

**Szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalmat  
megállapító megállapodás**

mely létrejött egyrészről

Szentendre Város Önkormányzat (adószám: 15731292-2-13; székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.; PIR száma: 731290, adószáma: 15731292-2-13, statisztikai számjel: 15731292-8411-321-13; képviseli: Fülöp Zsolt polgármester, magyar honosságú jogalany:) mint önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat),

másrészről

Tulajdonos1)

Tulajdonos2) <sup>nr</sup>

Tulajdonos3) )

(a továbbiakban Önkormányzat és

Tulajdonos együttesen: Felek) között az alábbi helyen es napon, a következő feltételekkel:

**1. Előzmények, a megállapodás tárgya**

1.1 Felek rögzítik, hogy a Szentendre belterület, 1129 hrsz. alatt felvett, kivett lakóház udvar megnevezésű, ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Tulajdonosok kizárólagos tulajdonát képezi ( 2/8-ad-3/8-ad-3/8-ad tulajdoni arányban). Felek rögzítik, hogy tulajdonos 2 és Tulajdonos 3 cselekvőképessége korlátozott ezért helyettük és nevükben édesanyjuk jár el azzal, hogy a jogügylet megkötéséhez az illetékes gyámhivatal hozzájárulása szükséges. Eljáró ügyvéd kézhezkapta a Szentendrei járási hivatal ..... számú határozatát melyben Tulajdonos 2 és Tulajdonos 3 esetében eseti gyám került kirendelésre. Ennek megfelelően rögzítésre került, hogy Tulajdonos 2 és Tulajdonos 3 helyett eseti gyám íja alá az okiratot.

1.2 Felek megállapítják, hogy Ingatlan vonatkozásban a 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelettel elfogadott Szentendre Építési Szabályzata (a továbbiakban: SZÉSZ) az alábbi szabályozást rögzít:

A SZÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) az ingatlant Lkc/13 jelű kertvárosias lakó építési övezetbe sorolja, ahol a beépítési mód oldalhatáron

Szentendre Város Önkormányzat

képviselőtében:

Fülöp Zsolt polgármester

Önkormányzat

Tulajdonos1

Tulajdonos2

Tulajdonos 3

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

vagy szabadonálló, a megengedett legnagyobb beépítési mérték 30 % terepszint felett, míg terepszint alatt 35 %. Az épületmagasság nem haladhatja meg az 5,5 métert, a minimális zöldfelületi arány pedig 50 % lehet.

A SZÉSZ 44. § (1) bekezdése tartalmazza az övezetben a teleknagyság függvényében az építési telken elhelyezhető fő- és melléképület számára, illetve a főépületben elhelyezhető rendeltetési egységek számára vonatkozó szabályozást az alábbiak szerint:

- a) a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken egy főépület és egy melléképület helyezhető el, a főépületben egy rendeltetési egység alakítható ki,
- b) a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület legfeljebb két rendeltetési egységgel és egy melléképülettel építhető be,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő telken két főépület és hozzá kapcsolódó melléképület, de a főépületekben legfeljebb egy-egy rendeltetési egység alakítható ki.

1.3 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanra változtatási tilalom került elrendelésre a 25/2021. (VI. 18.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) alapján. A változtatási tilalom a 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelettel elfogadott Szentendre Építési Szabályzata (a továbbiakban: SZÉSZ) felülvizsgálatának időtartamára került elrendelésre. A SZÉSZ felülvizsgálatának egyik kiemelt célja a város beépítési sűrűségének csökkentése, az egyes telkeken építhető rendeltetési egységek számának csökkentése. Az Önkormányzat a változtatási tilalommal csak a legszükségesebb mértékig kívánja terhelni az ingatlanokat, ezért a SZÉSZ felülvizsgálatának céljával összhangban kész arra, hogy amennyiben az Ingatlan tulajdonosa megállapodik az Önkormányzattal abban, hogy az Ingatlanra építendő épület a SZÉSZ jelenlegi szabályaiban megengedettnél kevesebb, csak 1 lakás és 1 egyéb rendeltetési egységet fog tartalmazni, akkor a változtatási tilalom alól felmentést kaphat az önkormányzati rendelet módosítása (a továbbiakban: rendeletmódosítás) révén az Ingatlanon épület létesítése érdekében.

1.4 Mindezek alapján szerződő Felek rögzítik, hogy Tulajdonos a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant érintően 2022.08.17 napján elkészítették és 2022.08.17 napján, az Önkormányzat részére megküldték a tervdokumentációt. A tervdokumentáció alapján rögzíthető, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon létesítendő épület 1 rendeltetési egységből áll és az átadott tervet az Önkormányzat megismerte és elfogadta. Az Önkormányzat az eképpen megvalósítandó felépítmény megépítését tudomásul veszi a jelen szerződésben rögzített korlátozással.

1.5 Felek annak érdekében, hogy az ingatlan a változtatási tilalom korlát alól mentesüljön, jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásban jelen szerződés tényét fel kívánják jegyeztetni annak biztosítása érdekében, hogy a mentesség jogalapját jelentő, az Ingatlanon elhelyezhető rendeltetési egység száma utólag ne lehessen növelhető. Tulajdonosok ezen rendelkezési jogukat korlátozó kötelezettségét jogutódokra (az ingatlan mindenkori tulajdonosaira) is kiterjedő módon tudomásul veszi és feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak,

Szentendre Város Önkormányzat  
képviseletében:  
Pülöp Zsolt polgármester  
Önkormányzat

Tulajdonos 1

Tulajdonos 2

Tulajdonos 3

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

hogy jelen okirat alapján a szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalom az Ingatlanon építhető rendeltetésszám 1 lakás és 1 egyéb rendeltetési egységben történő korlátozásként az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön az Ingatlan tulajdoni lapján valamennyi tulajdonos érintett tulajdoni hányadára. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy ezen korlátozás az Önkormányzat által írásban az ingatlan-nyilvántartás részére kiállított egyoldalú nyilatkozattal szűnik meg és törölhető a tulajdoni lapról. Tulajdonosok kijelentik, hogy ezen korlátozással összefüggésben semmilyen jogcímen igényt nem érvényesítenek, továbbá jelen okiratban Tulajdonos I kizárólagos kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlanon 1 lakás és 1 egyéb rendeltetési meghaladó rendeltetési egységet létesít úgy 10.000.000.- Ft, azaz tízmillió forint kötbért köteles az Önkormányzat részére megfizetni, melynek mértéke az eltérő rendeltetési egységenként értendő. Önkormányzat ezen kötbér érvényesítése érdekében az Ingatlan mindenkorai tulajdonosával (ide nem értve jelenlegi Tulajdonos 2 és 3 tulajdonosokat, akikkel szemben – Tulajdonos I kötelezettség vállalására figyelemmel - a követelés nem érvényesíthető) szemben is egyetemlegesen jogosult eljárni. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon az 1 lakás és 1 egyéb rendeltetési egységet meghaladó építmény létesítésére sem jogutódok sem más 3. személy nem jogosult.

- 1.6 Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, szerződéskötési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik.
2. Tulajdonosok a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Önkormányzat javára szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalom kerüljön feljegyzésre az 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) 17.3. pontjával összhangban az 1.1. pontban megjelölt, Szentendre belterület, 1129 hrsz. alatt felvett, kivett lakóház udvar megnevezésű, ingatlan mindösszesen 1/1-ed tulajdoni hányadára ( 2/8-ad-3/8-ad-3/8-ad ).
- 2.1 Felek kötelezik magukat, hogy a jelen megállapodás hatálya alatt egymással együttműködnek, egymás feladatainak teljesítését kölcsönösen segítik és minden, a feladatok maradéktalan ellátásához szükséges információt egymás számára biztosítanak.
- 2.2 Felek megállapodnak, hogy kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni bármely, a szerződésszerű teljesítést veszélyeztető, korlátozó vagy akadályozó körülmény felmerülése esetén. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért az értesítési kötelezettséget elmulasztó fél felelős.
- 2.3 Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák  
 jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartás előtti képviselettel a feljegyzési eljárás során. Jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízást kifejezetten elfogadja.
- 2.4 Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen jogügylettel kapcsolatosan a vonatkozó összes hatályos

Szentendre Város Önkormányzat  
 képviseletében:  
 Fülöp Zsolt polgármester  
 Önkormányzat

Tulajdonos I

Tulajdonos 2

Tulajdonos 3

Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. .... napján:

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. november 25. napján:

- jogszabályról, (különösképpen Ptk., Illetéktörvény, Adótörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény) valamint az ügymenetről tájékoztatást adott és jelen okiratot, mint tényvázlatot is helybenhagyólag aláírják.
- 2.5 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy azonosítási kötelezettség terheli az Felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában.
  - 2.6 Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
  - 2.7 Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben, illetve jogszabályon alapuló felhatalmazás alapján járnak el. Ezen szerződés polgármester által történő aláírását Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete utólag hagyja jóvá, így a szerződés ezen képviselő-testületi határozattal lép életbe.
  - 2.8 Jelen szerződés a képviselő-testület jóváhagyó határozat alapján történő polgármesteri aláírással, a rendeletmódosítás hatályba lépésének napján lép hatályba.
  - 2.9 Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5, azaz öt napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
  - 2.10 Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.
  - 2.11 Felek adatait eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
  - 2.12 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.
  - 2.13 Szerződő Felek jelen szerződést annak minden oldalának elolvasása és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írták alá.

Szentendre, 2022. ....

Budapest 2022. november 25.

Szentendre Város Önkormányzat  
képviseletében:  
Fülöp Zsolt polgármester  
Önkormányzat

Tulajdonos 1

Tulajdonos 2

Tulajdonos 3

Ellenjegyzem Szentendrén, 2022. .... napján:

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. november 25. napján: