

**Szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalmat
megállapító megállapodás**

mely létrejött egyrészről **Szentendre Város Önkormányzat** (adószám: 15731292-2-13; székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.; PIR száma: 731290, adószáma: 15731292-2-13, statisztikai számjel: 15731292-8411-321-13; képviseli: Fülöp Zsolt polgármester, magyar honosságú jogalany) mint önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat),

másrészről

Tulajdonos1 és mint

_____ mint **Tulajdonos2** (a továbbiakban Önkormányzat
Tulajdonosok: Felek) között az alábbi helyen és napon, a következő feltételekkel:

1. Előzmények, a megállapodás tárgya

- 1.1 Felek rögzítik, hogy Tulajdonosok kizárólagos tulajdonát képezi a Szentendre belterület, 7174/2 hrsz. alatt felvett, természetben a „címkézés alatt álló” alatt található, kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű, 2425 nm alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az ingatlant terheli III. lapján a 4243333/2022.04.01 számú bejegyzés található. Felek jelen szerződést ezen bejegyzés ismeretében, azok változatlan fenntartása mellett kötik meg.
- 1.2 Felek rögzítik, hogy jelen megállapodást az Ingatlant érintő építkezés okán kötik meg, mely során Tulajdonosok üdülőépület építését kívánják végrehajtani a 2022. 11.14-én megtartott Tervtanácson tárgyalt és elfogadott tervdokumentáció alapján. Tulajdonos kötelezettséget vállal és tudomásul veszi, hogy jelen szerződés kizárólag a Tervtanács

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőiben:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

2

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 január 6. napján :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

által jóváhagyott műszaki tartalom alapján történő kivitelezésre jogosít attól való eltérés súlyos szerződésszegésnek minősül.

1.3 Felek megállapítják, hogy Ingatlanok vonatkozásában a 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelettel elfogadott Szentendre Építési Szabályzata (a továbbiakban: SZÉSZ) az alábbi szabályozást rögzíti:

A SZÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) az Ingatlanokat Üh/1 jelű hétvégi házas üdülő építési övezetbe sorolja, ahol a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legnagyobb beépítési mérték 10 % terepszint felett, míg terepszint alatt 15 %. Az épületmagasság nem haladhatja meg az 4,5 métert, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 60 % lehet. Az övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 1.000 m².

A SZÉSZ 50. § (6) bekezdése tartalmazza az övezetben a teleknagyság függvényében az építési telken elhelyezhető fő- és melléképület számára, illetve a főépületben elhelyezhető rendeltetési egységek számára vonatkozó szabályozást az alábbiak szerint:

- a) a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken egy főépület egy rendeltetési egységgel,
- b) a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület legfeljebb két rendeltetési egységgel,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő telken két főépület legfeljebb egy-egy rendeltetési egységgel
- d) egyéb épület, építmény a telken nem alakítható ki.

1.4 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokra változtatási tilalom került elrendelésre a 25/2021. (VI. 18.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) alapján. A változtatási tilalom a 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelettel elfogadott Szentendre Építési Szabályzata (a továbbiakban: SZÉSZ) felülvizsgálatának időtartamára került elrendelésre. A SZÉSZ felülvizsgálatának egyik kiemelt célja a város beépítési sűrűségének csökkentése, az egyes telkeken építhető rendeltetési

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőtében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

_____ tulajdonos1

_____ Tulajdonos 2

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 január 6. napján :

egységek számának csökkentése. Az Önkormányzat a változtatási tilalommal csak a legszükségesebb mértékig kívánja terhelni az ingatlanokat, ezért a SZÉSZ felülvizsgálatának céljával összhangban kész arra, hogy amennyiben az Ingatlan tulajdonosa megállapodik az Önkormányzattal abban, hogy a legfeljebb 1 üdülő rendeltetési egységet tartalmazó épületet épít, akkor a változtatási tilalom alól felmentést kaphat az önkormányzati rendelet módosítása (a továbbiakban: rendeletmódosítás) révén az Ingatlanon épület létesítése érdekében.

