

JELZÁLOGJOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros Önkormányzata (székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., KSH szám: 15735636-8411-321-01, adószáma: 15735636-2-41, képviseli: Tarlós István főpolgármester), a továbbiakban: Zálogjogosult

másrészről a

CBS Property Zrt. (székhely: 1133 Budapest, Váci út 76.; KSH szám: 11137294-6810-114-01, adószám: 11137294-2-41; cégjegyzékszám: 01-10-042881, képviseli: Kibédi Varga Lóránt cégvezető) továbbiakban: CBS vagy Beruházó,

valamint a

Csererdő-Lakó Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1133 Budapest, Váci út 76., cégjegyzéket vezető bíróság: Fővárosi Törvényszék, mint cégbíróság, cégjegyzékszám: 01-09-970332, KSH szám: 23539473-6810-113-01, adószáma: 23539473-2-41, képviselében eljár: Kibédi Varga Lóránt ügyvezető) mint Zalogkötelezett, a továbbiakban: Zalogkötelezett; Zalogjogosult és Zalogkötelezett együttesen Felek vagy Szerződő Felek között az alulírt napon és helyen az alábbi tartalommal és feltételek mellett:

1.) A Beruházó vállalja, hogy a Zalogjogosult, valamint a Beruházó és Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata (székhely: 1221 Budapest, Városház tér 11., KSH szám: 15522001-8411-321-01, adószáma: 15735856-2-43) között 2010. szeptember hó 16-án létrejött Településrendezési Szerződés (továbbiakban: Szerződés) 4.1.1.d)-e) és 10. pontjaiból fakadó fizetési kötelezettségének biztosítására, különösen az Infrastrukturális Beruházások finanszírozására, a Szerződésből eredő kötbér, kártérítés fizetési kötelezettség (a továbbiakban: követelés) a Szerződés 4.1.1.d)-e) és 10. pontjaiban foglalt Infrastrukturális Beruházások 2010. évi árszinten számított becsült nettó finanszírozási összértékének 570 millió forint 30%-áig terjedő mértékig, azaz 171 millió Ft+ÁFA és járulékai erejéig a Zalogjogosult javára külön közjegyzői

CBS Property Zrt.

Csererdő-Lakó Kft.

Budapest Főváros Önkormányzata
Zálogjogosult
Hutiray Gyula főpolgármester-helyettes

CBS Property Zrt.
Beruházó
Kibédi Varga Lóránt cégvezető

Csererdő-Lakó Kft.
Zalogkötelezett
Kibédi Varga Lóránt ügyvezető

DR. SZARVAS IMRE ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZARVAS IMRE
ügyvéd

ellenjegyzem: Dr. Szepesi Andrea jogtanácsos

ellenjegyzem, a CBS Property Zrt. és a Csererdő-Lakó Kft.
képviselőjének aláírását,
dr. Szarvas Imre ügyvéd

okiratba foglalt jelzálogszerződéssel első-ranghelyű egyetemleges jelzálogjogot alapít a Ptk. 262.§ (1) bekezdése alapján.

2.) A Beruházó a jelen szerződés 1. pontjában rögzített kötelezettségének akként kíván eleget tenni, hogy a közvetlen 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság, a Zálogkötelezett 1/1 arányú tulajdonában lévő a jelen pontban foglalt táblázatban részletesen felsorolt ingatlanokra (a továbbiakban: Ingatlanok, vagy Zálogtárgyak) a Zálogjogosult javára, a Zálogkötelezett hozzájárulásával első-ranghelyű egyetemleges jelzálogjogot alapít, amelyet a Zálogjogosult, mint a Beruházót terhelő nevesített kötelezettség teljesítését, elfogadja.

