

## JELZÁLOGSZERZŐDÉS

amely jelzálogszerződés (a „**Jelzálogszerződés**”) egyrészről a

**HELM INVEST Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 2000 Szentendre, Dobogókői út 2.; cégjegyzékszáma: Cg. 13-09-123526; KSH száma: 14491285-6820-113-13; adószáma: 14491285-2-13; képviseli: Juhász László István ügyvezető; a továbbiakban a "**HELM INVEST**"), mint jelzálogkötelezett (továbbiakban a „**Jelzálogkötelezett**”) és

**Szentendre Város Önkormányzata** (székhelye: 2000 Szentendre Városház tér 1-3.; PIR törzsszám: 395368; KSH száma: 1315440; adószáma: 15395364-2-13; képviseli: dr. Dietz Ferenc polgármester), mint jelzálogjogosult (továbbiakban a „**Jelzálogjogosult**”) és

(a Jelzálogkötelezett és a Jelzálogjogosult a továbbiakban külön-külön a „**Fél**” és együttesen a „**Felek**”) között jött létre az alulírt napon az alábbi feltételekkel.

### 1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1 A Felek a jelen Jelzálogszerződés Felek általi aláírásával egyidejűleg megállapodást kötöttek, melyben a Jelzálogkötelezett kötelezettséget vállalt meghatározott pénzüsszeg Önkormányzat részére történő megfizetésére (továbbiakban a „**Megállapodás**”).
- 1.2 A Megállapodás 2.6 pontjában a Jelzálogkötelezett kötelezettséget vállalt arra, hogy 50.000.000,- Ft, azaz ötvenmillió forint (továbbiakban a „**Követelés**”) erejéig a kizárólagos tulajdonában álló, Szentendre belterület 11244/6 helyrajzi szám alatt, 2 ha 1327 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan (továbbiakban az „**Ingatlan**”) tekintetében a Ptk. 261. §-a és 262. § (1) bekezdése és 263. §-a szerinti jelzálogjogot alapító szerződést köt a Jelzálogjogosulttal a Jelzálogkötelezettet a Megállapodás 2.1.-2.2 pontja alapján terhelő fizetési kötelezettsége biztosítékául.
- 1.3 A Jelzálogjogosult tudomással bír arról, hogy az Ingatlant az Inter-Európa Bank Nyrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 15., amelynek jogutódja a CIB Bank Zrt.; továbbiakban a "**Finanszírozó Hitelintézet**"), mint jogosult javára összesen 1.000.000.000,- Ft (azaz egymilliárd forint) összeg erejéig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogok (továbbiakban a "**Jelzálogjogok**") terhelik, és tudomással bír arról, hogy a Jelzálogjogok biztosítása érdekében a Finanszírozó Hitelintézet javára 46887/2008.12.01 (eredeti határozat: 39285/2004.07.08) szám alatt elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre az Ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba.
- 1.4 A Felek a fenti 1.1-1.3 pontokban foglaltakra figyelemmel kötik meg a jelen Jelzálogszerződést, amely a Megállapodás 2.6 pontjában utalt biztosítéki szerződésnek minősül.

### 2. A JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSA

- 2.1 Annak biztosítékául, hogy a Jelzálogkötelezett a fenti 1.2 pontban meghatározott Követelés Jelzálogjogosult részére történő megfizetésére vonatkozó kötelezettségét teljesítse, a Jelzálogkötelezett ezennel a Jelzálogjogosult javára 50.000.000,- Ft (azaz ötvenmillió forint) tőkeösszeg erejéig ingatlant terhelő jelzálogjogot („**Jelzálogjog**”) alapít az Ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére a Finanszírozó Hitelintézetet megillető Jelzálogjogok ranghelyét követő ranghelyen.

formázott: Betűtípus: Félkövér

2.2 Az Ingatlan TAKARNET-rendszerből beszerzett nem hiteles tulajdoni lapjának másolata a jelen Jelzálogszerződés 1. számú mellékletét képezi.

formázott: Betűtípus: Nem Félkövér

2.3 A Jelzálogjog az illetékes földhivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre. A Jelzálogkötelezett a jelen Jelzálogszerződés aláírásával kifejezett, visszavonhatatlan és feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlant terhelően a Jelzálogjogosult javára a Finanszírozó Hitelintézetet megillető Jelzálogjogok ranghelyét követő ranghelyen bejegyzésre kerüljön az alábbi 2.4 pontban foglaltak szerint.

formázott: Betűtípus: Nem Félkövér

2.4 A Jelzálogjogosult kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Jelzálogkötelezett annak jogi képviselője útján benyújtsa az illetékes földhivatalhoz a jelen Jelzálogszerződést és kérelmezze a Jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését az Ingatlan vonatkozásában a Megállapodás és a jelen Jelzálogszerződés aláírását követő 5 (öt) munkanapon belül. Amennyiben a Megállapodás 2.2 a) pontja szerinti feltétel nem teljesül, úgy az Önkormányzat azonnal és külön költség, díj felszámítása nélkül kiadja a Jelzálogkötelezett részére ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas hozzájárulását a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez.

2.5 A Jelzálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy saját költségén beszerzi a Finanszírozó Hitelintézet jelen Jelzálogszerződés szerinti ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozatát, és azt a Jelzálogjogosult rendelkezésére bocsátja.

### **3. A FELEK EGYÉB JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

3.1 A Jelzálogkötelezett ezennel kötelezettséget vállal arra, hogy

- (i) minden olyan körülményről, fizikai és jogi tényről, amely az Ingatlan forgalmi értékét, vagy forgalomképességét hátrányosan befolyásolhatja, vagy egyéb okból a jelzálogból való kielégítést veszélyeztetheti, a Jelzálogjogosultat haladéktalanul értesíti;
- (ii) nem követ el olyan jogszabálysértést, mulasztást, nem sért hatósági határozatot, amely az Ingatlan forgalmi értékét, forgalomképességét csökkentheti;
- (iii) a zálogjogviszony fennállása alatt az Ingatlan értékét megőrzi azzal, hogy a Jelzálogkötelezett jogosult az Ingatlant rendeltetésének megfelelően használni, illetve hasznosítani;
- (iv) a Jelzálogjogosultat 5 (öt) munkanapon belül értesíti, amennyiben bármely hatóság az Ingatlannal kapcsolatban a Jelzálogjogot érintően vagy befolyásolón határozatot vagy értesítést küld a részére, és azok egy példányát a Jelzálogjogosult részére megküldi, egyidejűleg a szükséges tervezett intézkedésekről (amennyiben van ilyen) a Jelzálogjogosultat értesíti.

### **4. SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSOK ÉS EGYÉB NYILATKOZATOK**

4.1 A Jelzálogkötelezett megteszi a jelen 4. pontban foglalt kijelentéseket és szavatossági nyilatkozatokat és tudomásul veszi, hogy a Jelzálogjogosult ezekre támaszkodva kötötte meg a jelen Jelzálogszerződést:

4.1.1 a Jelzálogkötelezett szavatolja a Jelzálogjogosultnak, hogy a Jelzálogkötelezett, illetve annak a jelen Jelzálogszerződést aláíró képviselője jogosult a jelen Jelzálogszerződés

megkötésére és mind a Jelzálogkötelezett, mind az annak képviselőjében a jelen Jelzálogszerződést aláíró személy rendelkezik a Jelzálogszerződés megkötéséhez szükséges képességgel, illetve felhatalmazással, továbbá a Jelzálogkötelezett oldalán a jelen Jelzálogszerződés megkötéséhez, érvényességéhez és hatályosságához harmadik személy hozzájárulása nem szükséges;

- 4.1.2 a Jelzálogkötelezettnek nincs tudomása olyan, a jelen Jelzálogszerződés szempontjából lényeges tényről vagy körülményről, amelyet nem közölt a Jelzálogjogosulttal;
- 4.1.3 a Jelzálogkötelezett ellen nem kezdeményeztek és nem is fenyegeti olyan, bíróság vagy más hatóság által kezdeményezett vagy ezek által lefolytatandó egyéb eljárás, amely a jelen Jelzálogszerződés megkötését vagy az ebben foglalt jogok gyakorlását és kötelezettségek teljesítését korlátozná, vagy kizárná;
- 4.1.4 a Jelzálogkötelezett megfizette, és a jövőben megfizeti az Ingatlannal kapcsolatos összes esedékes adót, más közterhet és azok esedékessége esetén a jelzáloggal biztosított követeléseket;
- 4.1.5 az Ingatlan jó állapotát megőrzi, és az Ingatlanra vonatkozó, és azzal kapcsolatos jogszabályokat és hatósági rendelkezéseket betartja. Jelzálogkötelezett mindent tőle ésszerűen elvárható megtesz annak érdekében, hogy az Ingatlan értékének csökkenését megakadályozza.

4.2 A Jelzálogjogosult szavatolja a Jelzálogkötelezettnek, hogy a Jelzálogjogosult, illetve annak a jelen Jelzálogszerződést aláíró képviselője jogosult a jelen Jelzálogszerződés megkötésére és mind a Jelzálogjogosult, mind az annak képviselőjében a jelen Jelzálogszerződést aláíró személy rendelkezik a Jelzálogszerződés megkötéséhez szükséges képességgel, illetve felhatalmazással, továbbá a Jelzálogjogosult oldalán a jelen Jelzálogszerződés megkötéséhez, érvényességéhez és hatályosságához harmadik személy hozzájárulása nem szükséges.

## **5. A JELZÁLOGSZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE**

- 5.1 A jelen Jelzálogszerződéssel alapított Jelzálogjog minden további jogcselekmény nélkül, automatikusan megszűnik, amennyiben a Jelzálogkötelezett a Követelést a Jelzálogjogosult részére megfizeti, illetve az a Megállapodásban foglaltak szerint engedményezés útján kiegyenlítésre kerül.
- 5.2 A Jelzálogjogosult a jelen Jelzálogszerződés fenti 5.1 pont szerinti megszűnése esetén a Jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozata 3 (három) eredeti példányát köteles a Jelzálogkötelezett részére külön költség felszámítása nélkül kiadni annak illetékes földhivatalhoz történő benyújtása céljából a Jelzálogjog fenti 5.1 szerinti megszűnését követő 5 (öt) munkanapon belül.

## **6. A JELZÁLOGJOG ÉRVÉNYESÍTÉSE**

- 6.1 A Jelzálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a Jelzálogjogosult jelen Jelzálogszerződésből fakadóan igényérvényesítésre kizárólag és csak abban az esetben jogosult, ha a Jelzálogkötelezett a Megállapodásban szabályozott jogviszonyból fakadóan a Jelzálogjogosulttal szemben a Megállapodás alapján fennálló Követelést esedékességkor nem fizette meg, illetve az a Megállapodásban foglaltak szerint engedményezés útján nem került kiegyenlítésre.

6.2 A Jelzálogkötelezett köteles külön költség felszámítása nélkül megtenni minden szükséges intézkedést, illetve megadni minden nyilatkozatot, amely ahhoz szükséges, hogy a Jelzálogjogosult a Jelzálogjogot jogszerűen érvényesíthesse.

## **7. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

7.1 Ha a jelen Jelzálogszerződés valamely részét érvénytelennek nyilvánítják vagy a jelen Jelzálogszerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen Jelzálogszerződés egyéb rendelkezései továbbra is érvényesek és teljes hatállyal bírnak. Ilyen esetben azt a rendelkezést, amelyet érvénytelennek vagy egyébként alkalmazhatatlannak nyilvánítottak, a Felek oly módon kötelesek haladéktalanul módosítani, amely lehetővé teszi a Felek szándékainak, továbbá azoknak a gazdasági és jogi céloknak a megvalósítását, amelyet a Felek az érvénytelen vagy nem alkalmazható rendelkezéssel el kívántak érni.

7.2 A Jelzálogkötelezett a Jelzálogjogosult előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult engedményezni vagy átruházni a jelen Jelzálogszerződésben foglalt valamennyi vagy bármely jogát, előnyét, illetőleg kötelezettségét.

7.3 A jelen Jelzálogszerződésben meghatározott és az annak alapján küldendő értesítéseket, felhívásokat, stb. írásba kell foglalni és a Felek alábbi címére kell megküldeni átvételi elismervénnyel igazolt közvetlen kézbesítés vagy tértivevényes ajánlott levél útján. A Felek az egymással való kapcsolattartásra a következő személyeket jelölik ki:

a Jelzálogjogosult részéről: **Szentendre Város Önkormányzata**  
Cím: 2000 Szentendre Városház tér 1-3.  
dr. Dietz Ferenc polgármester

a Jelzálogkötelezett részéről: **HELM INVEST Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Cím: 2000 Szentendre, Dobogókői út 2.  
Juhász László István ügyvezető

7.4 A jelen Jelzálogszerződésben nem szabályozott és minden abból eredő kérdés szabályozására és értelmezésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezései az irányadóak.

7.5 A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Jelzálogszerződéssel kapcsolatos jogvitákat egymással békés, tárgyalásos úton kísérik meg rendezni. Amennyiben a vitarendezés a vita felmerülésétől számított 30 (harminc) napon belül eredménytelen, bármely jogvita eldöntése érdekében az Önkormányzat székhelye szerinti bíróság jár el.

7.6 A jelen Jelzálogszerződés kizárólag írásban, a Felek által szabályszerűen, illetve cégszerűen aláírva módosítható érvényesen.

7.7 A Jelzálogkötelezett és Jelzálogjogosult nevében a jelen Jelzálogszerződés megkötésével kapcsolatban külön-külön jogi képviselő jár el. A Jelzálogkötelezett és Jelzálogjogosult nevében külön-külön eljáró jogi képviselők díjait, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatos egyéb költségeket az a Fél viseli, akinél a költség felmerült.

7.8 A Jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos földhivatali eljárás lefolytatásával a Felek a Dr. Kicska Gabriella Ügyvédi Irodát (1025 Budapest, Zöldlomb u. 4/A. I/4.; ügyintéző ügyvéd: dr. Kicska Gabriella) bízzák és hatalmazzák meg. E képviselet ellátásával, valamint a jelen Jelzálogszerződés elkészítésével és ellenjegyzésével összefüggésben felmerülő költség és a földhivatali igazgatási szolgáltatási díj a Jelzálogkötelezett terhe.

4

Szentendre Város Önkormányzata  
Jelzálogjogosult

HELM INVEST Kft.  
Jelzálogkötelezett

dr. Kicska Gabriella  
Ellenjegyző ügyvéd

7.9 A melléklet a jelen Jelzálogszerződés elválaszthatatlan részét képezik.

Felek cégjegyzésre jogosult képviselői jelen Jelzálogszerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, közös elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

**Melléklet:**

1. sz. melléklet: Ingatlan tulajdoni lapjának másolata

| Szentendre~~Budapest~~, 2011. december 9.

---

**Szentendre Város Önkormányzata**  
Jelzálogjogosult  
Képviseli: dr. Dietz Ferenc polgármester

---

**HELM INVEST Kft.**  
Jelzálogkötelezett  
Képviseli: Juhász László István ügyvezető

| Ellenjegyzem, Szentendrén, 2011. december 9.- napján:

---

dr. Kicska Gabriella ügyvéd

---

Szentendre Város Önkormányzata  
Jelzálogjogosult

---

HELM INVEST Kft.  
Jelzálogkötelezett

---

dr. Kicska Gabriella  
Ellenjegyző ügyvéd