



Pilismarót Község Polgármestere

...../2026.

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Döntés a Pilismarót, külterület 044/11 helyrajzi számú ingatlanra 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, külterület **044/11** helyrajzi számú, 1656 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlan 208/258 tulajdoni hányadára. 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. Az Önkormányzat nyilatkozata az előterjesztéshez mellékelte adásvételi szerződéshez kapcsolódik, az Önkormányzatot megillető elővásárlási jog az ingatlan 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, külterület 044/11 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogról

1. Pilismarót Község Önkormányzata Képviselő-testülete nyilatkozik arról, hogy a Pilismarót, külterület 044/11 helyrajzi számú, 1656 m² nagyságú, szántó művelési ágú ingatlan 208/258 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



1. számú melléklet



Ikt.sz: 4899

Dr. Szirányi Miklós ügyvéd
Esztergom, Széchenyi tér 19., Tel: 33/404-250, 06-20 4978662, ugyvéd@drsiranyi.hu

Ingatlan adásvételi szerződés

melyet kötöttek egyrésztől **Lik János** született **Lik János** /születési helye: születési ideje: , személyi szám: , anyja neve: , személyazonosító igazolvány szám: , adóazonosító jel: / 2028 Pilismarót, Eperfa utca 2. szám alatti lakos, mint **eladó**,

másrésztől **Tringer Bence** született **Tringer Bence** /születési helye: születési ideje: , személyi szám: , anyja neve: , személyazonosító igazolvány szám: , adóazonosító jel: 1064 Budapest, Rózsa utca 86. 3. emelet 3. ajtó szám alatti lakos, mint **vevő**, az alábbi feltételek mellett.

Az adásvétel tárgya

1. A szerződő felek egybehangzóan állapítják meg, hogy a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal által **Pilismarót külterület 044/11 hrsz** alatt nyilvántartott **1656 m² (2,58 k.fill) szántó ingatlan** **Lik János** eladó összesen **208/258** arányú tulajdonát képezi.
2. Eladó tulajdonjogát az ingatlan vonatkozásában igazolja az illetékes Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásából elektronikus úton lekért e-hiteles tulajdoni lap másolata. Ebből megállapítható, hogy eladó tulajdonjoga az 1. pontban megjelölt ingatlanra a tulajdoni lap II. rész 5. sorszáma alatt került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre törvényes öröklés jogcímen.

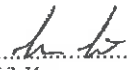
A tulajdoni lap I. rész 2. pontja alatt jogi jelleg: **Duna-Ipoly Nemzeti Park** bejegyzés, I. rész 3. pont alatt jogi jelleg: **Natura 2000 terület** bejegyzés szerepel.

Az ingatlant a tulajdoni lap III. rész 1. pontja alapján **elővásárlási jog** terheli, melynek jogosultja Pilismarót Község Önkormányzata.

A tulajdoni lap más hatályos – nem törölt – bejegyzést, feljegyzést vagy széljegyet nem tartalmaz. Eladó a jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek és azokon sem ő, sem pedig felhatalmazás alapján további harmadik személy a jelen szerződés aláírásáig semmiféle változtatásokat nem kezdeményezett.

Vételár, vételár kifizetése

3. Az eladó eladja, vevő pedig megveszi az általa megismert és megtekintett állapotban az adásvétel tárgyát képező **Pilismarót külterület 044/11 hrsz** ingatlan eladó nevén vezetett **208/2588** tulajdoni illetőségét teljes tulajdonjoggal és – az elővásárlási jog kivételével – tehermentesen a kölcsönösen kialakított **350.000,-Ft /Háromszázötvenezer,-forint/ vételárért.**


.....
Lik János eladó


.....
Tringer Bence vevő

DR. SZIRÁNYI MIKLÓS
Ügyvéd
2590 Esztergom, Széchenyi tér 19.
Adószám: 48872542-1-31
Tel: 06-33404250, Mobil: +36-20497-8662
Kamatlanazonosítószám 36039661
.....
Dr. Szirányi Miklós ügyvéd

A felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan forgalmi értékével teljes mértékben arányos, azt a felek kifejezetten értékarányosnak fogadják el. Felek jelen adásvételi szerződésnek értékaránytalanság jogcímén történő megtámadási jogát kizárják (Ptk. 6:98.§. (2) bekezdése).

A telek rendezett, kedvező alakú, fekvésű, elhelyezkedésű, domborzati és lejtéviszonyai jók, jó kulturálapotú. Az ingatlanon épület és termény nem található. A felek rögzítik, hogy az ingatlanon épület, ültetvény nincsen, értékük nulla (0) forint.

4. A vevő az előző pontban írt teljes 350.000,-Ft /Háromszázötvenezer,-forint/ vételárat a jelen szerződés aláírásával egy időben fizeti meg az eladónak a nevén vezetett bankszámlájára utalással. Eladó a teljes vételár átvételét, bankszámláján jóváírását a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen adásvételi szerződés elővásárlásra jogosult vonatkozásában kerül jóváhagyásra, akkor az eladó a vevő által megfizetett vételárat köteles a vevőnek visszafizetni azt követő három (3) napon belül, hogy az eladónak a vételárat az elővásárlásra jogosult megfizette.

Tulajdonjog bejegyzése, birtokbaadás

5. Az eladó a teljes vételár megfizetésére tekintettel feltétlen, visszavonhatatlan és végleges hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjoga törlesztével egyidejűleg a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt Pilismarót külterület 044/11 hrsz ingatlan vonatkozásában Tringer Bence vevő tulajdonjoga 208/258 tulajdoni arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön /tulajdonjog bejegyzési engedély/.
6. A vevő a megvásárolt ingatlan hányad birtokába a mai napon lép. Az eladó az ingatlan hányad birtokát a vevőre ruházta, aki a mai naptól húzza az ingatlan hányad hasznait és viseli az összes terheit és kárveszélyét.

Vegyes rendelkezések

7. Eladó szavatosságot vállal az adásvételi ügylettel érintett ingatlan hányadon fennálló kizárólagos tulajdonjoga tekintetében, szavatol továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan hányad per – az elővásárlási jog kivételével -, teher-, és igénymentes. Eladó kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan harmadik személy nem rendelkezik – akár az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett – olyan joggal, amely a vevő tehermentes tulajdonszerzését, birtoklását korlátozná, akadályozná vagy kizárná.
8. Vevő kijelenti, hogy az ingatlant tüzetesen megtekintette, annak állagával, állapotával, termértékével teljes mértékben tisztában van, továbbá az ingatlan jogi helyzetét ismeri, tulajdoni lapjait, szükséges iratait megtekintette, nem hagyatkozott kizárólag az eladó állításaira.

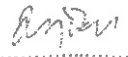

Lék János eladó


Tringer Bence vevő

Dr. SZIRÁNYI MIKLÓS
ügyvéd
2500 Esztergom, Széchenyi tér 19.
Adószám: 49872542-1-31
Tel: 06-33464250 • Mobil: +36 20/497-8662
Kamaraazonosítószám: 36066999
Dr. Szirányi Miklós ügyvéd

9. Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy jelen adásvételi szerződést – az adásvételi szerződés aláírásától számított 8 (nyolc) napon belül – a Földforgalmi tv. 21. §-ában foglaltak alapján a föld fekvése szerint illetékes mezőgazdasági igazgatási szervnek eljuttatja a szerződés jóváhagyása és a tv.-ben írt elővásárlási jogok gyakorlása végett. A Nemzeti Földalapkezelő Szervezet a kifüggesztéssel értesül az adásvételről.
10. A vevő a szerződés aláírásával a 2013. évi CXXII. Tv. alapján az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- A vevő kijelenti, hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt (Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdés);
 - A vevő vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a tv.-ben írt esetek kivételével – más célra nem hasznosítja;
 - A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás);
 - A vevő kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
 - A vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga nincsen;
 - A vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik föld részarány tulajdonnal;
 - A felek rögzítik, hogy amennyiben a földhasználati nyilvántartás adatai alapján az ingatlan harmadik személy használatában áll, abban az esetben a vevő a földforgalmi Tv. 13. § (4) bekezdése alapján kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követően a Tv. 13. § (1) bekezdése szerinti kötelezettségeket vállalja.
11. Az adásvételi szerződés elkészítésének és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének költségeit /10.600,-Ft/, valamint a visszerthes vagyonátruházási illetéket vevő viseli, az ingatlan értékesítésével járó esetleges adófizetési kötelezettséget az eladó köteles viselni.
12. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos adó- és illeték jogszabályokkal kapcsolatos kioktatást megkapták és azt tudomásul vették.
13. Szerződő felek rögzítik, hogy mind a ketten cselekvőképese magyar állampolgárok, a felek üzleti képességét semmi nem korlátozza, vagy tiltja.
14. A szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést szabad akaratukból kötötték meg, annak tartalmában nem tévedtek, nyilatkozatuk megtételére nem indította őket sem valaminek a téves feltevése, sem valamely varakozás, továbbá a jognyilatkozat megtételére és a szerződés aláírására senki sem bírta rá egyiküket sem jogellenes fenyegetéssel vagy tisztességtelen befolyásolással.
15. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. (Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai tekintetében. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.


Lák János eladó


Tringer Bence vevő

DR. SZIRÁNYI MIKLÓS
ügyvéd
2500 Esztergom, Széchenyi tér 19.
Adószám: 48872642-1-31
Tel.: 06-33/404-280 Mobil: +36-20/497-8662
Kamarai azonosítószám: 35090631
Dr. Szirányi Miklós ügyvéd

16. A szerződő felek a szerződés aláírásával meghatalmazzák Dr. Szirányi Miklós ügyvédet az ezen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, illetve, hogy a tulajdonjog bejegyzés érdekében az illetékes földhivatalnál teljes jogkörrel eljárjon, valamint az eladó meghatalmazza ügyvédet, hogy a szerződés kifüggesztése és jóváhagyása érdekében az illetékes hivataloknál teljes jogkörrel képviselje őt. A vevő meghatalmazza eljáró ügyvédet a NAV B400E adatlap kitöltésére és az adóhatósághoz elektronikus úton történő benyújtására.
Az ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazásokat a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja.

17. A szerződő felek rögzítik, hogy a 2025. évi XLVIII. törvény a helyi önkormányzatok működéséről 3. § (a) bekezdése alapján a vevő betelepülőnek minősül. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a jogszabállyal összefüggő, a helyi önkormányzat által alkotott jogvédelmi eszköz nincsen érvényben.

18. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződést ügyvédi tényvázlatként is elfogadják és kijelentik, hogy a szerződésben foglaltakon túl egyebet előadni nem kívánnak.

19. A szerződő felek jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályait tartják irányadónak.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen jogügylet akaratuknak megfelelően jött létre és elolvasás után helybenhagyólag aláírják.

Esztergom, 2026. július 16.

Készítettem és ellenjegyzem:

Esztergom, 2026. július 16.
Dr. Szirányi Miklós ügyvéd
/KASZ 36069661/


.....
Lék János eladó


.....
Tringer Bence vevő

DR. SZIRÁNYI MIKLÓS
ügyvéd
2500 Esztergom, Széchenyi tér 19.
Adószám: 48872542-1-31
Tel.: 06-33/404-250 • Mobil: +36-20/487-8662
Kamara azonosítószám: 36069661
.....
Dr. Szirányi Miklós ügyvéd