Közig. egység	HRSZ	Tulajdonos	Terület (m ²)
Veszprém, Vörösbegy utca	1963/89	Csererdő-Lakó Kft.	946
Veszprém, Vörösbegy utca	1963/90	Csererdő-Lakó Kft.	1 553
Veszprém, Vörösbegy utca	1963/91	Csererdő-Lakó Kft.	869
Veszprém, Vörösbegy utca	1963/92	Csererdő-Lakó Kft.	917
Veszprém, Seregély utca	1963/95	Csererdő-Lakó Kft.	6 027
Veszprém, Seregély utca	1963/102	Csererdő-Lakó Kft.	794
Veszprém, Seregély utca	1963/104	Csererdő-Lakó Kft.	642
Veszprém, Seregély utca	1963/105	Csererdő-Lakó Kft.	908
Veszprém, Seregély utca	1963/106	Csererdő-Lakó Kft.	822
Veszprém, Seregély utca	1963/107	Csererdő-Lakó Kft.	692
Veszprém, Seregély utca	1963/108	Csererdő-Lakó Kft.	877
Veszprém, Seregély utca	1963/110	Csererdő-Lakó Kft.	450
Veszprém, Seregély utca	1963/111	Csererdő-Lakó Kft.	450
Veszprém, Seregély utca	1963/112	Csererdő-Lakó Kft.	450
Veszprém, Seregély utca	1963/113	Csererdő-Lakó Kft.	450
Veszprém, Seregély utca	1963/114	Csererdő-Lakó Kft.	451
Veszprém, Seregély utca	1963/115	Csererdő-Lakó Kft.	489
Veszprém, Seregély utca	1963/116	Csererdő-Lakó Kft.	583

Budapest Főváros Önkormányzata
Zálogjogosult
Hutiray Gyula főpolgármester-helyettes

CBS Property Zrt.
Beruházó
Kibédi Varga Lóránt cégvezető

Csererdő-Lakó Kft.
Zálogkötelezett
Kibédi Varga Lóránt ügyvezető

DR. SZARVAS IMRE ÜGYVÉBI IRODA
DR. SZARVAS IMRE
ügyvéd
1052 Budapest, Nádymező u. 28.

ellenjegyzem: Dr. Szepesi Andrea jogtanácsos

ellenjegyzem, a CBS Property Zrt, és a Csererdő-Lakó Kft.
képviselőjének aláírását,
dr. Szarvas Imre ügyvéd

Veszprém, Seregély utca	1963/117	Csererdő-Lakó Kft.	532
Veszprém, Seregély utca	1963/118	Csererdő-Lakó Kft.	490
Veszprém, Seregély utca	1963/119	Csererdő-Lakó Kft.	528
Veszprém, Seregély utca	1963/120	Csererdő-Lakó Kft.	516
Veszprém, Seregély utca	1963/121	Csererdő-Lakó Kft.	503
Veszprém, Bakony Művek	8706	Csererdő-Lakó Kft.	1319
Veszprém, Bakony Művek	8707	Csererdő-Lakó Kft.	2051
			24309

3.) A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az egyetemleges jelzálogjog tekintetében tőkekövetelésnek 171 millió Ft + ÁFA összeg (továbbiakban: követelés), míg a járuléknak ezen összegnek a Szerződés 3.4./ pontja szerint korrigált értéke minősül.

4.) A jelzálogjog egyetemleges jellegére tekintettel a Felek megállapítják, hogy a jelzáloggal biztosított követelés kielégítésére a Zalogtárgyak bármelyike vagy mindegyike, illetve azok közül bármennyi – bármilyen sorrendben – felhasználható.

Az egyértelműség kedvéért a Felek rögzítik, hogy jelen jelzálogszerződésben foglalt jelzálogjog, mint alapbiztosíték (egy adott, alapbiztosítékkal biztosított Infrastrukturális Beruházás tekintetében) az adott Infrastrukturális Beruházás Szerződésben meghatározott becsült értékének a jelzálogjoggal biztosított Infrastrukturális Beruházások jelen Szerződésben meghatározott becsült összértékéhez viszonyított arányában nyújt fedezetet a költségekre.

