

**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) mint önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

másrészről **Tordy Zsuzsanna** (születési név: [REDACTED] született: [REDACTED], an.: [REDACTED], [REDACTED], adózanosító jel: [REDACTED] személyi szám: [REDACTED] [REDACTED] személyi ig. szám: [REDACTED] alatti lakos mint Tulajdonos (továbbiakban mint **Tulajdonos**)

továbbá **Dr Tordy Béla Elemér** (születési név: [REDACTED] született: [REDACTED] an.: [REDACTED], [REDACTED] adózanosító jel: [REDACTED], személyi szám: [REDACTED] [REDACTED] személyi ig. szám: [REDACTED] alatti lakos mint Haszonélvező 1 és Elidegenítési terhelési tilalom jogosultja (továbbiakban mint **Haszonélvező 1**)

és **dr Tordy Béláné** (születési név: [REDACTED] született: [REDACTED] an.: [REDACTED], [REDACTED] adózanosító jel: [REDACTED] személyi szám: [REDACTED] [REDACTED] személyi ig. szám: [REDACTED] alatti lakos mint Haszonélvező 2 és Elidegenítési terhelési tilalom jogosultja (továbbiakban mint **Haszonélvező 2**) között az alábbi tartalommal

1. Előzmények, a megállapodás tárgya

Felek rögzítik, hogy a Szentendre belterület 10139 hrsz. alatt felvett, természetben a 2000 Szentendre Csányi utca 13/A. szám alatt található, kivett gazdasági épület udvar megnevezésű, 1654 nm alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) mely kizárólagos tulajdonát képezi tulajdonosnak. Felek a jelen megállapodást a 40808/2003.07.07, számú 1 sorszámú bejegyzésre figyelemmel kötik meg.

1.1 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 Üh/1 jelű hétvégi házas 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 m².

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:

Szentendre Város Önkormányzat
képviselője:
Fülöp Zsolt polgármester

Tordy Zsuzsanna
Tulajdonos

Dr Tordy Béla Elemér Haszonélvező 1

dr Tordy Béláné Haszonélvező 2

Ellenjegyzem Szentendrén, 2021. november 12. napján:

KASZ szám: 36071769

- 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

1.2 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 rendeltetési egységet fog tartalmazni, akkor a változtatási tilalom alól felmentést kaphat az önkormányzati rendelet módosítása (a továbbiakban: rendeletmódosítás) révén az Ingatlanon épület létesítése érdekében.

1.3 Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés kizárólag az 1 db rendeltetési egység vonatkozásban rendezi a felek közötti jogviszonyt Tulajdonos kizárólag 1 db rendeltetési egység létesítésére jogosult. Az adott ingatlanra vonatkozó tervdokumentáció elkészültét követően Tulajdonos köteles azt az irányadó jogszabályok szerint eljárásokat lefolytatni (településképi eljárást, véleményt, szakmai konzultációt) és az építési tevékenységgel érintett ingatlan jogszabályi megfelelést (többek között SZÉSZ, OTÉK) az adott arra vonatkozó jogszabályi keretek között biztosítani. Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodást a Tulajdonos által ([redacted] tervező) 2021.11.03. napján megküldött e-mailben csatolt tervdokumentáció ismeretében kötik meg, azt tekintik irányadónak.

1.4 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 ezen rendelkezési jogát korlátozó kötelezettséget jogutódokra (az ingatlan mindenkori tulajdonosaira) 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 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

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőtében:
Fülöp Zsolt polgármester

[redacted]
Tordy Zsuzsanna
Tulajdonos

Dr Tordy Béla Elemér Haszonélvező 1

dr Tordy Béláné Haszonélvező 2

Ellenjegyzem Szentendrén, 2021. november 12. napján:

KASZ szám: 36071769

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.

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

1.6 Tulajdonos és Haszonélvező 1 és Haszonélvező 2 a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Önkormányzat javára szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom (egy rendeltetési egységen túli beépíthetőséget korlátozó tilalom) kerüljön feljegyzésre az 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) 17.3. pontjával összhangban az 1.1. pontban megjelölt, Szentendre ingatlan-nyilvántartásban belterület 10139 hrsz. alatt felvett, természetben a 2000 Szentendre Csányi utca 13/A szám alatt található, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára.

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. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződést jog és cselekvőképességük birtokában kötik meg azzal, hogy tulajdonos magyar állampolgár az Önkormányzat pedig önálló belföldi jogalanyiséggel rendelkező fél.
- 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 dr. Zsilinszky Tibor Krisztián ügyvédet (székhely: 1137 Budapest, Pozsonyi út 15-17. fszt. 2., Zsilinszky Ügyvédi Iroda, [redacted]) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartás előtti teljes jogkörű képviseléssel. 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.
- 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.

Szentendre Város Önkormányzat
képviselében:
Fülöp Zsolt polgármester

Dr Tordy Béla Elemér Haszonélvező 1

Ellenjegyzem Szentendrén, 2021. november 12. napján:

KASZ szám: 36071769

[redacted]
Tordy Zsuzsanna
Tulajdonos

[redacted]
dr Tordy Béláné Haszonélvező 2

- 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 jóváhagyó határozat alapján történő polgármesteri aláírással, 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.
- 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.

Szentendre 2021. november 12.

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőtében:
Fülöp Zsolt polgármester

Dr Tordy Béla Elemér Haszonélvező1

Tordy Zsuzsanna
Tulajdonos

dr Tordy Béláné Haszonélvező2

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőtében:
Fülöp Zsolt polgármester

Dr Tordy Béla Elemér Haszonélvező1

Tordy Zsuzsanna
Tulajdonos

dr Tordy Béláné Haszonélvező2

Ellenjegyzem Szentendrén, 2021. november 12. napján:
KASZ szám: 36071769