



Pilismarót Község Polgármestere

...../2026

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Pilismarót, külterület 086/8 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 086/8 helyrajzi számú, 11845 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 086/8 helyrajzi számú
ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról**

1. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy a Pilismarót, külterület 086/8 helyrajzi számú, 11845 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 leírásai

Szondi Sandorné (születési neve: [REDACTED] születési hely, idő: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] Jullanna; személy azonosító jele: [REDACTED] meli igazolvány száma: [REDACTED] azonosító jele: [REDACTED] 474; lakcímkártya száma: [REDACTED] lakóhelye: [REDACTED] út 9.; állampolgársága: magyar) mint elnök (a továbbiakban: Elődöl), és

Sipos Mihályné (születési neve: [redacted]); születési hely, idő: [redacted]; anyja neve: [redacted]
 a; személyi azonosító jele: [redacted]; személyi igazolvány száma: [redacted]
 adóazonosító jele: [redacted]; lakcímkártya száma: [redacted]; adó lakóhelye: [redacted]
 [redacted] (állampolgársága: magyar) mint előadó (a továbbiakban: Előadó 2, a továbbiakban Előadó) és
 Előadó együttesen, mint Előadó).

4,3,3,3-tetrafluorobenzene

Szikorszki János (születési neve: Szikorszki János; születési hely, idő: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED]; személyi azonosító jele: [REDACTED], személyi igazolvány száma: [REDACTED]; adazonosító jele: [REDACTED]; lakcímkártya száma: [REDACTED]; állandó lakóhelye: [REDACTED]; állampolgársága: magyar; földművelés regisztrációs száma: [REDACTED]; Agrárkamara nyilvántartási szám: [REDACTED]; 2 vevő (a továbbiakban: Vevő) (Elsődik és Vevő a továbbiakban, együttesen: Felek) között az alulírt helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1. Felek megállapították, hogy Eladók tulajdonát képezi a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Pilismarót (külföldi terület), 086/8 hrsz. alatt nyilvántartott 11845 m² termőföld, 31,44 AK kataszteri jövedelme, szántó művelési áru termőföld 1/2 – 1/2 (összesen: 1/1) arányú tulajdoni illetőséggel (a továbbiakban: ingatlan).
 2. Az ingatlant terheli a tulajdonos részéről Pilismarót Község elővásárlási joga. Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért az Eladók szavatolnak. Fehér Szerződéshez Felek csatolják az elővásárlásra jogosult a jogának gyakorlásáról lemondó nyilatkozatát.
 3. Az Eladók eladják, a Vevő megvásárolja az ingatlant 1/1 tulajdoni arányban.
 4. Felek az ingatlanok kölcsönösen kialakított vételárát 2.500.000,- forint, azaz Kettőmillió ötszázezer forint (Vételár) összegben határozzák meg, amelyet Vevő átutalással fizet meg az Eladók részére a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Eladók bankszámlára. Eladók a Vételár hiánytalan átvételét a jelen Szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák.
- Felek rögzítik, hogy a Vételár megfelel a helyben kialakult értékvizonyoknak. Az ingatlan kiváló minőségű, magas aranykoronás 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.

Elektronikusan aláírta:
Dr. Gyurász Gábor



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 húzza annak hasznait.
 7. Felek a vételár hiánytalan teljesítésével egyidejűleg, a jelen Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvételi 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 engedi 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 CXXII. törvény 14. § (1) 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 CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások 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.

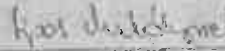
13. Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXII. törvény 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt Szerződés”, amelyet Eladóknak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – a földi fekvés szerint illetékes mezőgazdasági 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) f) pontjában rögzített feltételek, ugyanis Vevő több mint három éve az ingatlan fekvése szerinti településen rendelkezik állandó lakóhellyel, a tulajdonában álló termőföldök összes területmértéke 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 terheli. 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 Felek jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg megbízást adnak a dr. Gyurász Gábor Ügyvédi Iroda (székhely: 1026 Budapest, Bimbó u. 95. fsz. 2., fiókroda és levelezési cím: 2028 Pilisbánya, 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 képviselőtüként az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően – a jelen adásvételi Üggyellett kapcsolatban bármilyen bíróság, hatóság, illetve személy előtt ellássa. 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 betekintsen, illetve akadályoztatása esetére a jelen megbízásban vagy meghatalmazásban foglalt képviselői teendők ellátására helyettes ügyvédet jelöljön ki és hatalmazzon 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 tényvallásként is szolgál, azt ennek tudatában írják alá. A Felek kijelentik továbbá, hogy a tárgybani adásvétellel kapcsolatos adó- és illeték jogszabályok rendelkezéseivel tisztában vannak, illetve a felmerülő kérdésekben részletes ügyvédi felvilágosítást kaptak.

19. Fellek a 4 (negy) számú oldalon álló Szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 8 (nyolc) példányban írták alá. A Szerződés egy példány a 2013. évi CXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányon készült.

Kelt: Pécs, 2026.01.25. napján



Szondi Sándorné
eladó



Sipos Mihályné
vevő



Szikorszki János
vevő

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

Kelt: Pécs, 2026.01.25. napján



Dr. Gyurász Gábor
Ügyvéd
KASZ: 36074553

Dr. Gyurász Gábor Ügyvéd
Székhely: Pécs, Rákóczi út 12. sz. 3.
Cím: Pécs, Rákóczi út 12. sz. 3.
Telefon: 06-71/412345
E-mail: gyurasz.gabor@gyurasz.hu
KASZ: 36074553