5.) A jelen jelzálogszerződés aláírásával a Zalogkötelezett kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja **(bejegyzési engedély)** a tulajdonában álló Zalogtárgyakat illetően az azokat egyetemlegesen terhelő 171 millió Ft + ÁFA és a Szerződésben meghatározott járulékaik erejéig az egyetemleges jelzálogjog a Zalogjogosult javára első ranghelyen történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

6.) Az egyetemleges jelzálogjog a Zalogjogosultat illető és a Zalogkötelezettet terhelő követelés maradéktalan, a Szerződésben és jelen jelzálogszerződésben foglaltak szerinti teljesítéséig áll fenn. A Zalogjogosult kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződéssel alapított jelzálogjog megszűnését követő

Budapest Főváros Önkormányzata
Zalogjogosult
Hutiray Gyula főpolgármester-helyettes

CBS Property Zrt.
Beruházó
Kibédi Varga Lóránt cégvezető

Csererdő-Lakó Kft
Zalogkötelezett
Kibédi Varga Lóránt ügyvezető

ellenjegyzem: Dr. Szepesi Andrea jogtanácsos

DR. SZARVAS IMRE ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZARVAS IMRE
ügyvéd
Könyves utca 28.

ellenjegyzem, a CBS Property Zrt, és a Csererdő-Lakó Kft.
képviselőjének aláírását,
dr. Szarvas Imre ügyvéd

tizenöt (15) munkanapon belül a jelzálogjog törléséhez szükséges, az akkor hatályos jogszabályoknak megfelelő, alakszerűen kiállított valamennyi hozzájárulást kiadja a Zálogkötelezettnek.

7.) A Zálogkötelezett kijelenti és szavatolja, hogy a Zalogtárgyak kizárólagos tulajdonosa, az azok feletti rendelkezési joga korlátlan, a Zalogtárgyak per-, teher- és igénymentesek, ide nem értve a már meglévő terheket és igényeket. Kijelenti továbbá, hogy a Zalogtárgyak, azok alkotórészei és tartozékai ellen semmilyen bírósági, hatósági, államigazgatási vagy egyéb eljárás, különösen valamely, a Zálogkötelezettet terhelő kötelezettség nem vagy késedelmes teljesítéséből eredő eljárás, illetve olyan eljárás nincs folyamatban, amely pénzbeli követelés behajtására, vagy egyéb módon a Zalogtárgyak, alkotórészei vagy tartozékai csökkentésére vagy csorbítására irányul.

8.) A Zálogkötelezett jelen szerződés aláírásával kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az egyetemleges jelzálogjogból a Zalogjogosult, a Beruházónak a Szerződésből eredő kötelezettségei nem vagy nem szerződésszerű teljesítése, valamint a Szerződésnek a Beruházó súlyos szerződésszegésére alapított Zalogjogosult általi felmondása, továbbá a jelen Jelzálogszerződés 10. pontjában és 11. pontjának utolsó bekezdésében rögzített rendelkezések megsértése esetén, Zalogjogosult követelését közvetlenül kielégítse (a kielégítési jog megnyílt). A Zálogkötelezett a Kielégítési Jog gyakorlása során tűrésre kötelezett.

9.) A Zálogkötelezett tudatában van annak a körülménynek, hogy jelen Jelzálogszerződés közjegyzői okiratba foglalását követően, a jelen szerződés alapján közjegyzői okiratba foglalt Jelzálogjog érvényesítése során, a közokirat végrehajtási záradékolásával közvetlen bírósági végrehajtásnak van helye, amint a Zalogjogosult kielégítési joga megnyílik. A Zalogjogosult ebben az esetben a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény vagy a helyébe lépő más jogszabály rendelkezései szerint jogosult a Jelzálogszerződésben meghatározott Zalogtárgyakból kielégítést keresni.

10.) A Zálogkötelezett a jelzálogjog fennállása alatt a Zalogjogosult előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Zalogtárgyak vagy azok egyes részei terhére idegen kötelezettségért nem vállalhat kötelezettséget, a Zalogtárgyakat, illetve azok részeit nem terhelheti meg, a Zalogtárgyakat nem ruházhatja át – sem ingyenesen, sem visszterhesen – harmadik személyre, valamint a Zalogtárgyak megosztása, az azokon végzendő telekalakítás a Zalogjogosult előzetes írásbeli hozzájárulásához kötött.

Budapest Főváros Önkormányzata
Zalogjogosult
Hutiray Gyula főpolgármester-helyettes

CBS Property Zrt.
Beruházó
Kibédi Varga Lóránt cégvezető

Csererdő-Lakó Kft.
Zálogkötelezett
Kibédi Varga Lóránt ügyvezető

ellenjegyzem: Dr. Szepesi Andrea jogtanácsos

DR. SZARVAS IMRE ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZARVAS IMRE
ügyvéd
Szent István utca 28.

Ellenjegyzem, a CBS Property Zrt. és a Csererdő-Lakó Kft.
képviselőjének aláírását,
dr. Szarvas Imre ügyvéd

11.) A Zálogkötelezett a jelen szerződés fennállása alatt köteles:

- (a) a Zálogtárgyak, azok alkotórészei és tartozékai épségét megőrizni, azokat rendeltetésszerűen, a rendes és ésszerű gazdálkodás szabályai szerint használni, valamint folyamatosan karbantartani, azok értékének megőrzéséről gondoskodni,
- (b) gondoskodni arról, hogy a rendeltetésszerű használat következtében bekövetkező értékcsökkenés kivételével, a Zálogtárgyakat és azok egyes részeit károsodás ne érje és a Zálogtárgyak, valamint azok egyes részei elidegenítési lehetősége hátrányosan ne változzanak,
- (c) Zálogjogosultat a Zálogtárgyak értékét, illetve elidegenítési lehetőségét hátrányosan érintő változásokról, illetve a jelzálogjogból való kielégítést veszélyeztető változásokról haladéktalanul értesíteni.

A Zálogjogosult jogosult a Zálogkötelezettől bármikor tájékoztatást kérni bármely olyan tényről vagy adatról, amelyet a jelen szerződés szempontjából szükségesnek ítél.

Ha a Zálogkötelezett, vagy más harmadik személy a Zálogtárgyak vagy azok egyes részeinek épségét veszélyezteti, a Zálogjogosult követelheti a veszélyeztető cselekmény megtiltását és a veszély elhárításához szükséges intézkedések elrendelését. Amennyiben a Zálogtárgyak értékének csökkenése a Jelzálogjogból való kielégítést veszélyezteti, úgy Zálogjogosult kérheti a Zálogtárgyak értékének helyreállítását vagy a csökkenés mértékének megfelelő új biztosíték adását. A Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy amennyiben a Beruházó a Zálogjogosult felhívásának, e felhívásban megszabott határidőn belül nem tesz eleget, a Zálogjogosult Kielégítési Jogát a jelen Szerződés rendelkezései szerint érvényesítheti.

12.) A Zálogjogosult nyilatkozik, hogy teljes személyes illetékmentességben részesül.

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Jelzálogszerződés szerinti egyetemleges jelzálogjog bejegyzésével összefüggő, a Veszprémi Körzeti Földhivatal előtti eljárásban a Feleket közjegyző, vagy ennek hiányában Zálogjogosult jogtanácsosa, dr. Szepesi Andrea (Főpolgármesteri Hivatal Jogi és

Budapest Főváros Önkormányzata
Zálogjogosult
Hutiray Gyula főpolgármester-helyettes

CBS Property Zrt.
Beruházó
Kibédi Varga Lóránt cégvezető

Csererdő-Lakó Kft.
Zálogkötelezett
Kibédi Varga Lóránt ügyvezető

ellenjegyzem: Dr. Szepesi Andrea jogtanácsos

DR. SZARVAS IMRE ÜGYVÉD
DR. SZARVAS IMRE
ÜGYVÉD
HATÁRIDŐ: 2020.01.20.

