



Pilismarót Község Polgármestere

...../2026

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Pilismarót, külterület 086/5 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 086/5 helyrajzi számú, 6892 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 086/5 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról

1. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy a Pilismarót, külterület 086/5 helyrajzi számú, 6892 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

Felkesztésben állt a:
Dr. Gyurász Gábor
2025-11-27 08:19:35 +0100



115

Ingatlan-átvételi szerződés (Szerződés)

Amely létrejött

Szerző: Eladó személy neve: [redacted], anyja neve: [redacted]
személyi azonosító jele: [redacted], személyi igazolvány száma: [redacted], E-azonosító jele: [redacted]
lakcímkártya száma: [redacted], Eladó lakcímkártya száma: [redacted]
állampolgársága: magyar) mint eladó (a továbbiakban: Eladó),

valamint

Kis Mihály (születési neve: Kis Mihály, születési hely, idő: [redacted], anyja neve: [redacted]
személyi azonosító jele: [redacted], személyi igazolvány száma: [redacted], lakcímkártya száma: [redacted]
állampolgársága: magyar,
lakcímkártya száma: [redacted], lakcímkártya száma: [redacted], Állampolgársága: magyar,
állampolgársága: magyar) mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

(Vevő és Eladó a továbbiakban, együttesen: Felek) között az alábbiakban:

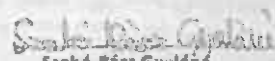
1. Felek megállapítják, hogy Eladó tulajdonát képezi a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztálya által vezetett ingatlan-nyilvántartásban Pilismarót községben külterületen, 09/13 hrsz. alatt nyilvántartott, 11193 m² térmértékű, 25,3 AK kataszteri jövedelmű, „szántó” megjelölésű (művelési ágú) területű, 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, amiért az Eladó szavatosságot vállal. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem terheli olyan idegen jog, tény, vagy követelés, amely a Vevő tehermentes tulajdoncseréjét 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 nyilatkozatátteleire jogosultak írásban, érvényesen lemondanak elővásárlási joguktól.
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 (a továbbiakban: Vételár) határozzák meg. A Vételár megfizetése legkésőbb azt követő 5 napon belül teljesítendő Vevő részéről, hogy az Eladó a Vevő felé hitek érdemiően bizonyítja, hogy jelen Szerződést az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv a 2013. évi CXXII. törvény 7. § (1) bekezdése szerint jóváhagyta az ingatlan vonatkozásában. Vevő a Vételárat 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 nyilatkozza. Felek rögzítik, hogy a Vételár megfelel a helyben kialakult értékvizonyoknak.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a Vételár hiánytalan megfizetésének napján lép az Ingatlan birtokába. Vevő a birtokba lépéstől kezdve az Ingatlan fenntartásával járó terheket és a használatból kapható hasznokat, valamint töltött hasznokat.
6. Vevő az Ingatlan megvásárlásáról, annak állapotát károsító tényezőkről írásban, érvényesen lemondanak elővásárlási joguktól, rejtett hibája nincs.

7. Eladó – orszos Vevővel nyíltanlan teljesítésével nyíltanlan földet (nyíltanlan és ügyvéd letette helyesen okirat (Hozzájáruló Nyíltanlan) aláírásával letette nyíltanlan és nyíltanlanland hozzászóló ahhoz, hogy Vevő tulajdonosa adással jogcímen az ingatlanon 1/1 arányban az ingatlan-nyíltanlanland bejegyzése, az ő tulajdonosa pedig egyidejűleg letette nyíltanlan. Felek ennek átvezetésére kérik a 1. Földnyíltanlan, letetemenyes ügyvéd a Hozzájáruló Nyíltanlanlandot kizárólag abban az esetben köteles és jogosult a Vevő, mint kezdetmenyes letetere eladó, illetve az illetékes földnyíltanlanland részére benyújtani, amennyiben Eladó, mint letetere igazolta – a letetemenyes ügyvéd részére nyíltanlanland megküldött vagy átadott írásbeli nyíltanlanland – a teljes vételi nyíltanlanland átvezetést átvezetést számított legkésőbb 3 (három) munkanapon belül. Ennek elmulasztása esetén Vevő jogosult az átvezetéstől szóló banki igazolás eredeti példányával igazolni a vételi nyíltanlanland átvezetést és Eladó bankszámláján történt jóváírását.
8. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXI. törvény 5-5-7. pont szerint földművesnek minősül az 5. § 9. a) pontja szerinti helyben lakónak minősül, mivel a vételi szerződés földnyíltanlanlandnak 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 CXXI. törvény 16. § (1) és 18. § (1) d) pontja szerinti feltételek.
9. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-ai szerint az általa nyilatkozásokat 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 földhasználati kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonserzés időpontjától számított 5 évig más célra nem használja, 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 földhasználati járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználati 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 joggyűlöletet kötött.
 - d) Vevő – a 2013. évi CXXII. 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 CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott hasznosítási kötelezettséget.
10. Felek kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes, azaz kora magyarázó állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyviteli képessége korlátozás nélkül nem esik.
11. Vevő kijelenti, hogy jelen Szerződéssel érintett tulajdonserzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonserzési korlátozásokba.
12. Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részvétel tulajdonosi.
13. Felek ügyvéd jognyilatkozatát követően rögzítik, hogy a jelen okirat a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti „a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés”, amelyet Eladoknak – a felek által letette számított 8 napon belül – a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv részére – a fenti törvény végrehajtására kiadott rendeletekben meghatározottak szerint – meg kell küldeni jóváhagyás érdekében. Felek rögzítik, hogy a törvény szerinti elővásárlási jog nem áll fenn, mivel megvalósulnak a 2013. évi CXXII. 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 területnyitánya a 10 ha méretet nem haladja meg, ezért hirdetmény útján történő közlésre nincs szükség.
14. Felek megállapodás alapján a tulajdonserzés megvalósulásával kapcsolatban felmerülő költségek és az ingatlan bejegyzési díja az a Vevő terhére, azaz a földnyíltanland és kifizetését a felek maguk eszik.

15. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésben nem részletezett kérdésekről a mező- és Erdőgazdasági Földek forgalmáról szóló 2013. évi CXIII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXIII. törvényt és a hozzá kapcsolódó jogszabályokról és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXI. törvényt, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényről és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak. A jelen Szerződés a Felek általi aláírás időpontjában lép hatályba.
16. A Felek jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg megbízták annak a dr. Gyurász Gábor ügyvédiroda (főiroda és levelezési cím: 2025 Pálmardt, Ány Endre u. 1.) tagját, dr. Gyurász Gábor ügyvédnek (KASZ: 36074553) a jelen Szerződés és mellékleteinek (beleértve a NAV által rendszeresített BÉDOK adatlapot is) elkészítésére, ellenjegyzésére és meghatalmazták dr. Gyurász Gábor ügyvédet, hogy képviseljeiket - az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően - a jelen adásvételi üggyel kapcsolatban bármilyen bíróság, hatóság, illetve személy előtt eljárja, Eladó tulajdonjogát töröltesse és Vevő tulajdonjogát bejegyeztesse. A jelen megbízás és meghatalmazás kifejezetten feljogosítja dr. Gyurász Gábor ügyvédet, hogy az ingatlan érintően az illetékes földhivataloknál az ingatlan-nyilvántartási eljárásokban benyújtott (bejegyzés vagy szilencius alapú) szolgáló bármely beadványba, beadványba tekintsen, illetve beadványoztatása esetére a jelen megbízásban vagy meghatalmazásban foglalt képviselői teendőre elhatárolja helyettes ügyvédi jelölőjénél és hatalmazzon meg.
17. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben az a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügylet szándékait helyesen foglalta írásba, és tudomásul veszik, hogy a jelen Szerződés a továbbiakban, a tárgybani adásvételi vonatkozásban egyben tényvázlatként is szolgál, azt ennek tudatában írták alá. A Felek kijelentik továbbá, hogy a tárgybani adásvételi kapcsolatos adó- és illeték jogszabályok rendelkezéseivel tisztában vannak, illetve a fentebb megnevezett kérdésekben részletes ügyvédi felvilágosítást kaptak. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénztörlesztésről szóló törvény (Pmt.) szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról eljáró ügyvéd másmintor 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 bekövetkezett 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 akaratukkal mindenben meggyőződve, jóváhagyólag 9 (kilenc) példányban írták alá. A Szerződés egy példány a 2013. évi CXIII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellekkel rendelkező okmányon készült.

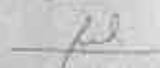
Kelt: Pálmardt, 2025.11.26. napján


 Mihály Vevő


 Szabó-Rácz Gyuláné Fládó

Kelt: Pálmardt, 2025.11.26. napján

A jelen Szerződés készített és ellenjegyzem az Ötv. 44.§ rendelkezése szerint, valamint a fenti meghatalmazást elfogadom


 dr. Gyurász Gábor
 Ügyvéd
 KASZ: 36074553

Dr. Gyurász Gábor Ügyvédi Iroda
 Cím: 2025 Pálmardt, Ány Endre u. 1. sz. 2.
 1045 Budapest, Magyarország
 2025.11.26. napján
 dr. Gyurász Gábor ügyvéd
 KASZ: 36074553
 Telefon: 06-30-1234-5678