

Szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalmat megállapító megállapodás

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

másrészről

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] mint **Tulajdonos** (a továbbiakban Önkormányzat Tulajdonos: Felek) között az alábbi helyen és napon, a következő feltételekkel:

1. Előzmények, a megállapodás tárgya

- 1.1 Felek rögzítik, hogy Tulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi a Szentendre belterület, 9187 hrsz. alatt felvett, természetben a [REDACTED] alatt található, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 3748 nm alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**). Az ingatlant terheli 4. szám alatt a 37267/2/2016.06.05. alatt bejegyzett vezetékjog jog 196 nm területre. 1,3 alatt található bejegyzések ingatlan-nyilvántartási adatváltozásokat tartalmaznak Felek jelen szerződést ezen terhek ismeretében, azok változatlan fenntartása mellett kötik meg.
- 1.2 Felek rögzítik, hogy jelen megállapodást az Ingatlanokat érintő megosztással összefüggésben kötik. Tulajdonos a [REDACTED]: okl. földmérő mérnök által készített, 15002-T munkaszámú változási vázrajzot (a továbbiakban: vázrajz) átadta Önkormányzat részére, aki ezt tudomásul vette azzal, hogy jelen szerződés ténye a telekalakítás kapcsán kialakítandó 9187/1, 9187/2 és 9187/3 hrsz-ú ingatlanokra is

Szentendre Város Önkormányzat
képviseletében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 január 4. napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

változatlan tartalommal átvezetésre kerül, mely átvezetésre Tulajdonos kötelezettséget vállal és tudomásul veszi, hogy annak elmaradása súlyos szerződésszegésnek minősül.

1.3 Felek megállapítják, hogy Ingatlanok vonatkozásában a 26/2017. (VII. 31.) önkormányzati rendelettel elfogadott Szentendre Építési Szabályzata (a továbbiakban: SZÉSZ) az alábbi szabályozást rögzíti:

A SZÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) az Ingatlanokat Üh/1 jelű hétvégiházaz üdülő építési övezetbe sorolja, ahol a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legnagyobb beépítési mérték 10 % terepszint felett, míg terepszint alatt 15 %. Az épületmagasság nem haladhatja meg az 4,5 métert, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 60 % lehet. Az övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 1.000 m².

A SZÉSZ 50. § (6) bekezdése tartalmazza az övezetben a teleknagyság függvényében az építési telken elhelyezhető fő- és melléképület számára, illetve a főépületben elhelyezhető rendeltetési egységek számára vonatkozó szabályozást az alábbiak szerint:

- a) a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telken egy főépület egy rendeltetési egységgel,
- b) a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telken egy főépület legfeljebb két rendeltetési egységgel,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő telken két főépület legfeljebb egy-egy rendeltetési egységgel
- d) egyéb épület, építmény a telken nem alakítható ki.

1.4 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokra 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

Szentendre Város Önkormányzat

képviselőtében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendren, 2023. napján :

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 január 4. napján :

[Redacted signature area]

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 Ingatlanok tulajdonosa megállapodik az Önkormányzattal abban, hogy a vázrajzon látható módon Ingatlanok területéből legfeljebb 2 építési telket és 1 utat alakít ki, és az így kialakított 9187/1, 9187/2 és 9187/3 hrsz-ú építési telkek mindegyikére a SZÉSZ jelenlegi szabályaiban megengedettnél kevesebb, legfeljebb 1-1 üdülő rendeltetési egységet tartalmazó épületet épít, akkor a változtatási tilalom alól felmentést kaphat az önkormányzati rendelet módosítása (a továbbiakban: rendeletmódosítás) révén az Ingatlanokon épület létesítése érdekében.

