

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Szentendre Város Önkormányzat** (székhely: 2000 Szentendre, Városháza tér 3.; nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 740889; adószám: 15731292-2-13; statisztikai számjel: 15731292-8411-321-13; törzskönyvi azonosító szám (PIR): 731290; képviseli: Fülöp Zsolt polgármester), mint eladó – a továbbiakban: „**Eladó**” –

másrészről

**[CÉGNÉV]** (székhely: \*; cégjegyzékszám: \*; adószám: \*; statisztikai számjel: \*; képviseli: \*) –, mint vevő – a továbbiakban: „**Vevő**” –

együttesen a felek - a továbbiakban: „**Felek**” - között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

### I. Preambulum

1. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy **1/1 arányú kizárólagos** tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:

1.1. Pesti Megyei Főváros Kormányhivatal Szentendrei Földhivatali Osztálya – a továbbiakban: „**Földhivatal**” – által nyilvántartott, **Szentendre belterület 1041. helyrajzi szám** alatt, természetben a **2000 Szentendre, Bükkös part 22. szám** alatti címen felvett, művelési ág alól kivett **udvar, orvosi rendelő megnevezésű 3483 m<sup>2</sup> alapterületű, műemlék besorolású, védett területű ingatlan** – a továbbiakban: „**Ingatlan 1.**”

Az Ingatlan 1. tulajdoni lapjának TAKARNET rendszerből a mai napon lehívott, nem hiteles másolata szerint Eladó tulajdonjogát a Földhivatal 36274/1992. számú határozatával jegyezte be.

1.2. A Földhivatal által nyilvántartott, **Szentendre belterület 1041/A. helyrajzi szám** alatt felvett, közterületről nyíló **pince megnevezésű 159 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan** – a továbbiakban: „**Ingatlan 2., Ingatlan 1. és Ingatlan 2. együttesen: Ingatlanok**”.

Az Ingatlan 2. tulajdoni lapjának TAKARNET rendszerből a mai napon lehívott nem hiteles másolata szerint Eladó tulajdonjogát a Földhivatal 33568/2001.02.28. számú határozatával jegyezte be.

A mai napon, elektronikus úton, TAKARNET rendszeren keresztül beszerzett „nem hiteles” tulajdoni lap a Magyar Ügyvédi Kamara 1/2016. (IV.25.) elnökségi állásfoglalása értelmében a szerződésalkötés során a hiteles tulajdoni lappal egyenértékűen felhasználható.

2. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok Eladó forgalomképes törzsvagyonába tartoznak.

3. Eladó ..... napján pályázatot – a továbbiakban: „**Pályázat**” - írt ki az Ingatlanok értékesítésére vonatkozóan az Nvt. 11. § (16) bekezdése, illetve az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti

.....  
Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

.....  
**[CÉGNÉV]**  
képviseleti: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, ..... napján:

tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló, Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2018. (III.26.) önkormányzati rendelete – a továbbiakban: „**Vagyonrendelet**” 20-21. §-nak rendelkezései, valamint Szentendre Város Önkormányzat Polgármestere a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a veszélyhelyzet idejére biztosított jogkörben eljárva hozott 61/2021. (III.10.) sz. határozata alapján. A pályázati felhívásra Vevő nyújtotta be az értékelési szempontok szerinti legkedvezőbb érvényes ajánlatot, melyre tekintettel Felek a jelen okiratban foglalt ingatlan adásvételi szerződést – a továbbiakban: „**Szerződés**” – kötik.

4. Felek előzményként rögzítik továbbá, hogy Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2017. (VII.31.) számú, Szentendre Építési Szabályzatáról szóló rendelete – a továbbiakban: „**SZÉSZ**” jelenleg módosítás alatt áll – a továbbiakban: „**SZÉSZ módosítás**” -. Az Ingatlanok jelenleg a SZÉSZ 1. számú melléklete szerinti Vt/6 besorolású (településközpont vegyes terület) építési övezetben találhatóak, amely övezetre vonatkozó építési előírásokat is érinteni fogja a SZÉSZ módosítás a jelen Szerződés III. fejezetében részletezettek szerint. Felek kijelentik, hogy Eladó az Ingatlanokat azzal – a Pályázatban is szereplő - feltétellel kívánja értékesíteni, hogy Vevő az Ingatlanok területére kizárólag a SZÉSZ módosítás Vt/6 építési övezetére vonatkozó övezeti előírások szerinti építési szabályok betartásával építkezhet a SZÉSZ módosítás hatálybalépését megelőzően is, azaz az Ingatlanokon lakás(oka)t és önálló rendeltetési egységként apartman(oka)t nem létesít, valamint az ingatlanokat nem osztja meg.

## II. Adásvételi szerződés tárgya

5. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket az Ingatlanok tulajdoni lapján feltüntetett alábbi tényekről:

5.1. Az Ingatlan 1. tulajdoni lapján széljegy nem található, a tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:

- 35013-2/2010.05.05. szám alatt bejegyzett vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára a VMB-115/2009. engedélyszámú vázrajz szerinti 15 m<sup>2</sup> nagyságú területre;
- 52779/2011.11.25. szám alatt bejegyzett vezetékjog az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára a VMB-122/2011. engedélyszámú vázrajz szerinti 37 m<sup>2</sup> nagyságú területre.

Az Ingatlan 1. a tulajdoni lap I. részén feltüntetettek szerint műemlék, valamint védett terület.

