

Ingtalan Keretbiztosítéki Jelzalogot alapító szerződés

2311070052/JZ számú zálogszerződés

amely létrejött egyrészről az

Oberbank AG Magyarországi Fióktelep

Székhely: 1062 Budapest, Váci út 1-3.

Cégjegyzékszám: 01-17-000456, Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság

Statisztikai számjel: 22353605-6419-226-01

Adószám: 22353605-2-42

képviseli:

együttesen meghatalmazással
mint jelzálogjogosult,
a továbbiakban: „Bank”, „Jelzálogjogosult”

valamint másrészről

Szentendre Város Önkormányzata

Székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.

Cégjegyzékszám:

Adószám:

Statisztikai számjel: képviseli: dr. Dietz Ferenc polgármester és dr. Molnár Ildikó jegyző együttesen
mint Jelzálogkötelezett,

a továbbiakban: „Jelzálogkötelezett” vagy „Zálogkötelezett”

között az alábbi feltételek szerint:

1. Preambulum

Szerződő felek megállapítják, hogy a Bank, mint Jelzálogjogosult Szentendrei Sportcélú Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3. Cégjegyzékszám: 13-09-123029), mint Hitelfelvevő részére a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló – többször módosított – 1996. évi CXII. törvény (továbbiakban: „Hpt.”) rendelkezéseiben meghatározott pénzügyi szolgáltatásokat nyújt, melynek keretében a Bank és az Ügyfél között

- a) betéti jogviszony és/vagy,
 - b) hitel-, és pénzkölcsön nyújtására irányuló jogviszony és/vagy,
 - c) pénzügyi lízing jogviszony és/vagy,
 - d) készpénz-helyettesítő fizetési eszköz kibocsátására, illetőleg az ezzel kapcsolatos szolgáltatás nyújtására irányuló jogviszony és/vagy,
 - e) kezesség, bankgarancia vállalására, illetve egyéb bankári kötelezettség vállalására irányuló jogviszony és/vagy,
 - f) valutával, devizával, váltóval, illetve csekkel saját számlára vagy bizományosként történő kereskedelmi tevékenységre irányuló jogviszony és/vagy,
 - g) letéti szolgáltatásra, széfszolgáltatásra irányuló jogviszony és/vagy,
 - h) pénzforgalmi szolgáltatásra irányuló jogviszony
- jött létre, illetve ezen jogviszony(ok) a jövőben keletkezhetnek (továbbiakban: Alapjogviszonyok), mely Alapjogviszonyokból származó bármely jogcím alapján az Ügyfelet a Bankkal szemben fizetési kötelezettségek terhelik, illetve fogják terhelni.

Szerződő Felek megállapítják továbbá, hogy a fentieknek megfelelően Bank és a Hitelfelvevő között 2010. év július hó ... napján Beruházási hitelszerződés (a továbbiakban: Hitelszerződés) jött létre, amelynek alapján a Bank a Hitelfelvevő részére HUF 16.000.000,00 azaz tizenhatmillió forint összegű hitelt - a továbbiakban „Hitelösszeg” - nyújtott. A Hitel futamideje: a hitelszerződés aláírásától számított 7 év, azaz hét év, de legkésőbb 2017. év július hó 31. napja.

Szerződő Felek megállapítják továbbá, hogy a fentieknek megfelelően Bank és a Hitelfelvevő között 2010. év július hó ... napján Folyószámla-hitelkeretszerződés (a továbbiakban: Hitelszerződés) jött létre, amelynek alapján a Bank a Hitelfelvevő részére HUF 3.000.000,00 azaz hárommillió forint összegű hitelt - a továbbiakban

„Hitelösszeg” - nyújtott. A Hitel futamideje: a hitelszerződés aláírásától számított 1 év, azaz egy év, de legkésőbb 2011.év július hó 31. napja.

Felek kijelentik, hogy az Alapjogviszonyok biztosítására a jelen Ingatlan keretbiztosítéki Jelzálogszerződést kötik.

2. Jelzálogjog alapítása

2.1. Felek megállapodnak abban, hogy az Alapjogviszonyokból, a Hitelszerződésből és jelen Jelzálogszerződésből származó minden Hitelfelvevőt terhelő fizetési kötelezettség, így különösen a Hitel tőkeösszege, ügyleti kamatai, késedelmi kamatai, kamatos kamatai, kezelési költsége továbbá az Alapjogviszonyokból (így a Hitelszerződésből) származó jogok és kötelezettségek és a jelzálogjog érvényesítéséből származó egyéb költségek és díjak (ide értve a felszólítással, a követelés behajtásával, végrehajtásával kapcsolatos költségeket, eljárási illetékeket, a közjegyzői, ügyvédi és végrehajtói díjakat és költségeket, valamint az ingatlan-nyilvántartás igazgatás szolgáltatási díjait is) – teljesítésének biztosítására HUF 22.800.000,00 azaz huszonkettőmillió-nyolcszázezer forint erejéig a Bank javára első ranghelyű ingatlant terhelő keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítanak az alábbi ingatlanra:

I. Ingatlan:

Ingatlan szerződéskötéskori tulajdonosa: Szentendre Város Önkormányzata (tulajdoni hányad: 1/1)

Nyilvántartó földhivatal megnevezése: Körzeti Földhivatal Szentendre

Ingatlan helyrajzi száma: Szentendre, belterület **8505 hrsz.**

Az ingatlan címe: 2000 Szentendre, Névtelen utca 8505 hrsz

Ingatlan területe: 18.913 m²

Művelési ág megnevezése: kivett sporttelep
(továbbiakban: Ingatlan)

2.2. A Jelzálogkötelezett jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a fenti Ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadára HUF 22.800.000,00 azaz huszonkettőmillió-nyolcszázezer forint erejéig a Bank javára első ranghelyű keretbiztosítéki jelzálogjog kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

2.3. A jelzálogkötelezett kijelenti, hogy az ingatlan per-, teher-, és igénymentes. Jelzálogkötelezett jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lemond arról a jogáról, hogy e szerződés szerinti zálogjog fennállása alatt a Bank előzetes írásbeli engedélye nélkül a zálogul lekötött ingatlanra az e szerződés szerinti zálogjog ranghelyét megelőző vagy az azt követő ranghelyen újabb zálogjogot alapítson.

2.4. A jelzálogjog bejegyzés, módosítás és törlés költségeit a Jelzálogkötelezett viseli.

3. A jelzálog érvényesítése

3.1. A Bank jelzálogjogával abban az esetben él, ha a Hitelfelvevő az 1.) pontban meghatározott Hitelszerződésből, illetve az Alapjogviszony körébe tartozó más szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, vagy ha a Bank jogával élve a Hitelszerződést, illetve az Alapjogviszony körébe tartozó más szerződést felmondja, továbbá ha a folyósított Hitel összegét, illetve az Alapjogviszony körébe tartozó más szerződésből származó fizetési kötelezettséget lejárttá (esedékessé) teszi.

3.2. Több fedezetül szolgáló ingatlan esetén a Bank jogosult választása szerint a jelzálogjoggal terhelt valamennyi Ingattal szemben egyidejűleg végrehajtást kezdeményezni, vagy belátása szerint az Ingatlanok közül bármelyiket követelése kielégítése céljából igénybe venni.

3.3. A Jelzálogkötelezett a Bank írásbeli felszólítását követően haladéktalanul köteles az Ingatlant kiürítve a zálogjog érvényesítése céljára a Bank rendelkezésre bocsátani.

3.4. Felek megállapodnak abban, hogy a Bank – mint a Ptk. 257. § (2) bekezdése értelmében vett hitelintézet – jogosult az Ingatlant a Hitelszerződés felmondását követően bírósági végrehajtás mellőzésével maga is értékesíteni. Az Ingatlan értékesítése a következő módon történik:

- a) a Bank a felmondást követő 30, azaz harminc napon belül a bank által elfogadott és elismert, a jelzálogkötelezett által is megismerhető ingatlanszakértők listájából kiválasztott ingatlanszakértőt bíz

meg az Ingatlan legalacsonyabb vételárának megállapításával. Ezt a szakértői véleményt a Bank a Jelzálogkötelezett rendelkezésére bocsátja.

- b) A Bank jogosult az Ingatlant az ingatlan szakértői véleményben megállapított legalacsonyabb vételáron eladásra felkínálni. A Bank az Ingatlant először a Jelzálogkötelezettnek ajánlja fel megváltásra, illetve megvételre, az így megállapított értékesítési áron. Amennyiben az értékesítés a Jelzálogkötelezett részére eredménytelen, úgy az értékesítés nyilvánosan történik, akként, hogy az Ingatlan eladására vonatkozó pályázat két országos napilapban (pl. Népszabadság, Magyar Hírlap) kerül meghirdetésre. A pályázat nyilvános.
- c) Az Ingatlant a Bank a legmagasabb árajánlatot tevőnek köteles értékesíteni, figyelembe véve a fizetési feltételeket és határidőt is. Az értékbecsülés és pályázat költségeit a Jelzálogkötelezett viseli.
- d) Amennyiben a Bank a jelen fejezetben foglalt jogával a kielégítési jogának megnyíltától számított 6 hónapon belül nem él sikeresen, úgy az Ingatlant bírósági végrehajtás útján kell értékesíteni.
- e) A fent leírt eljárás nem zárja ki, ill. nem korlátozza a Bank jogát arra vonatkozóan, hogy az Ingatlant bírósági végrehajtás útján értékesítse, vagy az értékesítéssel olyan személyt bízjon meg, aki árverés szervezésével üzletszerűen foglalkozik.
- f) A zálogjog érvényesítése esetére Jelzálogkötelezett már most, a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul meghatalmazza a Bankot, hogy az Ingatlan adásvételi szerződést helyette és a nevében aláírja.

3.5. Az értékesítés útján befolyt bevételt a Bank az alábbiak szerint számolja el: sorrendben először a készkiadásait és egyéb költségeit, sorrendben ezt követően az Alapjogviszonyokból eredő kamatköveteléseit, végül az Alapjogviszonyokból eredő tőkekövetelését elégíti ki. A Bank minden követelésének maradéktalan kielégítését követően fennmaradó részt a Bank haladéktalanul átutalja annak a Jelzálogkötelezettnek, akinek Ingatlanát értékesítette.

4. A jelzálogszerződés megszűnése

- 4.1. A jelen szerződésben rögzített jelzálogjog azon a napon szűnik meg, amikor a Hitelfelvevő az Alapjogviszonyokból eredő valamennyi fizetési kötelezettségének a Bankkal szemben igazoltan eleget tett és nem áll fenn olyan esedékes vagy nem esedékes kötelezettség, aminek jelen keretbiztosítéki jelzálog lenne a fedezete, továbbá felek a keretbiztosítéki jelzálogjog körébe tartozó további szerződéseket kötni nem kívánnak, és a Bank a keretbiztosítéki jelzálogjog törléséhez szükséges írásbeli hozzájárulását a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő alakszerűségekkel kiadta.
- 4.2. A Bank vállalja, hogy amennyiben ennek fenti egyéb feltételei fennállnak a Jelzálogkötelezett kérésére 7 (hét) napon belül kiadja a jelzálogjog törléséhez szükséges hozzájárulást.
- 4.3. A keretbiztosítéki jelzálogjog törlésének költségeit a Jelzálogkötelezett viseli.

5. Jelzálogkötelezett kötelezettségvállalásai

- 5.1. Jelzálogkötelezett kijelenti, hogy a jelen szerződés nem ütközik jogszabályba.
- 5.2. Jelzálogkötelezett szavatolja az Ingatlan per-, teher- és igénymentességét.
- 5.3. A felek abban állapodnak meg, hogy a Jelzálogkötelezett a Bank javára ezennel lemond azon jogáról, hogy a jelen Jelzálogszerződés szerinti zálogjog fennállása alatt a zálogul lekötött ingatlanra újabb zálogjogot alapítson, vagy az Ingatlant egyébként bármilyen módon megterhelje. Jelzálogkötelezett kijelenti, hogy az ingatlant kizárólag a Bank előzetes hozzájárulása esetén idegeníti el.
- 5.4. Jelzálogkötelezett a jelen Jelzálogszerződés megkötését követően köteles tájékoztatni a Bankot a biztosíték értékében és értékesíthetőségében bekövetkezett esetleges változásokról; lehetővé tenni, hogy a Bank a biztosíték meglétét, valamint rendeltetésszerű használatát ellenőrizze.
- 5.5. Jelzálogkötelezett köteles a vagyoni helyzetében, gazdálkodásában, fizetési képességében, cégformájában, tulajdonosi szerkezetében és egyéb cégadataiban bekövetkezett minden olyan változást haladéktalanul írásban közölni a Bankkal, amely érintheti a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését. Jelzálogkötelezett közzéadási kötelezettsége fennáll, ha ellene végrehajtási, felszámolási,

megszüntetési eljárás indul vagy ilyen fenyeget, továbbá ha adószáma felfüggesztésre került vagy az Ingatlant érintő hatósági eljárás vagy bármilyen peres eljárás indult vagy ilyen fenyeget.

6. Egyéb rendelkezések

- 6.1. A jelen Jelzálogszerződésben nem rendezett kérdésekben az 1.1. pontban megjelölt Hitelszerződés és az egyéb Alapjogviszonyok szerződéseinek rendelkezései, továbbá a Bank Általános Üzleti Feltételei (ÁÜF), az Általános Hitelfeltételek (SÜSZ), és a vonatkozó jogszabályi előírások az irányadóak. Jelzálogkötelezett kijelenti, hogy az ÁÜF-t és a SÜSZ-t a jelen szerződés aláírása előtt megismerte, megértette, és jelen szerződés aláírásával magára nézve kötelezőnek fogadja el. Amennyiben jelen Jelzálogszerződés és a Hitelszerződés vagy az egyéb Alapjogviszonyok szerződéseinek rendelkezései egymásnak ellentmondanak, abban az esetben a jelen Jelzálogszerződésben foglaltak az irányadóak.
- 6.2. A jelen Jelzálogszerződésben használt fogalmak jelentése megegyezik a Hitelszerződésben illetve az egyéb Alapjogviszonyok szerződéseiben használt fogalmak jelentésével, kivéve, ha a jelen szerződésben a felek kifejezetten másként rendelkeznek.
- 6.3. A jelen szerződésre a magyar jog az irányadó.
- 6.4. A Felek a jelen szerződést, a magánokiratba foglalást követően közjegyzői okiratba foglalják.

Budapest, 2010.július ...

.....
Oberbank AG Magyarországi Fióktelep
Jelzálogjogosult

.....
Szentendre Város Önkormányzata
képviselőiben dr. Dietz Ferenc polgármester és dr. Molnár Ildikó jegyző együttesen
Jelzálogkötelezett