**ingatlan jelzálogszerződés**

amely létrejött egyrészről a

**IFKA Közhasznú Nonprofit Kft.,** amely 01-09-980439 cégjegyzékszámon bejegyzett és amelynek székhelye 1062 Budapest, Andrássy út 100., adószáma 23833904-2-42, statisztikai számjele [23833904-7022-572-01],mint zálogjogosult (a továbbiakban: **Támogató vagy** **Zálogjogosult**),

másrészről a

**[…]** (székhelye: […], cégjegyzékszáma: […], adószáma: […]; statisztikai számjele: […], képviseli: […]) mint zálogkötelezett (a továbbiakban: **Zálogkötelezett**),

a Zálogjogosult és a Zálogkötelezett a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek** vagy **Felek**

között, az alulírott helyen és napon, a következő rendelkezések és feltételek szerint.

**előzmények**

* 1. Szerződő Felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a Támogató és a […] (székhelye: […], cégjegyzékszáma: […], adószáma: […]; statisztikai számjele: […], képviseli: […]) mint támogatott (a továbbiakban: **Kedvezményezett**) között […] iktatószám alatt […] napján jelen szerződés 1. számú mellékleteként csatolt támogatói okirat (a továbbiakban: **Támogatói Okirat,** ) alapján támogatási jogviszony jött létre, mely alapján Kedvezményezett […] támogatási összegre vált jogosulttá a Támogatói Okiratban foglalt feltételek teljesítése esetén.
  2. A Támogatói Okirat alapján a Zálogjogosultnak tőke, késedelmi kamat, behajtási költségátalány, kártérítési, költségtérítési (ideértve az esetleges végrehajtás, vagy más, a jogérvényesítéssel kapcsolatos költségek megtérítését – az esetleges ügyvédi költségekkel együtt – is) és egyéb, feltétlen vagy feltételhez kötött fizetések iránti követelései állnak fenn, illetve keletkezhetnek a Kedvezményezettel szemben. A jelen szerződésben (a továbbiakban: **Szerződés vagy Jelzálogszerződés**) a Támogatói Okiratból eredő követelések a továbbiakban: **Követelések**.
  3. A jelen Szerződés a Támogatói Okirattól elválaszthatatlan, biztosítékaként annak részét képezi. A Támogatói Okiratban használt fogalom meghatározások – eltérő kikötés hiányában – a jelen Szerződésben is azonos jelentéssel bírnak. A Zálogkötelezett kijelenti, és a jelen Szerződés aláírásával elismeri, hogy a Támogatói Okiratot teljes terjedelmében, valamennyi mellékletével együtt megismerte, az azokban foglalt Kedvezményezettet terhelő kötelezettségeket tudomásul vette.
  4. Felek – a fentiek alapján – megállapítják, hogy a jelen, ingatlan jelzálogjogot alapító Szerződés megkötésére a Támogatói Okirat, illetve a Támogatói Okiratból eredően a Támogatót illető vagyoni igények, vagyis a Követelések biztosítása érdekében kerül sor.
  5. A Támogatói Okiratból eredő Követelések fennállása és összege tekintetében elsődlegesen a Támogató nyilvántartása az irányadó. A Támogató jogosult Követelése bizonyítása céljából, a Zálogkötelezett költségére, közjegyzői okiratba foglalt közjegyzői ténytanúsítványt készíttetni.
  6. A Zálogkötelezett kizárólagos tulajdonában állnak az alábbiakban meghatározott ingatlan tulajdoni hányadok („**Zálogtárgy**”):

1. **Zálogtárgy1:**
2. nyilvántartó hatósága: […];
3. helyrajzi száma[…];
4. művelési ága: […]
5. Tulajdoni hányad mértéke: […]
6. III. rész szerinti bejegyzés (teherlap): III/3.: […]
7. a Zálogtárgy természetben ………….. sz. alatt található
8. **Zálogtárgy2:**
9. nyilvántartó hatósága: […];
10. helyrajzi száma[…];
11. művelési ága: […]
12. Tulajdoni hányad mértéke: […]
13. III. rész szerinti bejegyzés (teherlap): III/3.: […]
14. a Zálogtárgy természetben ………….. sz. alatt található

[Zálogtárgy jelen szerződésben jelenti külön-külön, illetve együttesen is a Zálogtárgy1-et, Zálogtárgy2-t]

Felek jelen Szerződés 2. számú elválaszthatatlan mellékleteként csatolják a Zálogtárgy értékére vonatkozó igazságügyi ingatlan/ingatlan értékbecslő szakértő (*ki kell választani, hogy milyen értékbecslő volt alkalmazva)* által készített értékbecslést.

* 1. A Zálogkötelezett kijelenti és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok tekintetében 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lapokkal igazolja, hogy a Zálogtárgyon rendelkezési joga korlátlan, az – a fentiekben meghatározott önálló szöveges bejegyzéseken túlmenően – per, - teher - és igénymentes, harmadik személynek a Zálogtárgyra vonatkozóan nincs olyan joga vagy igénye, amely a Támogató jelzálogjogát sértené.

