



Pilismarót Község Polgármestere

...../2026

ELŐTERJESZTÉS

A képviselő-testület 2026. február 24-én tartandó rendes ülésére

Tárgy: Döntés a Pilismarót, külterület 086/7 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról

1. Előterjesztés mellékletei:
 1. adásvételi szerződés
2. Előterjesztést tárgyaló bizottságok: Pénzügyi, Településfejlesztési Bizottság
3. Előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
4. Előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
5. Előterjesztés készítője: dr. Varga Márk jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Adásvételi szerződés jött létre a Pilismarót, külterület 086/7 helyrajzi számú, 6415 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a (a továbbiakban: Ingatlan). Az ingatlanra az Esztergomi Körzeti Földhivatal 34448/2004. 04. 19. számú határozatával Pilismarót Község Önkormányzata javára elővásárlási jog van bejegyezve. Az ingatlan részletes leírását az adásvételi szerződés tartalmazza. Mivel az ingatlan településfejlesztési céllal nem érintett, és a költségvetés a vásárlásra fedezetet nem tartalmaz, ezért javaslom, hogy az Önkormányzat ne éljen elővásárlási jogával.

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

Határozati javaslat:

**Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (II.24.) határozata**

**Döntés a Pilismarót, külterület 086/7 helyrajzi számú
ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról**

1. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy a Pilismarót, külterület 086/7 helyrajzi számú, 6415 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát nem kívánja megvásárolni, az Esztergomi Körzeti Földhivatal 34448/2004.04.19. számú határozatával bejegyzett elővásárlási jogával nem kíván élni.
2. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az elővásárlási jogról történő lemondással kapcsolatos jognyilatkozatokat aláírja.

Felelős: Hunyadi Balázs polgármester

Határidő: azonnal

Pilismarót, 2026. február 20.



Hunyadi Balázs
polgármester

Ingatlan adásvételi szerződés
(Szerződés)

Amely létrejött

Dubány István (születési neve: **Dubány István**, születési hely, idő: **1931**, anyja neve: **Dubány Erzsébet**, személyi azonosító jele: **1-12-1234567**, személyi igazolvány száma: **12345678**, lakcímkártya száma: **12345678**, állandó lakóhelye: **1052 Budapest, József Attila utca 12. sz. 1. em.**, állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: Eladó1), és

Bejó László (születési neve: **Bejó László**, születési hely, idő: **1931**, anyja neve: **Bejó Erzsébet**, személyi azonosító jele: **1-12-1234567**, személyi igazolvány száma: **12345678**, lakcímkártya száma: **12345678**, állandó lakóhelye: **1052 Budapest, József Attila utca 12. sz. 1. em.**, állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: Eladó2), és

Bécsi-Béjó Mária (születési neve: **Bécsi-Béjó Mária**, születési hely, idő: **1931**, anyja neve: **Bécsi-Béjó Erzsébet**, személyi azonosító jele: **1-12-1234567**, személyi igazolvány száma: **12345678**, lakcímkártya száma: **12345678**, állandó lakóhelye: **1052 Budapest, József Attila utca 12. sz. 1. em.**, állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: Eladó3), és

Lik-Béjó Katalin (születési neve: **Lik-Béjó Katalin**, születési hely, idő: **1931**, anyja neve: **Lik-Béjó Erzsébet**, személyi azonosító jele: **1-12-1234567**, személyi igazolvány száma: **12345678**, lakcímkártya száma: **12345678**, állandó lakóhelye: **1052 Budapest, József Attila utca 12. sz. 1. em.**, állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: Eladó4, a továbbiakban Eladó1-4 együttesen, mint Eladók).

