

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER		

J A V A S L A T

Közös tulajdonú ingatlan kizárólagos használatára vonatkozó megállapodás megkötésére Budapest XXI. kerület 208529/8 hrsz. ingatlan vonatkozásában.

Készítette: **Szenteczky János**
vezérigazgató
Csevak Zrt.

Előterjesztő: **Tóth Mihály**
polgármester

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Tulajdonosi Bizottságnak
az Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottságnak

A jegyző megbízása alapján törvényességi szempontból ellenőrizte:

.....
Dr. Szeles Gábor
jegyző

Az előterjesztés leadva: 2010. április 28.

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2010. évi **106.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2010. 05. 18.

Képviselő-testületi ülés időpontja:

2010. május 18.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata és az M-PHARMALAND Kft. osztatlan közös tulajdonát képezi a Budapest XXI. kerület 208529/8 helyrajzi számú, természetben a Kossuth Lajos utca 95. szám alatt található, összesen 6.026 m² telekterületű, „kivett üdülőépület és udvar” megjelölésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan 5452/5899 hányadban képezi Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata és 447/5899 hányadban az M-PHARMALAND Kft. tulajdonát (a tulajdoni lap másolata az 1. számú mellékletben csatolva). Az Ingatlanon jelenleg – a felek kizárólagos használatában álló – orvosi rendelő, gyógyszerértár és üzlethelyiség rendeltetésű felépítmények helyezkednek el.

Az M-PHARMALAND Kft. az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként feltüntetett M-PHARMALAND Gyógyszerkereskedelmi Bt. átalakulást követő jogutódja a 2. számú mellékletben csatolt, CompLex Céginfó adatbázisából származó cégmásolat szerint.

A fennálló gyakorlat szerint az Ingatlan orvosi rendelő, és gyógyszerértár rendeltetésű felépítményrésze, illetőleg az az alatt fekvő földrészlet az M-PHARMALAND Kft. kizárólagos használatában áll, míg az Ingatlan felépítményeinek további részeit alkotó üzlethelyiségeket és az azok alatt fekvő földrészletet Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata használja a mellékelt alaprajzon jelölteknek megfelelően. Az Ingatlan beépítetlen részei – közforgalom számára megnyitott magánterület – a tulajdonostársak közös használatában állnak. Az 3. számú mellékletben csatolt alaprajzon látható a tényleges használati megosztás rendje.

Az M-PHARMALAND Kft. kérelemmel fordult Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatához (4. számú mellékletként csatolva), melyben az Ingatlan tényleges használatának megfelelő helyzet kizárólagos használatot alapító szerződésbe foglalását indítványozta arra tekintettel, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog jogosultjaként feltüntetett K&H Bank Zrt. az M-PHARMALAND Kft. hitelfenntartásához szükséges értékbecslés elvégzésének előfeltételeként ezt megköveteli.

A megállapodás, az eljáró ügyvéd, továbbá az ingatlan-nyilvántartási eljárás valamennyi költségét a kérelmező M- PHARMALAND Kft. viseli.

A jelen előterjesztés 5. számú mellékleteként, a hozzájárulás szíves megadása céljából, a Tisztelt Képviselő-testület elé terjesztem a kérelmező M-PHARMALAND Kft. által megbízott dr. Török Monika ügyvéd által előkészített, kizárólagos használatot alapító szerződéstervezetet.

A rendelkezésre bocsátott dokumentumok alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztés 5. számú mellékleteként csatolt szerződéstervezet szövegét fogadja el, és

hozzon döntést a szerződés tervezetnek megfelelő tartalommal történő aláírásának támogatásáról.

Budapest, 2010. április 28.

Tóth Mihály

Mellékletek:

- Budapest XXI. kerület 208529/8 helyrajzi számú ingatlan e-hiteles tulajdoni lapja másolatban
- Az M-PHARMALAND Kft. CompLex Céginfóból származó cégkivonata
- Az Ingatlan alaprajza
- Az M-PHARMALAND Kft. kérelme
- Kizárólagos használatot alapító szerződés tervezete

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy egyetért a Budapest XXI. kerület 208529/8 helyrajzi szám (Budapest XXI., Kossuth Lajos utca 95. szám) alatt található ingatlan vonatkozásában Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata az ingatlan tulajdonostársával, az M-PHARMALAND Kft.-vel az ingatlanon kizárólagos használati jogot alapító szerződést kössön.