VAGY*(amennyiben nincs korlátlan rendelkezési jog a zálogatárgyakon/valamely zálogtárgyon, csak az egyik bekezdés kell, a másik törlendő)*

Zálogkötelezett kijelenti, hogy a Zálogtárgyat/Zálogtárgy 1-et/Zálogtárgy2-t (*megjelölni, hogy melyiket terheli zálogjog)* terheli a ……. bank/………….. (*vagy más jogosult)* javára ……………………. Ft és járulékai erejéig bejegyzett zálogjog illetve elidegenítési és terhelési tilalom, ezért a jelen szerződés hatályosságához a ………………………………... bank hozzájárulására van szükség, aminek a beszerzését a Zálogkötelezett vállalja.

* 1. A Felek a Követelések biztosítékául jelzálogjogot kívánnak alapítani a Zálogtárgyon („**Jelzálogjog**”).

**A Jelzálogjog terjedelme**

* 1. Szerződő Felek a Támogatói Okirat és az abból eredő Követelések biztosítékául a Zálogkötelezett kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető **Zálogtárgyra, azaz az 1.6. pontban feltüntetett Zálogtárgy1, Zálogtárgy2, megjelölt tulajdoni hányadaira** vonatkozóan egyetemleges (*az „egyetemleges” jelző törlendő, amennyiben csak egy ingatlan kerül megjelölésre zálogtárgyként*) jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat, valamint rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalmat alapítanak a Támogató, mint zálogjogosult javára **soron következő ranghelyen** *(az 1.helyi rangsor esetén a „soron következő” jelző törlendő; 2.ranghely esetében pedig összhangban az 1.7. pontban írtakkal)*(*a pályázati kiírás 12. pontja alapján elsőhelyi jelzálogjogként vagy legfeljebb másodhelyi jelzálogjogként jegyezhető be úgy, hogy a zálogjogok összege ezen zálogjoggal sem haladja meg az ingatlan értékének 70%-át.)*, **azaz Zálogtárgy1, Zálogtárgy2 esetében első ranghelyen, […]**, azaz […] (**Jelzálogjog**) tőke összegére és annak mindenkori járulékai (ide értve a Támogatói Okiratban rögzített kamatot, valamint minden egyéb, a Támogatói Okiratból eredő költséget, illetve az igényérvényesítéssel felmerülő valamennyi költséget) összegére vonatkozóan.
  2. A Jelzálogjog, az azokhoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom bejegyzése kiterjed a földön álló vagy a jövőben létesülő épületre és egyéb építményre, valamint a Zálogtárggyal jelenleg alkotórészi kapcsolatban álló és a jövőben alkotórészi kapcsolatba kerülő minden egyéb dologra, függetlenül attól, hogy azok az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerültek, illetve kerülnek-e.
  3. A Jelzálogjog, az azokhoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom alatt külön-külön és együttesen is értendő a Zálogtárgy1-en, Zálogtárgy2-n, alapított egyetemleges jelzálogjog, az ezen jelzálogjogokhoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalmak, valamint rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalmak.

**A Jelzálogjog tartama**

* 1. A jelen Jelzálogszerződéssel alapított Jelzálogjog, az azokhoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom bejegyzése a Követelések teljes megtérüléséig terjedő időre szól.
  2. Ha valamennyi Követelés megszűnt, és a Támogatói Okirat alapján már további Követelés nem is keletkezhet, a Támogató a Zálogkötelezett írásbeli kérésére, annak kézhezvételét követő 5, azaz öt munkanapon belül kiadja a Jelzálogjog, az azokhoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom törléséhez szükséges lemondó nyilatkozatot.

