

**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]
[redacted] mint Tulajdonos 1 és

[redacted]
[redacted]
[redacted] mint Tulajdonos 2
valamint

[redacted]
[redacted]
[redacted] mint Tulajdonos 3 (a továbbiakban Önkormányzat és Tulajdonosok együttesen: Felek) között az alábbi helyen és napon, a következő feltételekkel:

Szentendre Város Önkormányzat
képviseletében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrán, 2022. november 25 napján :

[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted] tulajdonos1

[redacted]
[redacted] Tulajdonos 2

[redacted]
[redacted] Tulajdonos 3

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. november 25 napján :

[redacted]
[redacted]
[redacted]

1. Előzmények, a megállapodás tárgya

1.1 Felek rögzítik, hogy Tulajdonosok kizárólagos tulajdonát képezi a Szentendre belterület, 11222/1 hrsz. alatt felvett, természetben a [REDACTED] [REDACTED] található, kivett lakóház, udvar megnevezésű, 1151 nm alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

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/8 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe sorolja, ahol a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legnagyobb beépítési mérték 25 % terepszint felett, míg terepszint alatt 30 %. Az épületmagasság nem haladhatja meg az 5,0 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,

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőtében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. november 25 napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] tulajdonos1

[REDACTED]
[REDACTED] Tulajdonos 2

[REDACTED]
[REDACTED] Tulajdonos 3

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. november 25 napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- 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 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.

Felek annak érdekében, hogy a Tulajdonosok az általuk megvalósítani kívánt felépítményt létrehozassák és a változtatási tilalom korlát alól mentesüljenek, 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. Tulajdonosok 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. Tulajdonosok tudomásul veszi, hogy ezen korlátozás az Önkormányzat által írásban az

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőtében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. november 25 napján :

_____tulajdonos1

_____Tulajdonos 2

_____Tulajdonos 3

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. november 25 napján :

ingatlan-nyilvántartás részére kiállított egyoldalú nyilatkozattal szűnik meg és törölhető a tulajdoni lapról. Tulajdonosok kijelentik, hogy ezen korlátozással összefüggésben semmilyen jogcímen igényt nem érvényesítenek, továbbá jelen okiratban kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlanon 1 lakás és 1 egyéb 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 mindenkor 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 továbbá tudomásul veszik, hogy létrehozandó felépítmény tervezése során kötelesek az Önkormányzattal egyeztetni különösképpen a rendeltetési egységek száma és funkciója tekintetében.

- 1.4 Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, magyar állampolgárok és magyar jogalanyok továbbá 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, 11222/1 hrsz. alatt felvett, természetben a [REDACTED] alatti ingatlan 1/1-ed (valamennyi) tulajdoni hányadára.
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

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőtében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. november 25 napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] tulajdonos1

[REDACTED]
[REDACTED] tulajdonos 2

[REDACTED]
[REDACTED] Tulajdonos 3

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. november 25 napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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 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 járnak el. Ezen szerződés polgármester által történő

Szentendre Város Önkormányzat
képviseletében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. november 25 napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

tulajdonos1

[REDACTED]

tulajdonos 2

[REDACTED]

Tulajdonos 3

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. november 25 napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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.
- 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 Város Önkormányzat
képviselőtestületében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. november 25 napján :

[Redacted signature line]

[Redacted signature]
tulajdonos1

[Redacted signature]
Tulajdonos 2

[Redacted signature]
Tulajdonos 3

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. november 25 napján :

[Redacted signature line]