5.2. Az Ingatlan 2. tulajdoni lapján széljegy nem található, a tulajdoni lap III. részére teher/bejegyzés nem került feltüntetésre az Ingatlan vonatkozásában.

Felek a fentiekre tekintettel rögzítik, hogy az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

6. Eladó a jelen szerződéssel az Ingatlanokat eladja, Vevő pedig az Ingatlanok tulajdonjogát 1/1 arányban megvásárolja a jelen Szerződés III. fejezetében foglalt feltételekre figyelemmel. Erre figyelemmel Felek rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásának jogcíme: **adásvétel**.

.....  
Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

.....  
**CÉGNÉV**  
képviseli: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, [REDACTED] napján:

7. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Vevő az Ingatlanokat **dologösszességként** kívánja megvásárolni, így amennyiben az adásvétel akár az Ingatlan 1., akár az Ingatlan 2. vonatkozásában meghiúsul, Felek jelen megállapodást az Ingatlanok összessége tekintetében meghiúsultnak tekintik.

### III. Ingatlanok építési szabályozása, beruházási kötelezettség

8. Felek rögzítik, hogy Vevő az Ingatlanokat beruházási célból vásárolja meg, az Ingatlanok területén építési beruházást kíván megvalósítani. Eladó szándéka, hogy Vevő az Ingatlanokon kizárólag a SZÉSZ módosítás Vt/6 építési övezetére vonatkozó módosított övezeti előírásokkal összhangban építkezessen, továbbá az Ingatlanokon és azokon található építményeken értéknövelő beruházást hajtson végre.
9. Fenti pontban rögzített célokra tekintettel Felek akként állapodnak meg, hogy Eladó az Ingatlanok tulajdonjogát azzal a feltétellel kívánja Vevőre átruházni, Vevő pedig az Ingatlan tulajdonjogát megszerezni, hogy ott a SZÉSZ Vt/6 építési övezeti előírásainak módosításával összhangban álló, Eladó által jóváhagyott építési engedélynek megfelelő értéknövelő beruházásra kerüljön sor. Ennek megfelelően Vevő vállalja, hogy az ingatlanokon lakás(oka)t és önálló rendeltetési egységként apartman(oka)t nem létesít, valamint az ingatlanokat nem osztja meg.
10. Felek rögzítik, hogy a SZÉSZ módosítás várhatóan 2022. március hónapban fog hatályba lépni. A SZÉSZ módosítás eredményeként az Vt/6 építési övezet előírásai várhatóan akként fognak alapvetően módosulni, hogy az Ingatlanokon lakás, valamint önálló rendeltetési egységként apartmanok<sup>1</sup> nem létesíthetők, valamint az Ingatlanok nem oszthatók meg.

A SZÉSZ módosítás Vt/6 építési övezetre vonatkozó tervezetét Felek jelen Szerződés 1. számú mellékleteként csatolják azzal, hogy az önkormányzati rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben előírt véleményezési eljárás lefolytatásának eredményeképp eltérő tartalommal is hatályba léphet, melyre vonatkozóan Eladó nem vállal felelősséget. Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a SZÉSZ módosítás az egész jogszabály felülvizsgálatára kiterjed, így a módosítás jelen szerződés 1. számú mellékletében foglaltakon túl – a SZÉSZ általános rendelkezései módosításának következtében – más pontokban is érintheti az Ingatlanokra vonatkozó építési szabályokat.

11. Vevő kijelenti, hogy jelen Szerződést a SZÉSZ módosítás, illetve a jelen fejezetben foglalt kötelezettségvállalásai ismeretében köti meg, a Vételár meghatározása során Felek ezen körülményt is kifejezetten figyelembe vették.
12. Felek kijelentik, hogy jelen Szerződést abból a célból kívánják megkötni, hogy az Ingatlanok területén Vevő kizárólag a SZÉSZ Vt/6 építési övezetre vonatkozó módosított előírásainak megfelelő építési tevékenységet

---

<sup>1</sup> olyan, lakó- vagy szállás jelleggel létesített rendeltetési egység, amely alkalmas szálláshely-szolgáltatás és tartós szálláshasználati szolgáltatás igénybe vételén túl a hosszabb idejű tartós életvitel biztosítására is. E célból a rendeltetési egység legalább egy szobával rendelkezik, továbbá a pihenés (alvás), a tisztálkodás, az illemhely helyiségein túl főzési lehetőséget is biztosító helyiséggel, vagy helyiségrésszel is kiegészül (legalább főzésre vagy melegítésre alkalmas berendezés, hűtőszekrény elhelyezhetőséggel).

---

Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

---

**[CÉGNÉV]**  
képviseli: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, [ ] napján:

végezhessen, azaz lakás és apartman rendeltetési célból az Ingatlanokat ne hasznosítsa, azokon ilyen rendeltetésű építményt ne építsen. Erre tekintettel Felek megállapodnak abban, hogy Vevő az Ingatlanokra vonatkozóan benyújtandó építési engedély iránti kérelmet és mellékleteit – a továbbiakban: „**Építési engedély iránti kérelem**” – a SZÉSZ módosítás hatálybalépését megelőzően előzetes jóváhagyás céljából köteles az Eladó részére megküldeni az alábbiak szerint:

1 példány nyomtatott formátum, 1 példány digitális formátum Eladó székhelyére címezve személyesen vagy postai úton megküldve.

13. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a SZÉSZ módosítás hatálybalépését megelőzően az **Építési engedély iránti kérelmet a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatósághoz kizárólag abban az esetben nyújtja be, amennyiben azt Eladó előzetesen, írásban jóváhagyta.** Felek rögzítik, hogy Eladó ezen pontban foglalt jóváhagyása nem értelmezhető oly módon, hogy Eladó kötelezettséget vállal a jóváhagyott Építési engedély iránti kérelem jogszabályban foglaltak szerinti megadására, az Építési engedély iránti kérelem jogszabály szerinti kiadása kizárólag Vevő felelősségi körébe tartozik. Felek rögzítik, hogy Eladó ezen kötelezettségvállalása kiterjed valamennyi olyan esetre is, amikor az Építési engedély iránti kérelmet Eladó nem személyesen, hanem meghatalmazottja, teljesítése segédje útján – de Eladó érdekkörében eljárva – nyújtja be.
14. Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő a fenti 13. pontban vállalt kötelezettségét megszegi, úgy Eladó részére **150.000.000, - Ft, azaz százötvenmillió forint kötbért** köteles megfizetni az Építési engedély iránti kérelem – Eladó jóváhagyása nélküli – benyújtásától számított 8 napon belül. Az esedékessé vált kötbér után fizetési késedelme esetén Vevő a Ptk. 6:155. § szerinti mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a kötbér összegét közös mérlegelés eredményeként határozták meg. Vevő tudomásul veszi, hogy Eladónak kiemelt érdeke fűződik ahhoz, hogy az Ingatlanokon kizárólag a SZÉSZ Vt/6 építési övezetre vonatkozó módosításának megfelelő építési beruházásra kerüljön sor, erre tekintettel a kötbér összegét Vevő nem tekinti túlzott mértékűnek, a kötbér mértékét Vevő az ajánlat megtételét megelőzően is ismerte és ajánlatát ennek ismeretében tette meg. Vevő jelen Szerződés aláírásával felhatalmazza Eladót arra, hogy a SZÉSZ módosítás hatálybalépését megelőzően benyújtott Építési engedély iránti kérelemmel kapcsolatban az illetékes hatóságoktól Eladó teljes körű tájékoztatást kérjen, a benyújtott iratokról másolatot készíthessen.

Felek a fentiekre tekintettel jelen Szerződés aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul kizárják a Ptk. 6:188. §-a (kötbér mérséklése) szerinti igény előterjesztését Vevő részéről.

15. Felek megállapodnak, hogy Eladó az Építési engedély iránti kérelem jóváhagyását kizárólag abban az esetben jogosult megtagadni, amennyiben az Építési engedély iránti kérelem a SZÉSZ Vt/6 építési övezetre vonatkozó módosításának nem felel meg, továbbá amennyiben jogszabályba, hatósági állásfoglalásba, illetve szakmai előírásba ütközik.
16. Eladó előzetes jóváhagyása nem mentesíti Vevőt az építési beruházáshoz esetlegesen szükséges településképi véleményezési, tervtanácsi véleményezési eljárás lefolytatása, közútkezelői hozzájárulás beszerzése, vagy más egyéb, Szentendre Város Önkormányzat, Szentendre Város Polgármestere, vagy a Szentendrei Közös

.....  
Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

.....  
[CÉGNÉV]  
képviseli: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, [ ] napján:

Önkormányzati Hivatal Jegyzőjének hatáskörébe tartozó hatósági eljárás lefolytatása alól.

17. Vevő az Ingatlanokat érintő építési tevékenységet 2023. január 01. napjától köteles elkezdni. Amennyiben a SZÉSZ módosítás 2022. március 31. napjáig hatályba lép, úgy Vevő az építési tevékenység megkezdésére a SZÉSZ módosítás hatálybalépésétől számított 6 hónapon belül köteles.
18. A Beruházási érték elérését Vevő köteles számlákkal igazolni Eladó részére a Beruházási kötelezettség határidejének lejáratáig.
19. Vevő a Beruházási kötelezettség szerződésszerű teljesítése érdekében köteles olyan építési-kivitelezési munkákat végezni, amelyek az Ingatlanokon található építmények értékét növelik, azok állapotát megőrzik és javítják. A Beruházási kötelezettség keretében ingóságokra kizárólag olyan költségek számolhatóak el, amelyek az építmények elválaszthatatlan alkotórészeinek minősülnek és egy általános felújításnak részei.
20. Eladó, illetve az Eladó által kijelölt műszaki szakértelemmel rendelkező személy jogosult a Beruházási kötelezettség ellenőrzését a Vevővel előzetesen egyeztetett időpontban az Ingatlanok helyszínén ellenőrizni, továbbá jogosult a beruházáshoz kapcsolódó dokumentációba (számlák, szerződések, tervdokumentáció) korlátozás nélkül betekinteni.
21. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő a Beruházási kötelezettségét a rendelkezésre álló határidő alatt nem vagy nem a Beruházási értéknek megfelelő módon teljesíti, úgy Eladó részére **100.000.000, - Ft, azaz százmillió forint, de maximum a Beruházási érték számlákkal nem igazolt összege kétszeresének megfelelő összegű kötbért** köteles megfizetni a Beruházási kötelezettség határidejének lejárától számított 8 napon belül. Az esedékessé vált kötbér után fizetési késedelme esetén Vevő a Ptk. 6:155. § szerinti mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a kötbér összegét közös mérlegelés eredményeként határozták meg. Vevő tudomásul veszi, hogy Eladónak kiemelt érdeke fűződik ahhoz, hogy az Ingatlanokon értéknövelő beruházásra kerüljön sor, erre tekintettel a kötbér összegét Vevő nem tekinti túlzott mértékűnek, a kötbér mértékét Vevő az ajánlat megtételét megelőzően is ismerte és ajánlatát ennek ismeretében tette meg.

