



Dr. Sperlág Katalin közjegyző

1073 Budapest, Erzsébet krt. 29. IV/30.

Postacím: 1400 Budapest 7. Pf.: 27.

Telefon: 321-8166, 321-3726, Telefon/fax: 321-8094

11081/Ü/1849/2012. ügyszám

Hiteles kiadmány
KÖZJEGYZŐI OKIRAT

Alulírott, doktor Kaluber László, mint doktor Sperlág Katalin, Budapest VII. kerület 4. számú székhelyre kinevezett közjegyző mellett működő közjegyzőhelyettes előzetes felkérésre megjelentem az alulírott napon a CITY-FAKTOR Zrt. 1024 Budapest, Lövház u. 7-9. 5. em. szám alatti székhelyén, ahol jelen voltak, mint ügyfelek:-----

a **CITY-FAKTOR Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített elnevezése: CITY-FAKTOR Zrt., székhelye: 1024 Budapest, Lövház u. 7-9. 5. em., cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-045385, adószáma: 13664110-2-41, statisztikai számjele: 13664110-6492-114-01, főtevékenysége: Egyéb hitelnyújtás, 1996. évi CXII. tv. (Hpt.) 3.§ (1) bekezdés b) pontja alapján) képviseletében eljár önálló képviseleti és cégjegyzési joggal *Nagy Tamás* igazgatósági tag (vezető tisztségviselő) (született: Szombathely, 1973. 12. 05., anyja neve: Geley Ibolyka), 9700 Szombathely, Pázmány Péter körút 6. 4. em. 20. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a 669597LA számú személyazonosító igazolványával, lakcímét a 933730 AL számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával, míg cégképviseleti jogosultságát az általam a Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgáltatástól elektronikus úton lekérdezett Nyilvános cégadatok kivonata adataival igazolta, kijelentése szerint magyar állampolgár. -----

Megjelent továbbá ügyfélként: -----

a **T & G HEALTH Egészségügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: T & G HEALTH Kft., székhelye: 1015 Budapest, Ostrom u 16. fszt. 1., cégjegyzékszáma: Cg. 01-09-879970, adószáma: 13280484-2-41, statisztikai számjele: 13280484-8621-113-01, főtevékenysége: Általános járóbeteg-ellátás) képviseletében eljár önálló képviseleti és cégjegyzési joggal *Dr. Babai László István* ügyvezető (vezető tisztségviselő) (született: Szekszárd, 1974. 04. 14., anyja neve: Belánszky Judit), 1015 Budapest I., Ostrom utca 16. fsz. 1. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a 317549CA számú személyazonosító igazolványával, lakcímét a 301236 PL számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával, míg cégképviseleti jogosultságát az általam a Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgáltatástól elektronikus úton lekérdezett, a cég 2012. (kettőezer-tizenkettedik) év szeptember hó 20. (huszadik) napján hatályos Nyilvános cégadatok kivonata adataival igazolta, kijelentése szerint magyar állampolgár. -----

A képviselők büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentették, hogy az általuk képviselt gazdasági társaságok jelenleg is létező cégek, továbbá a Hitelező létező pénzügyi intézmény, a bemutatott okiratok kelte óta a cégek fenti adataiban és képviseleti jogosultságukban semmiféle változás nem állott be és ők, mint a fentiek szerint képviseleti joggal felruházott képviselők jogosultak e cégek nevében a jelen okiratba foglalni kért jognyilatkozatok megtételére. Az ügyfelek képviselői kijelentették, hogy jelen jognyilatkozat megtétele során a cégek nevében, illetőleg érdekében járnak el. -----

Nevezetteket tájékoztattam a jelen közokiratba foglalt jogügylet(ek) lényeges szabályairól és jogkövetkezményeiről, teljes részletességgel a közjegyzőkről szóló 1991.

évi XLI. törvény 112. §-ában foglaltakról, miszerint közjegyzői okirat alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha az okirat tartalmazza a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást, a jogosult és a kötelezett nevét, a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét, a teljesítés módját és határidejét; ha a kötelezettség feltételnek vagy időpontnak a bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa, továbbá közjegyzői okirat alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha a közjegyzői okiratba foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozik és ha a követelés teljesítési határideje letelt. Tájékoztattam továbbá az ügyfelek képviselőit a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 23/C.§ (3) bekezdésében foglaltakról, miszerint az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a zálogszerződésről szóló közokiratot, ha a követelés teljesítési határideje letelt. -----

Tájékoztattam az ügyfelek képviselőit, hogy az okirat alapján lehetőség van arra, hogy a jogosult az okiratban tett adósi kötelezettségvállalás kikényszerítésére végrehajtási eljárást kezdeményezzen az Európai Unió másik tagállamában, illetőleg, hogy az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak a nem vitatott követelésekre vonatkozó európai végrehajtható okirat létrehozásáról szóló 805/2004/EK rendelete alapján a hitelezőnek lehetősége van arra, hogy a jelen okirat európai végrehajtható okiratként való hitelesítését kérje; az erről szóló tanúsítvány kiállításával az okiratot az Európai Unió másik tagállamában a végrehajthatóvá nyilvánítás szükségessége és a végrehajthatóság megtámadásának lehetősége nélkül kell végrehajtani. -----

Az ügyfél tudomásul vette a közjegyzői tájékoztatást a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 122. § (2)-(10) bekezdéseiben foglaltakról, továbbá a közjegyzőhelyettes tájékoztatta a személyazonosság ellenőrzésével érintett felet az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, a közjegyzői közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a 122. § (8) bekezdésében megjelölt bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. -----

Miután az ügyfelek és a képviselők ügyleti képességéről meggyőződtem, fent nevezettek előadták és a rendelkezésemre bocsátott tervezet felhasználásával – a jelen okiratba foglalt módosításokkal egységes szerkezetben – közjegyzői okiratba foglalni kérték az alábbi kötelezettségvállalási nyilatkozatot és szerződéseket: -----

-----A.)-----

-----EGYOLDALÚ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT-----

A T & G HEALTH Egészségügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (adatait jelen okirat előrésze tartalmazza), mint Adós (a továbbiakban "Adós") ezennel elismeri, hogy Budapesten, a mai napon HSZ-12/0267 szerződés számon „KÖLCSSÖNSZERZŐDÉS” elnevezésű Kölcsönszerződést kötött a CITY-FAKTOR Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (adatait jelen okirat előrésze tartalmazza) – a továbbiakban: Hitelező – az alábbi lényeges feltételek mellett:-----

A kölcsön összege: 9.734.811,- Ft, azaz kilencmillió-hétszázharmincnégyezer-nyolcszáztizenny forint.-----

A kölcsön felhasználásának célja:-----

A Hitelező az Adós számára a Kölcsönt kizárólag ingatlan vásárlás és felújítás iroda kialakítása célú felhasználásra adja. Adós jelen Kölcsönszerződés aláírásával kijelenti, hogy

az Ingatlant az Adós gazdálkodó szervezet működésével összhangban kívánja használni, hasznosítani, és tudomásul veszi, hogy az Ingatlan ilyen célú hasznosítását a Hitelező, a Refinanszírozó Szervezet, illetve állami hatóságok is jogosultak ellenőrizni.-----
Az Adós a Kölcsön felhasználásával az alábbiakban meghatározott Ingatlant vásárolja meg és újítja fel, mindösszesen **21.632.915,- Ft, azaz huszonegymillió-hatszázharminckettőezer-kilencszáztizenöt forint** összegű Vételáron. A Vételár összegét az Adós és az Eladó közösen állapították meg. Az Ingatlan kiválasztásánál, felszereltségének és a Vételár összegének megállapításánál az Adós járt el. -----

Az Ingatlan adatai -----

Természetbeni cím: **1015 Budapest, Ostrom u. 16. fszt. 5.**-----

Helyrajzi szám: **Budapest I. kerület, belterület 13967/0/A/6**-----

Telekkönyvi besorolás: **lakás**-----

Projekt elnevezése: **ingatlanvásárlás és felújítás**-----

Ingatlanvásárlás: **18.400.000,- Ft, azaz tizennyolemilió-négyszázezer forint**-----

Felújítás értéke: **3.232.915,- Ft, azaz hárommillió-kétszázharminckettőezer-kilencszáztizenöt forint** -----

Projektérték mindösszesen: **21.632.915,- Ft, azaz huszonegymillió-hatszázharminckettőezer-kilencszáztizenöt forint.** -----

