

**SZT 103568**

**Budapest, 2014. december 18.**

---

**EGYETEMLEGES JELZÁLOGJOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS**  
**a Mád belterület, 896/A/1, 896/A/2, 896/A/3, 896/A/4, 896/A/5, 896/A/6, 896/A/7,**  
**896/A/8, 896/A/9 helyrajzi számú**  
**önálló társasházi albetétek vonatkozásában**

---

**Balogh • B. Szabó • Jean és Társai**  
**Ügyvédi Iroda**  
1036 Budapest, Bécsi út 52. II/6-7.  
Telefon: +36 (1) 439-1166  
Fax: +36 (1) 439-1155  
E-mail: budapest@ecovis.hu  
www.ecovis.hu - www.ecovis.com

  
.....  
Mád Község Önkormányzata

Zálogkötelezett, képv.:

  
.....  
MNV Zrt.

Zálogjogosult, képv.:

amely létrejött egyrészről

egyrészről **Mád Község Önkormányzata** (székhely: 3909 Mád, Rákóczi u. 50.; adószám: 15726339-2-05; statisztikai számjel: 15726339-8411-321-05; törzsszám: 15726339; képviseli Tatárka József polgármester önálló aláírási joggal) mint **Zálogkötelezett** (továbbiakban: **Zálogkötelezett**)

másrészről a **Magyar Állam**, képviselében a Vtv. 17. § (1) bekezdése e) pontja alapján eljáró **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített név: MNV Zrt., székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045784; statisztikai számjel: 14077340-6420-114-01; adószám: 14077340-2-44, képviseli: Márton Péter József vezérigazgató önálló aláírással) mint **Zálogjogosult** (továbbiakban: **Zálogjogosult**)

- Zálogkötelezett és Zálogjogosult a továbbiakban együttesen **Felek** - között, az alábbi feltételek szerint:

## 1. Előzmények

- A/ Felek rögzítik, hogy egymással 2014. december 18. napján adásvételi szerződést (továbbiakban: Alapszerződés) kötöttek a **Mád belterület, 896/A/1, 896/A/2, 896/A/3, 896/A/4, 896/A/5, 896/A/6, 896/A/7, 896/A/8, 896/A/9 helyrajzi számú önálló társasházi albetétek** vonatkozásában (továbbiakban: **Ingatlanok**) vonatkozásában.
- B/ Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben külön nem definiált, nagybetűs fogalmak jelentése megegyezik az Alapszerződés szerinti fogalom meghatározásban foglaltakkal.

## 2. A Biztosított követelés

Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződéssel alapított egyetemleges jelzálog az Alapszerződés 3.1 pont szerinti **300.000.000,- Ft (azaz Háromszázmillió forint)** Vételár visszafizetését, valamint annak járulékai címén különösen, de nem kizárólagosan a késedelmes megfizetés miatt esedékes késedelmi kamat, a Késedelem esetére kikötött kötbér összege, valamint ezeknek az igényeknek az érvényesítésével felmerülő egyéb járulékos költségek megtérítését (továbbiakban: **Biztosított követelés**) biztosítja a Vevő részére.

## 3. A zálogtárgy

- 3.1 Felek megállapítják, hogy az Ingatlanok a Zálogkötelezett kizárólagos ingatlan-nyilvántartási tulajdonát képezi a Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban.
- 3.2 Zálogkötelezett kijelenti, hogy rendelkezéssel bír az Ingatlanok, mint zálogtárgy felett.

## 4. A Szerződés tárgya

- 4.1 A fentiek előrebocsátását követően Zálogkötelezett és a Zálogjogosult, az Alapszerződés 3.1 pontja szerinti Vételár megfizetésének feltételével, a Zálogjogosultnak a Biztosított követelésből eredő jogai biztosítására, **300.000.000,- Ft (azaz Háromszázmillió forint)** és annak - a jelen Szerződés szerinti - járulékai erejéig szóló egyetemleges jelzálogot (továbbiakban: **Jelzálogjog**) alapítanak az Ingatlanokon a Zálogjogosult javára.