Felek a fentiekre tekintettel jelen Szerződés aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul kizárják a Ptk. 6:188. §-a (kötbér mérséklése) szerinti igény előterjesztését Vevő részéről.

22. Felek rögzítik, hogy Eladónak a 17-22. pontban részletezett szándékával összhangban kifejezett érdeke fűződik ahhoz, hogy az Ingatlanok tárgyában fennálló Beruházási kötelezettség abban az esetben is változatlan tartalommal fennmaradjon, amennyiben Eladó az Ingatlanokat – az azokon fennálló tulajdonjog megszerzését követően – harmadik személy részére értékesíti olyan időpontban, amikor a Beruházási kötelezettséget még nem teljesítette. Felek erre tekintettel megállapodnak, hogy Eladót a Beruházási kötelezettség az Ingatlanok harmadik személy(ek) részére történő eladása esetén is mögöttes kötelezettként terheli. Eladó az Ingatlanokat a Beruházási kötelezettség teljesítését megelőzően kizárólag olyan vevő(k) részére értékesítheti, akiket a Beruházási kötelezettség részleteiről tájékoztatott, és akik azt írásban elfogadták és magukra nézve kötelezőnek ismerték el – a továbbiakban: „**Kötelezettségvállaló nyilatkozat**”.

.....  
Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

.....  
[CÉGNÉV]  
képviseli: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, [ ] napján:



23. Vevő az Ingatlanok értékesítése esetén köteles Eladót az adásvételi szerződés létrejöttét követő 5 napon belül írásban tájékoztatni azzal – a továbbiakban: „**Tájékoztatási kötelezettség**” -, hogy Eladó részére a leendő tulajdonos(ok) által aláírt Kötelezettségvállaló nyilatkozatot megküldi.
24. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő a Tájékoztatási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és/vagy a Kötelezettségvállaló nyilatkozatot nem küldi meg, úgy Eladó részére **100.000.000, - Ft, azaz százmillió forint összegű kötbért** köteles megfizetni a Tájékoztatási kötelezettség esedékesség válásától számított 8 napon belül. Az esedékessé vált kötbér után fizetési késedelme esetén Vevő a Ptk. 6:155. § szerinti mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a kötbér összegét közös mérlegelés eredményeként határozták meg. Vevő tudomásul veszi, hogy Eladónak kiemelt érdeke fűződik ahhoz, hogy az Ingatlanokon értéknövelő beruházásra kerüljön sor, erre tekintettel a kötbér összegét Vevő nem tekinti túlzott mértékűnek, a kötbér mértékét Vevő az ajánlat megtételét megelőzően is ismerte és ajánlatát ennek ismeretében tette meg.

Felek a fentiekre tekintettel jelen Szerződés aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul kizárják a Ptk. 6:188. §-a (kötbér mérséklése) szerinti igény előterjesztését Vevő részéről.

#### **IV. Szerződés hatálya, megszűnése**

25. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés megkötését Szentendre Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ..... számú határozatával jóváhagyta a Vagyonrendelet 14. § (1) bekezdés c) pontja alapján.
26. Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok vonatkozásában elővásárlási jog illeti meg a Magyar Államot egyrészt a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. §-a alapján, másrészt a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében is.
27. Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a Magyar Államon túlmenően sincs harmadik személynek sem szerződésen, sem jogszabályon alapuló elővásárlási joga.
28. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen Szerződés aláírását követő 2 munkanapon belül tájékoztatják a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot megillető elővásárlási jog kapcsán eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-t a Szerződés megkötéséről és kérik az elővásárlási jog gyakorlásával vagy az arról történő lemondásról való nyilatkozat kiadását. Felek ugyancsak vállalják, hogy a fenti határidőn belül tájékoztatják a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. §-a alapján a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlására jogosult kulturális örökség védelméért felelős minisztert a Szerződés megkötéséről és kérik az elővásárlási jog gyakorlásával vagy az arról történő lemondásról való nyilatkozat kiadását.
29. Amennyiben a Magyar Állam elővásárlási jogát nem gyakorolja, úgy az Ingatlan 1. vonatkozásában a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 44. § (1) bekezdés a) pontja alapján a kulturális örökség védelméért felelős miniszter – a továbbiakban: „**Miniszter**” - jóváhagyása érvényességi feltétel. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. és a kulturális örökség védelméért

.....  
Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

.....  
**CÉGNÉV**  
képviseli: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, ..... napján:

felelős miniszter elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozataik kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül kezdeményezik a Miniszter jóváhagyását.

30. Jelen Szerződés a Miniszter jóváhagyásának napján lép hatályba.

31. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Magyar Állam elővásárlási jogát gyakorolja, vagy amennyiben a Hatóság a Szerződés megkötéséhez nem járul hozzá, úgy azt a Szerződés megkötésének szempontjából egyik Fél részéről sem tekintik felróható oknak és Vevő részér a IV. fejezet szerint megfizetett foglaló egyszeres összege visszajár. Felek rögzítik továbbá, hogy a Hatóság jóváhagyása érdekében már most kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Szerződéssel kapcsolatos ésszerű módosításokat aláírják.