A kölcsön folyósítása: -----

A Hitelező a Kölcsönt – eltérő megállapodás hiányában – a hivatkozott Kölcsönszerződés V. fejezetében foglalt valamennyi folyósítási feltétel teljesülését, valamint azok Hitelező részére történő igazolását követően **5, azaz öt munkanapon belül kizárólag az Eladó részére, vagy az Ingatlan adásvételi szerződésben meghatározott ügyvédi letéti számlára utalja át.** -----

A kölcsön futamideje, türelmi idő: -----

A Kölcsön futamideje **120, azaz egyszázhusz hónap. Türelmi idő: a futamidő első 6, azaz hat hónapja, mely időszakban az Adósnak tőketörlesztési kötelezettsége nem jelentkezik. A Kölcsön futamideje a Kölcsön folyósításának napján kezdődik.**-----

A kölcsön végső lejárat: -----

A futamidő utolsó hónapjának **10. (tizedik) napja, egyben az utolsó törlesztőrészlet esedékességének napja.** -----

A kölcsön kamata, a „kamatperiódus”: -----

Az Adós az igénybevett Kölcsön összege után kamatot köteles fizetni. A kamatszámítás kezdő időpontja a Kölcsön folyósításának napja, utolsó napja az a nap, amikor a törlesztett összeg jóváírása megtörtént. Az Adós a Kölcsön összege után ügyleti kamatot köteles fizetni, amelynek mértéke a szerződéskötés időpontjában: **évi 9,0 %, azaz kilenc százalék.** A kölcsön ügyleti kamatlába - a hitelező és a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség nevében eljáró MV - Magyar Vállalkozásfinanszírozási Zrt között létrejött – Közvetítői szerződés, az Üzletszabályzatban, illetve a jelen Kölcsönszerződésben foglaltak szerint a futamidő alatt változatlan. A kamatperiódusok **1, azaz egy hónap időtartamúak. A kamat havonta, a kamatperiódus utolsó napján esedékes.** -----

A törlesztőrészlet esedékessége: -----

A törlesztőrészlet minden hónap **10. (tizedik) napján esedékes:** -----

- a törlesztőrészlet a türelmi időszak alatt kamatrészből áll, melyek összege a hivatkozott szerződés megkötésének időpontjában 73.011,- Ft, azaz hetvenháromezer-tizenegy forint.--
- a törlesztőrészlet a türelmi időszakon kívül kamatrészből és tőkerészből tevődik össze, melyek összege jelen szerződés megkötésének időpontjában 127.339,- Ft, azaz egy százhuszonhétezer-háromszázharminckilenc forint.-----

Az Ügyleti díj:-----

Az Adós a Kölcsönszerződés alapján előírt fizetési kötelezettségeit minden esetben forintban teljesíti. A hitelbírálatért, szerződéskötésért és folyósításért a Hitelező egyszeri Ügyleti díjat számít fel, amelynek mértéke **50.000,- Ft, azaz ötvenezer forint.** Az Ügyleti díjat az Adós a Kölcsön folyósításáig köteles kiegyenlíteni.-----

A késedelmi kamat:-----

A késedelmi kamat mértéke a lejárt Kölcsöntartozásnál és egyéb fizetési kötelezettségénél a mindenkor érvényben lévő megállapított és közzétett jegybanki alapkamat 7, azaz hét százalékponttal növelt értéke. -----

A teljesítés módja:-----

A törlesztőrészletek, valamint egyéb tartozások megfizetéséről az Adós úgy köteles gondoskodni, hogy azok **az esedékesség napját megelőző egy banki munkanappal** a **14100244-76702049-01000008 számú bankszámláján jóváírásra kerüljenek,** és ott rendelkezésre álljanak, ahonnan a Hitelező csoportos beszedési megbízás és/vagy inkasszós felhatalmazás útján beszedi azokat. A fizetési kötelezettség teljesítésének időpontja a Hitelezőhöz történő beérkezés (bevételezés), illetve a Hitelező bankszámláján történő jóváírás napja. Az Adós köteles Hitelezőt írásban tájékoztatni, ha új bankszámlát nyit, vagy meglévő bankszámláját megszünteti. Amennyiben az esedékes összeg beszedési megbízással nem szedhető be, abban az esetben az Adós azt közvetlenül köteles megfizetni Hitelezőnek, a Hitelező Takarékbanknál vezetett 11500092-11058825-00000000 számú bankszámlájára.-----

Előtörlesztés:-----

Az Adós részlegesen csak akkor jogosult előtörlesztésre, ha az előtörlesztés napjáig fennálló fizetési és egyéb szerződéses kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett. Ha az Adós a még fennálló tartozásának egy részét egy összegben ki kívánja fizetni, ezt csak a következő esedékesség napjára teheti meg.-----

Előtörlesztési szándékáról az Adós akképpen köteles írásban Hitelezőt értesíteni, hogy az értesítést az előtörlesztés időpontját legalább 60, azaz hatvan nappal megelőzően a Hitelező igazoltan átvegye. A nem határidőben érkezett értesítés esetén az előtörlesztés időpontja csak az Adós által megjelölt esedékességet követő esedékesség időpontja lehet.-----

Az Adós részleges előtörlesztésre csak a Hitelezővel történő – a fentiekben részletezett írásbeli értesítést követő – egyeztetést követően jogosult. Ekkor a Felek meghatározzák az előtörlesztés mértékét, időpontját, és átutemezik az Adósra a szerződésből még hátralévő tartozásait. Az előzőektől eltérő részleges előtörlesztés esetén Hitelező az előtörlesztést nem köteles elfogadni, hanem a Felek a különbözeti összeget túlfizetésként kezelik és a szerződés megszűnésekor számolnak el egymással.-----

A fentiek szerinti előtörlesztés esetén az Adós előtörlesztési díjat köteles a Hitelező részére fizetni az alábbiak szerint:-----

- a Kölcsönszerződéshez kapcsolódó Kombinált Mikrohitel program keretében az Adós részére odaítélt, vissza nem térítendő támogatás projektjének megvalósítási időszakában **az előtörlesztéssel érintett összeg 5%-a, azaz öt százaléka,**-----
- a Projekt fenntartási időszakában **az előtörlesztéssel érintett összeg 3%-a, azaz három százaléka.**-----

A kölcsönszerződés megszűnése, megszüntetése:

Adós kijelenti, hogy a hivatkozott kölcsönszerződés „XII. A szerződés megszűnése, elállás, felmondás, elszámolás” pontjának rendelkezéseit megismerte. Adós kijelenti, hogy a Hitelező a hivatkozott kölcsönszerződésben, annak mellékleteiben (Üzletszabályzat, Definíciók, Jelzálogjog szerződés, Elővásárlási Jogot Alapító Megállapodás, Adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemei, Inkasszó felhatalmazó levél, Felhatalmazás csoportos beszédési megbízás teljesítése) illetve a hivatkozott kölcsönszerződéshez kapcsolódó, a jogügylet tartalmát meghatározó egyéb iratokban, normákban (így különösen, de nem kizárólagosan az MV-Magyar Vállalkozásfinanszírozási Zrt. Általános üzletszabályzatában, illetve a hatályos magyar jogszabályokban) szereplő esetekben jogosult a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására, és tudomásul veszi, hogy a felmondással a fennálló tartozás egy összegben válik lejárttá és esedékessé. Adós elismeri, hogy a kölcsönszerződés megszűnése, illetve felmondása esetén a teljes fennálló tartozás és annak valamennyi járuléka egyösszegű visszafizetésére köteles.

Értesítések:

A Hitelező az Adós részére szóló szerződéses ajánlatokat, nyilatkozatokat, értesítéseket, okmányokat és értékpapírokat arra a címre küldi, amelyet az Adós e célból megadott a részére. Ilyen cím hiányában a Hitelező az Adós általa ismert lakóhelyére/székhelyére, illetve telephelyére küldi az iratokat. Az Adós által közölt hibás cím miatt téves postázásból eredő károk és többletköltségek az Adóst terhelik, és azonnal esedékessé válnak. Az Adós köteles bejelenteni címének megváltozását. Az ennek elmulasztásából eredő kár az Adóst terheli. Több Adós esetén a Hitelező által bármelyik Adósra küldött levelet a többi Adós részére is kézbesítettnek kell tekinteni, az Adósok felelnek azért, ha valamelyik Adós a többi Adóst a részére küldött levél tartalmáról nem értesíti.

A Hitelező az Adós részére szóló iratokat, értesítéseket általában nem köteles ajánlottan, tértivevénnyel postára adni. **Azokat az Adósra szóló értesítéseket, amelyek kézbesítésének tényéhez jogi hatály fűződik, az átvételt igazolható módon kell kézbesíteni.** Az elküldést megtörténtnek kell tekinteni, ha az eredeti irat másolati példánya, vagy hitelezői kézjeggyel ellátott példánya a Hitelező birtokában van, és a küldeményt a Hitelező postakönyve tartalmazza, és a posta az átvételét körbélyegzővel igazolta, vagy az elküldést postai dolgozói kézjeggyel ellátott feladójegyzék vagy feladóvevény igazolja.

A Hitelező által küldött írásos értesítéseket – ellenkező bizonyításig – kézbesítettnek kell tekinteni a postára adást követő 5. (ötödik) napon.

Az Adós meghatalmazást adhat egy vagy több személy részére arra vonatkozóan, hogy az Adósra szóló számlakivonatokat, elszámolásokat, értesítéseket, okmányokat és egyéb küldeményeket a Hitelezőtől átvegye (kézbesítési meghatalmazott). A kézbesítési meghatalmazottakat az Adós írásban – a Hitelező által e célra rendszeresített formanyomtatványon – jelentheti be a Hitelezőnek. A kézbesítési meghatalmazott által átvett küldemény az átvétel napján az Adós részére kézbesítettnek minősül.

A jogügylet tartalma:

A Hitelező és az Adós jogügyletének tartalmára elsősorban a **Hitelező és az Adós közötti konkrét szerződés**, másodsorban az adott jogügyletre vonatkozó **üzletszabályzat**, harmadsorban a jogügylet refinanszírozásában szerepet játszó Szervezet, jelen esetben a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség nevében eljáró **MV-Magyar Vállalkozásfinanszírozási Zrt. Általános üzletszabályzata**, egyebekben pedig a vonatkozó hatályos **magyar jogszabályokban** – így különösen a Polgári Törvénykönyvben – foglaltak az irányadók.

Kötelezettségvállalás

Adós tartozás-elismerés hatályával elismeri, hogy a fent hivatkozott szerződés hatályosan és érvényesen létrejött, kijelenti, hogy a fent hivatkozott szerződés feltételeit tudomásul vette és kötelezettséget vállal a szerződéses kötelezettségei teljesítésére, valamint a jogosult jogai gyakorlásának tülésére.

B.)

INGATLAN JELZÁLOGSZERZŐDÉS

Száma: JSZ-12/0267

amely létrejött egyrészről a **T & G HEALTH Egészségügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (adatait jelen okirat előrsze tartalmazza), mint Zálogkötelezett (a továbbiakban a "Zálogkötelezett") másrészről a **CITY-FAKTOR Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (adatait jelen okirat előrsze tartalmazza), mint Zálogjogosult (a továbbiakban a "Zálogjogosult") - a továbbiakban együttesen Szerződő Felek - között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

Előzmények:

A Hitelező és az Adós között a mai napon **HSZ-12/0267** szerződésszámon **Kölcsönszerződés Széchenyi Hitelprogram** elnevezésű szerződés jött létre, amely alapján a Zálogjogosult, mint Hitelező **9.734.811,- Ft, azaz kilencmillió-hétszázharminnégyezer-nyolcszáztizenegy forint** összegű kölcsön nyújtását vállalta az Adós részére.

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

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

1.) A Zálogkötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a 2.) pontban megjelölt ingatlanra a Zálogjogosult javára a jelzálogjogot **első zálogjogi ranghelyen 9.734.811,- Ft, azaz kilencmillió-hétszázharminnégyezer-nyolcszáztizenegy forint** kölcsön és járulékaira: évi 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 Zálogkötelezettet terheli.

2.) A jelzálogjogul lekötött ingatlan:

a./ megnevezése: **lakás**

b./ helyrajzi száma: **Budapest I. kerület, belterület 13967/0/A/6**

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

d./ tulajdonosa: **T & G HEALTH Egészségügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**

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: **Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal---**

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

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

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

6.) A Zálogkötelezett 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 Zálogjogosultnak bemutatja. A bérleti szerződésben a szerződő felek nem köthetnek ki 90, azaz kilencven napnál hosszabb felmondási időt. A Zálogkötelezett csak a Zálogjogosult hozzájárulását követően jogosult bérleti jogviszonyt létesíteni vagy módosítani. A Zálogjogosult nem jogosult a hozzájárulást indokolatlanul megtagadni.-----

7.) A Zálogkötelezett köteles a Zálogjogosultat egyedüli kedvezményezettként megjelölő vagyonbiztosítást kötni az ingatlanra és a kártérítés összegét a Zálogjogosultra engedményezni, a biztosítási kötvényt bemutatni és egyszerű másolatban a Zálogjogosult rendelkezésére bocsátani.-----

8.) A Zálogkötelezett köteles a vagyonbiztosítás díját a szerződésben előírtaknak megfelelően megfizetni és ezt a nyugták másolatának a Zálogjogosult részére történő átadásával igazolni. Amennyiben a biztosítási díjat a Zálogkötelezett 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.-----

ár a jelen szerződés 21.) pontja alapján elkészített értébecslésben 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.) (törölve) -----

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

21.) A forgalmi érték meghatározásánál a Zálogjogosult 3, azaz három ingatlan értébecsléssel foglalkozó társaságot javasol, amelyek közül a Zálogkötelezett 5, azaz öt napon belül köteles egyet választani, amely az ingatlan értébecslést elkészíti. -----
Amennyiben a Zálogkötelezett 5, azaz öt napon belül nem választ, akkor a 3, azaz három társaság közül a Zálogjogosult maga választ értébecslőt, 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. -----

Felek tudomásul veszik a közjegyzői tájékoztatást, hogy jelen zálogszerződés alapján a jelzálog jog érvényesen akkor jön létre, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, mely bejegyzéseknek előfeltétele, hogy a zálogkötelezett tulajdonjoga az ingatlanra bejegyzésre kerüljön. -----

-----C.)-----
----- **ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOT ALAPÍTÓ MEGÁLLAPODÁS** -----
----- **VSZ-12/0267** -----

amely létrejött egyrészről **T & G HEALTH Egészségügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (adatait jelen okirat előrésze tartalmazza), mint Tulajdonos (a továbbiakban "**Tulajdonos**") másrészről a **CITY-FAKTOR Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (adatait jelen okirat előrésze tartalmazza), mint Elővásárlásra jogosult (a továbbiakban "**Elővásárlásra jogosult**") - a továbbiakban együttesen a Szerződő Felek - között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:--

Előzmények:-----

A Hitelező és az Adós között a mai napon **HSZ-12/0267** szerződésszámon **Kölcsönszerződés Széchenyi Hitelprogram** elnevezésű szerződés, és az abban foglalt fizetési kötelezettségek biztosítékaul **JSZ-12/0267** számú **Ingatlan Jelzálogszerződés** jött létre a 2.) pontban megjelölt ingatlanra. -----

1.) A Szerződő felek elővásárlási jogot alapítanak az Elővásárlásra jogosult javára a Tulajdonos 2.) pontban megjelölt ingatlanára. -----

2.) Feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az illetékes **Földhivatal** az Elővásárlásra jogosult javára az **elővásárlási jogot** az ingatlan-nyilvántartásba az alábbi ingatlanra bejegyezze: -----

a./ megnevezése: **lakás** -----

b./ helyrajzi száma: **Budapest I. kerület, belterület 13967/0/A/6** -----

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

d./ tulajdonosa: **T & G HEALTH Egészségügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**-----

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

3.) Az Elővásárlásra jogosult, mint Zálogjogosult, és egyben az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjaként, a jelen Megállapodás aláírásával kifejezett hozzájárulását adja az elővásárlási jog bejegyzéséhez.-----

4.) Ha a Tulajdonos az ingatlant el akarja adni, a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles az Elővásárlásra jogosulttal közölni. -----

5.) Ha az Elővásárlásra jogosult a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük létrejön. Ha a jogosult a szerződési ajánlat elfogadására megszabott határidő alatt ilyen nyilatkozatot nem tesz, a tulajdonos a dolgot az ajánlatnak megfelelően eladhatja. -----

6.) A szerződő felek megállapodása alapján - amennyiben az adásvétel az Elővásárlásra jogosult és a Tulajdonos között létrejön - a vételárból levonásra kell kerülnie a Tulajdonosnak az Elővásárlásra jogosulttal szemben fennálló tartozása és annak járulékai. -----

7.) Az Elővásárlásra jogosult kötelezettséget vállal arra, ha az Adós tartozása teljes egészében és hiánytalanul megfizetésre került, az elővásárlási jog törléséhez az engedélyt - az ingatlan-nyilvántartási alakiságoknak megfelelően - kiadja a Tulajdonosnak. -----

8.) Jogvita esetére a Szerződő felek az összes jogvita tárgyában alávetik magukat az Elővásárlásra jogosult választása szerint vagy a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választott Bíróság kizárólagos és végleges döntési illetékességének vagy az eljárásra egyébként bármely okból illetékes rendes bíróság illetékességének. -----

Szerződő felek ezennel kötelezettséget vállálnak a jelen okiratba foglalt szerződésekben szereplő valamennyi kötelezettségük teljesítésére. -----

Az Adós és Zálogkötelezett a jelen közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal való ellátásának kérelmezése esetére **kijelenti, hogy a lejárt követelés(ek) tárgyra, mennyiségére (összegére), jogcímére, a teljesítés módjára és határidejére vonatkozóan** az CITY-FAKTOR Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság Hitelező nyilvántartásait és üzleti könyveinek adatait fogadja el magára nézve kötelezőnek. -----
Szerződő felek a jelen közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal való ellátásának kérelmezése esetére **kijelentik, hogy a fenti szerződésekben hivatkozott feltétel(ek) teljesülése, valamint a teljesítési határidő leteltére vonatkozóan** az CITY-FAKTOR Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság Hitelező által tett közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot fogadják el. -----

Felek tudomásul veszik a közjegyzői tájékoztatást, hogy jelen zálogszerződés alapján a jelzálogjog érvényesen akkor jön létre, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, mely bejegyzésnek előfeltétele, hogy az ingatlanra a zálogkötelezett(ek) tulajdonjogát bejegyezzék. -----

Az aláírás előtt eljáró közjegyzőhelyettes tájékoztatta a Feleket arról, hogy a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 175. §-a alapján, ha a közjegyző által közokiratba foglalt jognyilatkozat joghatásának kiváltásához bíróság, más hatóság vagy közigazgatási szerv eljárása szükséges, a közjegyző azt az eljárás lefolytatása végett hivatalból megkeresi. A közjegyző megkeresésére indult eljárásban a közjegyzőt a közokiratban szereplő felek képviselőjének kell tekinteni. -----

Hiteles kiadmány jelen okiratról az érdekeltek részére korlátlan számban kiadható. -----

Alulírott közjegyzőhelyettes, miután meggyőződtem az ügyfelek és a képviselők ügyleti képességéről és jogosultságáról, valódi szándékáról, valamint tájékoztattam őket a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot az ügyfelek nyilatkozatai alapján elkészítettem, előtűk felolvastam, tartalmát és jogkövetkezményeit – különös tekintettel a közvetlen bírósági végrehajtás szabályaira – megmagyaráztam, akik kijelentették, hogy az okirat tartalma mind az ügyfelek valóságos ügyleti akaratának, mind jognyilatkozatainak mindenben megfelel, ezért azt előttem cégszerűen aláírták. -----
Kelt Budapesten, 2012. (kettőezer-tizenkettedik) év szeptember hó 20. (huszadik) napján. ----

Nagy Tamás sk. -----

CITY-FAKTOR Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság -----
Hitelező / Zálogjogosult / Elővásárlásra jogosult -----

Dr. Babai László István sk. -----

T & G HEALTH Egészségügyi Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság -----
Adós / Zálogkötelezett / Tulajdonos -----

P.H. dr. Kaluber László sk. -----

közjegyzőhelyettes -----

Ellenjegyezte: dr. Sperlágh Katalin sk. -----

közjegyző P.H. -----

Alulírott közjegyzőhelyettes tanúsítom, hogy ez a hiteles kiadmány a doktor Sperlágh Katalin
budapesti közjegyző őrizetében lévő, fenti ügyszámú eredeti okirattal mindenben egyező. -----
Kelt Budapesten, 2012. (kettőezer-tizenkettedik) év szeptember hó 20. (huszadik) napján. -----



dr. Kaluber László
közjegyzőhelyettes