



# Pilismarót Község Polgármestere

...../2025

## ELŐTERJESZTÉS

A képviselő-testület 2025. november 18-án tartandó rendes ülésére

**Tárgy: Döntés a Pilismarót, belterület, 2/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítése tárgyában kiírásra kerülő pályázatról**

Előterjesztés mellékletei:

1. 2/1 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja
2. Térképmásolat
3. 2/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó beépítési előírások
4. Ingatlanforgalmi szakértői vélemény
5. Pályázati kiírás

Előterjesztést tárgyaló bizottságok: Pénzügyi, Településfejlesztési Bizottság

Előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt

Előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség

Előterjesztés készítője: dr. Varga Márk jegyző

### Tisztelt Képviselő-testület!

Pilismarót Község Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában van a Pilismarót, Rákóczi Ferenc u. 17. szám alatti, Pilismarót, belterület, 2/1 hrsz-ú 158 m<sup>2</sup> területű, pártház megnevezésű ingatlan. Amint a mellékelt térképmásolaton is jól látható, az épületrész szerves része a Heckenast kúria épületeinek.

Itt működött hosszú ideig a községi könyvtár, majd a Nyugdíjas Klub rendezvényeinek helyszínéül szolgált. Jelenleg üresen áll, állaga az elmúlt évtizedekben nagyon leromlott, a tetőszerkezet teljes felújításra szorul, több helyen beázások figyelhetők meg. Az épület vizesedik, nyílászárói korszerűtlenek. A mai előírásoknak megfelelő vizesblokkja nincs, a fűtést hőtárolós kályhák biztosították.

Az épület nem áll műemléki védelem alatt, de a szomszédos Pilismarót, belterület, 2/2 helyrajzi számú Heckenast kúria igen. Így bármilyen felújítás csak a kúria felújításával összehangoltan, a műemlékvédelemért felelős hatósággal egyeztetve lehetséges. A felújítás során nélkülözhetetlen a településképi vélemény beszerzése, így az Önkormányzat közvetlen befolyást gyakorolhat az ingatlan jövőbeni sorsa tekintetében.

A főépítész a felújítással kapcsolatban a következő tájékoztatást adta:

*„A védelemben részesített építmények korszerűsíthetők, (bővíthetők), funkciójuk megváltozhat, ezzel azonban védettségre okot adó értékeik nem csökkenthetők és a védett érték létét, állagát nem veszélyeztetheti vagy azt értékvédelmi szempontból károsan nem befolyásolhatja. A helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény nem bontható el. A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat és a homlokzat egységes színezését.*

*A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani. A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi*

*szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen. A védett épületen/építményen semmilyen gépészeti berendezés, tetőfelépítmény, égéstermék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése a környezetébe nem illeszkedő, esetleg zavaró módon nem helyezhető el. A helyi védett épületen tetőtérbeépítés vagy emeletráépítés csak akkor alkalmazható, ha ezt az illeszkedés szabályai lehetővé teszik, és ha a homlokzati értékek megőrizhetőek. A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelezettsége. A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetésszerű használathoz szükségesek-e vagy sem. A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő használattal kell biztosítani.”*

Az Önkormányzat nem rendelkezik az épület megfelelő felújításához szükséges anyagi forrással, viszont az ingatlan jelen állapotában nem használható, így bérbe sem adható.

Javaslom, hogy az Önkormányzat értékesítse az ingatlant, amelynek értéke a 2025. október 29-én készült és az előterjesztés mellékletét képező ingatlanforgalmi értékbecslés szerint 21.900.000,- Ft.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

#### Határozati javaslat:

#### **Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**..../2025. (XI.18.) határozata**

#### **Döntés a Pilismarót, belterület, 2/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítése tárgyában kiírásra kerülő pályázatról**

1. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy pályázati kiírás útján értékesíteni kívánja a Pilismarót, belterület, 2/1 helyrajzi számú, természetben a Rákóczi Ferenc utca 17. szám alatti, 158 m<sup>2</sup> területű, pártház megnevezésű ingatlant 26.000.000,- kikiáltási áron.
2. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete a határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja a határozat 1. pontjában szereplő ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást.
3. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Hunyadi Balázs polgármestert, a pályázati kiírás közzétételére.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal

Pilismarót, 2025. november 14.



  
**Hunyadi Balázs**  
 polgármester