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért az előterjesztés 5. számú mellékleteként csatolt, kizárólagos használat alapítására vonatkozó szerződés tervezetének tartalmával és szövegével, azt elfogadja, erre tekintettel felkéri a polgármestert, hogy az ingatlan tulajdonostársával, az M-PHARMALAND Kft.-vel a szerződést az előterjesztés 5. számú mellékleteként csatolt tervezet tartalmának és szövegének megfelelően írja alá. Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri továbbá a CSEVAK Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék a szerződés előkészítéséről.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2010. május 15.

Felelős: elfogadásért: Tóth Mihály polgármester
végrehajtásért: Tóth Mihály polgármester a szerződés aláírása tekintetében
Szenteczky János vezérigazgató az előkészítés tekintetében

A határozati javaslatok elfogadásához a Bizottság egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

1. számú melléklet

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/153781/2010

2010.04.22

BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 208529/8 helyrajzi szám

Szektor : 53

Térképszelvény : 4935

1211 BUDAPEST XXI.KER. Kossuth Lajos utca.

I. R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett üdülőépület, udvar

0

6026 0.00

II. R É S Z

5. tulajdoni hányad: 447/5899

bejegyző határozat, érkezési idő: 69213/1/2005/04.09.09

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: M-PHARMALAND GYÓGYSZERKERESKEDELMI BT.

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Kossuth Lajos utca 95

6. tulajdoni hányad: 5452/5899

bejegyző határozat, érkezési idő: 55148/1/2001/01.02.02

jogcím: 1991. évi. XXXIII. tv.

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

III. R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 69213/1/2005/04.09.09

Elővásárlási jog

utalás: II /5.

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1052 BUDAPEST Városház utca 9-11

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 124754/1/2006/06.04.26

Keretbiztosítéki jelzálogjog 54 000 000 FT, azaz ötvennégy milliárd FT és járulékai erejéig.

első zálogjogi ranghely.

utalás: II /5.

jogosult:

név: K&H BANK RT

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Vigadó tér 1.


Az e-hiteles tulajdoni lap tartalma a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási adatbázisban található adatokkal. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles, bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

CompLex Kiadó Kft. Céginfó

M-PHARMALAND Gyógyszerkereskedelmi Korlátolt Felelősségű TársaságA **M-PHARMALAND Gyógyszerkereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg. 01-09-910093)** adatai.**I. Nyilvános adatok**

1. **Általános adatok**
Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság
2. **A cég elnevezése**
2/1. M-PHARMALAND Gyógyszerkereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
3. **A cég rövidített elnevezése**
3/1. M-PHARMALAND Kft.
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
5. **A cég székhelye**
5/1. 1211 Budapest, Kossuth L. utca 95.
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
8. **A létesítő okirat kelte**
8/1. 2008. október 30.
Hatályos: ... - ... [*]
9. **A cég tevékenysége**
9/1. 4773'08 Gyógyszer-kiskereskedelem
Főtevékenység.
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
9/2. 2041'08 Tisztítószer gyártása
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
9/3. 2042'08 Testápolási cikk gyártása
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
9/4. 2120'08 Gyógyszerkészítmény gyártása
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
9/5. 4646'08 Gyógyszer, gyógyászati termék nagykereskedelme
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
9/6. 4774'08 Gyógyászati termék kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.

- 9/7. **Hatályos:** 2009. január 5. - ... [*]
4775'08 Illatszer-kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
- 9/8. **Hatályos:** 2009. január 5. - ... [*]
6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
- 9/9. **Hatályos:** 2009. január 5. - ... [*]
7312'08 Médlareklám
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
- 9/10. **Hatályos:** 2009. január 5. - ... [*]
7320'08 Piac-, közvélemény-kutatás
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
13. **A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai**
- 13/1.  Móri Ferenc (an.:
vezető tisztségviselő (ügyvezető)
A képviselet módja: **önálló**
Jogviszony kezdete: 2009. január 5.
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
14. **A könyvvizsgáló(k) adatai**
- 14/1. MOBAUDIT BT
HU- 1214 Budapest , Erdősor 127
Cégjegyzékszám: 01-06-743327
A szervezet képviseletére jogosult személy adatai:
Molnár Zoltán (an.:
Jogviszony kezdete: 2009. január 5.
Jogviszony vége: 2013. október 30.
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
16. **Átalakulás folytán létrejött cég esetében a jogelőd cég(ek) adatai**
- 16/1. M-PHARMALAND GYÓGYSZERKERESKEDELMI BETÉTI TÁRSASÁG
Cégjegyzékszám: 01-06-513252
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
20. **A cég statisztikai számjele**
- 20/1. 14573970-4773-113-01.
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
21. **A cég adószáma**
- 21/1. 14573970-2-43.
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]
32. **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**
- 32/1. 10400195-49555350-54541009 (01-10-041043 Kereskedelmi és
Hitelbank Rt., 1051 Budapest Vigadó tér 1.)
A számla nyitásának dátuma: 2005. szeptember 7.

