

**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]  
[REDACTED] k) között az

alábbi helyen és napon, a következő feltételekkel:

**1. Előzmények, a megállapodás tárgya**

Felek rögzítik, hogy Tulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi a **Szentendre külterület, 0563/9 hrsz.** alatt felvett, természetben a [REDACTED] található, legelő megnevezésű, 2.0426 nm alapterületű ingatlan és a **Szentendre külterület, 0563/10 hrsz.** alatt felvett, természetben [REDACTED] található, legelő megnevezésű, 3.4865 nm alapterületű ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlan). Az ingatlanokat Tulajdonos meg kívánja osztani a 31311 munkaszámú változási vázrajz szerint. Tulajdonos tudomásul veszi és jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy jelen megállapodásban rögzített kötelezettség ténye az újonnan kialakításra kerülő ingatlanokra is átvezetésre kerül önállóan.

A **0563/9-es ingatlanon** 2 sorszámon Villany, víz, gázvezetési és útszolgalmi jog az ingatlan 52 m<sup>2</sup>-rére került bejegyzésre (40732/2008.07.21) és 3 szám alatt Villany, víz, gázvezetési és útszolgalmi jog az ingatlan 52 m<sup>2</sup>-rére került bejegyzésre (40732/2008.07.21) továbbá 4 es szám alatt terheli a SZENTENDRE Külterület 0563/10 HRSZ-t illető Villanyvezeték szolgalmi jog 504 m<sup>2</sup> területre 34628/2009.04.09 és 5 szám alatt terheli a SZENTENDRE Külterület 0563/10 HRSZ-t illető Vízelvezetési szolgalmi jog

\_\_\_\_\_  
**Szentendre Város Önkormányzat**

**képviselőtében:**

**Fülöp Zsolt polgármester**

**Ellenjegyzem Szentendrán, 2023. április ..... napján :**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

\_\_\_\_\_  
[REDACTED] **tulajdonos**

**Ellenjegyzem Budapesten, 2023 április 4. napján :**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

504 m2 területre 34628/2009.04.09, valamint 6 szám alatt Terheli a SZENTENDRE Külterület 0563/10 HRSZ-t illető Vízvezetési szolgálmi jog melynek tényét felek tudomásul veszik.

A 0563/10-es ingatlan esetében terheli az ingatlant 2,3,4 es bejegyzés alatt az alábbi bejegyző határozat: 34628/2009.04.09 Illetti a SZENTENDRE Külterület 0563/9 HRSZ-t terhelő Villanyvezeték szolgálmi jog 504 m2 területre. 3. bejegyző határozat: 34628/2009.04.09 Illetti a SZENTENDRE Külterület 0563/9 HRSZ-t terhelő Vízvezetési szolgálmi jog 504 m2 területre. 4. bejegyző határozat: 34628/2009.04.09 Illetti a SZENTENDRE Külterület 0563/9 HRSZ-t terhelő Gázvezetési szolgálmi jog 504 m2 területre melynek tényét felek tudomásul veszik

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

A SZÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) az ingatlanokat Má/3 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolja, ahol a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legnagyobb beépítési mérték összesen 3,0%, de önálló lakóép. ebből max. 1,0% és max. 200m2 terepszint felett, míg terepszint alatt 3 %. Az épületmagasság nem haladhatja meg gazdasági épület esetében a 3,5 métert, lakóépület esetében pedig a 4,5 métert. Az övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 25.000 m<sup>2</sup>, a beépíthető telek legkisebb területe 25.000 m<sup>2</sup>, a kialakítható új telek legkisebb szélessége 100 m, a legkisebb mélysége pedig 150 m lehet.

A SZÉSZ 71. § (7) bekezdése alapján Má/3 övezetben

a) elhelyezhető

aa) a tájkarakter és a természeti értékek megőrzése érdekében fenntartandó gyepgazdálkodáshoz szükséges építmények,

ab) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakóépület a 3. melléklet 15. pontjában foglaltak szerint és a 69. § (5)–(6) bekezdésében szereplő feltételek teljesülése esetén,

ac) terepszint alatti építmény (pince).

**Szentendre Város Önkormányzat**

**képviselőtében:**

**Fülöp Zsolt polgármester**

**Ellenjegyzem Szentendrán, 2023. április ..... napján :**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ tulajdonos

**Ellenjegyzem Budapesten, 2023 április 4. napján :**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ fszt 1. adószám:  
\_\_\_\_\_

b) legfeljebb két helyen helyezhető el egy-egy épület a SZT-en „természetvédelmi érdekből épület elhelyezésére alkalmas terület” jellel lehatárolt területen belül,

c) az Irtás utca menti építési helyen belül az Irtás utca felől csak lakórendeltetésű épület helyezhető el, legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel, egy lakást befogadóan. Gazdasági épületrész az Irtás utca felőli lakóépület mögött építhető, állattartás kizárásával.

d) lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a természeti értékek megőrzését szolgáló gyepgazdálkodás az állandó helyben lakást indokoltá teszi, valamint ha a gazdasági épülettel egyidejűleg, vagy azt követően valósul meg,

e) az övezetben telken belül

ea) útfelület csak természetbarát talajstabilizációval, illetve vízáteresztő útburkolattal alakítható ki,

1.2 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 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 csak a SZÉSZ jelenlegi szabályainak megfelelő, ingatlanonként a 1 lakó és 2 gazdasági rendeltetésfog tartalmazni, akkor a változtatási tilalom alól felmentést kaphat az önkormányzati rendelet módosítása (a továbbiakban: rendeletmódosítás) révén

Míndezek alapján szerződő Felek rögzítik, hogy Tulajdonos az ingatlanon, illetve a későbbiekben létrejövő megosztott ingatlanokon az Önkormányzat részére 2023.03.31. napján megküldött tervdokumentációnak megfelelően ingatlanonként 1 lakó és 2

**Szentendre Város Önkormányzat**

**képviselőtében:**

**Fülöp Zsolt polgármester**

**Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. április ..... napján :**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ tulajdonos

**Ellenjegyzem Budapesten, 2023 április 4. napján :**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

gazdasági rendeltetést hoz létre. A megosztás a 31311 munkaszámú változási vázrajz tartalmazza és ennek végrehajtására vállal kötelezettséget Tulajdonos.

- 1.3 Felek annak érdekében, hogy a Tulajdonos az általa megvalósítani kívánt telekosztást létrehozassa és a változtatási tilalom korlát alól mentesüljön, jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásban jelen szerződés tényét fel kívánják jegyeztetni annak biztosítása érdekében, hogy a mentesség jogalapját jelentő, az Ingatlanon elhelyezhető rendeltetési egység száma utólag ne lehessen növelhető. Tulajdonos ezen rendelkezési jogát korlátozó kötelezettséget jogutódokra és az újonnan kialakuló hrsz-ekre (az ingatlan mindenkori tulajdonosaira) kiterjedő módon tudomásul veszi és feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy jelen okirat alapján a szerződésen alapuló rendelkezési jogot korlátozó tilalom az Ingatlanon, majd a kialakuló ingatlanokon építhető rendeltetésszám ingatlanonként 1 lakó és 2 gazdasági rendeltetésegységben történő korlátozásként az ingatlan-nyilvántartásban feljegyzésre kerüljön az Ingatlanok tulajdoni lapján. Tulajdonos tudomásul veszi, hogy ezen korlátozás az Önkormányzat által írásban az ingatlan-nyilvántartás részére kiállított egyoldalú nyilatkozattal szűnik meg és törölhető a tulajdoni lapról. Tulajdonos kijelenti, hogy ezen korlátozással összefüggésben semmilyen jogcímen igényt nem érvényesít, továbbá jelen okiratban kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlanon vagy a kialakuló ingatlanonként 1 lakó és 2 gazdasági rendeltetési egységet 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 mindenkori tulajdonosával szemben is egyetemlegesen jogosult eljárni. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokon ingatlanonként a 1 lakó és 2 gazdasági rendeltetést meghaladó építmény létesítésére sem jogutódok sem más 3. személy nem jogosult.
- 1.4 Szerződő Felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, szerződéskötési képességük semmilyen korlátozás alá nem esik.
- 1.5 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.

Szentendre Város Önkormányzat

képviselésében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. április ..... napján :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ tulajdonos

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 április 4. napján :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

törvény 17. § (1) 17.3. pontjával összhangban az 1.1. pontban megjelölt, Szentendre külterület, 0563/9 hrsz. alatt felvett, [REDACTED] található, legelő megnevezésű, 2.0426 nm alapterületű ingatlan és a Szentendre külterület, 0563/10 hrsz. alatt felvett, [REDACTED] legelő megnevezésű, 3.4865 nm alapterületű ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára. Tulajdonos kijelenti, hogy ezen kötelezettség a későbbiekben kialakuló új megosztott hrsz-ek kialakításra kerülő telkekre is vonatkozik.

**2. Felek egyéb jogai és kötelezettségei**

- 2.1 Felek kötelezik magukat, hogy a jelen megállapodás hatálya alatt egymással együttműködnek, egymás feladatainak teljesítését kölcsönösen segítik és minden, a feladatok maradéktalan ellátásához szükséges információt egymás számára biztosítanak.
- 2.2 Felek megállapodnak, hogy kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni bármely, a szerződészerű 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 [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.
- 2.4 Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelen jogügylettel kapcsolatosan a vonatkozó összes hatályos jogszabályról, (különösképpen Ptk., Illetéktörvény, Adótörvény, Ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény) valamint az ügymenetről tájékoztatást adott és jelen okiratot, mint tényvázlatot is helybenhagyólag aláírják.
- 2.5 Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában.

\_\_\_\_\_  
**Szentendre Város Önkormányzat**  
**képviseletében:**  
**Fülöp Zsolt polgármester**

**Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. április ..... napján :**

[REDACTED]

[REDACTED]

\_\_\_\_\_  
**[REDACTED] tulajdonos**  
**Ellenjegyzem Budapesten, 2023 április 4. napján :**

[REDACTED]

- 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 általi 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. Szerződő Felek jelen szerződést annak minden oldalának elolvasása és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg, jóváhagyólag írták alá.

Budapest 2023 április 4.

Budapest 2023 április .....

\_\_\_\_\_  
**Szentendre Város Önkormányzat**  
**képviselőjében:**  
**Fülöp Zsolt polgármester**

**Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. április ..... napján :**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**r tulajdonos**  
**Ellenjegyzem Budapesten, 2023 április 4. napján :**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_