Felek annak érdekében, hogy a Tulajdonos az általa megvalósítani kívánt telekalakítást eszközölje és az Ingatlan változtatási tilalom korlát alól mentesüljön, jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásban jelen szerződés tényét fel kívánja jegyeztetni annak biztosítása érdekében, hogy a mentesség jogalapját jelentő, az Ingatlanokon elhelyezhető rendeltetési egység száma utólag ne lehessen növelhető és a telekalakítás a vázrajz szerint történjen meg. Tulajdonos ezen rendelkezési jogát korlátozó kötelezettséget jogutódokra (az Ingatlan és az abból kialakított ingatlanok mindenkori tulajdonosaira) kiterjedő módon tudomásul veszi és feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy jelen okirat alapján a szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalom az Ingatlanokon építhető rendeltetésszám 1 üdülő rendeltetési egységben történő korlátozásként az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön az Ingatlan tulajdoni lapján továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy az újonnan kialakításra kerülő 9187/1, 9187/2 és 9187/3 hrsz-eken is átvezeti. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy ezen korlátozás az Önkormányzat által írásban az ingatlan-nyilvántartás részére kiállított egyoldalú nyilatkozattal szűnik meg és törölhető a tulajdoni lapról. Tulajdonos kijelenti, hogy ezen korlátozással összefüggésben semmilyen jogcímen igényt nem érvényesít, továbbá jelen okiratban kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a vázrajz szerint kialakított 9187/1, 9187/2 és 9187/3 hrsz-ú ingatlanokon telkenként 1 rendeltetési egységet meghaladó számú 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

Szentendre Város Önkormányzat

képviselőtében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

.....
 ..
 ..

.....

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 január 4. napján :

.....
 ..
 ..

Ingatlanok mindenkori tulajdonosával szemben is egyetemlegesen jogosult eljárni. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokon valamint telekalakítás után az ebből kialakuló 9187/1, 9187/2 és 9187/3 hrsz-ú ingatlanokon a telkenként 1 üdülő rendeltetési egységet meghaladó építmény létesítésére sem jogutódok, sem más 3. személy nem jogosult, továbbá Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a létrehozandó felépítmény tervezése során köteles az Önkormányzattal egyeztetni.

- 1.5 Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, szerződéskötési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik.
2. Tulajdonos a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az Önkormányzat javára szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalom kerüljön feljegyzésre az 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) 17.3. pontjával összhangban az 1.1. pontban megjelölt, a Szentendre belterület, 9187 hrsz. alatt felvett, természetben a [REDACTED] [REDACTED] alatt található, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 3748 nm alapterületű ingatlanra, illetve az esetleges telekalakítás során kialakításra kerülő, várhatóan 9187/1, 9187/2 és 9187/3 hrsz alatt kialakításra kerülő ingatlanokra.
3. Felek egyéb jogai és kötelezettségei
- 3.1 Felek kötelezik magukat, hogy a jelen megállapodás hatálya alatt egymással együttműködnek, egymás feladatainak teljesítését kölcsönösen segítik és minden, a feladatok maradéktalan ellátásához szükséges információt egymás számára biztosítanak.
- 3.2 Felek megállapodnak, hogy kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni bármely, a szerződésszerű teljesítést veszélyeztető, korlátozó vagy akadályozó körülmény felmerülése esetén. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért az értesítési kötelezettséget elmulasztó fél felelős.
- 3.3 Szerződő Felek megbízzák és meghatalmazzák [REDACTED]
[REDACTED]

Szentendre Város Önkormányzat
képviseletében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 január 4. napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

████████████████████ jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartás előtti képviselettel a feljegyzési eljárás során. Jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízást kifejezetten elfogadja.

- 3.4 Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen jogügylettel kapcsolatosan a vonatkozó összes hatályos jogszabályról, (különösképpen Ptk., Illetéktörvény, Adótörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény) valamint az ügymenetről tájékoztatást adott és jelen okiratot, mint tényvázlatot is helybenhagyólag aláírják.
- 3.5 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy azonosítási kötelezettség terheli az Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában.
- 3.6 Felek adatai a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.
- 3.7 Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben, illetve jogszabályon alapuló felhatalmazás alapján járnak el. Ezen szerződés polgármester által történő aláírását Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete utólag hagyja jóvá, így a szerződés ezen képviselő-testületi határozattal lép életbe.
- 3.8 Jelen szerződés a képviselő-testület általi jóváhagyó határozat alapján történő polgármesteri aláírással, a rendeletmódosítás hatályba lépésének napján lép hatályba.
- 3.9 Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5, azaz öt napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Szentendre Város Önkormányzat
képviseletében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

████████████████████
████████████████████
████████████████████

████████████████████
████████████████████

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 január 4. napján :

████████████████████
████████████████████
████████████████████

