

Jelzálogszerződés ingatlan(ok)on - tervezet

mely létrejött egyrészről

az **Ajka Város Önkormányzata**

székhely: 8400 Ajka, Szabadság tér 12., törzskönyvi azonosító szám: 734181) - a továbbiakban **Zálogkötelezett** -,

másrészről

a **Raiffeisen Bank Zrt.** (székhelye: 1133 Budapest, Váci út 116-118., számlaszáma: MNB 19017004-00201201., statisztikai azonosító: 10198014-6419-114-01 cégjegyzékszám: 01-10-041042) központi Fiók (címe: 1133 Budapest, Váci út 116-118.) – zálogjogosult, a továbbiakban **Bank**,

együttesen **Felek** - között, az alábbi feltételek szerint:

1. Zálogkötelezett és Bank 2020.-án MBD-UNIC-27/2020 számon kölcsönszerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötöttek 826.600.000,- Forint összegben. A jelen szerződés a Vállalati Üzletszabályzat (a továbbiakban: VÜSZ) hatálya alá tartozó Zálogszerződésnek minősül.

A jelen szerződésben használt nagybetűs fogalmak, amennyiben valamely fogalmat a Felek a jelen szerződésben másként külön meg nem határoznak, a VÜSZ-ben meghatározott jelentéssel bírnak.

2. Zálogkötelezett és a Bank mint zálogjogosult jelen szerződés aláírásával zálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak és Zálogkötelezett ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Bankot a Szerződés alapján megillető követeléseire biztosítására az alábbiakban felsorolt ingatlanokra 826.600.000,- Forint tőke és a Bank által egyoldalúan megváltoztatható, jelenleg évi % kamat, továbbá a Szerződésben meghatározott késedelmi kamat és egyéb költség erejéig a Bank javára (első ranghelyen) egyetemleges jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom jegyeztessék be az ingatlan-nyilvántartásba:

Ajka, 1322/62 hrsz. alatt nyilvántartott és természetben a Ajka, belterület, 1322/61 hrsz. alatt található, Zálogkötelezett 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező belterületi ingatlan;

Ajka, 1322/63, hrsz. alatt nyilvántartott és természetben a Ajka, belterület, 1322/62 hrsz. alatt található, Zálogkötelezett 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező belterületi ingatlan; (fenti ingatlanok továbbiakban együttesen: ingatlan).

Ajka, 1322/64, hrsz. alatt nyilvántartott és természetben a Ajka, belterület, 1322/63 hrsz. alatt található, Zálogkötelezett 1/1 tulajdoni hányadban tulajdonát képező belterületi ingatlan; (fenti ingatlanok továbbiakban együttesen: ingatlan).

Amennyiben a jelen szerződés tárgya telekingatlan, a Bank javára alapított jelzálogjog az azon létrejövő felépítmény(ek)re is kiterjed. Amennyiben a jelen szerződés alapján jelzálogjoggal terhelt telekingatlanon a jelen szerződés megkötésekor nincs felépítmény, de a jelen szerződés hatálya alatt azon felépítmény épül, a Zálogkötelezett a felépítmény önálló ingatlanként (külön tulajdoni lapon) történő nyilvántartását kizárólag a Bank jelen szerződés szerinti jelzálogjogával terheltlen kérheti. Bank ezen felépítményre vonatkozóan külön jelzálogszerződés megkötését is előírhatja, amelynek megkötésére Zálogkötelezett ezúton kötelezettséget vállal. A jelen pontban foglalt bármely kötelezettség nemteljesítése olyan körülménynek minősül, amely alapján a Bank jogosulttá válik a Szerződés azonnali hatályú felmondására.

3. A jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelmet a Bank nyújtja be az illetékes Földhivatal(ok)hoz.

Zálogkötelezett kijelenti, hogy az ingatlan(ok) az ingatlan(ok) tulajdoni lapján a jelen szerződés kelte napján esetlegesen szereplő terheken túl per-, teher- és igénymentes.

4. Zálogkötelezett köteles a jelzálogjoggal terhelt ingatlan(ok)ra egy, a Bank által elfogadható biztosító társaságnál a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul a VÜSZ-ben meghatározottak szerint vagyonbiztosítást kötni, melynek fedeznie kell az ingatlan Bank által – az értébecslés, illetve a pótlási érték figyelembe vételével – megállapított biztosítási értékét. Zálogkötelezett a biztosítási kötvény másolatát köteles a Bank rendelkezésére bocsátani. Amennyiben a jelzálogjoggal terhelt ingatlanon, illetve ingatlanok bármelyikén jelen szerződés megkötésekor nincs felépítmény, de a Szerződés hatálya alatt felépítmény épül, a Zálogkötelezett az adott ingatlan tekintetében a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor köteles a fentiek szerinti vagyonbiztosítás megkötésére és Bank rendelkezésére bocsátására, illetve valamennyi jelen pontban írt kötelezettség teljesítésére.