Bejegyzés kelte: 2009. április 6.
Hatályos: 2009. április 6. - ... [*]

49. **A cég cégjegyzékszámai**
49/1. 01-09-910093
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]

II. Cégformától függő adatok

1. A tag(ok) adatai

- 1/1.  Móré Ferenc *(an.)*

A szavazati jog mértéke meghaladja az 50%-ot.

A tagsági jogviszony kezdete: 2009. január 5.

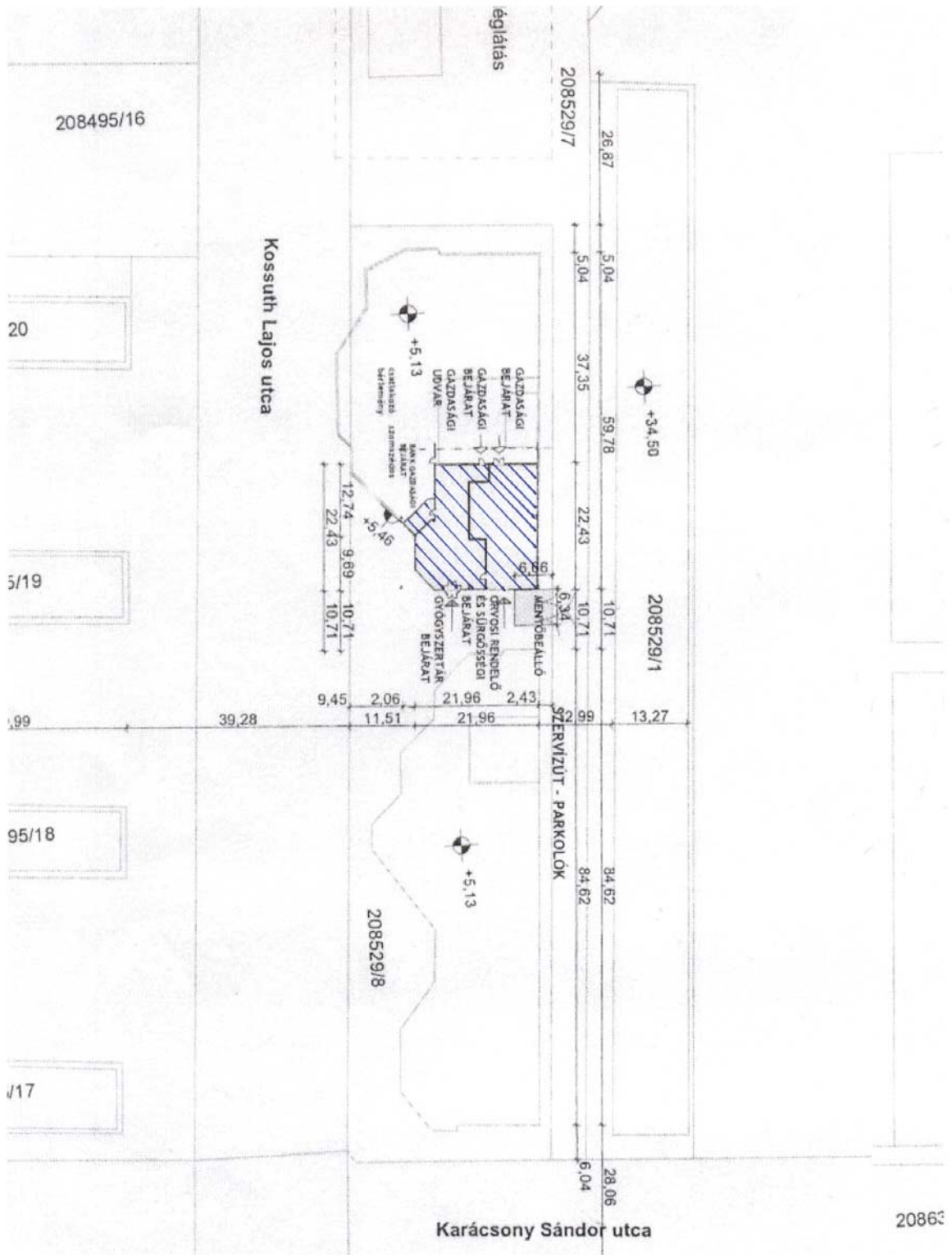
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]

