsönt engedélyező  
határozatban megállapított határidőn belül az OTP-nak átadjam az elvégzett munkákról kiállított általam, a  
kivitelező, a tanács műszaki ellenőre által aláírt kereseti kimutatásokat, vagy végszámlát, illetve a meg-  
vásárolt anyagokról kiállított anyagszámlákat.

Tudomásul vettem, hogy az OTP az anyagszámlák, kereseti kimutatások, illetve a végszámla  
alapján teljesít a számláról kifizetéseket.

Köteles vagyok a tervrajznak és a műleírásnak megfelelően a ház lakhatóvá tételéhez, illetve  
az építkezés céljának eléréséhez szükséges 72.300,- Ft értékű építési munkát elvégeztetni.

4. Azokban az esetekben, amikor az OTP felkérésem alapján az építkezéshez szükséges anya-  
gok megvásárlásához hitellevelet állít ki, az OTP az "Építési kölcsönszámla" terhére jogosult kiegyen-  
líteni az anyagszámla összegét.



5. Az építkezést az engedélyezett kölcsön felhasználásával oly módon vagyok köteles folytatni, hogy a határozatban előírt időpontra befejezést nyerjen és az építkezés során mindazokat az előírásokat köteles vagyok betartani, amelyeket az építési engedély tartalmaz.

6. A jelen kötelezvény szerint igénybevett kölcsön és összes járuléka biztosítására jelzálogul

lekötöm a banai 1086 sz. tkvi betét 5108 hrsz. alatt 1 ingatlant. Tudomásul veszem, hogy a hitelező a 155/1951./VIII.14/MT.sz. rendelet 4 §-a értelmében megkeresést intéz az ill. Telekkönyvi H.-hoz, hogy az általam ingyenes örökhasználatba kapott, bevezetőben említett ingatlan telekkönyvének "A" lapján az épített családi házat külön jószágtestként tüntesse fel és erre a jószágtestre tulajdonjogot javamra, a kölcs.összeg és jár. biztosítására szolgáló jelzálogot pedig a hitelező javára jegyezze be.

Ezzel kapcsolatban

felvett ingatlanokat és feltétlen beleegyezésemet adom ahhoz, hogy a (egyetemes) jelzálogjog a jelen kötelezvény 1. pontja szerint törlesztendő Ft, azaz:

00/100 - - - - -

forint kölcsöntőke, továbbá a tőke rangsorába nem sorolt költségek biztosítására külön

12.800.-

Ft, azaz:

forint keretbiztosítéki jelzálogjog a fent körülírt ingatlan(ok)ra minden további megkérdezésem nélkül, az Országos Takarékpénztár javára bejegyeztessék.

bejegyezzék.

7. A jelzálogul lekötött ingatlan(oka)t a kölcsön teljes visszafizetése előtt az OTP írásbeli hozzájárulása nélkül sem elidegeníteni, sem megterhelni nem vagyok jogosult. Tudomásul vettem, hogy e kötelezettségem biztosítására az OTP az ingatlanra a 155/1951. MT. számú rendelet 5. §-a alapján elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be.

Amennyiben a jelzálogul lekötött ingatlan(oka)t részben, vagy egészben elidegeníteni kívánám, köteles vagyok ezt a szándékomat az OTP-nak írásban bejelenteni. Az OTP jogosult az eladáshoz való hozzájárulását a kölcsöntartozás részbeni vagy egészbeni visszafizetéséhez, illetve tartozásátvállalás engedélyezése esetén új feltételek megállapításához kötni, és kamatmentes kölcsönömet évi 2 %-os kamatozású kölcsönre átalakítani. Ha az OTP rendkívüli törlesztést ír elő, úgy azt az általa megjelölt határidőn belül készpénzben lefizetni tartozom. A rendkívüli törlesztés teljesítése az 1. pontban megállapított folyamatos kölcsöntörlesztési kötelezettségemet átmenetileg sem szünetelteti, hanem a törlesztés összegét az utolsó törlesztő részletekre kell elszámolni.

Amennyiben az OTP az ingatlannak akár részbeni, akár egészbeni elidegenítéséhez a kölcsöntartozás teljes visszafizetése nélkül hozzájárul, köteles vagyok gondoskodni arról is, hogy a vevő a rendkívüli törlesztés után még fennmaradó kölcsöntartozást az OTP által megállapított feltételeket tartalmazó előírt szövegű nyilatkozatban átvállalja. Tudomásul vettem, hogy az OTP a kölcsön átvállalásához csak abban az esetben járul hozzá, ha a vevő személyében a kölcsön visszafizetésére megfelelő biztosítékot nyújt.

