



Pilismarót Község Polgármestere

...../2026.

ELŐTERJESZTÉS

A képviselő-testület 2026. augusztus 5-én tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Döntés a Pilismarót, zártkert 3174/3, /4, /5, /6 és /7 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jogról

1. Előterjesztés melléklete: 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, zártkert 3174/3 helyrajzi számú, *zártkerti művelés alól kivett terület* megnevezésű, 699 m² nagyságú, a Pilismarót, zártkert 3174/4 helyrajzi számú, *zártkerti művelés alól kivett terület* megnevezésű, 697 m² nagyságú, a Pilismarót, zártkert 3174/5 helyrajzi számú, *zártkerti művelés alól kivett terület* megnevezésű, 696 m² nagyságú, a Pilismarót, zártkert 3174/6 helyrajzi számú, *kivett, magánút* megnevezésű, 206 m² nagyságú és a Pilismarót, zártkert 3174/7 helyrajzi számú, *magánút* megnevezésű, 144 m² nagyságú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára. Minden ingatlanra az Esztergomi Körzeti Földhivatal 34448/2004. 04. 19. számú határozatával Pilismarót Község Önkormányzata javára elővásárlási jog van bejegyezve.

Az ingatlanok részletes leírását az adásvételi szerződés tartalmazza. Mivel az ingatlanok településfejlesztési céllal nem érintettek, és a költségvetés a vásárlásra fedezetet nem tartalmaz, ezért javaslom, hogy az Önkormányzat ne éljen elővásárlási jogával. Az Önkormányzat nyilatkozata az előterjesztéshez mellékelt adásvételi szerződéshez kapcsolódik, az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog az ingatlanok tulajdoni lapjáról nem kerül törlése, az elővásárlási jog egy későbbi esetleges átruházás esetén továbbra is megilleti az Önkormányzatot.

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

Határozati javaslat:

Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2026. (VIII. 5.) határozata

Döntés a Pilismarót, zártkert 3174/3, /4, /5, /6 és /7 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó elővásárlási jogról

1. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy a Pilismarót, zártkert 3174/3 helyrajzi számú, zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű, 699 m² nagyságú, a Pilismarót, zártkert 3174/4 helyrajzi számú, zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű, 697 m² nagyságú, a Pilismarót, zártkert 3174/5 helyrajzi számú, zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű, 696 m² nagyságú, a Pilismarót, zártkert 3174/6 helyrajzi számú, *magánút* megnevezésű, 206 m² nagyságú és a Pilismarót, zártkert 3174/7 helyrajzi számú, *magánút* megnevezésű, 144 m² nagyságú ingatlanok 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. július 31.



Hunyadi Balázs
polgármester

11

1

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

melvet egyrészről SZATMÁRI ISTVÁN SZÜLETÉSI NEVE: SZATMÁRI ISTVÁN (sz.: 11111111, an.: 11111111), személyi azonosító: 11111111, adóazonosító jele: 11111111, képviseli: Száger Anna Eszter meghatalmazott) 1134 Budapest 13., Lőportár köz 5. 1. em. 9. szám alatti lakos, mint eladó és SZÁGER ANNA ESZTER SZÜLETÉSI NEVE: SZÁGER ANNA ESZTER (sz.: 11111111, an.: 11111111), személyi azonosító: 11111111, adóazonosító jele: 11111111, 1138 Budapest 13., Párkány utca 17. 2. em. 6. szám alatti lakos, mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről TÓTH PÉTER SZÜLETÉSI NEVE: TÓTH PÉTER (sz.: 11111111, an.: 11111111), személyi azonosító: 11111111, adóazonosító jele: 11111111, tartózkodási hely: 2500 Esztergom, Aranyhalas utca 57. szám alatti lakos, mint vevő és TÓTH ILDIKÓ SZÜLETÉSI NEVE: CZÉBELY ILDIKÓ (sz.: 11111111, an.: 11111111), személyi azonosító: 11111111, adóazonosító jele: 11111111, 2500 Esztergom, Aranyhalas utca 57. szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban együtt: Vevők)

- Eladók és Vevők a továbbiakban együtt: Szerződő felek/Felek - kötöttek, alulírt helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

ELŐZMÉNYEK

Felek rögzítik, hogy Eladók közös tulajdonát képezik - 1/2-1/2 tulajdoni hányad arányban - a következő ingatlanok:

- a) a Pilismarót 3174/3 hrsz. alatti, „kivett, zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű, 699 m² területű zártkerti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan I.**)
- b) a Pilismarót 3174/4 hrsz. alatti „kivett, zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű, 697 m² területű zártkerti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan II.**)
- c) a Pilismarót 3174/5 hrsz. alatti „kivett, zártkerti művelés alól kivett terület” megnevezésű, 696 m² területű zártkerti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan III.**)
- d) a Pilismarót 3174/6 hrsz. alatti „kivett magánút” megnevezésű, 206 m² területű zártkerti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan IV.**)
- e) a Pilismarót 3174/7 hrsz. alatti „kivett magánút” megnevezésű, 144 m² területű zártkerti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan V.**, az Ingatlan I-V. a továbbiakban együtt: **Ingatlanok**)

Eladók a tulajdonjogukat az Ingatlanok 2026. május 29. napján kelt tulajdoni lapjaival igazolják, mely dokumentumok tartalmát a Felek megismerték.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok vonatkozásában Pilismarót Község Önkormányzata jogosult (a továbbiakban: **Elővásárlásra jogosult**) javára elővásárlási jog (a továbbiakban: **Elővásárlási jog**) áll fenn. Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy a jelen szerződés szerinti vételi ajánlatot teljes terjedelmében közlik az elővásárlásra jogosulttal. Eladók meghatalmazzák dr. Mészáros István Tamás ügyvédet, hogy a vételi ajánlat közzlése során eljárjon. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.

I. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA

- Eladók eladják az Ingatlanokat Vevők részére a kölcsönösen kialakított mindösszesen **25.000.000.- Ft**, azaz: **Huszonötmillió forint vételárért** (továbbiakban: **Vételár**). Felek rögzítik, hogy a teljes Vételárból az Ingatlan I. vételára 8.000.000.- Ft, az Ingatlan II. vételára 8.000.000.- Ft, az Ingatlan III. vételára 8.000.000.- Ft, az Ingatlan IV. vételára 500.000.- Ft, az Ingatlan V. vételára pedig 500.000.- Ft.

2. Vevők kijelentik, az Ingatlanokat személyesen megtekintették, műszaki- és jogi állapotukat kellően megismerték, megvásárolják az Ingatlanok 1/2 -1/2 tulajdoni hányadait Eladóktól a kölcsönösen kialakított mindösszesen 25.000.000.- Ft, azaz: Huszonötmillió forint vételárért.
3. Felek rögzítik, hogy Eladók az Ingatlanokat kizárólag dologösszességként kívánják értékesíteni, illetve Vevők az Ingatlanokat kizárólag dologösszességként kívánják megvásárolni.

II. A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

1. Vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizettek Eladók részére 1.500.000.- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint összeget, foglaló jogcímén, Száger Anna cladónak a K&H Banknál vezetett, itt megjelölt: 10405004-82574857-54571004 sz. bankszámlájára történő átutalás útján. Eladók a jelen pont szerinti bankszámlára történő teljesítést a saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el. Eladók a jelen pont szerinti foglaló Vevők általi hiánytalan megfizetését jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.
Szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak. Amennyiben Szerződő felek a szerződést teljesítik, a foglaló a Vételárba beleszámít. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik Fél sem felelős, vagy mindegyik Fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős Fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít.
2. Vevők kötelezettséget vállalnak, hogy azt követő 3 munkanapon belül, hogy hitelt érdemlő módon meggyőződtek arról, hogy az elővásárlásra jogosult nem kívánja az Elővásárlási jogát gyakorolni, megfizetik Eladók részére a teljes vételárból még fennmaradó 23.500.000.- Ft, azaz Huszonhárommillió-ötszázezer forint utolsó vételárrészletet, az Eladók által a II.1. pontban megjelölt bankszámlára történő átutalás útján.
Felek kötelesek eljáró ügyvédet email (meszarosistvan@drbartalos.hu) útján haladéktalanul tájékoztatni a teljes Vételár kiegyenlítéséről.

III. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

1. A birtokátruházásra a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg kerül sor.
A birtokbavétel napján Szerződő felek együttesen rögzítik a közüzemi mérőórák állását, és kötelezettséget vállalnak arra, hogy a birtokba vételtől számított 15 (tizenöt) napon belül az illetékes közüzemi szolgáltatóknak a tulajdonosváltozást bejelentik.
Eladók az esetleges hátralékos rezsiköltség, vagy az Ingatlanokat terhelő egyéb tartozás fennállása esetén annak megfizetésére haladéktalanul kötelesek.

IV. SZAVATOSSÁG

1. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlanok az Elővásárlási jogon túlmenően, per-, igény- és tchermentesnek minősülnek, azokon semminemű tartozás nem áll fenn, továbbá semmilyen olyan körülményről nincs tudomásuk, mely a rendeltetésszerű használatot akadályozná vagy hátrányosan befolyásolná, így nincs tudomásuk a rejtett hibákról sem, ezért felelősséget vállal.
2. Eladók a fentiekben túl szavatosságot vállalnak azért is, hogy harmadik személynek nincsen az ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése, vagy bármely más joga az Ingatlanok -- jelen szerződés tárgyát képező -- tulajdoni hányadai tekintetében. Eladók kijelentik, hogy mindezek értelmében a Vevőkkel szemben harmadik személy tulajdoni, kártérítési, illetve egyéb igénytel nem léphet fel, de amennyiben jogos igény előfordul, ezeknek a kielégítését magukra vállalják.

V. BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

1. Felek megállapodnak, hogy **Eladók a tulajdonjogukat a teljes Vételár kiegyenlítéséig fenntartják.**
Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevők tulajdonszerzésre irányuló jogát hozzájárulásuk nélkül nem csorbíthatják.
Felek jogosultak a jelen adásvételi szerződést a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésére irányuló kérelemmel benyújtani az illetékes földhivatalhoz azzal, hogy Felek a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését az erre irányuló kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított **6 hónap határozott időtartamra** kérik.
Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevők tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joga a Vevők javára az Ingatlanok 1/2-1/2 tulajdoni hányadaira, 6 hónap határozott időtartamra bejegyzésre kerüljön.
Az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot a felek megállapodásában a tulajdonjog fenntartására meghatározott határozott idő elteltével, a határozatlan időre kikötött tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot öt év elteltével az ingatlan-nyilvántartásból hivatalból törli. A törölt tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog a felek megállapodása esetén ismétlenül bejegyezhető.
2. Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Mészáros István Tamás ügyvédnél letétbe helyezik a tulajdonjog bejegyzést engedő nyilatkozatukat (a továbbiakban: **Bejegyzési engedély**), melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják, hogy az Ingatlanok tulajdonjogát Vevők 1/2-1/2 tulajdoni hányad szerinti arányokban, adásvétel jogcímen, az illetékes dorogi ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztessék, Eladók tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
Eljáró ügyvéd a Bejegyzési engedély eredeti példányait az (i) Eladók II.2. pont szerinti tájékoztatása, vagy (ii) Vevők által bemutatott, az utolsó vételár-részlet megfizetését igazoló okirat alapján jogosult és köteles az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

VI. ENERGETIKAI TANÚSÍTVÁNY

1. Szerződő felek rögzítik, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvéd tájékoztatta Feleket, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján az Ingatlanok vonatkozásában nincs szükség energetikai tanúsítvány beszerzésére.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Szerződő felek **cselekvőképes magyar állampolgárok**, akiknek a rendelkezési-, illetőleg tulajdonszerzési képessége korlátozás alá nem esik.
2. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségek viselése, az adásvételi szerződés földhivatali bemutatása, a földhivatali igazgatási-szolgáltatási díj, valamint a visszerthes vagyonátruházási illeték megfizetése kizárólagosan Vevőket terheli.
Eladók tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés szerinti jövedelmükkel összefüggésben SZJA bevallási kötelezettségük áll fenn.
3. Az adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Polgári Törvénykönyv**, és az **egyéb vonatkozó hatályos magyar jogszabályok** rendelkezései az irányadók.
4. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek / képviselőik adatai vonatkozásában. Felek / képviselőik adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerültek rögzítésre, a Felek / képviselőik adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
Felek / képviselőik kijelentik, hogy nem minősülnek közszereplőnek, illetve kiemelt közszereplőnek, valamint ezen személyek közeli hozzátartozójának. Felek / képviselőik kijelentik, hogy **saját nevükben, illetve az általuk képviselt személyek nevében járnak el.**

5. Szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, B400E adatlapok benyújtásával, továbbá a tulajdonszerzéssel összefüggő földhivatali eljárás lefolytatásával **dr. Mészáros István Tamás ügyvédet** bízták/hatalmazták meg, egyúttal az adásvételi szerződést tényvázlatként elfogadták. Eljáró ügyvéd a megbízást/meghatalmazást elfogadja.

Jelen adásvételi szerződés 8 (Nyolc) egyező, eredeti példányban készült.

Az adásvételi szerződést Felek elolvasták, tartalmát megértették, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Dorog, 2026. június 10.



Szatmári István
eladó

képviseli: Száger Anna Eszter meghatalmazott



Száger Anna Eszter
eladó



Tóth Péter
vevő



Tóth Ildikó
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Dorog, 2026. június 10.

Dr. Mészáros István Tamás
ügyvéd

Mészáros István Tamás
ügyvéd
2500 Dorog, Kálmán u. 9. sz.1
Adószám: 5766970-2-31
HRSZ: 15665391

