

**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 Önkormányzat 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, 6790 hrsz. alatt felvett, természetben a \_\_\_\_\_ hrsz. alatt található, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2757 nm alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan1**). Az ingatlant terheli a 425068/2/2021/2021.03.30. alatt bejegyzett szolgalmi jog. Felek rögzítik, hogy Tulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi továbbá a Szentendre belterület, 6791/2 hrsz. alatt felvett, természetben a 2000 Szentendre „felülvizsgálat” alatt szám alatt található, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 2817 nm alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan2**). Az ingatlant terheli a 48131/2011.09.01. alatt bejegyzett vezetékg. Felek jelen szerződést ezen terhek ismeretében, azok változatlan fenntartása mellett kötik meg. Ingatlan1 és Ingatlan2 a továbbiakban együttesen **Ingatlanok**.

Felek rögzítik, hogy jelen megállapodást az Ingatlanokat érintő megosztással összefüggésben kötik. Tulajdonos a \_\_\_\_\_ okl. földmérő mérnök által készített, 4659/2022 munkaszámú változási vázrajzot (a továbbiakban: vázrajz) átadta Önkormányzat részére, aki ezt tudomásul vette azzal, hogy jelen szerződés ténye a

**Szentendre Város Önkormányzat**  
képviselője:  
**Fülöp Zsolt polgármester**

**Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. .... napján :**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ tulajdonos

**Ellenjegyzem Budapesten, 2022 november 25. napján :**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

telekalakítás kapcsán kialakítandó 6790/1, 6790/2 és 6790/4 hrsz-ú ingatlanokra is változatlan tartalommal átvezetésre kerül, mely átvezetésre Tulajdonos kötelezettséget vállal és tudomásul veszi, hogy annak elmaradása súlyos szerződésszegésnek minősül.

1.2 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 hétvégiházás 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 m<sup>2</sup>.

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.

1.3 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

**Szentendre Város Önkormányzat**  
képviseletében:  
Fülöp Zsolt polgármester

**Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. .... napján :**

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

.....  
..... tulajdonos

**Ellenjegyzem Budapesten, 2022 november 25. napján :**

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



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 Ingatlanok tulajdonosa megállapodik az Önkormányzattal abban, hogy a vázrajzon látható módon Ingatlanok területéből legfeljebb 3 építési telket alakít ki, és az így kialakított 6790/1, 6790/2 és 6790/4 hrsz-ú építési telkek mindegyikére a SZÉSZ jelenlegi szabályaiban megengedettnél kevesebb, legfeljebb 1-1 üdülő rendeltetési egységet tartalmazó épületet épít, akkor a változtatási tilalom alól felmentést kaphat az önkormányzati rendelet módosítása (a továbbiakban: rendeletmódosítás) révén az Ingatlanokon épület létesítése érdekében.

Felek annak érdekében, hogy a Tulajdonos az általa megvalósítani kívánt telekalakítást eszközölje és az Ingatlanok változtatási tilalom korlát alól mentesüljenek, jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásban jelen szerződés tényét fel kívánja jegyeztetni annak biztosítása érdekében, hogy a mentesség jogalapját jelentő, az Ingatlanokon elhelyezhető rendeltetési egység száma utólag ne lehessen növelhető és a telekalakítás a vázrajz szerint történjen meg. **Tulajdonos ezen rendelkezési jogát korlátozó kötelezettséget jogutódokra (az Ingatlanok és az abból kialakított ingatlanok mindenkorai tulajdonosaira) kiterjedő módon tudomásul veszi és feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy jelen okirat alapján a szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalom az Ingatlanokon építhető rendeltetésszám 1 üdülő rendeltetési egységben történő korlátozásként az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön az Ingatlan tulajdoni lapján továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy az újonnan kialakításra kerülő 6790/1, 6790/2 és 6790/4 hrsz-eken is átvezeti.** 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 a vázrajz szerint kialakított 6790/1, 6790/2 és 6790/4 hrsz-ú ingatlanokon telkenként 1 rendeltetési egységet meghaladó számú rendeltetési egységet létesít, úgy 10.000.000.- Ft, azaz tízmillió forint kötbért köteles az Önkormányzat részére megfizetni, melynek

Szentendre Város Önkormányzat  
képviselőtében:  
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. .... napján :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten, 2022 november 25. napján :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

mértéke az eltérő rendeltetési egységenként értendő. Önkormányzat ezen kötbér érvényesítése érdekében az Ingatlanok mindenkori tulajdonosával szemben is egyetemlegesen jogosult eljárni. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokon valamint telekalakítás után az ebből kialakuló 6790/1, 6790/2 és 6790/4 hrsz-ú ingatlanokon a telkenként 1 üdülő rendeltetési egységet meghaladó építmény létesítésére sem jogutódok, sem más 3. személy nem jogosult, továbbá Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a létrehozandó felépítmény tervezése során köteles az Önkormányzattal egyeztetni.

- 1.4 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, a Szentendre belterület, 6790 hrsz. alatt felvett, természetben a [REDACTED] alatti ingatlan 1/1-ed (valamennyi) tulajdoni hányadára és a Szentendre belterület, 6791/2 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1-ed (valamennyi) tulajdoni hányadára, illetve az esetleges telekalakítás során kialakításra kerülő, várhatóan 6790/1, 6790/2 és 6790/4 hrsz alatt kialakításra kerülő ingatlanokra.
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.

Szentendre Város Önkormányzat  
képviselőtében:  
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. .... napján :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] e tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten, 2022 november 25. napján :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



- 3.3 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.
- 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 tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5, azaz öt napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Szentendre Város Önkormányzat  
képviseletében:  
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrán, 2022. .... napján :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten, 2022 november 25. napján :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- 3.10 Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítse, 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 2022. november 25.

Szentendre 2022.....

**Szentendre Város Önkormányzat**  
**képviselőtében:**  
**Fülöp Zsolt polgármester**

**Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. .... napján :**

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ tulajdonos

**Ellenjegyzem Budapesten, 2022 november 25. napján :**

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_