valamint

Szikorszki János (születési neve: **Szikorszki János**, születési hely, idő: **1931**, anyja neve: **Szikorszki Erzsébet**, személyi azonosító jele: **1-12-1234567**, személyi igazolvány száma: **12345678**, lakcímkártya száma: **12345678**, állandó lakóhelye: **1052 Budapest, József Attila utca 12. sz. 1. em.**, állampolgársága: magyar, földműves regisztrációs száma: **12345678**, Agrárkamara nyilvántartási szám: **12345678**) mint vevő (a továbbiakban: Vevő)
(Eladók és Vevő a továbbiakban, együttesen: Felek) között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel,

1. Felek megállapítják, hogy Eladók tulajdonát képezi a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Pilismarót községben külterületen, 086/7. hrsz. alatt nyilvántartott, 6415 m² területű, 17,01 AK kataszteri jövedelmű, szántó megjelölésű termőföld (a továbbiakban: Ingatlan) az alábbi tulajdoni hányadok szerint: Eladó1 tulajdoni hányada: 3/6, Eladó2 tulajdoni hányada: 1/6, Eladó3 tulajdoni hányada: 1/6, Eladó4 tulajdoni hányada: 1/6 (összesen: 1/1).
2. Az Ingatlan terhezi a tul. lap III. rész szerint Pilismarót Község elővásárlási joga. Az Ingatlan terhezi továbbá a tulajdoni lap szerint 1/3. és 1/4-6. hivatkozás alatt Bejó Béláné jogosultat megillető örvegyi jog. Egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért az Eladók szavatolnak. Az Ingatlan adásvételi szerződéshez Felek csatolják az elővásárlásra jogosult e jogának gyakorlásáról ellenérték nélkül lemondó nyilatkozatát, valamint az örvegyi jog jogosultjának e jogról való lemondó nyilatkozatát.

3. Az Eladók eladják, a Vevő megvásárolja az ingatlant 3/1 tulajdoni arányban.

4. Felek az ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát 1.350.000,- forint, azaz Egymillio-háromszázötvenezer forint (Vételár) összegben határozzák meg, amelyet Vevő átutalással fizet meg az Eladók részére a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Eladók bankszámlára, az alábbiak szerint: Eladó1 részére: 675.000,- azaz hatszázhetvenezer forint, Eladó2, Eladó3 és Eladó4 részére fejenként egyenként 225.000,- azaz kettőszázhuszonezer forint összeget. Eladók a Vételár hiánytalan átvételét a jelen Szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

Felek rögzítik, hogy a Vételár megfelel a helyben kialakult értékviszonyoknak. Az ingatlan kiváló minőségű, magas aranykorona értékű termőföld, amelyet Felek a Vételár meghatározása során figyelembe vettek.

5. Amennyiben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: 2013. évi CXXII. törvény) 23. §-a és kapcsolódó szakaszai szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv olyan döntést hozott, amely az adásvételi Szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul, Eladók kötelesek Vevő részére haladéktalanul visszafizetni a Vételár teljes összegét.

6. Eladók kijelentik, hogy az ingatlanra vonatkozóan jelenleg nem áll fenn földhasználati jogviszony. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az adásvételi szerződés hatóság általi jóváhagyásának időpontjában lép az ingatlan birtokába. Vevő a birtokba lépéstől viseli az ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint hozzá annak hasznait.

7. Eladók a Vételár hiánytalan teljesítésével egyidejűleg, a jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan tekintetében bejegyzésre, az ő tulajdonjoguk pedig egyidejűleg törlésre kerüljön. Felek ennek átvezetésére kérik a T. Földhivatalt.

8. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pont szerint földművesnek minősül, az 5. § 9. a) pontja szerinti helyben lakónak minősül, mivel életvitelszerű lakáshasználatának helye több, mint 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik.

Vevő kijelenti, hogy vele szemben fennállnak a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) és 18. § (1) d) pontja szerinti feltételek.

9. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedti át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.