Zálogjogosult tudomással bír arról, hogy az egyetemleges jelzálogjog érvényes létrejöttének a zálogszerződés írásba foglalása mellett az is elengedhetetlen feltétele, hogy az egyetemleges jelzálogjog bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

- 4.2 Mád Község Önkormányzata (székhely: 3909 Mád, Rákóczi u. 50.; adószám: 15726339-2-05; statisztikai számjel: 15726339-8411-321-05; törzsszám: 15726339; képviseli Tatárka József polgármester önálló aláírási joggal) Zálogkötelezett a Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Magyar Állam, képviselében a Vtv. 17.

Mád Község Önkormányzata

Zálogkötelezett, képv.:

MNV Zrt.

Zálogjogosult, képv.:

§ (1) bekezdése e) pontja alapján eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (rövidített név: MNV Zrt., székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045784; statisztikai számjel: 14077340-6420-114-01; adószám: 14077340-2-44, képviseli: Márton Péter József vezérigazgató önálló aláírással) Zálogjogosult javára 300.000.000,- Ft azaz Háromszázmillió forint és a Szerződés szerinti járulékaik erejéig szóló egyetemleges Jelzálogjog kerüljön bejegyzésre a Zálogjogosult javára a Mád 896/A/1, 896/A/2, 896/A/3, 896/A/4, 896/A/5, 896/A/6, 896/A/7, 896/A/8, 896/A/9 helyrajzi számon nyilvántartott Ingatlanok 1/1-ed tulajdoni hányadára, az ingatlan-nyilvántartásba.

- 4.3 Zálogkötelezett a Szerződés időbeli hatálya alatt a zálogtárgy birtokának átruházásáig az Alapszerződésben írt módon és feltételekkel jogosult a zálogtárgyat birtokában tartani, használni és hasznosítani.

Zálogjogosult jogosult a zálogtárgy állagát és - az Alapszerződésnek megfelelő - használatát ellenőrizni, valamint a zálogtárgy épségét veszélyeztető magatartás esetén szükség szerint megilletik a Ptk. 5:109 § (2) – (4) bekezdéseiben írt, veszélyeztetettet megillető jogok.

## 5. A zálogjog érvényesítése

- 5.1 A Zálogjogosult Szerződés szerinti zálogjoga alapján a kielégítési joga a Biztosított követelés esedékessé válásakor, a teljesítés elmulasztása esetén nyílik meg.
- 5.2 A Biztosított követelés az Alapszerződés bármely okból történő megszűnésének a napján válik esedékessé.
- 5.3 A Biztosított követelés teljesítését akkor mulasztja el a Zálogkötelezett, ha a Zálogjogosult felé az Alapszerződés megszűnése miatt fennálló fizetési kötelezettségének az ott írt határidőn belül, azaz a Biztosított követelés esedékessé válásától számított legkésőbb 8 (nyolc) napon belül maradéktalanul nem tesz eleget.
- 5.4 A teljesítés elmulasztását követően a Zálogjogosult a Ptk 5:126. § (3) bekezdésében írtak alapján, választása szerint jogosult a kielégítési joga gyakorlására bírósági végrehajtás útján (végrehajtható okirat birtokában) vagy bírósági végrehajtáson kívül.
- 5.5 A kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívül történő gyakorlása során a Ptk., ezen belül különösen az 5:127. – 137. §-aiban foglaltak irányadók.

## 6. Zálogjog megszűnése, törlése

- 6.1 A zálogjog a Felek külön nyilatkozata nélkül megszűnik, amennyiben a Zálogjogosult tulajdont szerez az Ingatlanokon.
- 6.2 A zálogjog megszűnik, amennyiben a Zálogkötelezett maradéktalanul eleget tesz a Biztosított követelés visszafizetése iránti kötelezettségének.

A Zálogkötelezett a zálogjog törlésére irányuló, alakszerű jognyilatkozat megtételére és a Földhivatalba történő benyújtására azt követően válik jogosulttá, hogy a Biztosított követelést maradéktalanul visszafizette a Zálogjogosult részére, aki a Zálogjogosult ezt követő, írásos felhívására 8 (nyolc) napon belül köteles, a Zálogkötelezett választása szerint a Ptk. 5:117. § (3) a) pontja szerinti hozzájáruló nyilatkozat adására, vagy b) pontja szerinti fenntartásra irányuló nyilatkozat kiadásától való tartózkodásra.

## 7. Zálogkötelezett nyilatkozatai

- 7.1 Zálogkötelezett a Zálogjogosult előzetes írásbeli engedélye nélkül az Ingatlanokat nem adhatja el, illetve egyéb módon sem ruhazza át.

Mád Község Önkormányzata

Zálogkötelezett, képv.:

MNV Zrt.

Zálogjogosult, képv.:

- 7.2 Zálogkötelezett vállalja továbbá, hogy mindenkor és késedelem nélkül megfizet minden adót, illetve közműdíjat az Ingatlanokkal kapcsolatban, amíg ennek kötelezettsége őt terheli.
- 7.3 Zálogkötelezett haladéktalanul tájékoztatja a Zálogjogosultat minden olyan eseményről, vagy körülményről, amely az Ingatlanok értékét, a Jelzálogjog érvényesíthetőségét hátrányosan érinti, továbbá a Zálogkötelezett azon képességét, hogy a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítse.

## 8. Egyéb rendelkezések

- 8.1 Felek kölcsönösen kijelentik, és szavatolják ki-ki a saját érdekszférájára nézve, hogy a Szerződés megkötése és teljesítése nem áll ellentétben (i) az alapító okirattal, sem egyéb jogszabállyal vagy bírósági, vagy hatósági határozattal, (ii) sem egyéb az Eladóra vagy a Vevőre nézve kötelező érvényű jogi normával, aktuálisan vagy szerződéssel (különös tekintettel az Zálogkötelezett Szerződéssel érintett vagyontárgyára vonatkozó rendelkezési jogát korlátozó szerződésre).
- 8.4 Zálogkötelezett szavatolja, hogy önálló jogképességgel rendelkező települési önkormányzat, amely nem áll csőd-, vagy adósságrendezési eljárás hatálya alatt és tudomása szerint ilyen eljárás nem is fenyegeti, és hogy a Zálogkötelezett képviselője a jelen ügylet megkötéséhez és lebonyolításához szükséges felhatalmazással, engedéllyel, illetve joggal rendelkezik.
- 8.5 Zálogkötelezett szavatolja, hogy a tulajdonát igazoló tulajdoni lap másolata hitelesen és pontosan tükrözi az Ingatlanok jelen Szerződés aláírásának a napján meglévő jogi helyzetét, továbbá nem léteznek olyan, a Zálogkötelezett által ismert jogok, tények, kötelezettségek, vagy ezekre vonatkozó bejegyzési kérelmek, amelyek a tulajdoni lapon nincsenek feltüntetve, vagy amelyekről a Zálogkötelezett a jelen Szerződésbe foglalt nyilatkozatával ne tájékoztatta volna a Zálogjogosultat;
- 8.6 Zálogkötelezett szavatolja az Ingatlanok per-, igény-, és – az az ingatlan-nyilvántartásba a Szerződés aláírásakor esetlegesen bejegyzett terheken felül - tehermentes, valamint hogy azon további – bérlikön túlmenően - harmadik a nincs olyan joga, amely Zálogkötelezett jelen szerződésből eredő bármely joga gyakorlását a Szerződés hatályba lépésének időpontjától kezdődően akadályozná vagy korlátozná.
- 8.7 Zálogjogosult szavatolja, hogy a MNV Zrt., mind a képviselői a jelen ügylet megkötéséhez és lebonyolításához szükséges társasági jogi és egyéb felhatalmazással, engedéllyel, illetve joggal rendelkezik.

## 9. Ügyvédi meghatalmazás, díj-, adó- és költségviselés

- 9.1 Felek a jelen Szerződés aláírásával meghatalmazzák a Balogh - B. Szabó - Jean és Társai Ügyvédi Irodát (székhely: 1036 Budapest, Bécsi út 52. II/6-7.; eljáró ügyvéd: Dr. Jean Kornél), hogy a Szerződést ellenjegyezze, azt a Földhivatal részére benyújtsa, továbbá őket a jelen jogügylettel kapcsolatban az ügyvédi törvényben foglalt teljes jogkörrel képviselje.
- 9.2 A Felek kijelentik, hogy a Szerződés összes lényeges eleméről, annak jogi relevanciáiról, az ügyvédeiktől és jogtanácsosaiktól teljes körű tájékoztatást kaptak.
- 9.3 A Felek megállapodnak abban, hogy képviselőjükben eljáró 9.1. pontban megjelölt ügyvéd költségeit és a Jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének és törlésének költségeit a Zálogjogosult viseli.

Mád Község Önkormányzata

Zálogkötelezett, képv.:

MNV Zrt.

Zálogjogosult, képv.:

## 10. Vegyes rendelkezések

### 10.1 A Felek jogállása

- 10.1.1 Zálogkötelezett települési önkormányzat, adósságrendezési- illetve csődeljárás alatt nem áll. Zálogkötelezettek a Szerződés teljesítéséhez szükséges jogai korlátozva nincsenek.
- 10.1.2 Zálogjogosult kijelenti, hogy önálló jogképességgel rendelkezik és a Szerződés teljesítéséhez szükséges jogai korlátozva nincsenek.

### 10.2 Együttműködés

- 10.2.1 A Felek megállapodnak abban, hogy egymás részére a szükséges jognyilatkozatokat a szerződéses cél eléréséhez felhívásra a jelen Szerződésben foglalt határidőben megteszik.
- 10.2.2 A Felek jelen Szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen Szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.

### 10.3 Hatály, a Szerződés szerinti nyilatkozatok

- 10.3.1 A jelen Szerződés annak aláírását követően, a Zálogjogosult Alapszerződés 3.1 pontja szerinti Vételár fizetési kötelezettségének teljesítését követő munkanapon lép hatályba.
- 10.3.2 Felek a Szerződéssel kapcsolatos nyilatkozataikat írásban kötelesek megtenni. A jelen Szerződéssel kapcsolatban bármelyik Fél által a másik Félnek adandó bármely értesítés vagy dokumentum a másik Fél által átvételi igazolással (tértivevény, személyes átvétel) azon megjelölt időpontban, ha faxon küldték, akkor a faxhoz csatolt visszajelzésen feltüntetett sikeres továbbítás időpontjában minősül kézbesítettnek.
- 10.3.3 A Szerződéssel összefüggésben a Felek nyilatkozatai az alábbi személyeknek kézbesítve joghatályosak (kivéve, ha a címváltozásról egymást a jelen pont szerint értesítik):

a) Zálogkötelezett számára: **Tatárka József polgármester**

Cím: 3909 Mád, Rákóczi u. 50.  
Tel: +36 47 348-003  
Fax: +36 47 348-016

b) Zálogjogosult számára: **Dr. Zsigó Anikó igazgató**

Cím: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.  
Tel: +36 1 237-4400  
Fax: +36 1 237-4100

### 10.4 Egyebek

- 10.4.1 A Szerződés egyes rendelkezéseinek esetleges érvénytelensége nem érinti a Szerződés egyéb rendelkezéseit, azaz a részleges érvénytelenség nem vezet a Szerződés érvénytelenségére. Ilyen esetben az érvénytelen rendelkezés helyébe, a rendelkezés céljához legközelebbi rendelkezés lép.

.....  
Mád Község Önkormányzata

Zálogkötelezett, képv.: 

.....  
MNV Zrt.

Zálogjogosult, képv.: 

10.4.2 A Szerződés a Felek teljes megállapodását tartalmazza. A Szerződés aláírásával a Felek korábbi megállapodásai hatályukat veszítik. A Szerződést kizárólag írásban a Felek által aláírt okirattal lehet módosítani.

Felek egyező akarattal eltekintenek a Földhivatal részére történő benyújtás során azon, a Szerződés mellékletét képező olyan esetleges dokumentumok becsatolásától, amelyek benyújtása nem feltétele az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek.

10.4.3 Minden olyan kérdést, amelyet Felek a Szerződésben nem szabályoznak, annak céljával és a Felek ésszerű gazdasági érdekeivel összhangban kell értelmezni.

10.4.4 Jelen Szerződés vonatkozásában a magyar jog alkalmazandó. Felek a vitás kérdéseket lehetőség szerint békés úton tisztázzák. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamely vitás kérdést annak felmerülésétől számított 30 (harminc) napon belül nem tudnak tárgyalásos úton rendezni, úgy bármelyik Fél az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bírósághoz fordulhat, Felek külön illetékességet nem kötnek ki.

10.4.5 A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. A jelen Szerződés 9 (kilenc) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből 2 (kettő) példány az Eladónál, 3 (három) példány a Vevőnél és 4 (négy) példány az okiratot ellenjegyző ügyvédnél marad.

## 10.5 Címek és alcímek

A jelen Szerződés és egyes pontjainak címei kizárólag a hivatkozások megkönnyítése céljából kerültek beiktatásra, és nincsenek hatással a jelen Szerződés értelmezésére.

## 10.6 Közös részvétel

A Felek együttesen vettek részt a jelen Szerződés elkészítésében és annak kitárgyalásában. Amennyiben a jelen Szerződés értelmezésével, vagy a Felek szándékával kapcsolatosan bármilyen kétség, vagy kérdés merülne fel, úgy a jelen Szerződés úgy tekintendő, hogy azt a Felek közösen készítették, és semminemű feltételezés, vagy bizonyítási teher nem részesíthető előnyben, vagy hozhatja hátrányos helyzetbe egyik felet sem, a jelen Szerződés egyetlen rendelkezésének elkészítése, vagy annak szerzősége miatt.

## 10.7 Mellékletek

Amennyiben bármely személy, vagy dokumentum a jelen Szerződésre hivatkozik, vagy tartalmaz hivatkozást, úgy a hivatkozás minden esetben kiterjed a jelen Szerződés minden mellékletére. Amennyiben a jelen Szerződés mellékletére hivatkozik, úgy ezen hivatkozás alatt a jelen Szerződés mellékleteit kell érteni.

## 11. Tényvázlati záradék

Felek, mint megbízók kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltak szerződéses akaratukkal mindenben megegyeznek. Felek megbízzák eljáró ügyvédet, hogy a Szerződést elkészítse, ellenjegyezze, annak földhivatali benyújtása és az ingatlan-nyilvántartási eljárás során őket képviselje.

Felek és képviselőik szervezeti- és személyazonosságát eljáró ügyvéd hitelt érdemlő módon megállapította. Felek képviselői hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a személyes irataikról készült fénymásolatot eljáró ügyvéd az ügy iratai között elzárta kezelje, őrizze.

A Szerződés megkötéséhez szükséges tulajdoni lapok eljáró ügyvéd által a Takarnet rendszer igénybevételével kerültek beszerzésre.

  
Mád Község Önkormányzata

Zálogkötelezett, képv.:

  
MNV Zrt.

Zálogjogosult, képv.:

Felek a jelen okiratba foglalt zálogszerződést annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadóak.

Budapest, 2014. december 18.



**Mád Község Önkormányzat**  
Zálogkötelezett  
Képv: Tatárka József polgármester

Budapest, 2014. december 19.



**Magyar Állam képviselőjében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság**  
Zálogjogosult  
Képv: Márton Péter József vezérigazgató

Készítettem / ellenjegyzem

Budapesten, 2014. december 18. napján:

Balogh + B. Szabó + Jean és Társa Ügyvédi Iroda  
Dr. Jean Kórhíj ügyvéd senior partner  
H-1126 Budapest, Bláthy út 5. 11/6-7  
Tel: 439 11 55 Fax: 439 11 55  
E-mail: [info@ecovis.hu](mailto:info@ecovis.hu)

Budapesten, 2014. december 19. napján:

Balogh + B. Szabó + Jean és Társa Ügyvédi Iroda  
Dr. Jean Kórhíj ügyvéd senior partner  
H-1126 Budapest, Bláthy út 5. 11/6-7  
Tel: 439 11 55 Fax: 439 11 55  
E-mail: [info@ecovis.hu](mailto:info@ecovis.hu)

Mád Község Önkormányzata  
Zálogkötelezett, képv.:

MNV Zrt.  
Zálogjogosult, képv.:

