

**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

[REDACTED] ^ú

mint **Tulajdonos**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] mint **haszonélvezeti jog jogosultja** (a továbbiakban Önkormányzat Tulajdonos és Haszonélvező együttesen: 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, 1134/1 hrsz. alatt felvett, természetben a [REDACTED] alatt szám alatt található, kivett lakóház, udvar tároló megnevezésű, 611 nm alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az ingatlanon meglévő épületet a Tulajdonos le kívánja bontani továbbá a szomszédos 1134/2 hrsz alatt felvett ingatlanból kíván hozzá vásárolni. A vásárlását követően kialakuló új telken kíván Tulajdonos építkezni azzal, hogy tudomásul veszi, hogy jelen szerződés alapján bejegyzett tilalom az újonnan kialakításra kerülő ingatlanra is átvezetendő a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek a telekrendezés/telekalakítást követően létrejött ingatlanra is irányadó! Az ingatlanon 8 sorszámon vezetékJog került bejegyzésre melynek tényét

Szentendre Város Önkormányzat

képviselőtében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrán, 2022. napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

tulajdonos

[REDACTED]

Haszonélvezeti jog jogosultja

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. november 25. napján :

[REDACTED]
[REDACTED]

18117967-2-41

felek tudomásul veszik. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon haszonélvezeti jog jogosultjának holtig tartó haszonélvezeti jog áll fenn.

1.2 Felek megállapítják, hogy Ingatlan vonatkozásban a 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelettel elfogadott Szentendre Építési Szabályzata (a továbbiakban: SZÉSZ) az alábbi szabályozást rögzít:

A SZÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) az ingatlant Lke/13 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe sorolja, ahol a beépítési mód oldalhatáron vagy szabadonálló, a megengedett legnagyobb beépítési mérték 30 % terepszint felett, míg terepszint alatt 35 %. Az épületmagasság nem haladhatja meg az 5,5 métert, a minimális zöldfelületi arány pedig 50 % lehet.

A SZÉSZ 44. § (1) 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 és egy melléképület helyezhető el, a főépületben egy rendeltetési egység alakítható ki,
- b) a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület legfeljebb két rendeltetési egységgel és egy melléképülettel építhető be,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő telken két főépület és hozzá kapcsolódó melléképület, de a főépületekben legfeljebb egy-egy rendeltetési egység alakítható ki.

1.3 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

Szentendre Város Önkormányzat

képviselőtében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrán, 2022. napján :

tulajdonos

Haszonélvezeti jog jogosultja

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. november 25. napján :

legszükségesebb mértékig kívánja terhelni az ingatlanokat, ezért a SZÉSZ felülvizsgálatának céljával összhangban kész arra, hogy amennyiben az Ingatlan tulajdonosa megállapodik az Önkormányzattal abban, hogy az Ingatlanra építendő épület a SZÉSZ jelenlegi szabályaiban megengedettnél kevesebb, csak 1 lakás és 1 egyéb rendeltetési egységet fog tartalmazni, akkor a változtatási tilalom alól felmentést kaphat az önkormányzati rendelet módosítása (a továbbiakban: rendeletmódosítás) révén az Ingatlanon épület létesítése érdekében. A terv 2022.11.02. napján készült melyet 2022.11.09. napján adott át Tulajdonos az Önkormányzat részére.

Felek annak érdekében, hogy a Tulajdonos az általa megvalósítani kívánt felépítményt létrehozassa és a változtatási tilalom korlát alól mentesüljön, jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásban jelen szerződés tényét fel kívánják jegyeztetni annak biztosítása érdekében, hogy a mentesség jogalapját jelentő, az Ingatlanon elhelyezhető rendeltetési egység száma utólag ne lehessen növelhető. Tulajdonos és Haszonélvezeti jog jogosultja ezen rendelkezési jogukat korlátozó kötelezettséget jogutódokra (az ingatlan mindenkori tulajdonosaira) 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 lakás és 1 egyéb 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 az ingatlanon 1 rendeltetési egységet meghaladó rendeltetési egységet 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 az 1 lakás és 1 egyéb rendeltetési egységet meghaladó építmény létesítésére sem jogutódok sem más 3. személy nem jogosult.

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőtében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. napján :

_____ tulajdonos

_____ Haszonélvezeti jog jogosultja

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. november 25. napján :

- 1.4 Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, szerződéskötési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik.
- 1.5 Tulajdonos és Haszonélvező 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, Szentendre belterület, 1134/1 hrsz. alatt felvett, természetben a [REDACTED] alatt szám alatt található, kivett kivett lakóház, udvar tároló megnevezésű ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára. Tulajdonos és haszonélvező kijelentik, hogy ezen kötelezettség a későbbiekben kialakuló új és/vagy megosztott hrsz-ek kialakításra kerülő telkekre is vonatkozik.
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]
[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-

Szentendre Város Önkormányzat
képviseletében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] tulajdonos

[REDACTED]

[REDACTED] Haszonélvezeti jog jogosultja

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. november 25. napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nyilvántartásról szóló törvény) valamint az ügymenetről tájékoztatást adott és jelen okiratot, mint tényvázlatot is helybenhagyólag aláírják.

- 2.5 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy azonosítási kötelezettség terheli az Felek adatait, 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. 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 tulajdonos 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.

Szentendre Város Önkormányzat

képviselőtében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. napján :

tulajdonos

Haszonélvezeti jog jogosultja

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. november 25. napján :

2.12 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

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

Budapest 2022. november 25.

Szentendre 2022.....

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőjében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. napján :

tulajdonos

Haszonélvezeti jog jogosultja

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. november 25. napján :