32. Felek jelen Szerződés megkötését követően a Szerződéstől való elállásra különösen, de nem kizárólagosan az alábbi esetekben jogosultak:

32.1. Eladót megillető elállási okok

- Eladó jogosult a Szerződéstől külön előzetes felhívás nélkül elállni, amennyiben Vevő a Vételár, illetve annak bármely részével kapcsolatos fizetési kötelezettségével 8 napot meghaladó késedelembe esik;
- Eladó a Szerződéstől jogosult elállni, amennyiben Vevő a jelen Szerződés III. fejezetében foglalt kötelezettségeit megszegi. Eladó elállása nem érinti a Vevőt ezen kötelezettség megsértése esetén terhelő kötbérfizetési kötelezettségének fennállását. Eladó elállása esetén Vevő a foglalót elveszíti, Eladó a foglalót jogosult megtartani. Felek rögzítik, hogy a III. fejezetben foglalt Vevői kötelezettségeket kifejezetten olyan lényeges kötelezettségvállalásoknak tekintik, amelyek megalapozzák Eladó elállási jogát előzetes felhívás nélkül is.

32.2. Vevőt megillető elállási okok

- Vevő jogosult a Szerződéstől a foglaló és a szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazása nélkül elállni, amennyiben a SZÉSZ módosítás 2022. december 31. napjáig nem lép hatályba

A Szerződéstől való elállásra Felek, az elállásra okot adó körülmény bekövetkezésétől való tudomászerzést követő 15 napon belül jogosultak. Ezen határidőn túl elállásra egyik Fél sem jogosult. Az elállás gyakorlását tartalmazó jognyilatkozatot Felek írásban jogosultak közölni a másik Féllel. Felek rögzítik, hogy a fentiekben rögzített elállási okok nem kizárólagosak, azokon túlmenően a Ptk. általános szabályai az irányadóak.

Az elállási jog mindkét Fél részéről kizárólag együttesen, mindkét Ingatlan vonatkozásában gyakorolható.

## V. Vételár, fizetési feltételek

33. Az Ingatlanok Felek által kölcsönösen elfogadott együttes vételára ..... - Ft + ÁFA, azaz ..... forint + ÁFA - továbbiakban: „**Vételár**”, amelyből Ingatlan 1. vételára ..... - Ft+ ÁFA, azaz ..... forint+ ÁFA, míg Ingatlan 2. vételára ..... - Ft+ ÁFA, azaz ..... forint+ ÁFA. Felek rögzítik, hogy Vevő a Vételárat az alábbiak szerint fizeti meg:

.....  
Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

.....  
[CÉGNÉV]  
képviseli: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, ..... napján:

- 33.1. Felek rögzítik, hogy Vevő ..... - Ft+ ÁFA, azaz ..... forint+ ÁFA első vételárrészletet a Pályázat során ajánlati biztosítékként Eladó részére megfizetett. Felek megállapodnak, hogy az ajánlati biztosíték összegét a Vételár első részletének tekintik, mely részlet megfizetését Eladó jelen Szerződés aláírásával elismeri.
- 33.2. A Vételár második részleteként ..... - Ft+ ÁFA, azaz ..... forint+ ÁFA összeget Vevő jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg Eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-15731292-00000000 számú bankszámlájára.

Felek rögzítik, hogy az ajánlati biztosíték és a második vételárrészlet együttes összegét, azaz ..... - Ft+ ÁFA, azaz ..... forint+ ÁFA összeget (Vételár 10%-a) **foglalónak** tekintenek és a Vételár részének tekintik.

Felek kijelentik, hogy a foglalo szabályairól és a foglalo jogi természetéről az eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak. Felek kijelentik, hogy ügyvédi kioktatást követően ismerik a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:185. §-ának rendelkezéseit és magukra nézve azt kötelezőnek tekintik. Eszerint tudomással bírnak arról, hogy foglalt a kötelezettségvállalás megerősítéseként lehet adni. A vonatkozó szabályok alkalmazásával, ha a Felek a jelen Szerződést szerződészerűen teljesítik, a foglalt az Ingatlanok Vételárába be kell számítani. Ha azonban a Szerződés a Felek valamelyikének hibájából meghiúsul, a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni, a Vevő által megfizetett vételár-részlet pedig a Vevő részére visszajár. Amennyiben a Szerződés mindkét fél hibájából vagy egyik félnek sem felróható okból hiúsul meg, úgy a Foglalt és a Vevő által megfizetett vételár-részlet visszajár. Felek a jelen bekezdés utolsó mondatával összefüggésben rögzítik, hogy a foglaltal és a már megfizetett vételár-részlettel a jelen pont szerint 5 munkanapon belül kötelesek elszámolni (amennyiben szükségessé válik).

Felek megállapodnak, hogy a Foglalt biztosítja a Felek jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését.

- 33.3. A Vételár harmadik részletét, azaz ..... - Ft+ ÁFA, vagyis ..... forint+ ÁFA összeget Vevő Eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-15731292-00000000 számú bankszámlájára köteles megfizetni. A harmadik vételárrészlet fizetési határideje a Szerződés 31. pontban rögzített hatálybalépésétől számított 30 nap, amennyiben Vevő önerőből teljesít. Amennyiben Vevő a harmadik vételárrészletet banki finanszírozás keretében teljesíti, úgy a fizetési határidő a Szerződés 31. pontban rögzített hatálybalépésétől számított 60 nap
- 33.4. A Vételár negyedik és egyben utolsó részletét, azaz ..... - Ft+ ÁFA t, vagyis ..... forint + ÁFA összeget (a Vételár 1%-a) a SZÉSZ módosítás hatálybalépését követő 30 napon belül köteles átutalással megfizetni Eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-15731292-00000000 számú bankszámlájára. A SZÉSZ módosítás hatálybalépéséről Eladó írásban tájékoztatja Vevőt.