Egyúttal Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a biztosítást a jelen szerződés fennállása alatt, illetve mindaddig, amíg Zálogkötelezett a Szerződésből eredő Tartozásait véglegesen és hiánytalanul meg nem fizette semmilyen módon nem szünteti meg és bármely biztosítási esemény bekövetkezéséről a Bankot haladéktalanul írásban köteles értesíteni. A biztosítási fedezet bármely okból történő megszűnése a Szerződés azonnali felmondására ad okot. A biztosítás költségei Zálogkötelezett terhelik.

Zálogkötelezett a biztosítási titok alóli felmentésként feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen pontban meghatározott vagyonbiztosításról, a biztosítási kötvény kiállításának elmaradásáról és annak okáról, a biztosítások megszűnéséről és annak okáról, a biztosító társaság bármely adatot, információt, tényt átadja a Banknak. Zálogkötelezett továbbá

jelen szerződés aláírásával felmentést ad a biztosító társaság biztosítási titok megőrzésének kötelezettsége alól a tekintetben, hogy a Banknak a díjfizetési kötelezettsége teljesítéséről tájékoztatást adjon.

Zálogkötelezett köteles a biztosító társaságot haladéktalanul értesíteni arról, hogy a biztosított ingatlant a Bank zálogjoga terheli és egyben köteles a biztosító társaságot utasítani arra, hogy az ingatlant érintő bármely biztosítási esemény esetén a biztosítási összeget közvetlenül és kizárólag a Bank részére, a Bank által megadott fizetési számlára teljesítse, tekintettel arra, hogy a biztosítási összeg a Ptk.5:104.§ (1) bekezdése szerint a zálogtárgy helyébe lép, illetve annak kiegészítésére szolgál. Zálogkötelezett köteles a Bank rendelkezésére bocsátani a biztosító társaság által kiállított igazolást, amely tartalmazza, hogy a biztosító társaság (i) a Bankot, mint zálogjogosultat a nyilvántartásában rögzítette és (ii) a Bank eltérő írásbeli rendelkezéséig az ingatlant érintő bármilyen biztosítási esemény esetén a biztosítási összeget közvetlenül és kizárólag a Bank részére fizeti meg, a Bank által megjelölt fizetési számla javára.

Felek rögzítik, hogy a biztosítási összeg iránti követelésen a Banknak törvényes zálogjoga áll fenn, illetve a biztosító társaság által kifizetésre kerülő biztosítási összegben a Banknak a biztosító felé megadott fizetési számlán történő jóváírásával törvényen alapuló kezizálogjoga keletkezik és a Bank ezen összeget óvadékként kezeli a Szerződésből származó fizetési kötelezettségeknek biztosítékként. A Zálogkötelezett Szerződésből eredő esedékessé vált fizetési kötelezettségének nem teljesítése esetén a Bank jogosult ezen óvadékból közvetlen kielégítést keresni.

Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bank az óvadékként kezelt biztosítási összeget részben, vagy egészben a Zálogkötelezett kérelme alapján abban az esetben bocsátja a Zálogkötelezett rendelkezésére az ingatlan helyreállítása céljából, ha a Zálogkötelezett előzetesen ésszerű és elfogadható helyreállítási tervet és költségvetést nyújt be a Bankhoz és feltéve továbbá, hogy a Szerződésből származó követelések kielégítését a biztosítási összeg óvadékból való kiengedése nem veszélyezteti.

Amennyiben káresemény következik be, Zálogkötelezett köteles az illetékes biztosító társaságnál kizárólag a kárrendezés megindítása és lefolytatása érdekében eljárni. Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy csak a Bank külön írásbeli engedélyével jogosult a biztosítási szerződés módosítására, joglemondó nyilatkozat megtételére, egyezség kötésére.

5. Amennyiben Zálogkötelezett a Bankkal szemben fennáll, a Szerződésből eredő valamennyi fizetési kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, Bank a zálogjoga törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát haladéktalanul átadja Zálogkötelezett részére.
6. A zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése esetén Zálogkötelezett a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul megbízza és egyben felhatalmazza a Bankot arra, hogy amennyiben Zálogkötelezett az általános forgalmi adó szempontjából adóalanyként minősül, és az ingatlan értékesítéséről szóló szabályszerű (az Áfa-törvény 169.§-a szerinti) számlát a Bank felhívására, annak kézbesítésétől számított 3 (három) napon belül bármely ok miatt nem bocsátja ki és nem adja át a Bank részére, akkor Bank a számlát a Zálogkötelezett helyett és nevében eljárva, az Áfa-törvény 160.§-a alapján kiállítsa, előállítsa és az ingatlan vevője részére megküldje. Zálogkötelezett ezennel kötelezettséget vállal arra, hogy a Bank által helyette és nevében kiállított, és a Bank által részére megküldött számlát számviteli rendszerébe beilleszti, a számlát a vonatkozó jogszabályok szerint szigorú számadás alá vonja, annak tárolásáról gondoskodik. Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a Bank által a Zálogkötelezett nevében kiállított számla számviteli és Áfa-szempontból úgy minősül, mintha azt maga a Zálogkötelezett állította volna ki. Zálogkötelezett tudomásul veszi és kijelenti, hogy a fentiek megsértéséből eredő minden felelősség őt terheli.

A jelen pontban foglalt megbízás elfogadásáról a Bank, a zálogjogból való kielégítési joga megnyílását követően írásban értesíti a Zálogkötelezettet. Ilyen értesítés hiánya a Bank részéről a számla kibocsátására vonatkozó megbízás visszautasítását jelenti, mely esetben Zálogkötelezett köteles a számlát saját maga kiállítani.

A fenti megbízás a jelen szerződéssel alapított jelzálogjog mindenkor jogosultja tekintetében érvényes, a Zálogkötelezett külön megerősítése nélkül, illetve a megbízást a mindenkor jelzálogjogosult a saját döntése alapján a fent írtak szerint visszautasíthatja.

7. Zálogkötelezett kötelezettséget vállal a jelen szerződéssel összefüggésben a VÜSZ Különös rendelkezések XIII./8 pontjában foglalt valamennyi kötelezettség maradéktalan teljesítésére is.
8. Amennyiben Zálogkötelezett a jelen szerződésben, illetve a VÜSZ-ben előírt bármely kikötést megszegi, az a Szerződés tekintetében súlyos szerződésszegésnek minősül és a Szerződés azonnali hatályú felmondásának van helye.

9. Felek megállapodnak, hogy Bank jogosult a Zálogkötelezetten terhelő, a zálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésével, illetve törlésével, valamint az ingatlan értékelésével és újraértékelésével kapcsolatos valamennyi, a VÜSZ Különös rendelkezések XIII./8.4 pontjában meghatározott költség és díj összegével a Zálogkötelezett Banknál vezetett bármely bankszámláját megterhelni.

10. A jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerült vitás ügyeket Felek megkísérlik kölcsönös megegyezés útján rendezni, melynek sikertelensége esetén – a jelen pont következő bekezdésében meghatározott kivételekkel – a Magyar Kereskedelmi-és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. Jelen szerződés a választottbíráskodásról szóló 2017. évi LX. törvény szempontjából egyben választottbírói szerződésnek is minősül.

A jelen szerződésből eredő pénzkövetelési igényüket Felek fizetési meghagyásos eljárás útján is érvényesíthetik, amennyiben pedig jelen szerződéssel összefüggésben esetlegesen váltó kerül kiállításra, Felek a váltókövetelést is érvényesíthetik fizetési meghagyásos eljárás útján. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy hatáskörtől függően fizetési meghagyásos eljárás perré alakulása esetén a peres eljárásra – akár váltókövetelés alapján indult az eljárás, akár nem – Felek a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság, illetve a Győri Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a VÜSZ, a Bank Általános Üzleti Feltételei és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződés tartalma üzleti titoknak minősül; arról bármilyen másolat vagy kivonat készítése kizárólag a Bank előzetes írásbeli engedélyével történhet.

Kelt.: Ajkán, 2020. hó n.

<p>..... Raiffeisen Bank Zrt. mint Bank, Zálogjogosult</p>	<p>..... Ajka Város Önkormányzata mint Zálogkötelezett</p>
Képviseli:	Képviseli:
név:	név:
beosztás:	beosztás:
név:	név:
beosztás:	beosztás:

Pénzügyi ellenjegyzés:

..... (helység), napján

.....
aláírás

név:
pénzügyi ellenjegyző