

INGATLAN JELZÁLOGSZERZŐDÉS

Száma: JSZ-12/0267

Amely létrejött egyrészről:

CITY-FAKTOR Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(rövidített elnevezése: CITY-FAKTOR Zrt.; székhelye: 1024 Budapest, Lövház utca 7-9. 5. emelet; főtevékenysége: Egyéb hitelnyújtás, 1996. évi CXII. Tv. (Hpt.) 3.§ (1) bekezdés b) pontja alapján; cégjegyzékszám: 01-10-045385, nyilvántartja a Fővárosi Bíróságon, mint Cégbíróság; adószám: 13664110-2-41; statisztikai számjele: 13664110-6492-114-01), a továbbiakban Zálogjogosult,

míg másrészről:

T @ G HEALTH Kft. (székhely: 1015 Budapest, Ostrom u. 16. fszt. 1., adószám: 13280484-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-879970, a továbbiakban Zalogkötelezett

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Előzmények:

A Hitelező és az Adós között **2012.09.10. napján HSZ-12/0267** szerződésszámon **Kölcsönszerződés Széchenyi Hitelprogram** elnevezésű szerződés jött létre, amely alapján a Zalogjogosult, mint Hitelező **9.734.811,- Ft, azaz kilencmillió-hétszázharmincegyezer-nyolcszázötvenegy forint** összegű kölcsön nyújtását vállalta az Adós részére.

Az Adós a kölcsön összegét a kölcsönszerződésben meghatározott módon köteles visszafizetni.

A Szerződő felek a Hitelező/Zalogjogosult javára a kölcsön megfizetésének biztosítására jelzálogjogot alapítanak a Zalogkötelezett 2.) pontban megjelölt ingatlanára.

1.) A Zalogkötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 2.) pontban megjelölt ingatlanra a Zalogjogosult javára a jelzálogjogot **első zálogjogi ranghelyen 9.734.811,- Ft, azaz kilencmillió-hétszázharmincegyezer-nyolcszázötvenegy forint** kölcsön és járuléka: **9.0 %**, azaz kilenc százalék ügyleti kamatra, jegybanki alapkamat plusz évi **7%**, azaz hét százalék késedelmi kamatra, a követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre, valamint az elidegenítési és terhelési tilalmat a jelzálogjog biztosítására az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

A kölcsön megfizetésének határideje: a kölcsön folyósítását követő **120. (egyszázhuszadik) hónap 10. (tizedik) napja**.

A zálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költsége és az illetékes földhivatal előtti eljárás a Zalogkötelezettet terheli.

2.) A jelzálogjogul lekötött ingatlan:

a./ megnevezése: **lakás**

b./ helyrajzi száma: **13967/0/A/6**

c./ címe: **1015 Budapest, Ostrom u. 16. fszt. 5.**

d./ tulajdonosa: **T @ G HEALTH Kft.**

e./ a tulajdonos tulajdoni hányada: **1/1**

f./ az ingatlant terhelő jogok: **jelzálogjog**

g./ forgalmi értéke: **18.400.000,- Ft, azaz tizennyolcmillió-négyszázezer forint**

h./ az ingatlant nyilvántartó illetékes földhivatal:

3.) A Zalogkötelezett kijelenti, a fedezetként felajánlott ingatlan az f./ pontban megjelöltekén túl minden olyan pertől, teherből és igénytől mentes, amely a Zalogjogosult jelen okiraton alapuló jogát sértené, vagy korlátozná és jótáll a Zalogjogosult e közjegyzői okirat szerinti jelzálogjoga megszerzéséért.

4.) A Zalogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy ingatlant nem terheli meg és kizárólag a Zalogjogosult előzetes írásbeli hozzájárulásával idegeníti el. A Zalogkötelezett tudomásul veszi, hogy nem jogosult az ingatlan bármilyen formában történő, ingyenes vagy visszatérhes megterhelésére, elidegenítésére (ideértve az adásvételt, cserét, és bármilyen, tulajdonváltozást eredményező jogügyletet is).

5.) A Zalogkötelezett kötelezi magát, hogy a jelzálogjog fennállása alatt az ingatlant csak rendeltetésszerűen használja, megfelelően karbantartja, állagát megőrzi, értékcsökkenéstől, károsodástól megóvjva, és haladéktalanul tájékoztatja a Zalogjogosultat az ingatlan értékében, értékesíthetőségében bekövetkezett kedvezőtlen változásról. A Zalogjogosult bármikor jogosult ellenőrizni az ingatlan rendeltetésszerű használatát.

6.) A Zalogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az ingatlant vagy annak egy részét bérbe kívánja adni, illetve a bérleti jogviszonyt módosítani kívánja, az erre vonatkozó bérleti szerződést az aláírását megelőzően legalább 5, azaz öt nappal a Zalogjogosultnak bemutatja. A bérleti szerződésben a szerződő felek nem köthetnek ki 90, azaz kilencven napnál hosszabb felmondási időt. A Zalogkötelezett csak a Zalogjogosult hozzájárulását követően jogosult bérleti jogviszonyt létesíteni vagy módosítani. A Zalogjogosult nem jogosult a hozzájárulást indokolatlanul megtagadni.

7.) A Zalogkötelezett köteles a Zalogjogosultat egyedüli kedvezményezettként megjelölő vagyonbiztosítást kötni az ingatlanra és a kártérítés összegét a Zalogjogosultra engedményezni, a biztosítási kötvényt bemutatni és egyszerű másolatban a Zalogjogosult rendelkezésére bocsátani.

8.) A Zalogkötelezett köteles a vagyonbiztosítás díját a szerződésben előírtaknak megfelelően megfizetni és ezt a nyugták másolatának a Zalogjogosult részére történő átadásával igazolni. Amennyiben a biztosítási díjat a Zalogkötelezett helyett a

Zálogjogosult fizeti meg, a Zálogjogosult jogosult a biztosítási díjat a Zálogkötelezett bankszámlájáról vagy a Zálogkötelezettől más módon utólag beszedni.

9.) A Zálogkötelezett úgy köteles a vagyonbiztosítást megkötni, hogy az abban foglalt bármely kötelezettségét, így a biztosítási díj befizetését, nyilatkozat megtételét a Zálogjogosult is jogosult legyen megtenni.

10.) A Zálogkötelezett köteles a biztosítási összeget rendszeres időközönként felülvizsgálni és a biztosítási összeget a biztosított vagyon értékéhez igazítani, egyebekben a biztosítási szerződést a Zálogjogosult hozzájárulása nélkül nem szüntetheti meg és nem módosíthatja.

A Zálogkötelezett köteles a biztosítási szerződésből eredő valamennyi kötelezettségét hiánytalanul és megfelelő időben teljesíteni, valamint minden olyan magatartástól tartózkodni, amely a biztosítási szerződés alapján a biztosító fizetési kötelezettség alóli mentesüléséhez vezethet.

A Zálogkötelezett köteles haladéktalanul tájékoztatni a Zálogjogosultat bármely olyan esemény bekövetkezéséről, amely a biztosítási szerződés fennállását, a biztosító szolgáltatási kötelezettségét, illetve a Zálogjogosultnak a biztosítóval szembeni igényérvényesítési lehetőségét érinti, így különösen, de nem kizárólagosan, ha biztosítási esemény következik be vagy a biztosító a szerződés módosítására vagy megszüntetésére irányuló nyilatkozatot tesz.

11.) Amennyiben a Zálogtárgyra a Zálagszerződés megkötését megelőzően kötöttek biztosítást, akkor a Zálogkötelezett köteles a meglévő biztosítását úgy módosítani, hogy megfeleljen a fenti feltételeknek.

12.) Káresemény bekövetkezése esetén az Zálogkötelezett 24, azaz huszonnégy órán belül köteles a Zálogjogosultat írásban értesíteni és a kárrendezési eljárásban minden intézkedést haladéktalanul megtenni.

13.) A Zálogjogosult a biztosító által részére kifizetett kártérítési összeget választása szerint jogosult (a) a zálogtárgy helyreállítására fordítani, vagy (b) a zálogtárgy helyreállítása céljából a Zálogkötelezettnek kifizetni, illetve (c) megtartani a kölcsön összegébe történő beszámítás mellett. A szerződő felek a c) pontban megjelölt megoldást a biztosítási díj összegének erejéig előtörlesztésnek tekintik.

14.) A Zálogkötelezett kötelezettséget vállal, hogy amennyiben - a Zálogjogosult megítélése szerint - az ingatlan értéke bármely oknál fogva jelentősen csökken, a fennálló tartozás és járulékaik erejéig a Zálogjogosult által meghatározott további biztosítékot nyújt. A Zálogkötelezett köteles gondoskodni arról, hogy az ingatlan a rendeltetésszerű használata során bekövetkező értékcsökkenésen kívül más károsodást ne szenvedjen. A Zálogkötelezett köteles a Zálogjogosultat haladéktalanul tájékoztatni az ingatlan értékében és értékesíthetőségében bekövetkezett esetleges változásokról.

15.) A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosult zálogtárgyból való kielégítési jogát akár a zálogjoggal biztosított követelés lejártá folytán (ideértve a felmondással történő esedékessé tételt is), akár egyéb okból a zálogjoggal biztosított követelés lejártá hiányában is gyakorolhatja.

16.) A Szerződő felek megállapodása alapján megnyílik a zálogtárgyból való kielégítési jog, ha a jelzálogul leköötött ingatlant bármely tartozás fejében akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás során lefoglalják, avagy arra más Zálogjogosult az őt a bírósági végrehajtás mellőzésével megillető kielégítési jogát gyakorolja.

17.) A Szerződő felek megállapodása alapján a zálogból való kielégítési jog megnyíltát követően a Zálogjogosult az alábbi módokon - a saját választása szerint - jogosult a kielégítési jogát gyakorolni:

- (a) bírósági végrehajtás
- (b) a zálogtárgy közös értékesítése
- (c) bírósági végrehajtás mellőzésével a Zálogjogosult általi értékesítés
- (d) záloghitel nyújtásával, vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek adott értékesítési megbízás

18.) A Szerződő felek megállapodnak a zálogtárgy közös értékesítésében:

A Zálogjogosult kielégítési jogának megnyíltától számított 365, azaz háromszázhatvanöt napon belül van lehetőség a közös értékesítésre és ebben az esetben a legalacsonyabb eladási ár a jelen szerződés 21.) pontja alapján elkészített értékebecslésben meghatározott forgalmi érték 70 %-a, azaz hetven százaléka.

Ha a megállapodásban meghatározott határidő és feltételek mellett a zálogtárgyat nem sikerült értékesíteni, a közös értékesítésre irányuló megállapodás hatályát veszti.

19.) A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 18.) pontban foglalt feltételekkel a Zálogjogosult a zálogtárgyat bírósági végrehajtás mellőzésével maga is értékesítheti.

20.) A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosult a zálogtárgy értékesítésére a 18.) pontban foglalt feltételekkel záloghitel nyújtásával, vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást adhat.

21.) A forgalmi érték meghatározásánál a Zálogjogosult 3, azaz három ingatlan értékebecsléssel foglalkozó társaságot javasol, amelyek közül a Zálogkötelezett 5, azaz öt napon belül köteles egyet választani, amely az ingatlan értékebecslést elkészíti. Amennyiben a Zálogkötelezett 5, azaz öt napon belül nem választ, akkor a 3, azaz három társaság közül a Zálogjogosult maga választ értékebecslőt, aki az értékelést 30, azaz harminc napon belül köteles elkészíteni.

22.) A zálogtárgy értékesítése előtt mindegyik fent írott esetben a Zálogjogosult, vagy az értékesítéssel megbízott köteles a Zálogkötelezettet legalább 15, azaz tizenöt nappal korábban értesíteni az értékesítés módjáról, helyéről és idejéről.

23.) A Zálogjogosult a fentiek szerinti értékesítés esetén, a fenti megállapodás alapján - a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva - jogosult a zálogtárgy tulajdonjogának átruházására, az erre vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére, és a zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a bejegyzési engedély megadására.

24.) A zálogból való kielégítési jog érvényesítése esetén a Zálogkötelezettek egyetemlegesen kötelesek a zálogul lekötött ingatlant a Zálogjogosult felhívására a felhívásban megszabott határidő alatt: lakóingatlan esetén 3, azaz három hónapon, más ingatlan esetén 30, azaz harminc napon belül értékesítés céljából, beköltözhető, a vevő részére korlátozásmentesen birtokba adható állapotban a Zálogjogosult birtokába bocsátani.
A birtokbaadás elmulasztása az értékesítésnek nem akadály.

25.) A zálogtárgy értékesítésének bevétele a Zálogjogosultat illeti meg, de köteles a Zálogkötelezettekkel elszámolni, és a követelését, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos költségeket meghaladó bevételt a Zálogkötelezetteknek kiadni.

26.) A Zálogkötelezett az elszámolás elleni kifogásait 8, azaz nyolc napon belül köteles írásban megküldeni a Zálogjogosultnak, aki ezekre további 8, azaz nyolc napon belül köteles észrevételt tenni.
Amennyiben az elszámolást a Zálogjogosult a kifogások ellenére részben vagy egészben fenntartja, írásban tájékoztatja a Zálogkötelezettet, hogy kifogásait, észrevételeit bírósági úton, nem peres eljárás keretében érvényesítheti.
Amennyiben az érdekelt az eljárás megindítását a tájékoztatás közlésétől számított 15, azaz tizenöt napon belül igazolja, a Zálogjogosult az értékesítésből befolyt összeget vagy annak vitás részét köteles bírósági letétbe helyezni.

27.) A Zálogkötelezett akkor szabadul kötelezettségei alól, ha az Adós valamennyi tartozását megfizette a Zálogjogosultnak. A Zálogjogosult kötelezettséget vállal arra, ha a zálogjoggal biztosított követelés teljes egészében és hiánytalanul kielégítést nyert, a jelzálog jog törléséhez az engedélyt - az ingatlan-nyilvántartási alakiságoknak megfelelően - kiadja a Zálogkötelezettnek.

28.) Jogvita esetére a Szerződő felek az összes jogvita tárgyában, beleértve a jelen szerződés létrejöttével, érvényességével, értelmezésével kapcsolatos valamennyi jogvitát, alávetik magukat a Budapesti Ügyvédi Kamara Elnöksége által ajánlott Mintaszabályzat szerint megalakuló és eljáró eseti választott bíróság kizárólagos döntésének.

Budapest, 2012.09.20.


T @ G HEALTH Kft.
Zálogkötelezett
T & G Health Kft.
1015 Budapest
Ostrom u. 16.
Adószám: 13280484-2-41


CITY-FAKTOR Zrt.
Zálogjogosult
CITY-FAKTOR Zrt.
1024 Bp., Lövőház u. 7-9 V.em.
Adóig.sz.: 13664110-2-41