

**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

_____) mint **Tulajdonos** (a továbbiakban: Tulajdonos, Önkormányzat és Tulajdonos együtt: 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 zártkert, 9511 hrsz. alatt legelő, gyümölcsös, szőlő és gazdasági épület megnevezésű 6765 m² területű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
- 1.2 Felek rögzítik, hogy jelen megállapodást az Ingatlant érintő építkezés okán kötik meg, mely során Tulajdonos az alábbiakra vállal kötelezettséget:
- Az Önkormányzat részére 2024. március 7-én megküldött, tervdokumentációban szereplő gazdasági épületet építi meg a 26/2017. (VII. 31.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szentendre Építési Szabályzata (a továbbiakban: SZESZ) hatályos előírásainak megfelelően,
 - tárgyi ingatlanon nem létesít tanyát a 2023. márciusában módosított, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) tanyára vonatkozó új meghatározása szerint,

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőtében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2024. május napján :

_____ tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten, 2024 május 21. napján :

- Tulajdonos sem most sem a jövőben nem él az építkezés kapcsán a 90/2023. (III. 22.) Korm. rendelettel elfogadott OTÉK módosítás adta lehetőségekkel,
- az Ingatlant a mindenkor hatályos helyi építési szabályzat szerint oszthatja meg, amennyiben megosztja úgy azokra a változtatási tilalomról szóló 11/2023. (V. 3.) számú önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséig -függetlenül attól, hogy az Ingatlanra a változtatási tilalom hatálya már nem terjed ki- további felépítményt nem létesíthet
- kijelenti, hogy az Önkormányzattal szemben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan jelen szerződésben rögzített kikötéseivel összefüggésben igényt semmilyen jogcímen nem érvényesít.

Felek megállapítják, hogy Ingatlan vonatkozásában a SZÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv (SZT) Mk/3 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe sorolja, melyre a SZÉSZ az alábbi fontosabb előírásokat tartalmazza:

“70.§ (1) Kertes mezőgazdasági területen eltérő övezeti előírás hiányában a szőlő-, gyümölcsstermesztés, egyéb kertészeti termelés, termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) A kertes mezőgazdasági terület övezeteinek építési paraméterei a 3. melléklet 14. pontjában szerepelnek.

(4) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben – szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – épületet, növényházat, terepszint alatti építményt a közterületi telekhatártól számított legalább 5,0 m-es, de a kiszolgáló út tengelyétől legalább 8,0 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3,0 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 6,0 m-es sávban elhelyezni nem lehet.

(5) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben 0,5 m-nél magasabb támfal nem építhető, továbbá tilos a természetes terepszint 1,5 m-nél nagyobb méretű megváltoztatása.

(6) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben különálló WC csak akkor építhető, ha más épület nem épül.

Szentendre Város Önkormányzat

képviselőtében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2024. május napján :

_____ tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten, 2024 május 21. napján :

(7) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein, földrészletein föld feletti gáztartály nem helyezhető el.

(14) Mk/3 jelű övezetben

a) elhelyezhető

aa) a kert-, szőlő- és gyümölcs-termesztéssel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,

ab) terepszint alatti építmény (pince),

b) nem helyezhető el lakó rendeltetésű épület, vagy épületrész,

c) a 2000 m²-t meghaladó nagyságú telken egy gazdasági épület helyezhető el,”

3. melléklet

14. Kertes mezőgazdasági terület

	A	B	C	D		E	F	G	H	I
1	Övezet jele	Beépít és módja	Kialakítható telek legkisebb területe	Kialakítható új telek legkisebb		Beépíthető telek legkisebb területe	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Terepszint alatt az építés legnagyobb mértéke	Az épületmagasság legnagyobb értéke	Megjegyzés
			(m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	(m ²)	(%)	(%)	(m)	
6.	Mk/3	SZ	2.000	25	30	2.000	3,0%, de max. 50m ²	3,0	3,5	bármely művelési ág esetén (kivéve nádas) vagy zártkerti művelés alól kivont telkek esetén is

1.3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra változtatási tilalom került elrendelésre a 11/2023. (V. 3.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) alapján. A változtatási tilalom a SZÉSZ mezőgazdasági területekre vonatkozó módosításának időtartamára került elrendelésre. A SZÉSZ módosításának célja a mezőgazdasági területekre vonatkozó előírások felülvizsgálata. Az

Szentendre Város Önkormányzat

képviselőtében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2024. május napján :

_____ tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten, 2024 május 21. napján :

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 a hatályos SZÉSZ-ben megengedett rendeltetési egységet tartalmazó épületet épít, akkor a változtatási tilalom alól felmentést kaphat az önkormányzati rendelet módosítása (a továbbiakban: rendeletmódosítás) révén az Ingatlanon 1 gazdasági épület (és a hozzá kapcsolódó út és parkoló) létesítése érdekében a jelen szerződésben foglaltak szerint. Tulajdonos kijelenti, hogy a Tanyára vonatkozó jogszabályi előírások alkalmazására nem jogosult

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 utólag ne lehessen Tanya elhelyezhető. **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 gazdasági épület, út és parkoló 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 **gazdasági épület, út és parkoló** egységet meghaladó számú rendeltetési egységet létesít, úgy minden egyes jelen szerződéssel ellentétes módon beépített nm után 300.000,- Ft/nm, kötbért köteles az Önkormányzat részére megfizetni. Önkormányzat ezen kötbér érvényesítése érdekében az Ingatlan mindenkor Tulajdonosával szemben is egyetemlegesen jogosult eljárni. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon **gazdasági épület, út és parkoló** építmény létesítésére sem jogutódok, sem más 3. személy nem jogosult. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződéses jogviszony során a Tulajdonos által létrehozható beépítés tekintetében (melyet végrehajthat) a 2024. március 7. napján az Önkormányzathoz

Szentendre Város Önkormányzat

képviselőtében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2024. május napján :

_____ tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten, 2024 május 21. napján :

benyújtott tervdokumentációban rögzített építészeti műszaki tartalom az irányadóak, az attól történő jelentős eltérés szerződésszegésnek minősül.

1.4. Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, szerződéskötési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik.

1.5. 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) bekezdés 17.3. pontjával összhangban az 1.1. pontban megjelölt, a Szentendre zártkert, 9511 hrsz. alatt felvett, legelő, gyümölcsös, szőlő és gazdasági épület megnevezésű 6765 m² területű ingatlanra.

2. Felek egyéb jogai és kötelezettségei

2.1 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.

2.2 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.

2.3 Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák [REDACTED] ügyvédet ([REDACTED] jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartás előtti képviselettel a feljegyzési eljárás során. Jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízást kifejezetten elfogadja.

2.4 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

képviseletében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2024. május napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten, 2024 május 21. napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- 2.5 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy azonosítási kötelezettség terheli az Felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában.
- 2.6 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.
- 2.7 Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben, illetve jogszabályon alapuló felhatalmazás alapján járnak el 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.
- 2.8 Jelen szerződés a képviselő-testület általi jóváhagyó határozat alapján történő polgármesteri aláírással, a rendeletmódosítás hatályba lépésének napján lép hatályba.
- 2.9 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.
- 2.10 Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.
- 2.11 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.
- 2.12 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőtében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2024. május napján :

 _____ tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten, 2024 május 21. napján :

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

Budapest 2024. május 21.

Szentendre 2024.....

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőjében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2024. május napján :

.....
.....
.....

.....

..... tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten, 2024 május 21. napján :

.....
.....
.....