



Szentendre Város Polgármestere

2000 Szentendre, Városház tér 3.  
Tel.: +36 26 300 407, Fax: +36 26 816 127  
E-mail: [ugyfelszolgalat@szentendre.hu](mailto:ugyfelszolgalat@szentendre.hu)

## FELHÍVÁS

**Szentendre Város Önkormányzat**  
pályázati felhívást tesz közzé önkormányzati  
tulajdonú ingatlan értékesítésére:

Sorszám	Cím	Terület	Ingatlan- nyilvántartási megnevezése	Övezeti besorolás	Bruttó induló (licit) ár (együttes)	Pályázati biztosíték (együttes)
1.	Szentendre, belterület 1041, Bükkös part 22.	3483 m <sup>2</sup>	udvar, orvosi rendelő	Vt/6	406.400.000,- Ft	20.000.000,- Ft
2.	Szentendre belterület 1041/A	159 m <sup>2</sup>	pince	Vt 6		

A pályázatokat a Hivatal Iktatójába  
**2022. június 7. 10 óra 00 percig**  
(Városház tér 3. I. emelet) kell benyújtani.

Minden szükséges információt a pályázati kiírás tartalmaz, amely a Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Irodán vehető át és a [www.szentendre.hu/ingatlanportal](http://www.szentendre.hu/ingatlanportal) internetes oldalról tölthető le.  
Tájékoztatás telefonon és e-mailen: 26/785-057, [gabay.anett@szentendre.hu](mailto:gabay.anett@szentendre.hu)

  
**Fülöp Zsolt**  
Polgármester



**Részletes pályázati kiírás**  
**Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan**  
**nyilvános pályázat útján történő értékesítésére**

**I. A Kiíró:**

1.1. Szentendre Város Önkormányzat (2000 Szentendre, Városház tér 3.), mint Kiíró (a továbbiakban: "Önkormányzat") nyilvános pályázatot hirdet az alábbiakban meghatározott ingatlanok értékesítésére:

Sorszám	Cím	Terület	Ingatlan-nyilvántartási megnevezése	Övezeti besorolás	Bruttó induló (licit) ár (együttes)	Pályázati biztosíték (együttes)
1.	Szentendre, belterület 1041, Bükkös part 22.	3483 m <sup>2</sup>	udvar, orvosi rendelő	Vt/6	406.400.000,- Ft	20.000.000,- Ft
2.	Szentendre belterület 1041/A	159 m <sup>2</sup>	pince	Vt/6		

Az ingatlanokról 2021.03.03. napján készült értébecslői szakértői vélemény az Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Irodáján előzetes egyeztetés szerinti időpontban megtekinthető.

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 6/2021. (III.10.) sz. határozatában döntött az ingatlanok értékesítési pályázaton történő kiírásáról. Az ingatlanokat az Önkormányzat kizárólag együttesen, dologösszeséggként kívánja értékesíteni, az egyes ingatlanokra vonatkozóan külön ajánlat érvényesen nem tehető.

1.2. Ajánlattételre jogosult minden természetes vagy jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, azzal a feltétellel, hogy a pályázónak az Önkormányzattal szemben az ajánlat benyújtásának időpontjáig semmilyen lejárt esedékességű tartozása nem áll fenn.

Az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződést az Önkormányzat a pályázat nyertesével köti meg. A pályázat nyertesének az minősül, aki a nyilvános pályázat és licitárgyalás alapján a legmagasabb ajánlati árat tette, és egyben a pályázati feltételeknek megfelel. A pályázat nyerteséről a végső döntést a Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda munkatársai (továbbiakban: Munkacsoport) által készített összegzés alapján soron következő ülésén Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozza meg.

1.3. A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) pontja alapján „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államt minden más jogosult megelőző elővásárlási jog illeti meg.” Az Ingatlan 1. vonatkozásában a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése alapján a Magyar Államot ugyancsak elővásárlási jog illeti meg, a 44. § (1) bekezdés b) pontja alapján pedig – amennyiben a Magyar Állam elővásárlási jogával nem él -, úgy a Pest Megyei Kormányhivatal, mint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti örökségvédelmi hatóság jóváhagyása az adásvételi szerződés érvényességi feltétele.

1.4. Az Ingatlanok övezeti besorolása tekintetében Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2017. (VII.31.) számú. Szentendre Építési Szabályzatáról szóló rendelete jelenleg módosítás alatt áll (a továbbiakban: SZÉSZ módosítás). A SZÉSZ módosítás eredményeként az Ingatlanok besorolási, beépíthetőségi feltételei akként fognak alapvetően módosulni, hogy az Ingatlanokon lakás, valamint önálló rendeltetési egységként apartmanok nem létesíthetők, valamint az Ingatlanok nem oszthatók meg. A SZÉSZ módosítás részletes szabályozási tervét a 2. számú melléklet tartalmazza.

Az Önkormányzat tájékoztatja a pályázókat arról, hogy az Ingatlanokat kizárólag azzal a feltétellel kívánja értékesíteni, hogy azok területén a vevő a fentiek szerinti SZÉSZ módosítással összhangban álló építési beruházást valósítson meg. Ennek érdekében eladó az Ingatlanokon fennálló tulajdonjogát egyrészt a SZÉSZ módosítás hatálybalépéséig fenntartja, másrészt a vevő által benyújtott építési engedély iránti kérelem benyújtásához az Önkormányzat jóváhagyása is szükséges.

## 2. Pályázati ajánlat:

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- 2.1. Pályázó nevét, címét, székhelyét, a megvásárolni kívánt ingatlan pontos meghatározását, a pályázó ajánlatát az ingatlanok vételárára vonatkozóan, amely az induló licit árnál kevesebb nem lehet. (3. sz. melléklet)
- 2.2. A pályázati biztosíték befizetésének banki igazolását.
- 2.3. Nyilatkozatot a pályázati feltételek, valamint az ingatlan adásvételi szerződés tervezetének elfogadásáról és az ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó kötelezettség vállalásáról. (4. sz. melléklet)
- 2.4. Adóiroda -30 napnál nem régebbi- nyilatkozatát arról, hogy a pályázónak helyi adó tartozása nem áll fenn az Önkormányzattal szemben. A nyilatkozat személyesen ügyfélfogadás időben (előzetes időpont foglalásával), vagy az [ugyfelszolgalat@szentendre.hu](mailto:ugyfelszolgalat@szentendre.hu) e-mail címre írva kérhető meg.
- 2.5. Pénzügyi Iroda -30 napnál nem régebbi- nyilatkozatát arról, hogy a pályázónak semmilyen lejárt esedékességű tartozása nem áll fenn az Önkormányzattal szemben. A nyilatkozat személyesen ügyfélfogadás időben (előzetes időpont foglalásával), vagy az [ugyfelszolgalat@szentendre.hu](mailto:ugyfelszolgalat@szentendre.hu) e-mail címre írva kérhető meg.
- 2.6. A Nemzeti Adó-és Vámhivatal által kiállított – 30 napnál nem régebbi – nyilatkozatát arról, hogy a pályázónak köztartozása nem áll fenn.

## 3. Pályázati biztosíték:

3.1. A pályázat érvényességének feltétele a pályázati biztosíték befizetése és a befizetés igazolásának becsatolása a pályázati ajánlat mellékleteként.

A pályázati biztosíték pályázati határidőig történő teljesítésének elmaradása, továbbá a pályázati biztosíték igazolásának hiánya nem pótolható hiányosság és az a pályázat érvénytelenségét eredményezi.

A pályázati biztosítékot Szentendre Város Önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-15731292 számú bankszámlájára kell befizetni. A közlemény rovatba kérjük feltüntetni a „pályázati biztosíték” megnevezést, ill. az ingatlanok helyrajzi számát. Az összeg eredményes pályázat esetén a vételárba is beszámításra kerülő foglalónak (illetve a foglaló részének) minősül.

Nem nyertes pályázók részére az általuk befizetett pályázati biztosíték a pályázat 6.2. pontjában rögzített ajánlati kötöttség megszűnésétől számított 15 munkanapon belül, kamatmentesen visszajár. Ugyancsak a fenti határidőn belül kamatmentesen visszafizeti az Önkormányzat a pályázati biztosítékot a pályázóknak akkor, ha a pályázati felhívást visszavonja, vagy azt eredménytelennek nyilvánítja.

## 4. Pályázatok benyújtása, elbírálása

4.1. **Pályázat beadásának határideje: 2022.06.07. 10:00**

**Helye:** Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Központi Iktató,  
2000 Szentendre, Városház tér 3.

**Módja:** a pályázat benyújtható személyesen, vagy postai úton. Az ajánlatot zárt borítékban „Szentendre Bükkös part” jeligével, 1 eredeti példányban kell benyújtani.

A pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a megadott címre beérkezik. A késve érkezett ajánlatokat az Önkormányzat érvénytelennek minősíti.

4.2. **Pályázat bontásának időpontja: 2022.06.07. 11:00**

**Helye:** Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal nagyterme,  
2000 Szentendre, Városház tér 3.

A pályázat bontása - külön meghívó nélkül - a megjelent pályázók jelenlétében történik.

4.3. **Licittárgyalás időpontja:**

**Helye:** **Közvetlenül a pályázati bontást követően**  
Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal kis tárgyalója  
2000 Szentendre, Városház tér 3.

4.4. **Pályázatok elbírálása:** A benyújtott pályázatokat a Munkacsoport megvizsgálja. Amennyiben az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III.26.) Önk. sz. rendeletben foglalt feltételek teljesültek, abban az esetben Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete a végső döntést - az eredményhirdetésnél írt határidőn belül - meghozza, azaz nyertest hirdet és az Önkormányzat szerződést köt a nyertes pályázóval. A pályázat nyertese a licittárgyalás lezárását követően a legmagasabb vételárat ajánló, és érvényes ajánlatot tevő pályázó.

4.5. **Eredményhirdetés:** a pályázat eredményét -a Munkacsoport által készített összegzés alapján- a Képviselő-testület állapítja meg a pályázati bontást követő soron következő ülésén. Indokolt esetben további 60 nappal a döntés határidejét meghosszabbíthatja. A bíráló eredményéről az ajánlattevőket az elbírálást követő 15 napon belül írásban értesíti Kiíró.

## 5. Regisztráció:

5.1. A pályázati regisztráció a bontás meghirdetett időpontjában történik.

A pályázó köteles a bontáson és a licitárgyaláson személyesen megjelenni, olyan időpontban, hogy regisztrálása az alábbiak szerint megtörténhessen.

Gazdasági társaságok képviselői egy hónapnál nem régebbi cégkivonattal és aláírási címpéldánnyal, vagy aláírás mintával, szervezetek a hatósági bejegyzésüket igazoló dokumentummal és aláírási címpéldánnyal, természetes személyek érvényes személyazonosságát igazoló okmányok bemutatásával kötelesek magukat igazolni.

A pályázó meghatalmazottja közjegyzői okiratba foglalt vagy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott meghatalmazással képviselheti magát a pályázat bontásánál és a licitárgyaláson.

5.2. A bontás alkalmával a Munkacsoport megállapítja, hogy mely ajánlatok érvényesek. A pályázati tárgyaláson, csak az az ajánlattevő vehet részt, akinek ajánlatát a Munkacsoport nem minősítette érvénytelennek.

Érvénytelen az ajánlat, ha

- a pályázatot benyújtó személye nem azonosítható,
- az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után nyújtották be,
- olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton,
- a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz,
- a pályázati anyag nem tartalmaz minden szükséges dokumentumot/nyilatkozatot.

Hiánypótlásra nincs lehetőség.

## 6. Licitárgyalás:

6.1. Az Önkormányzat tájékoztatja a pályázókat, hogy a pályázatok bontása után az érvényes ajánlatok között licitárgyalásra kerül sor, ahol a legkedvezőbb ajánlat, vagyis a legmagasabb megajánlott összeg az induló licit ár. Amennyiben kettő vagy annál több pályázat érvényes és hiánytalan, akkor a bontás után közvetlenül sor kerül a licitárgyalásra.

Ha a beérkezett vagy a licitárgyalás során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást vezető személy a nyertes ajánlattevőt sorsolással állapítja meg, mely a jegyzőkönyvben rögzítésre kerül.

6.2. A licit tárgya az ingatlanok eladási ára. Az induló licit ár a benyújtott pályázatokban megajánlott legmagasabb bruttó vételár. A licit lebonyolítása során az ajánlatokat legalább a licitet vezető személy által meghatározott összeggel lehet emelni, de minimum 1.000.000 Ft-tal. A licit nyertese a legmagasabb vételárat ajánló pályázó. A licitvezető személy a tárgyalást lezárja, ezt követően a pályázó újabb ajánlatot érvényesen nem tehet. A licitárgyalás teljes folyamata jegyzőkönyvben rögzítésre kerül, melyet a jelenlevők kötelesek aláírni.

Az ajánlati kötöttség a pályázók részére addig az időpontig áll fenn, ameddig az Önkormányzat a nyertes ajánlattevővel az adásvételi szerződést nem köti meg, de legfeljebb a nyertes ajánlattevő kihirdetésétől számított 60 napos időtartamig áll fenn. Az ajánlati kötöttség ugyancsak megszűnik, amennyiben az Önkormányzat a pályázatot visszavonja.

A Ptk. 6:76. (1) bekezdése alapján a szerződés a nyertes kihirdetésével az elért áron létrejön.

## 7. Adásvételi szerződés megkötése és hatályba lépése:

7.1. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot (adásvételi szerződést) az ajánlattevő köteles a nyertes kihirdetéséről történő értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötni, a pályázati kiírás 5. számú mellékleteként csatolt adásvételi szerződés-tervezetben foglaltak szerint. **Az adásvételi szerződés tervezete a jelen pályázati kiírásban ismertetettekén túl részletesen szabályozza a felek között létrejövő jogviszony feltételeit, így az abban foglaltak elfogadása a pályázat érvényességi feltétele.**

7.2. A befizetett pályázati biztosíték a megkötött adásvételi szerződésben a foglaló egy részének minősül, és a vételárba beszámításra kerül. Amennyiben a pályázat nyertese valamely okból visszavonja vételi szándékát az ajánlati kötöttség ideje alatt, vagy nem köti meg az adásvételi szerződést a fenti határidőn belül, a pályázati biztosítékot elveszti. Amennyiben a pályázat nyertese nem köti meg az adásvételi szerződést a fenti határidőn belül, úgy az Önkormányzat jogosult a pályázat nyerteséhez címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával a szerződéstől elállni, és az Önkormányzat döntése szerint a második legmagasabb vételárat ajánló ajánlattevővel kísérli meg a szerződés megkötését az ajánlattevő által ajánlott vételáron.

## 8. Vételár megfizetése:

8.1. A vételár megfizetésének részletes feltételeit az adásvételi szerződés tervezete tartalmazza. Az Önkormányzat a vételár teljes kiegyenlítéséig kiköti a tulajdonjog fenntartását és a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére a foglaló megtartása mellett az elállási jogot, melyet az Önkormányzat, mint eladó a vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával gyakorolhat.

8.2. A pályázó a vételár 99%-nak megfizetését követően léphet az ingatlan birtokába. A vételár 1%-át a pályázó a SZÉSZ módosítás hatálybalépését követően jogosult megfizetni az Önkormányzat részére.

8.3. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségei a pályázót, mint vevőt terhelik (pl. ügyvédi munkadíj, igazgatási szolgáltatási díj, illeték).

## 9. Egyéb tájékoztatás:

9.1. Jelen pályázati kiírás elválaszthatatlan részét képezik az 1-5. sz. mellékletek. Az Önkormányzat javasolja, hogy az ajánlattevő az ajánlattételi felhíváson felül saját felelősségére és költségére szerezzen be minden olyan kiegészítő információt az ingatlanról, amely megalapozott ajánlatához szükséges lehet.

9.2. Az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III.26.) Önk. sz. rendelet 10. § (3) bekezdése alapján „*Önkormányzati vagyontárgy értékesítése esetén az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd, valamint az ingatlanforgalmi értékecselő kiválasztása az önkormányzat joga.*”

9.3. A pályázattal kapcsolatosan érdeklődni, a részletes pályázati kiírást beszerezni Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Ügyfélszolgálatán lehet.

További információt előre egyeztetett időpontban a Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Irodájánál kaphat.

Időpont-egyeztetés

Telefonszám: 26/300-407; E-mail: [ugyfelszolgalat@szentendre.hu](mailto:ugyfelszolgalat@szentendre.hu)

Pályázattal kapcsolatos tájékoztatás kérése:

Telefonszám: 26/785-057, E-mail: [gabay.anett@szentendre.hu](mailto:gabay.anett@szentendre.hu)

A pályázati ajánlatot benyújtani Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal Iktatójába kell, vagy postai úton a 2000 Szentendre Városház tér 3. címre. A pályázati hirdetmény teljes szövege a [www.szentendre.hu/ingatlanportal](http://www.szentendre.hu/ingatlanportal) internetes oldalon, az önkormányzat hivatalos honlapján is megtekinthető.

9.4. Szentendre Város Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a pályázatot bármikor indoklás nélkül, valamint bármilyen költség, kiadás megtérítése nélkül visszavonhatja, illetve eredménytelennek nyilváníthatja, az ebből eredő esetleges károkért való felelősségét kifejezetten kizárja.

Szentendre, 2022. május 10.



Mellékletek:

- 1. számú melléklet: SZÉSZ módosítás tervezete
- 2. számú melléklet: pályázati ajánlatminta
- 3. számú melléklet: nyilatkozatok
- 4. számú melléklet: adásvételi szerződés tervezete

Q

P

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

3. § (1) A rendelet alkalmazásában:

**2. Apartman:** *Olyan, lakó- vagy szállás jelleggel létesített rendeltetési egység, amely alkalmas szálláshely-szolgáltatás 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

145. § (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) haszonállattartásra alkalmas melléképület,
- 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 terepfelzínén 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.**

3. melléklet Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez

### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK PARAMÉTERTÁBLÁZATAI

#### 5. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

4. sz. táblázat

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



2. számú melléklet

## Pályázati adatlap

<b>Ingatlan címe/hrsza.</b>	
<b>Ajánlattevő neve</b>	
<b>Ajánlattevő címe/ telephelvé</b>	
<b>Ajánlattevő aláírásra jogosult képviselője</b>	
<b>Cégjegyzékszám (magánszemély esetén anyja neve, születési adatok)</b>	
<b>Ajánlattevő telefonszáma</b>	
<b>Ajánlattevő e-mail címe</b>	
<b>Ajánlattevő bankszámla száma</b>	
<b>Megajánlott vételár</b>	

Kelt, Szentendre, 2022.                      hó                      napján

**Jelen adatlap aláírásával nyilatkozom, hogy a fenti ajánlatomat a pályázati kiírásban megjelölt határidőig fenntartom (ajánlati kööttség).**

\_\_\_\_\_  
cégszerű aláírás



### Pályázói nyilatkozat

Alulírott ..... (név) a Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában lévő, Szentendre, 1041 és 1041/A hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a vételi ajánlatomat/tunkat az ingatlanok megtekintését követően tettem/tettük meg.

Elfogadom a pályázati feltételeket és a bírálati szempontokat, különös tekintettel az ajánlat hatályának megszűnésére, valamint a szerződés létrejöttére, továbbá az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratok (adásvételi előszerződés, adásvételi szerződés) megkötésének határidejére.

Nyilatkozom, hogy a SZÉSZ módosítás hatálybalépését megelőzően az Építési engedély iránti kérelmet a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatósághoz kizárólag abban az esetben nyújtom be, amennyiben azt Eladó előzetesen, írásban jóváhagyta.

Elfogadom, hogy amennyiben az előző bekezdésben vállalt kötelezettséget megszegem, úgy Eladó részére 150.000.000, - Ft, azaz százötvenmillió forint kötbért köteles vagyok megfizetni az Építési engedély iránti kérelem – Eladó jóváhagyása nélküli – benyújtásától számított 8 napon belül.

Kijelentem, hogy az ingatlanok fenti természetbeni állapotával kapcsolatos tájékoztatást tudomásul vettem, az ingatlan vételárára vonatkozó ajánlatot a tájékoztatás ismeretében teszem meg, az ingatlan ezen sajátosságára, jellemzőjére tekintettel igényt a kiíróval, mint eladóval szemben sem a szerződés létrejöttékor, sem az adásvételi szerződés aláírásakor, sem a jövőben nem támasztok.

Kijelentem, hogy a pályázat során a kiírótól birtokomba került adatokat harmadik személynek át nem adom, illetve üzleti és egyéb tevékenységemben azt fel nem használom.

Kijelentem, hogy Szentendre Város Önkormányzat felé semmilyen köztartozásom nincs.

Nem magánszemély Vevő esetén kijelentem, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül.

2022. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
aláírás (cégszerű)



#### 4. számú melléklet

Ügyiratszám: 08-...../2022.

### 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 szerződéskötés 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

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

.....  
[CÉGNÉV]  
képvisele: \*  
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:

#### 4. számú melléklet

az Nvt. 11. § (16) bekezdése, illetve az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti 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 építhet 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

.....  
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:

#### 4. számú melléklet

rögzítik, hogy a tulajdonjog átruházásának jogcíme: **adásvétel**.

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 oszthatóak 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

<sup>1</sup> olyan, lakó- vagy szállás jelleggel létesített rendeltetési egység, amely alkalmas szálláshely-szolgáltatás 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).

.....  
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:

#### 4. számú melléklet

kizárólag a SZÉSZ Vt/6 építési övezetre vonatkozó módosított előírásainak megfelelő építési tevékenységet végezessen, 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, tervtanácsai véleményezési eljárás lefolytatása, közútkezelői hozzájárulás beszerzése, vagy más

.....  
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:



#### 4. számú melléklet

egyéb, Szentendre Város Önkormányzat, Szentendre Város Polgármestere, vagy a Szentendrei Közös 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 lejártaától 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

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:

#### 4. számú melléklet

ismerték el – a továbbiakban: „**Kötelezettségvállaló nyilatkozat**”.

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

.....  
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, Logodí utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591); Budapest, \_\_\_\_\_ napján:

#### 4. számú melléklet

kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. és a kulturális örökség védelméért 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 tudomásszerzést 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 Vételarat 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:

#### 4. számú melléklet

- 33.1. Felek rögzítik, hogy Vevő ....., - Ft+ ÁFA, azaz ..... forint+ ÁFA első vételár-részletet 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 vételár-részlet együttes összegét, azaz ....., - Ft+ ÁFA, azaz ..... forint+ ÁFA összeget (Vételár 10<sup>0</sup>-a) **foglalónak** tekintenek és a Vételár részének tekintik.

Felek kijelentik, hogy a foglaló szabályairól és a foglaló 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 foglalót a kötelezettségvállalás megerősítéseként lehet adni. A vonatkozó szabályok alkalmazásával, ha a Felek a jelen Szerződést szerződésszerűen teljesítik, a foglalót az Ingatlanok Vételárába be kell számítani. Ha azonban a Szerződés a Felek valamelyikének hibájából meghiúsul, a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót 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 Foglaló és a Vevő által megfizetett vételár-részlet visszajár. Felek a jelen bekezdés utolsó mondatával összefüggésben rögzítik, hogy a foglalóval és a már megfizetett vételár-részlettel a jelen pont szerint 5 munkanapon belül kötelesek elszámolni (amennyiben szükségessé válik).

Felek megállapodnak, hogy a Foglaló 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 vételár-részlet fizetési határideje a Szerződés 31. pontban rögzített hatálybalépésétől számított 30 nap, amennyiben Vevő önrőből teljesít. Amennyiben Vevő a harmadik vételár-részletet 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<sup>0</sup>-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.

.....  
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:

#### 4. számú melléklet

Felek az Ingatlanok Vételárát kölcsönösen, valamennyi körülményt együttesen mérlegelve határozták meg. A Vételárát 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 vízesek. Felek erre tekintettel rögzítik, hogy Eladó az Ingatlanok műszaki állapotáért szavatosságot nem vállal. Vevő az Ingatlanok műszaki állapotát megismerte és felmérte, az Ingatlanokat a szerződéskötéskori állapotában kívánja megvásárolni. Felek erre tekintettel rögzítik, hogy Eladót az Ingatlanok vonatkozásában kizárólag jogszatosság terheli, a kellékszavatosságot Felek kifejezetten kizárják. Az Ingatlanok Vételárának meghatározásának Felek jelen pontban foglaltakra is figyelembevétellel 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

.....  
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, Logodí utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591): Budapest, \_\_\_\_\_ napján:

#### 4. számú melléklet

egyidejűleg jogosult és köteles kiadni Vevő részére, valamint az illetékes földhivatalhoz bejegyzésre benyújtani, 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 bármинemű 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 Földhivalt, 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.

.....  
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:

#### 4. számú melléklet

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.

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 tulajdonváltás 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.

.....  
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:

#### 4. számú melléklet

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 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 igénybevételéhez 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 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:



4. számú melléklet

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

.....  
[CÉGNÉV]  
kép.: \*  
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:*

#### 4. számú melléklet

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

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) használlattartásra 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, Logodí utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591); Budapest, \_\_\_\_\_ napján:

#### 4. számú melléklet

b) üzemanyagöltő 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 csapadékcatorna kiépítéséig, átmeneti megoldásként megengedett.

(5) Az építési övezetekben a terepszint alatt önálló építményként gépjárműtároló és közmű-becsatlakozási műtárgy, a terepfelzínén a főépületen kívül hulladékártály-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, Logodí utca 30.; kamarai azonosító szám: 36071591); Budapest, \_\_\_\_\_ napján:

4. számú melléklet

3. melléklet Szentendre Építési Szabályzatáról szóló 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK PARAMÉTERTÁBLÁZATAI

5. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET

4. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
	<i>A<sub>z</sub> építési övezet</i>		<i>A<sub>z</sub> építési telek</i>						<i>A<sub>z</sub> épület</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>A<sub>z</sub> épületmagasság legnagyobb értéke</i>	<i>Megjegyzés</i>	
			(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)		(%)	(m)		
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: