

Jelzálogszerződés ingatlanon

mely létrejött

egyrésről **Szentendre Város Önkormányzata** (székhelye: 2000 Szentendre, Városház tér 3., statisztikai azonosító: 15731292-8411-321-13 - a továbbiakban Zálogkötelezett -

másrésről a **Raiffeisen Bank Zrt.** (székhelye: 1054 Budapest, Akadémia u. 6., értesítési címe: 1158 Budapest, Késmárk u. 11-13., számlaszáma: MNB 19017004-00201201., statisztikai azonosító: 10198014-6419-114-01 cégjegyzékszám: 01-10-041042) - a továbbiakban Bank/Zálogjogosult -

együttesen Felek - között, az alábbi feltételek szerint:

1. Zálogkötelezett, mint adós és Bank 2013. december [...] -án RED-K-153/2013, számon kölcsönszerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötöttek **1.330.000.000, Ft** (azaz Egymilliárd-háromszázharmincmillió forint) összegben 2023. december 31-i lejáratral. Jelen szerződés a Szerződés elválaszthatatlan részét képezi.
2. Zálogkötelezett és a Bank mint zálogjogosult jelen szerződés aláírásával zálogjogot alapítanak és Zálogkötelezett ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Zálogkötelezett Szerződésből eredő fizetési kötelezettségei biztosítására a Szentendrei Járási Hivatal Járási Földhivatalánál Szentendre 1245/47 hrsz. alatt nyilvántartott és természetben a 2000 Szentendre, Kálvária út 16.C. ép alatt található, Zálogkötelezett 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező belterületi ingatlanra **1.330.000.000, Ft** (azaz Egymilliárd-háromszázharmincmillió forint) tőke és a Bank által egyoldalúan megváltoztatható, 3 havi BUBOR+évi 2,50 %, amely jelenleg évi ...% **[GFMT: Kérjük, szíveskedjenek a hiányzó adatot megadni]**, kamat továbbá az esetleges, Szerződésben meghatározott késedelmi kamat és egyéb költség erejéig a Bank javára soron következő ranghelyen jelzálogjog jegyeztessék be az ingatlan-nyilvántartásba.
3. A jelzálogjog bejegyzése iránti kérelmet a Bank nyújtja be az illetékes Földhivatalhoz.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bank jelen szerződésben meghatározott jelzálogjogát megelőző rangsorban bejegyzett jelzálogjogot időközben törlik az ingatlan nyilvántartásból és a Zálogkötelezett nem tett ranghely fenntartó nyilatkozatot, úgy Bank 2. pontban meghatározott jelzálogjogát a soron következő szabad ranghelyre jegyeztetik be.

Raiffeisen Bank Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
[...]
[...]
Zálogjogosult

Szentendre Város
Önkormányzata
[...]
Zálogkötelezett

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapest, 2013. december [...].

Gárdos, Füredi, Mosonyi, Tomori Ügyvédi Iroda
1056 Budapest, Váci utca 81.
dr. Tomori Erika
ügyvéd

4. Zálogkötelezett köteles a jelzáloggal terhelt ingatlanra Zálogkötelezett Szerződésből származó fizetési kötelezettségeinek további biztosítékául egy, a Bank által elfogadható biztosító társaságnál a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul vagyonbiztosítást kötni, a biztosítás kedvezményezettjeként Bankot megjelölni vagy a biztosítást a Bankra engedményezni és a biztosítási kötvényt másolati példányban Bankhoz eljuttatni. A biztosítási kötvényt és/vagy a biztosító társaság biztosítás engedményezését tudomásul vevő nyilatkozatát a Zálogkötelezett köteles a jelen szerződés aláírását követő 10 naptári napon belül a Banknak megküldeni.

Zálogkötelezett a biztosítási díjat a biztosító által előírt módon köteles fizetni és a kifizetés igazolását Banknak köteles megküldeni.

Egyúttal Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy ezen biztosítást a Szerződés fennállása alatt semmilyen módon nem szünteti meg. A biztosítási fedezet bármely okból történő megszűnése a jelen szerződéssel biztosított főkötelelem, valamint a Bank és az Zálogkötelezett közötti valamennyi szerződés azonnali felmondására ad okot. A biztosítás költségei Zálogkötelezett terhelik.

5. Amennyiben Zálogkötelezett a Bankkal szemben fennálló valamennyi fizetési kötelezettségét maradéktalanul teljesíti, Bank a jelzálog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát haladéktalanul átadja Zálogkötelezett részére.
6. Felek megállapodnak és a Zálogkötelezett a jelen szerződés aláírásával már most hozzájárul ahhoz, hogy a Bank a kielégítési joga megnyíltától számított 449 napon belül jogosult az ingatlant bírósági végrehajtás mellőzésével maga is értékesíteni.

A Bank a Zálogkötelezett helyett és nevében eljárva jogosult az ingatlan tulajdonjogának átruházására és erre tekintettel Zálogkötelezett a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul felhatalmazza a Bankot arra is, hogy az ingatlan tulajdonjogának a vevő javára történő földhivatali átjegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt Zálogkötelezett helyett és nevében kiadja.

Ezen felhatalmazás a jelen szerződéssel alapított jelzálogjog mindenkori jogosultja tekintetében érvényes, a Zálogkötelezett külön megerősítése nélkül.

7. Felek megállapodnak és a Zálogkötelezett a jelen szerződés aláírásával már most hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben Bank az ingatlant maga értékesíteni nem kívánja, a Bank az ingatlan értékesítésére záloghitel nyújtásával, illetve árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek is megbízást adhat. Megbízott az ingatlant Bank kielégítési jogának megnyíltától számított 449 napon belül értékesíti.

Raiffeisen Bank Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
[...]
[...]
Zálogjogosult

Szentendre Város
Önkormányzata
[...]
Zálogkötelezett

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapest, 2013. december [...].

Gárdos, Füredi, Mosonyi, Tomori Ügyvédi Iroda
1056 Budapest, Váci utca 81.
dr. Tomori Erika
ügyvéd

Az ingatlanok értékesítésére irányuló megbízás kiadására feljogosított Bank a Zálogkötelezett helyett és nevében eljárva jogosult az ingatlan tulajdonjogának átruházására és erre tekintettel Zálogkötelezett a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul felhatalmazza a Bankot arra is, hogy az ingatlan tulajdonjogának a vevő javára történő földhivatali átjegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt Zálogkötelezett helyett és nevében kiadja.

Ezen felhatalmazás a jelen szerződéssel alapított jelzálogjog mindenkor jogosultja tekintetében érvényes, a Zálogkötelezett külön megerősítése nélkül.

8. Felek megállapodnak, hogy az értékesítés során az ingatlan legalacsonyabb eladási árát akképpen állapítják meg, hogy mind a Bank, mind pedig a Zálogkötelezett a Bank mindenkor hatályos, a Bank számára elfogadott ingatlan értékbecslő vállalkozásokat tartalmazó listájáról egy-egy értékbecslő vállalkozást kiválaszt. Bank az értékbecslő vállalkozás Zálogkötelezett általi kiválasztására Zálogkötelezettet írásban hívja fel, aki ennek az írásbeli felhívás kézbesítésétől számított három banki munkanapon belül jogosult eleget tenni. Amennyiben Zálogkötelezett a jelen pontban meghatározott határidőn belül nem jelöli meg az általa választott ingatlan értékbecslő vállalkozást, úgy azt Bank jogosult kiválasztani a Zálogkötelezett helyett. Az ingatlan értékbecslő vállalkozások a Bank birtokában lévő, jelen szerződés megkötése feltételeként Zálogkötelezett által előzetesen átadott értékbecslést írásban véleményezik felül, meghatározva az ingatlan aktuális likvidációs értékét. Az ingatlan legalacsonyabb eladási árát a két felülvéleményezésben meghatározott likvidációs értékek számtani átlagának kilencven százaléka (90%) képezi. Likvidációs érték az az érték, amely értéken az ingatlan 90 napon belül nagy valószínűséggel értékesíthető. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az ingatlan értékbecslő vállalkozás(ok) a szükséges értékbecslés elkészítése érdekében a Zálogkötelezett által megadott telefonszámon Zálogkötelezettet nem éri(k) el és az egymást követő 1-5 napon belül bekövetkező kétszeri helyszínre való bejutás meghiúsul, akkor az értékbecslő vállalkozás(ok) az általa(uk) készített értékbecslésben az ingatlant különösen leromlott állagúnak tekinti(k), a négyzetméter ár meghatározásánál pedig összehasonlító adatok figyelembe vételével a helyben szokásos átlagos négyzetméterárral számol(nak). Az előző mondat rendelkezéseit kell alkalmazni abban az esetben is, ha az értékbecslő vállalkozás(ok) időpontot egyeztetett/(tek) a Zálogkötelezettel, de a Zálogkötelezett a megadott időpontban a helyszínen nem jelent meg.
9. A Zálogkötelezett köteles az ingatlant az értékesítés céljából a Bank részére az erre irányuló írásbeli felszólítás kézhezvételétől számított 15 napon belül természetes és

Raiffeisen Bank Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
[...]
[...]
Zálogjogosult

Szentendre Város
Önkormányzata
[...]
Zálogkötelezett

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapest, 2013. december [...].

Gárdos, Füredi, Mosonyi, Tomori Ügyvédi Iroda
1056 Budapest, Váci utca 81.
dr. Tomori Erika
ügyvéd

törvényes tartozékaival együtt, kiürített és kitakarított állapotban átadni. Amennyiben Zálogkötelezett az ingatlant az írásbeli felszólítás kézhezvételétől számított 15 napon belül az értékesítés céljára a Bank részére nem adja át, az értékesítésre meghatározott 449 nap határidő azon a napon kezdődik meg, amikor a Zálogkötelezett az ingatlant az értékesítés céljára a jelen szerződés rendelkezései szerint a Bank részére átadja.

Zálogkötelezett és Bank kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen pont előző bekezdésében foglalt kiürítési kötelezettségének Zálogkötelezett az ott megjelölt határidőben nem tesz eleget, akkor a legalacsonyabb eladási ár a Felek kölcsönös megállapodása alapján az előző pontban meghatározott legalacsonyabb eladási ár 57,71%-a, azaz a két szakértői felülvéleményezésben meghatározott likvidációs értékek számtani átlaga 51,939%-a.

Az ingatlan értékesítése előtt a Zálogkötelezettet értesíteni kell az értékesítés módjáról, helyéről és idejéről.

Az ingatlan értékesítésének a bevétele a Bankot illeti meg, de köteles a Zálogkötelezettel elszámolni, és követelését, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos költségeket meghaladó bevételt a vevő fizetési kötelezettsége teljesítését követő legkésőbb 30 napon belül kiadni.

10. Felek rögzítik, hogy Bank a jelzálogjogát bírósági végrehajtás útján is érvényesítheti.
11. Zálogkötelezett köteles az ingatlan épségét megőrizni. Az ingatlan épségének veszélyeztetése esetén Zálogkötelezett köteles a veszélyeztető cselekményt megtiltani, és a veszély elhárításához szükséges intézkedéseket megtenni.
12. Felek megállapodnak, hogy a Zálogkötelezettnek küldött ajánlott küldemény az igazolt feladástól számított második munkanapon kézbesítettnek tekintendő.
13. A jelzálogjog bejegyzésével, illetve törlésével kapcsolatos valamennyi ingatlan-nyilvántartási költség és illeték Zálogkötelezettet terheli. Ezen költségeket és illeteket Bank jogosult Zálogkötelezett Banknál vezetett bármely bankszámlájának egyenlegével szemben beszámítani.
14. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Kölcsönszerződés, a Bank Általános Üzleti Feltételei és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
15. **A Felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, dr. Tomori Erikát (Gárdos, Füredi, Mosonyi, Tomori Ügyvédi Iroda, 1056 Budapest, Váci utca 81.), hogy őket az illetékes ingatlanügyi hatóság előtti ingatlan-nyilvántartási**

Raiffeisen Bank Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
[...]
[...]
Zálogjogosult

Szentendre Város
Önkormányzata
[...]
Zálogkötelezett

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapest, 2013.december [...].

Gárdos, Füredi, Mosonyi, Tomori Ügyvédi Iroda
1056 Budapest, Váci utca 81.
dr. Tomori Erika
ügyvéd

eljáráshoz teljes jogkörrel eljárva képviselje. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást és megbízást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. A jelen szerződés megkötésével, a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségek, továbbá a jelzálogjog bejegyzési illeték (díj) a Zálogkötelezettet terheli.

16. A jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a Zálogjogosultat hatályos cégkivonattal, a Zálogkötelezettet a Magyar Államkincstár által vezetett elektronikus törzskönyvi nyilvántartás szerinti törzskönyvi alapadataival, illetve a Feleket képviselő természetes személyeket személyazonosságukról személyazonosító igazolványaik és lakcímkártyájuk, a Zálogkötelezett képviselői jogosultságát a [...] **[GFMT: Tisztázandó: kinevezéssel kapcsolatos dokumentáció – HVB jegyzőkönyv hiteles másolata, önkorm. jkv-i kivonat, SZMSZ stb.]**, az Ingatlan adatairól a TAKARNET-rendszerből a mai napon lekért és elmentett tulajdoni lap szemle alapján meggyőződött, az együttesen jelen lévő 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 tárgybani ügylet vonatkozásában egyben tényvázlatként is szolgál.
17. A jelen szerződés [...] (...) egymással mindenben megegyező, eredeti példányban készült, valamennyi példány [...] (...) oldalból és [...] (...) folyamatos sorszámozású pontból áll. A Felek aláírásukkal elismerik, hogy a jelen szerződésből [...] eredeti aláírt példány a Zálogjogosultat, [...] aláírt példány a Zálogkötelezettet **[GFMT: kérjük, szíveskedjenek tájékoztatást adni arról, hogy a Banknak és az Önkormányzatnak hány példányra lesz szüksége]**, 3 (három) eredeti, aláírásokkal ellátott példány pedig a szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet illeti meg. A Felek az őket megillető példányokat átvették.

Raiffeisen Bank Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
[...][...]
[...][...]
Zálogjogosult

Szentendre Város
Önkormányzata
[...][...]
Zálogkötelezett

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapest, 2013. december [...].

Gárdos, Füredi, Mosonyi, Tomori Ügyvédi Iroda
1056 Budapest, Váci utca 81.
dr. Tomori Erika
ügyvéd

A Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőként, jóváhagyólag írják alá.

Kelt Budapesten, 2013. december hó-n.

**Raiffeisen Bank Zártkörűen
Működő Részvénytársaság**
[...][...]
Zálogjogosult

**Szentendre Város
Önkormányzata**
[...]
Zálogkötelezett

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....

(város),

.....

napján

.....

aláírás

név:

.....

pénzügyi ellenjegyző

Szerkesztettem és ellenjegyzem: Budapest, 2013. december [...].

Gárdos, Füredi, Mosonyi, Tomori Ügyvédi Iroda
1056 Budapest, Váci utca 81.
dr. Tomori Erika
ügyvéd