Tudomásul veszem, hogy a kölcsön törlesztésének megkezdését követő 5 éven belül az ingatlan elidegenítéséhez a tanács (városi, városi kerületi, községi) vb. hozzájárulása is szükséges.

8. Köteles vagyok a jelen kötelezvény 6. pontja értelmében jelzálogul lekötött ingatlant a kölcsön fennállásának egész tartama alatt jó karban tartani és a vagyonbiztosítást megkötni. Tudomásul veszem, hogy a vagyonbiztosításom díjait az OTP jogosult kölcsön számlám terhére kiegyenlíteni. Az OTP-nak az így fizetett biztosítási díjakat az 1. pont szerint megállapított havi törlesztőrészletekkel fizetem meg.

9. Kölcsöntartozásom biztosítására az OTP-ra engedményezem a mindenkori munkáltatómtól szolgálati jogviszony alapján járó illetményemet, illetve szövetkezeti tagságom alapján járó munkaegység-jövedelemrészesedésemet és egyéb járandóságaimat. Kifejezetten hozzájárulok ahhoz, hogy az OTP az engedményezésről mindenkori munkáltatómat, illetve a szövetkezetet értesítse és feljogosítom munkáltatómat, illetve a szövetkezetet arra, hogy amennyiben egy, vagy több havi törlesztőrészlettel, hátralékban maradnék, az OTP megkeresésére az esedékes összeget illetményeimből levonásba hozza és a levont összegeket az OTP-nak közvetlenül átutalja.



10. Köteles vagyok munkahelyváltás esetén új munkáltatóm nevét és pontos címét az OTP-nak késedelem nélkül bejelenteni.

11. Tudomásul veszem, hogy kölcsöntartozásom összegéből 5 éves folyamatos munkaviszony, illetőleg szövetkezeti tagsági viszony esetén 5.000 Ft, 10 éves folyamatos munkaviszony esetén 8.000 Ft, 15 éves folyamatos munkaviszony esetén 12.000 Ft engedményben részesülök, ha esedékes kölcsöntörlesztési kötelezettségemnek rendben eleget tettem. A kölcsöntartozás összege első alkalommal akkor csökkenthető, ha törlesztési kötelezettségemet legalább 36 hónapon keresztül folyamatosan teljesítettem.

A nyújtott engedmények együttes összege 12.000 Ft-ot nem haladhat meg. A folyamatos munkaviszonyom fennállását munkáltatói igazolással tartozom bizonyítani.

12. Az OTP jelen kölcsönt jogosult felmondani és a fennálló kölcsöntartozásomnak a felmondásról szóló értesítés postára adásától számított 15 napon belül visszafizetését követelni, ha:

- a) a jelen kötelezvényben, a lakóházépítési kölcsönökre nézve fennálló jogszabályokban, illetve a kölcsönt engedélyező határozatban megállapított bármely kötelezettségemnek pontosan és maradéktalanul eleget nem tennék, -
- b) az OTP hozzájárulása nélkül a jelzálogul lekötött ingatlanon olyan átalakítást vagy változtatást végeznék, amely az OTP egyoldalú megítélése szerint az ingatlan értékét csökkenti, vagy az épület rendeltetésszerű használatát akár csak ideiglenesen is kizárja, csökkenti, vagy megváltoztatja, -
- c) a kölcsönösszeget akár egészben, akár részben a kölcsönengedélyező határozatban foglalt feltételektől eltérő módon és célra, vagyis rendeltetésellenesen használnám fel, -
- d) a hatósági építési engedély előírásait nem tartanám be, -
- e) az építkezést nem folytatnám az OTP által elfogadott tervrajz, műleírás és költségvetés szerint, a kölcsönt engedélyező határozatban az építkezésre előírt ütemtől eltérnék, illetőleg az építkezést az előírt határidő lejártáig nem fejezném be, -
- f) az ingatlan használatát engedélyező használatbavételi engedélyt a végszámla benyújtásával egyidejűleg, illetőleg az OTP ezirányú felhívására nem mutatnám be, -
- g) a kölcsön rendeltetésszerű felhasználásának ellenőrzését bármi módon akadályoznám vagy megghiúsítanám, -
- h) az OTP a kölcsön visszafizetését veszélyeztetve látja.