Felek az Ingatlanok Vételárát kölcsönösen, valamennyi körülményt együttesen mérlegelve határozták meg. A

.....  
Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

.....  
[CÉGNÉV]  
képviseli: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, ..... napján:



Vételárat a fentiek alapján az Ingatlanok értékével arányosnak találják. Szerződő Felek a *Ptk. 6:98. § (2) bekezdése* alapján kizárják, mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló megtámadási jogát. Felek rögzítik, hogy a Vételár meghatározása során 2021. február 26. napján készült ingatlan értékbecslői szakvéleményt vették alapul, amely a Pályázat anyagát is képezte.

34. Vevő fizetési késedelme esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. § szerinti mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni Eladó számára.

35. **Eladó tulajdonjogát a Vételár teljes megfizetéséig fenntartja.**

36. Eladó az Ingatlanok tulajdonjogának Vevő általi bejegyzésére vonatkozó engedélyt – a továbbiakban: „**Bejegyzési engedély**” – az alábbi együttes feltételek teljesülése esetén jogosult megadni:

- amennyiben a SZÉSZ módosítás hatályba lépett;
- amennyiben a teljes Vételár Eladó bankszámláján jóváírásra került.

## VI. Szavatosságvállalás, birtokátruházás

37. Eladó az Ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért szavatol. Eladó továbbá szavatol azért, hogy a Vevő által megvásárolni kívánt Ingatlanok vonatkozásában harmadik személy nem rendelkezik elővásárlási, előbérleti ill. előhasználati joggal.

38. Felek rögzítik, hogy kifejezetten tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlanok erősen felújítandó műszaki állapotban vannak, az Ingatlanok alagsora több mint 10 éve aládúcolt födémboltozat állékonysági probléma miatt, alagsori falaik vizesek. Felek erre tekintettel rögzítik, hogy Eladó az Ingatlanok műszaki állapotáért szavatosságot nem vállal. Vevő az Ingatlanok műszaki állapotát megismerte és felmérte, az Ingatlanokat a szerződésalkotás kori állapotában kívánja megvásárolni. Felek erre tekintettel rögzítik, hogy Eladót az Ingatlanok vonatkozásában kizárólag jogszavatosság terheli, a kellékszavatosságot Felek kifejezetten kizárják. Az Ingatlanok Vételárának meghatározásának Felek jelen pontban foglaltakra is figyelembevételrel jártak el.

39. Eladó továbbá kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanokat terhelő köztartozása, közmű tartozása és/vagy egyéb tartozása nincs, illetve ezen kötelezettségeit a jelen szerződés aláírásáig megfizeti az arra jogosultak részére. Eladó e kijelentését köteles az Ingatlanok tényleges birtokbaadásakor hitelt érdemlően, írásban igazolni.

40. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan harmadik személy nem rendelkezik – sem az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett, sem pedig bejegyzett – olyan joggal, amely az Ingatlanok kizárólagos birtoklását korlátozza, vagy kizárja.

41. Felek megállapodnak, hogy Eladó a mai napon eljáró ügyvédnél – a továbbiakban: „**Letéteményes**” - a jelen Szerződés alapján, **6 (hat) példányban** letétbe helyezi a Vevő tulajdonjogának **1/1** arányban, vétel jogcímén történő Bejegyzési engedélyét. Felek megállapodnak, hogy a Letéteményes a Bejegyzési engedélyt azzal egyidejűleg jogosult és köteles kiadni Vevő részére, valamint az illetékes földhivatalhoz bejegyzésre benyújtani,

.....  
Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

.....  
[CÉGNÉV]  
képviseli: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, [ ] napján:

amennyiben a jelen Szerződés 37. pontjában foglaltak együttesen teljesültek.

42. A SZÉSZ módosítás hatálybalépéséről Eladó köteles Vevőt, illetve Letéteményes ügyvédet tájékoztatni. A SZÉSZ módosítás hatálybalépésnek időpontja az önkormányzati rendeletben foglalt időpont.

43. Felek rögzítik, hogy a Vételár megfizetését abban az esetben tekintik hitelt érdemlően igazoltnak, amennyiben:

- 43.1. elsődlegesen Eladó Letéteményes részére teljes bizonyító erejű magánokiratban akként nyilatkozik, hogy a teljes Vételár az Eladó részére a jelen szerződésben foglaltak szerint hiánytalanul megfizetésre került;
- 43.2. amennyiben Eladó a 44.1. pontban foglalt nyilatkozatát 3 munkanapon belül nem teszi meg, úgy másodlagosan Vevő jogosult bemutatni vagy legalább teljes bizonyító erejű magánokirat formában megküldeni Letéteményes részére a Vételár eladói bankszámlára történő átutalására vonatkozóan olyan banki bizonylatot és/vagy eredeti bankszámlakivonatot, melyből egyértelműen megállapítható, hogy a Vevő bankszámlája a Vételár összegével az eladói bankszámlára történő átutalás végett visszavonhatatlanul megterhelődött.

Eljáró ügyvéd a letétbe helyezett Bejegyzési engedélyt kizárólag a fenti esetben jogosult és köteles Vevő részére kiadni, illetve a Földhivatal részére benyújtani.

Amennyiben a Felek között a letétbe helyezett Bejegyzési engedély kiadásával kapcsolatosan bárminemű jogvita keletkezik, eljáró ügyvéd kizárólag a Felek közös megállapodása, vagy jogerős bírósági határozat alapján jogosult és köteles a Bejegyzési engedélyt kiadni.

44. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés aláírását követően az Ingatlanok vonatkozásában, Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében haladéktalanul kezdeményezik az illetékes Földhivatal eljárását, Eladó tulajdonjogának fenntartása mellett. Felek jelen Szerződés megállapodásával kérik az illetékes Földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bekezdés 21. pontja alapján a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét jegyezze be.

45. Eladó a második vételárrészlet megfizetésével egyidejűleg, de legkésőbb azt követő 15 napon belül köteles a Vevő birtokába adni (**birtokátruházás**). Felek megállapodnak, hogy Vevő/Eladó az Ingatlanok átadás-átvételére meghatalmazott útján is jogosult.

Felek rögzítik, hogy a birtokátruházás feltétele a második vételárrészlet megfizetésén túlmenően Vevő által tett, közokiratba foglalt kiürítési nyilatkozat átadása Eladó részére. A közokiratba foglalt kiürítési nyilatkozatnak tartalmaznia kell Vevő azon kötelezettségvállalását, hogy a jelen Szerződés bármilyen okból történő elállással történő megszüntetése vagy közös megegyezéssel történő felbontása esetén Vevő az Ingatlanok birtokát a Szerződés megszűnésétől számított 3 munkanapon belül Eladó részére visszabocsátja.

Felek a birtokbaadással egyidejűleg közösen – külön jegyzőkönyvben – rögzítik a fogyasztásmérők állását és az Ingatlanok állapotát. Felek megállapodnak, hogy a mérőórák átíratásával kapcsolatosan egymással teljeskörűen együttműködnek.

.....  
Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

.....  
[CÉGNÉV]  
képviseli: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, [ ] napján:

Eladó viseli az Ingatlanok terheit a birtokbaadás napjáig és ezen időpontig az Eladó viseli az Ingatlanok vonatkozásában a kárveszélyt is. A birtokba lépés napjától Vevő szedi az Ingatlanok hasznait, viseli annak terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt.

46. Felek kötelesek a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatosan egymással és harmadik személyekkel teljeskörűen együttműködni, valamint kötelesek egymást minden olyan tényről és körülményről haladéktalanul tájékoztatni, amelyek a jelen szerződés teljesítését befolyásolhatják.
47. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § szerint a jelen adásvételi szerződés megkötése során kötelező az Ingatlan energetikai jellemzőit tanúsítani. Felek a tájékoztatást megértették, tudomásul vették, Eladó nyilatkozik, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a ..... azonosító számú energetikai tanúsítványt a Vevő részére átadta. Vevő jelen szerződés aláírásával elismeri a tanúsítvány átvételét.
48. A vagyonszerzési illeték, a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének illetéke és az eljáró ügyvéd költségei a Vevőt terhelik.

## VII. Záró rendelkezések

49. **Eladó** Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 22. § (1) bekezdése szerinti, jogképes települési önkormányzat. **Vevő** kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett jogképes gazdasági társaság, melynek képviselőjében Vevő ügyvezetője teljes jogkörrel, jelen Szerződés megkötésére is kiterjedő hatállyal jogosult eljárni. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Felek a Ptk. rendelkezéseit tekintik irányadónak.
50. Tekintettel arra, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdés alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet, Vevő kijelenti, hogy a 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.
51. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint a Földhivatal és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti eljárással megbízzák és meghatalmazzák **dr. Winkler Gábor ügyvédet** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, 1012 Budapest, Logodi u. 30.). Eljáró ügyvéd meghatalmazása különösen kiterjed a Vevő vagyonszerzésével kapcsolatos NAV adatlap Vevő nevében történő kitöltésére és aláírására, azonban nem terjed ki a Vevő részére a NAV által küldendő fizetési meghagyás átvételére. Az eljáró ügyvéd helyettes ügyvéd igénybevitelére jogosult. Felek az ügyvédi megbízás részleteit külön okiratba foglalják (tényvázlat).
52. A jelen szerződés valamennyi fél általi **érvényesen létrejön és a 31. pontban foglaltak szerint lép hatályba.**
53. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló **2017. évi LIII. törvény** – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben

.....  
Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

.....  
[CÉGNÉV]  
képviseli: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, ..... napján:

kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját, nevükben vagy érvényes meghatalmazás birtokában járnak el. Felek jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló **2017. évi LXXVIII. törvény** („Üttv.”). 32. §-ban írt felhatalmazás alapján megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az Üttv. 32. § (3) bekezdésében foglaltakra terjedhet ki. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva.

54. Felek esetleges jogvitájuk rendezése érdekében hatáskörtől függően a Szentendre Járásbírósághoz, illetve a Budapest Környéki Törvényszékez fordulhatnak. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli megállapodásra sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására, illetve visszavonására kizárólag közös megegyezéssel jogosultak. Felek a kézbesítési vélelem vonatkozásában a *polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény* rendelkezéseit fogadják el irányadónak.

55. Ha bármikor a jelen szerződés valamelyik rendelkezése jogellenesnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések jogszerűségét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.

56. Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő a Vételárat, illetve annak egy részét banki finanszírozás keretében fizeti meg, úgy Felek kötelezettséget vállalnak minden olyan esetlegesen szükséges módosítás aláírására, amely a Szerződés céljával összhangban áll és amely a finanszírozás igénybeviteléhez szükséges.