Felek annak érdekében, hogy a Tulajdonos az Ingatlan változtatási tilalom korlát alól mentesüljön, jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásban jelen szerződés tényét fel kívánja jegyeztetni annak biztosítása érdekében, hogy a mentesség jogalapját jelentő, az Ingatlanon elhelyezhető rendeltetési egység száma utólag ne lehessen növelhető. Tulajdonosok ezen rendelkezési jogát korlátozó kötelezettséget jogutódokra kiterjedő módon tudomásul veszik és feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, hogy jelen okirat alapján a szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalom az Ingatlanon építhető rendeltetésszám 1 üdülő rendeltetési egységben történő korlátozásként az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön az Ingatlan tulajdoni lapján.

Tulajdonos tudomásul veszi, hogy ezen korlátozás az Önkormányzat által írásban az ingatlan-nyilvántartás részére kiállított egyoldalú nyilatkozattal szűnik meg és törölhető a tulajdoni lapról. Tulajdonos kijelenti, hogy ezen korlátozással összefüggésben semmilyen jogcímen igényt nem érvényesít, továbbá jelen okiratban kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben 1 rendeltetési egységet meghaladó számú rendeltetési egységet létesít, vagy a tervtanács által jóváhagyott tervtől eltérő műszaki tartalmat létesít úgy 10.000.000.- Ft, azaz tízmillió forint kötbért köteles az Önkormányzat részére megfizetni, melynek mértéke az eltérő rendeltetési egységenként értendő. Önkormányzat ezen kötbér érvényesítése érdekében az Ingatlan mindenkori tulajdonosával szemben is egyetemlegesen jogosult eljárni. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon a telkenként 1 üdülő rendeltetési egységet meghaladó építmény létesítésére sem jogutódok, sem más 3. személy nem jogosult.

Szentendre Város Önkormányzat

képviselőtében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

.....

.....

.....

..... tulajdonos1

..... Tulajdonos 2

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 január 6. napján :

.....

- 1.5 Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, szerződéskötési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik.
2. Tulajdonosok a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Önkormányzat javára szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalom kerüljön feljegyzésre az 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) 17.3. pontjával összhangban az 1.1. pontban megjelölt, a Szentendre belterület, 7174/2 hrsz. alatt felvett, természetben a „címkézés alatt álló” alatt található, kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű, 2425 nm alapterületű ingatlan ingatlanra.
3. Felek egyéb jogai és kötelezettségei
- 3.1 Felek kötelezik magukat, hogy a jelen megállapodás hatálya alatt egymással együttműködnek, egymás feladatainak teljesítését kölcsönösen segítik és minden, a feladatok maradéktalan ellátásához szükséges információt egymás számára biztosítanak.
- 3.2 Felek megállapodnak, hogy kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni bármely, a szerződésszerű teljesítést veszélyeztető, korlátozó vagy akadályozó körülmény felmerülése esetén. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért az értesítési kötelezettséget elmulasztó fél felelős.
- 3.3 Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák [REDACTED]
[REDACTED] jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartás előtti képviseléssel a feljegyzési eljárás során. Jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízást kifejezetten elfogadja.
- 3.4 Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen jogügylettel kapcsolatosan a vonatkozó összes hatályos jogszabályról, (különösképpen Ptk., Illetéktörvény, Adótörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény) valamint az ügymenetről tájékoztatást adott és jelen okiratot, mint tényvázlatot is helybenhagyólag aláírják.

Szentendre Város Önkormányzat
képviselésében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] tulajdonos1

[REDACTED]

Tulajdonos 2

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 január 6. napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- 3.5 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy azonosítási kötelezettség terheli az Felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában.
- 3.6 Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
- 3.7 Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben, illetve jogszabályon alapuló felhatalmazás alapján járnak el. Ezen szerződés polgármester által történő aláírását Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete utólag hagyja jóvá, így a szerződés ezen képviselő-testületi határozattal lép életbe.
- 3.8 Jelen szerződés a képviselő-testület általi jóváhagyó határozat alapján történő polgármesteri aláírással, a rendeletmódosítás hatályba lépésének napján lép hatályba.
- 3.9 Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5, azaz öt napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
- 3.10 Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.
- 3.11 Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
- 3.12 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőtében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

_____tulajdonos1

_____ Tulajdonos 2

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 január 6. napján :

- 3.13. Szerződő Felek jelen szerződést annak minden oldalának elolvasása és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írták alá.

Budapest 2023. január 6.

Szentendre 2023.....

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőiben:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 január 6. napján :

