

**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

St. George Ingatlanhasznosítási Befektetési és Kereskedelmi Kft (magyar honosságú jogalany., székhely: 1052 Budapest Apáczai Csere János utca 1. 4/39., [REDACTED] stat. szám: 10981708-6820-113-01, adószám: 10981708-2-41, cg: 01-09-365605) mint **Tulajdonos** (a továbbiakban **Önkormányzat** és Tulajdonos: **Felek**) között az alábbi helyen és napon, a következő feltételekkel:

1. Előzmények, a megállapodás tárgya

- 1.1 Felek rögzítik, hogy Tulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi a **Szentendre belterület, 4470 hrsz. alatt felvett**, természetben a [REDACTED] hrsz „felülvizsgálat alatt” alatt található, kivett üdülő, udvar megnevezésű 1315 nm alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az ingatlant terheli a 40298/2008.07.11 számon bejegyzett elővásárlási jog, továbbá 41999/2011.07.28 Vezetékgjog VMB-108/2011 engedély számú vezetékek javára, ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. jogosult. Felek jelen szerződést ezen bejegyzések ismeretében, azok változatlan fenntartása mellett kötik meg.
- 1.2 Felek rögzítik, hogy jelen megállapodást az Ingatlant érintő építkezés okán kötik meg és az erre vonatkozó terveket a Tervtanács 2022. 10. 10-i ülésén jóváhagyta és -feltételekkel- megvalósításra ajánlotta. A szerződés a Tervtanács által jóváhagyott műszaki tartalom alapján történő kivitelezésre jogosít attól való eltérés súlyos szerződésszegésnek minősül.

Szentendre Város Önkormányzat
képviseletében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján:

[REDACTED]

[REDACTED] **St. George Kft.**
1052 Budapest, Apáczai Csere János u.1.
St. George Kft tulajdonos Bank: 10900028-00000002-32180192
Adószám: 10981708-2-41

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 március 13. napján:

[REDACTED]

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

Üü/1-H jelű üdülőházas építési övezetben van.

50. § (1) Az üdülőterületek az Üü/.. jelű üdülőházas és Üh/.. jelű hétvégi házas építési övezetek.

(2) Helyiséget tartalmazó és ivóvíz bekötéssel rendelkező építményt létesíteni részleges közművesítés esetén is lehet, amennyiben átmenetileg

a) a szennyvizet befogadó közhálózat kiépítéséig az időszakos tárolást biztosító egyedi zárt szennyvíztárolóban történik a szennyvíz elhelyezése, valamint

b) szilárd útburkolat hiányában a közterületi csapadékvíz-elvezetés rendezetlen, és a csapadékvizeket a befogadóiig kell vezetni, vagy telken belül elszikkasztani, tárolni.

(3) Az üdülőterület övezetében

a) hétvégi házas, vagy üdülőházas üdülőépület helyezhető el,

b) a terület rendeltetésével összhangban lévő legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó rendeltetésű építmény alakítható ki,

c) a terület rendeltetésével összhangban lévő rekreációs célokat szolgáló létesítmény, vagy a vízi-sporttal összefüggő építmény is megépülhet.

(4) Nem helyezhető el üdülőterület telkein:

a) a (3) bekezdés b) pontjában leírtaktól eltérő gazdasági tevékenységet szolgáló épület, építmény,

b) közösségi szórakoztató épületek,

c) üzemanyagtöltő állomás,

d) parkolóház,

e)

Szentendre Város Önkormányzat

képviselőtében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján:

[Redacted signature area]

St. George Kft

[Redacted signature area]

St. George Kft tulajdonos

[Redacted signature area]

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 március 13. napján:

[Redacted signature area]

f) 6,0 m magasságot meghaladó épületnek nem minősülő építmény, műtárgy, hírközlési építmény terepszinten, vagy épületre szerelten,

g)

h) hullámtéri területen a terepszinten elhelyezett megújuló energiaforrás műtárgya.

(5) Üü/1 jelű üdülőházas építési övezetben,

a) a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken legfeljebb egy üdülőegységet magába foglaló egy darab üdülőépület és egy melléképület helyezhető el,

b) a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken két üdülőegységet magába foglaló egy darab üdülőépület, vendégház, vagy egyéb üdüléssel összefüggő rendeltetésű épület és egy melléképület helyezhető el,

9. ÜDÜLŐTERÜLET

8. sz. táblázat

8. SZ. táblázat									
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Az építési övezet		Az építési telek				Az épület		Megjegyzés
	Övezet / építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatt az építés mértéke és helye	Zöldfelület legkisebb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	Közművesítettség mértéke	
			(m ²)	(%)	(%)	(%)	(m)		
5	Üü/1-H	SZ	1.000	15	0	60	6,0*	T	hullámtéri terület a MÁSZ értéke szerint

* Közművesítettség megkívánt mértéke: T=Teljes; R=részleges

Szentendre Város Önkormányzat

képviselőtében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján:

.....

St. George Kft.

.....
2180192

St. George Kft tulajdonos

.....

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 március 13. napján:

.....

1.4 A SZÉSZ 50. § (5) bekezdése a fentiek szerint tartalmazza az övezetben a teleknagyság függvényében az építési telken elhelyezhető fő- és melléképület számára, illetve a főépületben elhelyezhető rendeltetési egységek számára vonatkozó szabályozást. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra 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 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 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 1 épület létesítése/bővítése érdekében.

Felek annak érdekében, hogy a Tulajdonos az Ingatlant érintő változtatási tilalom korlátja 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. Tulajdonos ezen rendelkezési jogát korlátozó kötelezettséget jogutódokra kiterjedő módon tudomásul veszi és feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, 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,

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőtében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján:

St. George Kft.

Budapest, Apáczai Csere János u. 1.

1122024-00000002-22180192

Adószám: 1122024-00000002-22180192

St. George Kft tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 március 13. napján:

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 mindenkor 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.

- 1.5 Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, szerződéskötési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik.
2. Tulajdonos a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul 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, Szentendre belterület, 4470 hrsz. alatt felvett, [REDACTED] alatt található, kivett üdülő, udvar megnevezésű 1315 nm alapterületű 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] édi

Szentendre Város Önkormányzat
képviseletében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján:

[REDACTED]

St. George Kft.
[REDACTED] ut, Apáczai Csere János u.1.
1025-0020002-32180182

St. George Kft tulajdónos

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 március 13. napján:

[REDACTED]

10115065-2-11

..... jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartás előtti képviselettel 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.
- 3.5 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy azonosítási kötelezettség terheli az Felek adatai, illetve a képviseletükben 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 Tulajdonosok adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5, azaz öt napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Szentendre Város Önkormányzat
képviseletében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján:

.....

St. George Kft.
 Budapest, Apáczai Csere János u. 1.
 Tel: +36(0)23-00000002-82180187
 E-mail: info@st-george.hu

St. George Kft tulajdonos

.....

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 március 13. napján:

.....

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

Budapest 2023. március 13.

Szentendre, 2023.....

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőtében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján:

d [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

St. George Kft.
 1052 Budapest, Apáczai Csere János u. 1.
 Tel: 06-21-6000000, 06-21-6000001
 E-mail: info@st-george.hu

St. George Kft tulajdonos

[REDACTED]

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 március 13. napján:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

§ 87(2)(b)

20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 10

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]