Szerződő felek a fenti szerződést elolvasták és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: SZÉSZ módosítás Vt/6 építési övezetre vonatkozó tervezete
- 

Kelt: Szentendre, .....

.....  
Szentendre Város Önkormányzata  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester

.....  
[CÉGNÉV]  
kép.: \*

.....  
Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

.....  
[CÉGNÉV]  
képviseli: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, [ ] napján:

Eladó

Vevő

---

.....  
Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

.....  
[CÉGNÉV]  
képviseli: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, \_\_\_\_\_ napján:



3. § (1) A rendelet alkalmazásában:

2. **Apartment:** Olyan, lakó- vagy szállás jelleggel létesített rendeltetési egység, amely alkalmas szálláshelyszolgáltatás és tartós szálláshasználati szolgáltatás igénybevételén túl a hosszabb idejű tartós életvitel biztosítására is. E célból a rendeltetési egység legalább egy szobával rendelkezik, továbbá a pihenés (alvás), a tisztálkodás, az illemhely helyiségein túl főzési lehetőséget is biztosító helyiséggel, vagy helyiségrésszel is kiegészül (legalább főzésre vagy melegítésre alkalmas berendezés, hűtőszekrény elhelyezhetőséggel).

44. *Vegyes területekre vonatkozó általános rendelkezések*

45. § (1) Vegyes területhasználat a Vt jelű településközpont területe és a Vi jelű intézményi terület.

(1) A vegyes területeken – egyéb övezeti előírás hiányában - a nem lakó főrendeltetésű esetekben a fő rendeltetéshez kapcsolódóan legfeljebb kettő, egyenként 140 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó lakás alakítható ki.

45. *Településközpont terület építési övezeteinek előírásai*

46. § (1) A településközpont terület a lakórendeltetésű és olyan települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, amely nincs jelentősen zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A nagyvízi meder hullámtéri területén elhelyezkedő telken eltérő övezeti előírás hiányában új lakórendeltetés nem alakítható ki, de megtartható és megújítható a lakórendeltetés a kialakult térméretű 4445 hrsz. és 4437 hrsz. alatti ingatlanok esetében.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület elsősorban a helyi és a járási területen élő lakosságot, valamint a turizmust szolgáló egynél több rendeltetést tartalmazhat, melyben lehet:

- a) egyes övezetekben meghatározott arányban és feltétellel lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltatás, szállás,
- d) egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés olyan területrészen, ahol a közvetlen szomszédságban nincsen lakórendeltetés, valamint ahol a kereskedelmi, szolgáltatói célú használat az elsődleges,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) a lakórendeltetésnél megengedett környezeti határértéket meg nem haladó környezeti terhelést jelentő gazdasági,
- g) kulturális,
- h) parkolóház és mélygarázs

rendeltetés.

(3) Nem helyezhető el a településközpont területen

- a) használatartásra alkalmas melléképület,

---

Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

---

[CÉGNÉV]  
képviseli: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, [ ] napján:

b) üzemanyag-töltő állomás,

c) a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület.

(4) A vegyes területek építési övezeteiben – Pismány üdülőterületi részét kivéve - csak teljes közművesítéssel helyezhető el épület olyan módon, hogy a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése – szakhatósági hozzájárulással – a zárt csapadékcsatorna kiépítéséig, átmeneti megoldásként megengedett.

(5) Az építési övezetekben a terepszint alatt önálló építményként gépjárműtároló és közmű-becsatlakozási műtárgy, a terepfelzárón a főépületen kívül hulladéktartály-tároló és kerti építmények építhetők.

(6) A településközponti vegyes területen - ahol lakásrendeltetés megengedett – a gépkocsi tárolók által igénybevett alapterületen kívül az összes szintterület legfeljebb 75%-a lehet lakórendeltetés. A közterületi határtól mért 15,0 m-es sávon belül főútra, gyűjtőútra ajtóval, ablakkal nyíló lakórendeltetés a földszinten nem alakítható ki.

(7) A telek területének minden 120 m<sup>2</sup>-ére esően legfeljebb egy rendeltetési egység létesíthető.

(8) A településközponti vegyes terület övezeteinek és építési övezeteinek paraméterei a 3. melléklet 5. pontjában szerepelnek.

(10a) A Vt/6 jelű övezetben műemléki védelem alatt álló telken

(a) lakás rendeltetés, valamint

(b) önálló rendeltetési egységként apartmanok

nem létesíthetők.

(10b) A Vt/6 jelű övezetben műemléki védelem alatt álló telek nem osztható meg.

---

Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

[CÉGNÉV]  
képviseli: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, [ ] napján:

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK PARAMÉTERTÁBLÁZATAI

5. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

4. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	<i>Az építési övezet</i>		<i>Az építési telek</i>					<i>Az épület</i>	<i>Megjegyzés</i>
1	<i>Építési övezet jele</i>	<i>Beépítés módja</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe</i>	<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke</i>	<i>Terepszint alatti építés mértéke</i>	<i>Terepszint alatti építés helye</i>	<i>Zöldfelület legkisebb mértéke</i>	<i>Az épületmagasság legnagyobb értéke</i>	
			<i>(m<sup>2</sup>)</i>	<i>(%)</i>	<i>(%)</i>		<i>(%)</i>	<i>(m)</i>	
9	Vt/6	O/S Z	1.000	30	35	Éh	40	7,5	

Szentendre Város Önkormányzat  
képv.: Fülöp Zsolt polgármester  
Eladó

**CÉGNÉV**  
képviseli: \*  
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Winkler Gábor ügyvéd** (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, napján: