

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] mint Tulajdonos 1 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]) mint Tulajdonos 2 valamint [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]) mint Tulajdonos 3 (a

továbbiakban Önkormányzat Tulajdonosok: Felek) között az alábbi helyen és napon, a következő feltételekkel:

1. Előzmények, a megállapodás tárgya

1.1 Felek rögzítik, hogy Tulajdonosok kizárólagos tulajdonát képezi a Szentendre belterület, 10142 hrsz. alatt felvett, [REDACTED]

[REDACTED] Kivett üdülőépület, gazdasági épület, udvar megnevezésű 2359 nm alapterületű ingatlan és Tulajdonos 1 kizárólagos tulajdonát képezi a Szentendre belterület, 10199 hrsz. alatt felvett, [REDACTED]

[REDACTED] Kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű 6088 nm alapterületű ingatlan , melyből az utóbbit az alábbi bejegyzés terheli / bejegyző határozat, érkezési idő: 39028/2011.07.22 Vezetékjog VMB-

Szentendre Város Önkormányzat
képviseletében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] tulajdonos 1 [REDACTED] tulajdonos 2 [REDACTED] Tulajdonos 3

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 április 17. napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

79/2011. engedély számú (20179) Szentendre 0.4 kV-os 1. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti ;31; m2 területnagyságra. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74./ (a továbbiakban: **Ingtatlanok**). Tulajdonosok előadják, az ingatlanokat a 20508 munkaszámú és a 31505 munkaszámú változási vázrajzok alapján kívánják megosztani és annak érdekében, hogy ezen megosztások az ingatlan-nyilvántartásban végrehajthatóak legyenek és az érintett ingatlanok a változtatási tilalom hatálya alól mentesüljenek, jelen megállapodást kötik.

1.2 Tulajdonosok kötelezettséget vállalnak és tudomásul veszik, hogy az Ingatlanokon építendő épületek terveit előzetesen az önkormányzattal egyeztetik.

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:

1.3.1. SZÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) a Szentendre belterület, **10199 hrsz** ingatlant **Üh/2** jelű hétvégi házas 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 2.000 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,

Szentendre Város Önkormányzat

képviselőtében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

_____ tulajdonos 1

_____ tulajdonos 2

_____ Tulajdonos 3

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 április 17. napján :

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.

1.3.2. A SZÉSZ mellékletét képező Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) az Szentendre belterület, **10142 hrsz** ingatlant ingatlant **Üh/1** jelű hétvégiházás 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

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 egységek számának csökkentése. Az Önkormányzat a változtatási tilalommal csak a legszükségesebb mértékig kívánja terhelni az ingatlanokat, ezért a SZÉSZ

Szentendre Város Önkormányzat

képviselőtében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

tulajdonos 1

tulajdonos 2

Tulajdonos 3

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 április 17. napján :

felülvizsgálatának céljával összhangban kész arra, hogy amennyiben az Ingatlan Tulajdonosok megállapodnak az Önkormányzattal abban, hogy a telkeket az 1.1 pontban megjelölt változási vázrajzoknak megfelelően megosztják, és az így kialakuló ingatlanonként legfeljebb 1-1 üdülő rendeltetési egységet tartalmazó épületet építenek, akkor a változtatási tilalom alól felmentést kaphat az önkormányzati rendelet módosítása (a továbbiakban: rendeletmódosítás) révén az Ingatlanon 1 épület létesítése/bővítése érdekében. Tulajdonosok ezen körülményt már a megosztásra kerülő ingatlanok figyelembevételével állapítják meg.

Felek annak érdekében, hogy az Ingatlanok a változtatási tilalom korlát alól mentesüljenek, a Tulajdonosok 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. **Tulajdonosok ezen rendelkezési jogukat korlátozó kötelezettséget jogutódokra is kiterjedő módon tudomásul veszik és feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, 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 Ingatlanok tulajdoni lapján.** Tulajdonosok 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 érvényesít, továbbá jelen okiratban kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben 1 rendeltetési egységet meghaladó számú rendeltetési egységet létesít ingatlanonként, vagy a tervtanácsi jóváhagyás nélkül vagy attól eltérő műszaki tartalmat 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 Ingatlanok mindenkori Tulajdonosával szemben is egyetemlegesen jogosult eljárni. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokon a telkenként 1 üdülő rendeltetési egységet meghaladó épület létesítésére sem jogutódok, sem más 3. személy nem jogosult.

Szentendre Város Önkormányzat
képviseletében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

_____ tulajdonos 1

_____ a tulajdonos 2

_____ n Tulajdonos 3

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 április 17. napján :

1.5 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, 10142 hrsz. alatt felvett, t [REDACTED] [REDACTED] Kivett üdülőépület, gazdasági épület, udvar megnevezésű 2359 nm alapterületű ingatlan és a Szentendre belterület, 10199 hrsz. alatt felvett, [REDACTED] [REDACTED] Kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű 6088 nm alapterületű 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] 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-

Szentendre Város Önkormányzat

képviseletében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrán, 2023. napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] tulajdonos 1

[REDACTED] tulajdonos 2

[REDACTED] Tulajdonos 3

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 április 17. napján :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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 Tulajdonosok adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5, azaz öt napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.
- 3.10 Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd az Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.
- 3.11 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.

Szentendre Város Önkormányzat

képviseletében:

Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

 _____ tulajdonos 1 _____ tulajdonos 2 _____ Tulajdonos 3

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 április 17. napján :

3.12 A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

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

Budapest 2023. április 17

Szentendre 2023.....

Szentendre Város Önkormányzat
képviselőjében:
Fülöp Zsolt polgármester

Ellenjegyzem Szentendrén, 2023. napján :

_____ tulajdonos 1

_____ tulajdonos 2

_____ Tulajdonos 3

Ellenjegyzem Budapesten, 2023 április 17. napján :

