



Pilismarót Község Polgármestere

...../2026

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Pilismarót, külterület 09/13 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 09/13 helyrajzi számú, 1 ha 1193 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 javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

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

**Döntés a Pilismarót, külterület 09/13 helyrajzi számú
ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról**

1. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy a Pilismarót, külterület 09/13 helyrajzi számú, 1 ha 1193 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

Helyi hivatalban aláírta:
Dr. Gyurász Gábor
2025-11-27 08:19:35 +0100



11

Ingatlan-nyilvántartási szerződés (Szerződés)

Amely létrejött

Szabó-Rácz Eszter (születési neve: Szabó Eszter, születési hely, idő: [redacted], anyja neve: [redacted],
személyazonosító jele: [redacted], személyi igazolvány száma: [redacted], Éj. adazonosító jele: [redacted],
lakcímkártya száma: [redacted], lakcím: [redacted],
Állampolgársága: magyar) mint Eladó (a továbbiakban: Eladó),

valamint

Kis Mihály (születési neve: Kis Mihály, születési hely, idő: [redacted], anyja neve: [redacted],
személyazonosító jele: [redacted], személyi igazolvány száma: [redacted], Éj. adazonosító jele: [redacted],
lakcímkártya száma: [redacted], lakcím: [redacted],
Állampolgársága: magyar) mint Vevő (a továbbiakban: Vevő)

(Vevő és Eladó a továbbiakban, együttesen: felek) között az alábbi helyen és időben, az alábbi feltételekkel

1. Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonosi képezi a Komárom-Esztergom Megyei Köormányhivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Pilismarót Községben közhatalan, 09/13 hrsz. alatt nyilvántartott, 11193 m² térmértékű, 25,3 AK kataszteri jövedelmű, „szőlő” megnevezésű (művelési ágú) termőföld, 1/1 arányú tulajdoni illetőséggel (a továbbiakban: Ingatlan).
2. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan terheli a Duna-Ipoly Nemzeti Park javára bejegyzett, valamint Natura 2000 terület megnevezésű jogi jelleg, valamint Pilismarót Község Önkormányzata javára bejegyzett elővásárlási jog, amely azonban a jelen Szerződés megkötését nem akadályozza. Az Ingatlan egyebekben per- és igénymentes, amiről az Eladó szavatosságot vállal. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem terhel olyan idegen jog, tény, vagy követelés, amely a Vevő tehermentes tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés kizárólag abban az esetben lép hatályba, amennyiben a Duna-Ipoly Nemzeti Park valamint Pilismarót Község Önkormányzata mint nyilatkozatukra jogosultak írásban, érvényesen lemondanak elővásárlási jogukról.
3. Az Eladó eladja, a Vevő megvásárolja az Ingatlan 1/1 arányban.
4. Felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított vételárát 1.500.000,- azaz egymillió forint összegben (továbbiakban: Vételár) határozzák meg. A Vételár megfizetése legkésőbb azt követő 5 napon belül teljesítendő Vevő részéről, hogy az Eladó a Vevő felé hiteh érdemlően bizonyítja, hogy jelen Szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése szerint jóváhagyta az Ingatlan vonatkozásában. Vevő a Vételár banki átutalással fizeti meg az Eladó részére, annak bankszámlaszámára. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Vételár hiánytalan átvételét annak teljesítésekor átvételi elismervény aláírásával elismeri és nyugtatja. Felek rögzítik, hogy a Vételár megfelel a helyben kialakult értékvizsgálatoknak.
5. Felek megállapítják abban, hogy a Vevő a Vételár hiánytalan megfizetésekor napján lép az Ingatlan birtokába. Vevő a birtokba lépéssel kezd az Ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint költségeket.
6. Vevő az Ingatlan megfizetésekor, annak Alkaját Ismerő Eladó részéről azért, hogy az Ingatlanok általa ismert, rejtett hibája nincs.

7. Eladó a fidesz Vételi Nyilatkozatának benyújtásával egyidejűleg közzé teszi: szövegezett és ügyvédi irodájba helyezett okirat (Hozzájáruló Nyilatkozat) aláírásával feltételei nélkül és szövegezett úton hozzájárul ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga adásvételi jogcímén az ingatlan 1/3-ában az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, az a tulajdonjoga pedig egyidejűleg földhöz kötődjen. Felek ennek átvezetésére kérik a T. Földhivatali Letéteményes Ügyvéd a Hozzájáruló Nyilatkozatát kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a Vevő, mint kezezményezett részére átadni, illetve az illetékes földhivatal részére benyújtani, amennyiben Eladó, mint letéved igazolta – a kezezményes ügyvéd részére eredetiben megküldött vagy átadott érkező nyilatkozattal – a teljes Vételár hányatában átvétel, átvételről számított legkésőbb 3 (három) munkanapon belül. Ennek elmulasztása esetén Vevő jogosult az átutalásról szóló banki igazolás eredeti példányával igazolni a Vételár hányatában átutalását és Eladó bankszámláján történt jóváírását.
8. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXII. törvény 5. § 7. pont szerint földművesnek minősül, az 5. § 9. a) pontja szerinti helytelen lakóinak minősül, mivel életvitelükre lakóhasználatának helye több, mint 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az állásviteli szerződés tárgyát képező föld fekszik. Vevő kijelenti, hogy vele szemben fennállnak a 2013. évi CXII. törvény 16. § (1) és 18. § (1) d) pontja szerinti feltételek.
9. Vevő a 2013. évi CXII. törvény 13-15. §-ai szerint az ÁH-ba vonatkozóakat teszi:
- a) Vevő – a 2013. évi CXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eligesz tesz a földhasználati kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem használja, kivéve a 2013. évi CXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.
 - b) Vevő – a 2013. évi CXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs földhasználati jog ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozás.
 - 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 korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - d) Vevő – a 2013. évi CXII. törvény 13. § (4) bekezdése alapján – kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre vállalja a 2013. évi CXII. törvény 13. § (2) bekezdésében meghatározott használati kötelezettséget.
10. Felek egyetért, hogy mindkettő cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, akiknek szerzési, valamint ügyvezetési képessége korlátozás alá nem esik.
11. Vevő egyetért, hogy jelen Szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokhoz.
12. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal.
13. Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXII. törvény 21. §-a szerint „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladóknak – a felek aláírásáról 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 a törvény szerinti 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 területmértéke 0,10 ha méretet nem haladja meg, ezért hirdetmény útján történő közzétételére nincs szükség.
14. Felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek és az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja a Vevőé, egyéb költségeket és kiadásait a Felek maguk vesélik.

15. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésben nem részletezett kérdéseknél a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXIII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXIII. törvényvel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CXIII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak. A jelen Szerződés a Felek általi aláírási időpontjában lép hatályba.
16. A Felek jelen Szerződés aláírásáról egyidejűleg megbízást adnak a dr. Gyurász Gábor ügyvédnek (főnyomda 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 B400e adatlapot is) elkészítésére, ellenjegyzésére és meghatalmazás dr. Gyurász Gábor ügyvédet, hogy képviseltesse – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezésének megfelelően – a jelen adásvételi ügylettel kapcsolatban bármilyen bíróság, hatóság, illetve személy előtt elkészítendő, Eladó tulajdonjogát töröltesse és Vevő tulajdonjogát bejegyeztesse. A jelen megbízás és meghatalmazás kifejezetten felhatalmazza dr. Gyurász Gábor ügyvédet, hogy az ingatlant érintően az illetékes földhivatal(ok)nál az ingatlan-nyilvántartási eljárásokban beadványt (bejegyzés vagy átjegyzés alapján szolgáló) bármely beadványba betekintsen, illetve akadályoztatás esetére a jelen megbízásban vagy meghatalmazásban foglalt képviselési teendő elvégzésére helyettes ügyvédet jelöljön ki és hatalmazzon meg.
17. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben az azt szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügylen szándékukat helyesen foglalta írásba, és tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés a továbbiakban, a tárgybani adásvételi 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. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseivel az irányadóak. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzügyi törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról eljáró ügyvédi műveletet készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje, illetve a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz eljáró ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Felek tudomásul veszik, hogy az adatokban bekövetkezeti változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint eljáró ügyvédnek kötelesek haladéktalanul bejelenteni. Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló törvény 32.§. (2) bekezdése alapján az okirat elkészítése előtt tájékoztatást adott a személyazonosság központi nyilvántartások által történő ellenőrzésének lehetőségéről. A tájékoztatás kiterjedt az ellenőrzés lehetőségéről, céljáról, módjáról és tartalmáról, a közreműködés megtagadásának kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről szóló tájékoztatásra.
18. Felek a jelen Szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukat mindkétben meggyőzően, jóváhagyólag 9 (kilenc) példányban írták alá. A Szerződés egy példánya a 2013. évi CXIII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kötésekkel rendelkező okmányon készült.

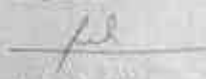
Kelt: Pilismarót, 2025.11.26. napján


Mihály
Vevő


Szabó-Rácz Gyuláné
Eladó

Kelt: Pilismarót, 2025.11.26. napján

A jelen Szerződést készítetttem és ellenjegyzem az Ütv. 44.§ rendelkezéseivel szerint. Voltamint a fenti meghatalmazást elfogadom.


Dr. Gyurász Gábor
Ügyvéd
KASZ: 36074553

Dr. Gyurász Gábor Ügyvéd Iroda
Cím: 2028 Pilismarót, Ady Endre u. 1.
Telefon: 06-30-9100000
E-mail: gyurasz.gabor@gyurasz.ro
Adószám: 1515583-2-11
Helyettes ügyvéd: 06-30-9100000