13. Tudomásul vettem, hogy a kölcsönösszegnek rendeltetésétől eltérő módon vagy célra való felhasználása a 155/1951. (VIII. 14.) MT. számú rendelet, illetőleg az 1/1955. (III. 26.) VKGM. sz. rendelet 41. §-a értelmében bűncselekmény és a Btk. 229. §-a szerint büntetendő.

14. A jelen kötelezvényből folyó kötelezettségek egyetemlegesek. A kölcsönrel kapcsolatban küldött írásbeli értesítések bármelyikünk kezéhez joghatályosan kézbesíthetők.

15. Tudomásul vettem, hogy az OTP jogosult - fizetési kötelezettségem elmulasztása esetén - az 1955. évi 21. tvr. 14. §-ában foglaltak szerint velem szemben közvetlenül végrehajtást kérni, illetve tartozásomat az illetményemből közvetlenül levonatni.

16. Tudomásul veszem, hogy a 2014/1964. sz. Korm. határozat, illetve az ennek végrehajtása tárgyában kiadott 2/1965. (II. 18.) sz. ÉM-PM. rendelet alapján a Magyar Állam tulajdonában lévő, az építkezés céljára részemre átadott ház helyet ingyenes örökhasználatra kaptam.

A családház felépítése után az illetékes tanácsai szerv megkeresése alapján a telekkönyvi hatóság a külön telekkönyvi betétbe önálló hrsz. alá kerülő házingatlanra a tulajdonjogot nevemre fogja bejegyezni.

Köteles vagyok a telekkönyvi hatóság tulajdonjog bejegyzést elrendelő végzését - kézhezvétele után - az OTP fiókjának haladéktalanul bemutatni.



Kifejezetten hozzájárulok ahhoz, hogy az OTP a jelen kötelezvény 6. pontjában a nevemre kerülő családi házingatlanra vonatkozó telekkönyvi adatokat utólag kitöltse és a kölcsön biztosítására a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését a telekkönyvi hatóságnál kérelmezze, a 6. és 7. pontban foglaltaknak megfelelően.

17. A kötelezvény másolatát átvetéletet igazoljuk.

18. A 17. pont bejegyzése aláírás előtt történt, valamint a 6. pont módosítása is.

Komárom, 1966. július 1.

Előttünk, mint tanúk előtt:

.....  
Havvas Ferencné s.k.  
Komárom, Táncsics H.u.37.

.....  
Sólymos László s.k.  
Komárom, Szt. László u.3.

.....  
Járóka Imre adós s.k.  
szem.ig.sz: JN-I 392703

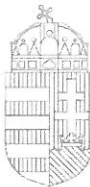
.....  
Járóka Imréné s.k.

.....  
sz: Katona Erzsébet s.k.  
szem.ig.sz: JN-I 442076

ORSZÁGOS FAKARTÉK-RENDEZÉS  
JÁRÓKA IMRE

*Imre Járóka*





Komárom-Esztergom Vármegyei  
Kormányhivatal Földhivatali  
Főosztály Földhivatali  
Osztály 2.  
2900 Komárom, Szabadság tér 1.

Tulajdonilap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20250804/183599  
2025.08.04

Bana  
Belterület, 138 helyrajzi szám

Oldal 1/1

2944 BANA, JÓZSEF ATTILA UTCA 16.  
Bana, Belterület, 138

#### I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
999994/1995.10.03

##### AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK:

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépített terület	0	2072	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
514/1968.02.28

##### Földhasználati jog

Terheli a(z) BANA belterület 138/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog

#### II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
31623/1991.04.04

##### Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: jogutódlás, 31623/1991.04.04  
Név: BANA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
Jogosult címe: 2944 BANA, Jókai Mór utca 18.

#### III. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
35719/2005.05.27

##### Vezetékjog

20 Kv-os vezetékre  
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

## Javasolt, „tisztá” eljárás

### 1. Az épület jogi rendezése és feltüntetése

- **Építésügyi igazolás:** mivel a ház évtizedek óta áll, kérjete **hatósági bizonyítványt** (ha nincs régi használatbavételi/fennmaradási engedély). Ezt az építésügyi hatóság adja ki kifejezetten az **ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez** (a 2024-től hatályos eljárási rend külön nevesíti). ([e-epites.hu](http://e-epites.hu), [epitesijog.hu](http://epitesijog.hu))
- **Földmérői munka:** készül egy **épületfeltüntetési változási vázrajz**, amit a járási hivatal záradékol. Ezt – a fenti hatósági irattal együtt – be kell adni a földhivatalhoz; a telek megnevezése így **„kivett lakóház, udvar”** lesz. (NJT, [Farkas Balázs földmérő mérnök](#), [fold-konyv.hu](http://fold-konyv.hu))
- Jogalap: a Ptk. elve szerint az épület **a föld alkotórésze** („superficies solo cedit”), tehát ha mást nem állapotdatok meg anno, az épület a telekkel együtt a tulajdonost (jelenleg az önkormányzatot) illeti; ez csak alátámasztja, hogy az önkormányzat tudja feltüntetni az épületet. ([MeRSZ - Akadémiai Kiadó](#))

### 2. Önkormányzati döntés az értékesítésről

- Ellenőriztétek, hogy a telek **üzleti vagyon-e** (forgalomképes). Ha igen, a **Képviselő-testület** határozattal dönt a közvetlen értékesítésről (a helyi **vagyonrendelet** szerint) és **forgalmi értékbecslést** kér. Jogalap: **Nvtv. 5. §** – önkormányzati vagyon csoportosítása; Mötv. általános keretek. ([Jogtár](#))
- A határozatban célszerű rögzíteni, hogy az ingatlan **lakóházas** (nem építési telek), és az értékesítés **közvetlenül** a jelenlegi használók/örökösök felé történik az értékbecslés(ek) alapján.

### 3. Adásvétel lebonyolítása

- **Ügyvédi ellenjegyzés**, tulajdonjog-átvezetés.
- **Energetikai tanúsítvány** szükséges (régí házra is) – ezt az eladónak át kell adnia. (NJT)
- **ÁFA-szabály:** ha „kivett lakóház, udvar”-ként adjátok el, a **régi (nem új)** beépített ingatlan értékesítése főszabály szerint **adómentes**; ha viszont „építési telek” maradna, az **27% ÁFA-s** lenne. Tehát anyagilag is jobb **előbb** feltüntetni a házat, és **utána** eladni. ([Jogtár](#), [Adó Online](#))

## Miért nem az elbirtoklás az út?

- Ingatlannál az elbirtoklási idő **15 év**, de **sajátjakénti** birtok kell. Itt a használat **eredetileg az önkormányzati (tanácsi) engedélyen alapult**, tehát nem „sajátként” indult, így az elbirtoklás tipikusan **nem** áll meg. (Ráadásul önkormányzati **törzsvagyon**nál eleve kizárt az elidegenítés.) ([MeRSZ - Akadémiai Kiadó](#))

## Árképzés / méltányosság

- Kérjete **független értékbecslést**; jó gyakorlat, hogy a szakvélemény **külön** kimutatja a föld és a felépítmény értékét. A Testület – a **vagyonrendelet** keretei között – dönthet **közvetlen** értékesítésről és indokolt **árkedvezményről** (pl. a felépítmény múltbéli beruházásának méltánylása), de ügyelni kell a **vagyonvesztés** tilalmára (jegyzői jogi kontroll!).

## B-tervek (ha mégsem eladható)

- Ha a telek **törzsvagyon** marad vagy nem forgalomképes: szóba jöhet **építményi jog** (hosszú távú „surface right”) vagy **hosszú bérleti/földhasználati szerződés** bejegyzéssel – de ha a felek célja a tulajdonszerzés, az előbbi „A” terv a legésszerűbb.

---

## Gyors teendőlista

1. Irattár/archívum: van-e régi **használatbavételi**? Ha nincs: **hatósági bizonyítvány** vagy **fennmaradási engedély**. ([e-epites.hu](http://e-epites.hu), [epitesijog.hu](http://epitesijog.hu))
2. **Földmérő**: épületfeltüntető **vázrajz** + záradékolás. ([NJT](#))
3. **Földhivatal**: épület feltüntetése – telek megnevezés módosítása.
4. **Értékbecslés** + **testületi határozat** az eladásról (Nvtv./Mötv. + helyi vagyonrendelet). ([Jogtár](#))
5. **Adásvétel** (ügyvéd), **energetikai tanúsítvány**, tulajdonjog-átvezetés. ([NJT](#))

Ha szeretnéd, összerakok egy **határozat- és szerződésmintát** (testületi előterjesztés, értékesítési döntés, adásvételi fő pontok), plusz egy **checklistát** a beadandó mellékletekkel.