- 1/2. Pharmaland Vagyonkezelő és Kereskedelmi Zrt
HU- 1125 Budapest , Istenhegyi 41/A
Cégjegyzékszám: 01-10-042929
A tagsági jogviszony kezdete: 2009. január 5.
Bejegyzés kelte: 2009. január 5.
Hatályos: 2009. január 5. - ... [*]

IV. Céginfó adatok

1. **APEH adószám** [*]
14573970-2-43.
3. **Létszám** [*]
9 fő
9. **A cég tevékenységi kódjai:** [*]
4773'08 Gyógyszer-kiskereskedelem

3. számú melléklet



4. számú melléklet

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata
mint ingatlan társtulajdonosa

Tisztelt Önkormányzat!

1211 Budapest, Kossuth L. utca 95.	
Dátum: 2010 MÁRC 10.	Működési szám (töszám / felszám): XII / 23320 / 10
Feladó neve:	Működési lap száma:
Előadó: OF	Működési lapok száma:

Alulírott **M-PHARMALAND Kft.** (Cg.: 01-09-910093; képv.: Móra Ferenc ügyvezető; székhely: 1211 Budapest, Kossuth L. utca 95.; statisztikai számjel: 14573970-4773-113-01; adószám: 14573970-2-43) mint a **Budapest XXI. ker., 208529/8 hrsz.** alatti, az Önkormányzattal közös tulajdonban álló ingatlan **tulajdonostársa**, az alábbi

KÉRELMET

terjesztem elő:

Kérem, hogy a mellékelt csatolt „Szerződés közös tulajdon használatának rendezéséről” elnevezésű dokumentum aláírásával hozzájárulni szíveskedjenek a Budapest XXI. ker., 208529/8 hrsz.-ú ingatlan használat szerinti megosztásához. A szerződés egy sok éve kialakult, tényleges helyzetet, már kialakult használat szerinti megosztást foglal írásba.

Kérem, hogy hozzájárulásuk esetén mind a szerződést, mind a szerződés mellékletét képező alaprajzot 6-6 példányban aláírni szíveskedjenek.

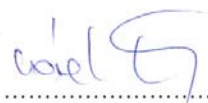
Amennyiben a jelen beadvány mellékletét képező szerződés jogi tartalmával kapcsolatosan egyeztetésre volna szükség, úgy kérem, ezzel összefüggésben a szerződés tervezetét készítő dr. Török Monika ügyvédnővel (cím: 1036 Budapest, Árpád fejedelem útja 57. II/11.; tel: 06-1-388-62-61) vegyék fel a kapcsolatot.

A kért hozzájárulásra és a szerződés létrejöttére azért van szükség, mert az ingatlan tulajdoni lapján keretbiztosítéki jelzálogjog jogosultjaként feltüntetett K&H Bank a jelzálogjog fenntartásához ezt megköveteli.

Kelt.: Budapest, 2010. március 5.

Tisztelettel:

T.
Dr. Székely György ut
Kérem, a mellékelt művelet megvizsgálásához
a felkérésre


.....
M-PHARMALAND Kft.
tulajdonostárs

2010.03.09



5. számú melléklet

Szerződés közös tulajdon használatának rendezéséről

mely létrejött egyrészről **Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata** (cím: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.; képviseli: Tóth Mihály polgármester; statisztikai számjel: 15521000-7511-321-01; adószám: 15521000-2-43)

másrészről az **M-PHARMALAND Kft.** (Cg.: 01-09-910093; képviseli: Móré Ferenc ügyvezető; székhely: 1211 Budapest, Kossuth L. utca 95.; statisztikai számjel: 14573970-4773-113-01; adószám: 14573970-2-43)

mint **tulajdonostársak** között a mai napon, az alábbiak szerint:

1.

Szerződő felek megállapítják, hogy közös tulajdonukat képezi a **Budapest XXI. ker., 208529/8 hrsz-ú**, összesen 6026 m² telekterületű, kivett üdülőépület és udvar megjelölésű ingatlan. Az ingatlan 447/5899 hányadban képezi az M-PHARMALAND Kft., 5452/5899 hányadban képezi a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata tulajdonát. Az ingatlanon jelenleg – a felek kizárólagos használatát képező – orvosi rendelő, gyógyszertár és üzlethelyiség felépítmények helyezkednek el.

Az M-PHARMALAND Kft. kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatai megváltoztak, tekintettel arra, hogy a betéti társaság korlátolt felelősségű társasággá alakult át.

2.