ellenjegyzem, a CBS Property Zrt. és a Csererdő-Lakó Kft.
képviselőjének aláírását,
dr. Szarvas Imre ügyvéd

Közbeszerzési Főosztály, 1052 Budapest, Városház u. 9-11., jogtanácsosi névjegyzékszám: FB 6081) képviseli, a jelen ponton alapuló meghatalmazás alapján. Beruházó vállalja, hogy a jelzálogjog bejegyzéssel összefüggő költségeket a jelzálogjog bejegyzési kérelem benyújtásáról szóló értesítést követő 15 napon belül átutalja a Zálogjogosult 11784009-15490012 számú folyószámlájára. A Beruházó vállalja a jelen szerződés közokiratba foglalásával kapcsolatos költségek viselését.

13.) A Zálogjogosult által a Zálogjog akkor kerülhet érvényesítésre ha:

- az adott összeg lehívására a Szerződés, a jelen jelzálogjogot alapító szerződés, vagy az esetleges Külön Megállapodások alapján jogosult és
- a Beruházó részére 15 napos konzultációs időszakot biztosított és
- a szerződésszegés elhárítására szolgáló ésszerű póthatáridő – minimum 15 de maximum 120 nap - eredménytelenül telt el.

Budapest, 2012. (hó) (nap)

.....
Budapest Főváros Önkormányzata
Zálogjogosult

képv.: Tarlós István főpolgármester
megbízásából Hutiray Gyula főpolgármester-helyettes

Pénzügyi ellenjegyzést végezte 2012..... hó napján:

.....
Verő Tibor
főosztályvezető

Láttam „Főjegyző megbízásából” 2012..... hónapján:

.....
dr. Uzsák Katalin
aljegyző

CBS Property Zrt.

Csererdő-Lakó Kft.

.....
Budapest Főváros Önkormányzata
Zálogjogosult
Hutiray Gyula főpolgármester-helyettes

.....
CBS Property Zrt.
Beruházó
Kibédi Varga Lóránt cégvezető

.....
Csererdő-Lakó Kft
Zálogkötelezett
Kibédi Varga Lóránt ügyvezető

ellenjegyzem: Dr. Szepesi Andrea jogtanácsos

.....
ellenjegyzem, a CBS Property Zrt. és a Csererdő-Lakó Kft.
képviselőjének aláírását,
dr. Szarvas Imre ügyvéd

Budapest, 2012.05.17.

CBS Property Zrt.
Csererdő-Lakó Kft.

Csererdő-Lakó Kft.
Zálogkötelezett
képv.: Kibédi Varga Lóránt
ügyvezető

CBS Property Zrt.

CBS Property Zrt.
Beruházó
képv.: Kibédi Varga Lóránt cégvezető

Budapest, 2012.05.17.

Ellenjegyzem, a CBS Property Zrt, és a Csererdő-Lakó Kft. képviselőjének aláírását:
dr. Szarvas Imre
ügyvéd

DR. SZARVAS IMRE ÜGYVÉDI IRODA
DR. SZARVAS IMRE
ügyvéd
1055 Budapest, Hegymező u. 28.

CBS Property Zrt.

CBS Property Zrt.
Beruházó
Kibédi Varga Lóránt cégvezető

Csererdő-Lakó Kft.

Csererdő-Lakó Kft
Zálogkötelezett
Kibédi Varga Lóránt ügyvezető

Budapest Főváros Önkormányzata
Zálogjogosult
Hutiray Gyula főpolgármester-helyettes

ellenjegyzem: Dr. Szepesi Andrea jogtanácsos



ellenjegyzem, a CBS Property Zrt, és a Csererdő-Lakó Kft.
képviselelőjének aláírását,
Dr. Szarvas Imre ügyvéd