

## MEGÁLLAPODÁS FÖLDTERÜLET TÉRÍTÉSMENTES ÁTADÁSA ÉS TELEKALKITÁS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSON TÖRTÉNŐ ÁTVEZETÉSE TÁRGYÁBAN

amely létrejött egyrészről

**CF Pharma Kft.** (székhely: 1097 Budapest, Kén u. 5., cégjegyzékszám: Cg.01-09-564467, nyilvántartó cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, adószám: 12202209-2-43, képviseli: Schneider Zita ügyvezető), mint átadó (a továbbiakban: „**Átadó**”)

másrészről

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata** (székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14., PIR törzsszám: 735726, KSH statisztikai számjel: 15735722-8411-321-01, adószám: 15735722-2-43, képviseli: Baranyi Krisztina polgármester), mint átvevő (a továbbiakban: „**Átvevő**”)

(a továbbiakban együttesen: „**Szerződő Felek**”, vagy „**Felek**”) között alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint.

1. Átadó 1/1 arányú tulajdonát képezi a közigazgatásilag **Budapest IX. kerület, belterület**, az ingatlan-nyilvántartásban **38188/1** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 152.500 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, üzem megnevezésű ingatlan. Átvevő kizárólagos tulajdonát képezi a közigazgatásilag Budapest IX. kerület belterület, az ingatlan-nyilvántartásban (38190) helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 7431 m<sup>2</sup> alapterületű Gubacsi út ingatlan.

Jelen megállapodás célja a 38188/1 és (38190) helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó, a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály által 800355/8/2022. ügyiratszám alatt engedélyezett telekalakításnak megfelelő, az abban érintett ingatlanok adataiban történő, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásában a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése.

A Cartoranje Kft., Csernyi Attila és Kósa Péter földmérők T-102911M. munkaszámú változási vázrajz (telekalakítási helyszínrajz), valamint a telekalakítási eljárásban beszerzett szakhatósági hozzájárulások alapján Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya 800355/8/2022. ügyiratszámú, a telekalakításról rendelkező határozata engedélyezte a 38188/1 és (38190) helyrajzi számú ingatlanok tekintetében a telekalakítást, amelynek következtében az alábbi ingatlanok kerülnek kialakításra:

| Hrsz.   | Művelési ág                 | Terület (m <sup>2</sup> ) | Tulajdonos   | Tulajdoni arány |
|---------|-----------------------------|---------------------------|--|-----------------|
| 38188/1 | kivett lakóház, udvar, üzem | 151.582                   | CF Pharma Kft.   | 1/1             |
| (38190) | út                          | 8.349                     | Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata | 1/1             |

CF Pharma Kft.  
Átadó  
képv.: Schneider Zita ügyvezető

Budapest Főváros  
IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata  
Átvevő  
képv.: Baranyi Krisztina polgármester

dr. Gilly András  
Ügyvéd  
KASZ: 36060690

2. **Jelen megállapodás tárgyát** a telekalakítást megelőzően Budapest IX. Kerület belterület, az ingatlan-nyilvántartásban 38188/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 152.500 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, üzem megnevezésű ingatlanból a (38190) helyrajzi számú, 7.431 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanhoz kerülő **918 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész képezi**, amelynek a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 800355/8/2022. ügyiratszámú határozata alapján telekalakítás eredményeként a (38190) helyrajzi számú ingatlanhoz (közterülethez) történő csatolása – annak 8.349 m<sup>2</sup>-rel létrejövő területe részeként – **Átvevő javára 918 m<sup>2</sup> területnövekedést eredményez.**
3. **Felek kijelentik, hogy Átadó a jelen megállapodás 2. pontjában megjelölt, összesen 918 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonjogát megtekintett állapotában ajándékozás jogcímén térítésmentesen átadja Átvevő részére, Átvevő pedig azt átveszi.**

Felek tudomásul veszik, hogy Átvevő a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével válik az Ingatlan tulajdonosává.

4. Felek a birtokbaadás tekintetében rögzítik, hogy a birtokállapottal kapcsolatos elszámolási igény a Felek között nem merül fel. Felek megállapodnak abban, hogy az Átvevő a birtokbaadás napjától kezdődően szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit, továbbá megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás megkötését követő 90 napon belül Átadó birtokba átadja Átvevőnek. A birtokbaadásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel.
5. Átadó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek szerepelnek (az okiratszerkesztő ügyvéd által 2023. 01. 04. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap alapján):
- III/42. sorszám alatt: ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjoga 52 m<sup>2</sup> területre (bejegyző határozat száma: 01902/1/2015/15.05.22),
  - III/43. sorszám alatt ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjoga 651 m<sup>2</sup> területre (bejegyző határozat száma: 101902/1/2015/15.05.22)
  - III/56-57. sorszámok alatt jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom a CIB Bank Zrt. jogosult javára 3.120.000 euró erejéig (bejegyző határozat száma: 174555/1/2021/21.10.13)
  - III/60-61. sorszámok alatt jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom a CIB Bank Zrt. jogosult javára 5.460.000 euró erejéig (bejegyző határozat száma: 18830/1/2022/22.06.16)
6. Felek rögzítik, hogy az átadás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének feltétele a CIB Bank Zrt. mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog, valamint a zálogjog biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom jogosultnak a jogügylethez való hozzájárulása, amely jóváhagyást Átadó legkésőbb a jelen jogügylet földhivatali benyújtásáig beszerez.
7. Átadó kijelenti, hogy az Ingatlan a tulajdoni lapon bejegyzett, 5. pontban felsorolt terheken kívül per-, teher-, és igénymentes, adók, és adók módjára behajtható köztartozások és közüzemi díjtartozások nem terhelik; harmadik személynek az Ingatlan vonatkozásában nincs olyan joga, követelése vagy ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdoni igénye, amely Átvevő tulajdonszerzését – a 6. pontban foglaltakon túl – feltételekhez kötné, korlátozná, vagy kizárná.

CF Pharma Kft.  
Átadó  
képv.: Schneider Zita ügyvezető

Budapest Főváros  
IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata  
Átvevő  
képv.: Baranyi Krisztina polgármester

dr. Gilly András  
Ügyvéd  
KASZ: 36060690

8. Felek rögzítik, hogy jelen szerződésben meghatározott ingatlan átadás a közterület alakítása érdekében történt, így a Budapest IX. Kerület, CF Pharma gyógyszergyár és környéke (Kén utca – Gubacsi út – Illatos út – Külső Mester utca által határolt terület) építési szabályzatáról szóló 19/2002. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KSZT) 4. § (1) bekezdése alapján „a (38190) hrsz-ú Gubacsi út kiszélesítendő a 38188 hrsz-ú ingatlan területét csökkentve a szabályozási terven ábrázolt módon. (...) A közterületszabályozások a szabályozási terv szerint végzendők el, attól eltérni nem lehetséges.” A közterület céljára átadott telekrész területe figyelembe vehető a telek beépíthetőségének számításakor. (Felek rögzítik, hogy a KSZT 5. § (4) bekezdése alapján a legkisebb kialakítható terület 10.000 m<sup>2</sup>, a maximális beépíthetőség: 35%, a telekalakítási helyszínrajz rögzíti, hogy a 38188/1 hrsz-ú ingatlan átadást követő nagysága 151.582 m<sup>2</sup>, beépítettsége 15,57 %.)
9. Felek jelen szerződés aláírásával minden további jogcselekmény nélkül az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (1) bekezdés f) pontja szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt telekalakítás folytán létrejövő Budapest IX. kerület belterület, **38188/1** helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, üzem megnevezésű, 151.582 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan vonatkozásában Átadó tulajdonjoga 1/1 tulajdoni hányad szerint az eredeti jogcímen bejegyzésre kerüljön a telekalakítási helyszínrajznak megfelelően a KSZT szabályozási terven ábrázolt módon.
10. Átadó jelen megállapodás aláírásával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (1) bekezdés f) pontja szerint feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban meghatározott Budapest IX. kerület belterület, **(38190)** helyrajzi szám alatt 918 m<sup>2</sup> (az átadással összesen 8.349 m<sup>2</sup>) alapterületű ingatlan vonatkozásában Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonjoga telekalakítás és térítésmentes átadás (ajándékozás) jogcímen 1/1 tulajdoni hányad szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön a Budapest Főváros Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által, Átadó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.
11. Felek megállapodnak abban, hogy az Átadó a birtokbaadás időpontjáig az alábbi munkálatok elvégzésére vállal köztelezettségét:
- a Gubacsi és Illatos úti saroknál az átadott földterületen található kerítés áthelyezése az átadással kialakuló új telekhatárra,
  - a Gubacsi út felől a kerítés melletti átadandó területen a zöldterületen lévő évelő japán keserűfűvel fertőzött terület megtisztítása. A tisztításnak mindenképpen a gyökérzet eltávolításával együtt kell megtörténnie, mivel a japán keserűfű invazív faj és enélkül újrahaajt a vegetációban,
  - óriásplakátok eltávolítása.
12. Átadó kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett és működő gazdasági társaság, jogi személy, Átvevő kijelenti, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény hatálya alá tartozó települési önkormányzat, így Szerződő Felek szerződéskötési képessége korlátozás alatt nem áll.

A Felek jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, a szerződés földhivatali benyújtására és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő jogi képviselőjük ellátására ezúton megbízzák és meghatalmazzák dr. Gilly András ügyvédet (Bálintfy és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1061

CF Pharma Kft.  
Átadó  
képv.: Schneider Zita ügyvezető

Budapest Főváros  
IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata  
Átvevő  
képv.: Baranyi Krisztina polgármester

dr. Gilly András  
Ügyvéd  
KASZ: 36060690

Budapest, Andrásy út 2. IV. em., KASZ: 36060690). A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd Átadót elektronikus hiteles cégkivonat alapadataival, Átvevőt a Magyar Államkincstár által vezetett elektronikus törzskönyvi nyilvántartás szerinti törzskönyvi alapadataival azonosította. Feleknek a szerződés joghatásait és kockázatait teljes körben és mélységben feltárta, amit a Felek a jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul elismernek és nyugtáznak. A jelen szerződés a tárgyban ügylet vonatkozásában egyben tényvázlatként is szolgál.

Jelen megállapodás megkötésével, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos eljárás lefolytatása, valamint az azzal összefüggésben felmerülő költségek, ideértve az ügyvédi díjat és a szerződéskötéssel kapcsolatos valamennyi egyéb költséget is, az Átadót terhelik.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) sz. határozatában foglalt felhatalmazás alapján Baranyi Krisztina polgármester jogosult jelen szerződés aláírására.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdése b) pontja alapján az Átvevő az Ingatlan tulajdonjogának átruházásával kapcsolatosan illetékmentességet élvez.

A Felek a jelen szerződés aláírásával tanúsítják, hogy őket az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezései szerint, valamint a 10/2019. (VI. 24.) MÜK szabályzat rendelkezéseivel összhangban, annak megfelelően azonosította, és a jelen szerződés az azonosítás során megismert és külön is rögzített adataikat helyesen tartalmazza.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról, hogy a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, valamint a Pmt. 6. §-ban foglalt jogi kötelezettség teljesítése céljából, e célok eléréséhez szükséges ideig és mértékig kezeli a Felek által a rendelkezésére bocsátott személyes adatokat, az általános adatvédelmi rendelet (a továbbiakban: GDPR) 6. cikk (1) bekezdés b) pontja – a jogi kötelezettség teljesítése céljából kezelt adatok esetén a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pontja – alapján, és vállalja, hogy ennek során a hatályos, személyes adatok kezelésére vonatkozó rendelkezéseknek mindenben megfelel. Az eljáró ügyvéd továbbá tájékoztatja a Feleket arról is, hogy a fenti célok érdekében és azok megvalósításához szükséges mértékben a személyes adatokat megismerhetik az eljáró ügyvéd munkatársai, továbbá a jelen szerződés teljesítésében esetlegesen közreműködő más ügyvéd(ek) is, e személyes adatok tekintetében is érvényesül azonban az ügyvédi titoktartás követelménye, a személyes adatokat harmadik személy részére – eltekintve a vonatkozó jogszabályokban foglalt kivételektől – az eljáró ügyvéd nem továbbítja. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket arról is, hogy a személyes adatokról a Felek bármikor tájékoztatást kérhetnek, azokhoz hozzáférhetnek, az adatok változása vagy egyébként azok pontatlansága miatt kérhetik a helyesbítésüket, továbbá – a vonatkozó jogszabályokban meghatározott esetek kivételével (így különösen jogi kötelezettség teljesítése érdekében történő adatkezelés esetén) – kérhetik a személyes adataik törlését is. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket továbbá arról, hogy a vonatkozó adatkezelés részleteit az eljáró ügyvéd adatkezelési tájékoztatójában megismerhetik.

Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

CF Pharma Kft.  
Átadó  
képv.: Schneider Zita ügyvezető

Budapest Főváros  
IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata  
Átvevő  
képv.: Baranyi Krisztina polgármester

dr. Gilly András  
Ügyvéd  
KASZ: 36060690

Szerződő Felek jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Jelen szerződés 5 számozott oldalból, 7 eredeti példányban készült, amelyből 1 példány az Átadót, 1 példány az okiratszerkesztő ügyvédet, 5 példány az Átvevőt illeti.

Budapest, 2023. ....

---

CF Pharma Kft.  
Átadó  
képv.: Schneider Zita ügyvezető

---

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros  
Önkormányzata  
Átvevő  
képv.: Baranyi Krisztina polgármester

Jelen szerződést alulírott, dr. Gilly András ügyvéd (Bálintfy Ügyvédi Iroda, székhely: 1061 Budapest, Andrásy út 2. IV. em., KASZ: 36060690) készítettem, az **abban foglalt meghatalmazást elfogadom, és ellenjegyzem** Budapesten, 2023. .... .. napján:

---

Dr. Gilly András  
ügyvéd  
KASZ: 36060690  
Bálintfy Ügyvédi Iroda  
1061 Budapest, Andrásy út 2. IV. em.

---

CF Pharma Kft.  
Átadó  
képv.: Schneider Zita ügyvezető

---

Budapest Főváros  
IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata  
Átvevő  
képv.: Baranyi Krisztina polgármester

---

dr. Gilly András  
Ügyvéd  
KASZ: 36060690