A tulajdonosok kijelentik, hogy egymás között a közös tulajdonban álló ingatlan használatát a jelenleg már kialakult használati viszonyok alapján a jelen okiratba foglaltak, illetve a jelen szerződés mellékletét képező alaprajz szerint meghatározottak alapján kívánják rendezni, azzal, hogy a használati megosztással az egyes tulajdonos kizárólagos használatában álló ingatlanrészt az egyes tulajdonos kizárólagos tulajdonának tekintik.

3.

3/a

Szerződő felek megállapodnak, hogy az M-PHARMALAND Kft. használja kizárólagosan a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező alaprajzon ferdén vonalazott és körbehatárolt ingatlanrészt, mely természetben a *gyógyszertárnak* (helyiségei: szélfogó, officina eladótér, officina kiszolgáló tér, közlekedő, hideg raktár, raktár, iroda, labor, öltöző, tak. szer., zuhanyzó, teakonyha, mosogató helyiség, női wc, ffi wc.) és az *orvosi rendelőnek* (helyiségei: szélfogó, váróterem, előtér, veszélyes hulladék tároló, rendelő I., öltöző I., asszisztens I., asszisztens II., rendelő II., öltöző II., rendelő III., öltöző III., asszisztens III., öltöző, zuhanyzó, wc, tak. szer., teakonyha, női mosdó, női wc, női wc, férfi mosdó, férfi wc, pissoire, mozg. korl. wc.) felel meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy az M-PHARMALAND Kft. tulajdoni illetőségét terhelő K&H Bank Zrt. (1051 Budapest, Vigadó tér 1.) javára 54.000.000.- Ft és járulékai erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog kizárólag az M-PHARMALAND Kft. által a jelen pontban rögzítettek szerint kizárólagosan használt ingatlanilletőségre vonatkozik.

3/b

Szerződő felek megállapodnak, hogy a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata használja kizárólagosan a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező alaprajzon feltüntetett felépítményeket, a ferdén vonalazott és körbehatárolt felépítmény *kivételével*. Az Önkormányzat által kizárólagosan használt felépítmények természetben az *üzlethelyiségeknek* felelnek meg.

3/c

Felek rögzítik, hogy az ingatlan beépítetlen területei a jövőben is felek közös használatában maradnak.

4.

4/a

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 3/a-b pont szerinti használati megosztáshoz igazodóan a kizárólagos használatukban álló ingatlanrészek karbantartására, felújítására, terheinek viselésére kizárólag az a tulajdonostárs köteles, akinek az ingatlanrész a kizárólagos használatában áll. Ugyanez vonatkozik az ingatlanrészből származó hasznok szedésére is.

4/b

A 3/c pont szerint közös használatban maradó beépítetlen területek karbantartásának költségeit és terheit felek tulajdoni arányuknak megfelelően viselik.

5.

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a kizárólagos használatban álló ingatlanrész felett a használó tulajdonos jogosult rendelkezni, jogosult azt a másik tulajdonostárs hozzájárulása nélkül megterhelni, birtokba és használatba venni, használatát másnak átengedni, illetve hasznosítani.

A tulajdonosok tudomásul veszik, hogy a tulajdonostárs a másik tulajdonostárs kizárólagos használatában álló ingatlanrész felett a másik tulajdonostárs hozzájárulása nélkül semmilyen formában nem rendelkezhet, azt meg nem terhelheti, nem használhatja, és nem birtokolhatja.

6.

A felek megállapodnak, hogy a tulajdonostársak által megszerzett kizárólagos *használati jog a megszerzett ingatlanilletőség tulajdonjogával együtt* 3. személyre a tulajdonostársak további hozzájárulása nélkül átruházható, a tulajdonjog átruházására vonatkozó törvényes, illetve – az M-PHARMALAND Kft. vonatkozásában – a Fővárosi Önkormányzat (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) javára bejegyzett elővásárlási jog mellett.

7.

Szerződő felek a jelen megállapodást jogutódaikra is kiterjedő hatállyal kötötték meg.

8.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyv idevonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

9.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés megkötésének, valamint a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárás valamennyi költségét az M-PHARMALAND Kft. viseli.

10.

Szerződő felek jelen okiratot mint akaratukkal mindenben egyezőt, a mai napon aláírták.

Kelt Budapest, 2010.

.....
Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata
képv.: Tóth Mihály polgármester
tulajdonos

.....
M-PHARMALAND Kft.
képv.: Móré Ferenc ügyvezető
tulajdonos

Ellenjegyzem, Budapest, 2010.

Melléklet:

Megosztás szerinti alaprajz