



Pilismarót Község Polgármestere

...../2026

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Pilismarót, külterület 086/9 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 086/9 helyrajzi számú, 11814 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 086/9 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról

1. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy a Pilismarót, külterület 086/9 helyrajzi számú, 11814 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

Papp Mihály (születési neve: Papp Mihály; születési hely, idő: [redacted] anyja neve: [redacted]) személyi azonosító jele: [redacted]; személyi igazolvány száma: [redacted]
adásonosító jele: [redacted]; lakcímkártya száma: [redacted]; állandó lakóhelye: [redacted]
[redacted] n 65.: állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

valamint

Szikorszki János (születési neve: Szikorszki János; születési hely, idő: [redacted] anyja neve: [redacted]; személyi azonosító jele: [redacted]; személyi igazolvány száma: [redacted]
adásonosító jele: [redacted]; lakcímkártya száma: [redacted]; állandó lakóhelye: [redacted]
[redacted] n 65.: állampolgársága: magyar; földműves regisztrációs száma: [redacted]
Agrárkamara nyilvántartási száma: [redacted]) mint vevő (a továbbiakban: Vevő)
(Eladó és Vevő a továbbiakban, együttesen: Felek) között az alulírt helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1. Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonát képezi a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Pilismarót (külterület), 086/9 hrsz. alatt nyilvántartott 11814 m² térmértékű, 31,44 AK kataszteri jövedelmű, szántó művelési ágú termőföld 1/1 arányú tulajdoni illetőséggel (a továbbiakban: Ingatlan).
 2. Az Ingatlant terheli a tul. lap III. rész szerint Papp Mihályné (szül. Szabó Lúcia) özvegyi joga, azonban a jogosult korábban elhunyt, így az özvegyi jog már nem áll fent, felek ennek törlesztésére kéri a Földhivatalt a mellékelt halotti anyakönyvi kivonat alapján. Az Ingatlant terheli továbbá Pilismarót Község elővásárlási joga. Egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, amelyért az Eladó szavatol. Jelen Szerződéshez Felek csatolják az elővásárlásra jogosult e jogának gyakorlásáról lemondó nyilatkozatát.
 3. Az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja az Ingatlant 1/1 tulajdoni arányban.
 4. Felek az Ingatlan költsémenesen kialakított vételárát 2.500.000,- forint, azaz Kettőmillió-öttszázezer forint (Vételár) összegben határozzák meg, amelyet Vevő átutalással fizet meg az Eladó részére a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó bankszámlájára. Eladó a Vételár hiánytalan átvételét a jelen Szerződés aláírásával is elismeri és nyugtárza.
- 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 hatáskorban eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv olyan döntést hozott, amely az adásvételi Szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul, Eladó köteles Vevő részére holaodéktalanul visszafizetni a Vételár teljes összegét.

Elektronikusan aláírta:

Dr. Gyurász Gábor

Sgt

6. Eladó kijelenti, 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 hasznát.
7. Eladó a Vevővel közírtan teljesítésével egyidejűleg, a jelen Szerződés aláírásával fentiek mellett és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan tekintetében bejegyzésre, az ő tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlesse 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) a) 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 állapítottak 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 Eladónak – 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 területnagysága 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 terheli. Egyéb költségeket 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 CCXII. 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., 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 képviselhetük - az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően - a jelen adásvételi üggyel kapcsolatban bármilyen bíróság, hatóság, illetve személy előtt eljárva. A jelen megbízás és meghatalmazás kifejezetten feljogosítja dr. Gyurász Gábor ügyvédet, hogy az Ingatlant 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 képviseleti 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 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 felmerülő kérdésekben részletes ügyvédi felvilágosítást kaptak.

19. Felek a 4. (négy) számozott pontból álló Szerződést átolvasás és **kedő közös értelmezés** után, most egyetérti okmányokkal rendszerben megnevező, jóváhagyólag **7 (hét) példányban** írták alá. A Szerződés egy példányát a 2013. évi CXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági keltetés és rendelkező okmányon készült.

Kelt: Pésmarót, 2026.01.15. napján


Pápp Miklós
előadó


Szikorszki János
vívó

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

Kelt: Pésmarót, 2026.01.15. napján


dr. Gyurász Gábor
Ügyvéd
KASZ: 36074553

dr. Gyurász Gábor ügyvéd
Pésmarót, 2026.01.15. napján
KASZ: 36074553
Szikorszki János vívó
KASZ: 36074553