- b) Vevő – a 2013. évi CXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
- c) Vevő – a 2013. évi CXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozásnak megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
10. Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik.
11. Vevő kijelenti, hogy jelen Szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.
12. Vevő nyilatkozza, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal.
13. Felek ügyveti tájékoztatást követően rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXII. törvény 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladóknak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére – a fenti törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint – meg kell küldeni jóváhagyás érdekében. Felek rögzítik, hogy elővásárlási jog nem áll fenn, mivel megvalósulnak a 2013. évi CXII. törvény 20. § (1) i) pontjában rögzített feltételek, ugyanis Vevő több mint három éve az ingatlan fekvése szerinti településen rendelkezik állandó lakóhellyel, a tulajdonában álló termőföldek összes terület nagysága a 10 ha méretet nem haladja meg, ezért hirdetmény útján történő közlésre nincs szükség. Az ingatlan Vevő kizárólagos tulajdonába kerül és nem érintett használati jogosultság harmadik személy részére történő átengedésével.
14. Felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek és az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja a Vevőt terbeli. Egyéb költségeiket és kiadásait a Felek maguk viselik.
15. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.
16. A jelen Szerződés, mint a 2013. évi CXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt Szerződés, annak aláírásának napján lép hatályba.

17. A Felen jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg megbírást adnak a dr. Gyurász Gábor Ügyvéd irodájának (székhely: 1026 Budapest, Bimbó u. 95. fsz. 2., fiókiroda és levelezési cím: 2028 Pilismarót, Ady Endre u. 1.) tagjának, dr. Gyurász Gábor ügyvédnek (KASZ: 36074553) a jelen Szerződés és mellékleteinek (beleértve a NAV által rendszeresített B400-as adatlapot is) elkészítésére, ellenjegyzésére és meghatalmazzák dr. Gyurász Gábor ügyvédet, hogy képviselje őket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően a jelen adásvételi üggyel kapcsolatban bármilyen bíróság, hatóság, illetve személy előtti eljárásba. A jelen megbízás és meghatalmazás kifejezetten feljogosítja dr. Gyurász Gábor ügyvédet, hogy az ingatlanokat érintően az illetékes földhivatal(ok)nál az ingatlan-nyilvántartási eljárásokban benyújtott (bejegyzés vagy széljegyzés alapjául szolgáló) bármely beadványba betekintszen, illetve akadályoztatása esetére a jelen megbízásban vagy meghatalmazásban foglalt képviselési teendők ellátására helyettes ügyvédet jelöljön ki és meghatalmazzon meg.

18. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben az azt szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba, és tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés a továbbiakban, a tárgybani adásvétel vonatkozásában egyben tényvázlatként is szolgál, azt ennek tudatában írták alá. A Felek kijelentik továbbá, hogy a tárgybani adásvétellel kapcsolatos adó- és illeték jogszabályok rendelkezéseivel tisztában vannak, illetve a fentebb feltüntetett kérdésekben részletes ügyvédi felvilágosítást kaptak.

19. Felek a 4 (négy) számozott oldalból álló Szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 10 (tíz) példányban írták alá. A Szerződés egy példány a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellekkel rendelkező okmányon készült.

Kelt: Pilismarót, 2026.01.15. napján


Dubányi Istvánné
eladó


Bejó Lászlóné
eladó

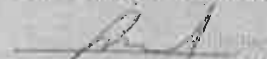

Bejó Ildikó
eladó


Lik-Bejó Katalin
eladó


Szikorszki János
vevő

A jelen Szerződést készítették és ellenjegyzem, valamint a fenti 17. pontban foglalt meghatalmazást elfogadom.

Kelt: Pilismarót, 2026.01.15. napján



dr. Gyurász Gábor
Ügyvéd
KASZ: 36074553

Dr. Gyurász Gábor Ügyvéd Irodája
1026 Budapest, Bimbó u. 95. fsz. 2.
fiókiroda és levelezési cím:
2028 Pilismarót, Ady Endre u. 1.
Tárgybani adásvétel iránti meghatalmazás
Kelt: Pilismarót, 2026.01.15. napján