**A Jelzálogjog alapítása**

* 1. A Felek a Jelzálogszerződés megkötésével és a Jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével a **Támogató javára, a Követelések biztosítékául a 2.1. pont szerinti ranghelyeken egyetemleges jelzálogjogot alapítanak a Zálogtárgyon, azaz a Zálogkötelezett Zálogtárgy1 szerinti …. arányú, Zálogtárgy2 …. arányú tulajdoni hányadain**. A Támogató jelzálogjoga a Zálogtárgyat az 1.1., 1.2, és 2.1. pontban megjelölt Követelések erejéig terhelik.
  2. A Jelzálogjog bejegyzéséhez szükséges eljárást a Zálogkötelezett folytatja le, ehhez jogosult közreműködőt igénybe venni.
  3. A Zálogkötelezett ezennel **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz és kötelezi magát annak tűrésére, hogy **a Támogató egyetemleges** *(az „egyetemleges” jelző törlendő, amennyiben csak egy ingatlan kerül megjelölésre zálogtárgyként)* **Jelzálogjoga** az ingatlan-nyilvántartásban a jelen Jelzálogszerződés rendelkezései szerint bejegyzésre kerüljön (*feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedély*). A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Zálogkötelezett legkésőbb a Támogatói Okirat közlésétől számított 30 napon belül köteles intézkedni a Jelzálogjog, az ahhoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt.
  4. Szerződő Felek ezennel a **Támogató javára a Zálogtárgyon alapított egyetemleges Jelzálogjog biztosítása érdekében elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak** a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről („**Ptk.**”) 5:31. § (1) bekezdése alapján ("**Elidegenítési és Terhelési Tilalom**") **a Zálogtárgyon, azaz a Zálogkötelezett Zálogtárgy1 szerinti … arányú, Zálogtárgy2 …. arányú tulajdoni hányadain**. A Zálogkötelezett ezennel **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, és kötelezi magát annak tűrésére, hogy a Támogató Elidegenítési és Terhelési Tilalma, mint az egyetemleges Jelzálogjogot biztosító tény az ingatlan-nyilvántartásban a jelen Jelzálogszerződés rendelkezései szerint feljegyzésre kerüljön. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Zálogkötelezett a Támogatói Okirat közlését követő 30 napon belül köteles intézkedni az Elidegenítési és Terhelési Tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt.
  5. Szerződő Felek ezennel a **Támogató javára a Zálogtárgyon alapított egyetemleges Jelzálogjogok biztosítása érdekében rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalmat** alapítanak a Zálogtárgyon, **azaz a Zálogkötelezett Zálogtárgy1 szerinti … arányú, Zálogtárgy2 … arányú tulajdoni hányadain**. A Zálogkötelezett ezennel **feltétlen és visszavonhatatlan** hozzájárulását adja ahhoz, és kötelezi magát annak tűrésére, hogy a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom, mint a Jelzálogjogokat biztosító tény az ingatlan-nyilvántartásban a jelen Jelzálogszerződés rendelkezései szerint feljegyzésre kerüljön. A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Zálogkötelezett legkésőbb a Támogatói Okirat közlését követő 30 napon belül köteles intézkedni a rendelkezési jog egyéb korlátozásának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt.
  6. A Zálogkötelezett kötelezettséget vállal a jelen 4. pontban foglaltakkal kapcsolatban – ideértve különösen, de nem kizárólagosan az ingatlan-nyilvántartási eljárásokkal kapcsolatban – felmerülő minden költség viselésére.

**A Zálogkötelezett kötelezettségei**

* 1. A Zálogkötelezett köteles minden szükséges lépést megtenni annak érdekében, hogy a Jelzálogjog, az ahhoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom létrejöjjön, fennmaradjon, érvényesíthető legyen, és értékét megőrizze.
  2. A Zálogkötelezett köteles a Zálogtárgyat rendeltetésszerűen és szakszerűen használni, megfelelően őrizni és karbantartani és az azzal kapcsolatos jogszabályi kötelezettségeinek eleget tenni. A Zálogkötelezett kijelenti, hogy a Zálogtárgy jelenleg rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van és annak ezen állapotát megtartja, állagát megőrzi.
  3. Zálogkötelezett a jelen Szerződés 4. pontja alapján alapított rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom alapján a Zálogtárgy birtokát, használatát, hasznai szedésének jogát másnak nem engedheti át, a Zálogtárgyat biztosítékul nem adhatja és más módon sem terhelheti meg, továbbá tulajdonjogát át nem ruházhatja.
  4. A Zálogkötelezett a tudomásszerzést követően haladéktalanul köteles tájékoztatni a Támogatót a Zálogtárggyal kapcsolatban kezdeményezett vagy indult peres vagy nem peres eljárásról (különös tekintettel a végrehajtási/egyszerűsített végrehajtási eljárásra).
  5. A Zálogkötelezett visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy - a Támogató előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül - a Zálogtárgyat nem terheli meg és nem idegeníti el, illetve nem tesz olyan intézkedést, vagy nyilatkozatot, mellyel a Támogató Jelzálogszerződésből eredő jogait sértené vagy korlátozná mindaddig, amíg a Támogatói Okirat alapján a Támogató követelése maradéktalanul nem teljesül.
  6. A Zálogkötelezett köteles minden naptári félév végét követő 30 napon belül a Zálogtárgyra vonatkozó hiteles tulajdoni lap másolatot bemutatni.
  7. A **Zálogkötelezett köteles a Zálogtárgyat megfelelően biztosítani**, a biztosítás díját annak esedékességekor megfizetni, biztosítást a Követelések maradéktalan teljesítéséig fenntartani.
  8. Felek rögzítik, hogy a Zálogkötelezett a biztosítási szerződésből eredő követelések vonatkozásában a jelen Jelzálogszerződéssel alapított zálogjogok alapításának tényéről, a zálogjogok mértékéről és a biztosított jogviszonyról a biztosítót írásban tájékoztatja, s a tájékoztatás két átvett eredeti példányát a Támogatónak átadja. A Zálogkötelezett köteles a Támogató részére két eredeti példányban átadni a biztosító azon cégszerűen aláírt nyilatkozatát, amelyben a jelen Szerződés szerinti zálogjogok alapításának tényét, azok mértékét és a biztosított jogviszonyt visszaigazolja, vállalja továbbá, hogy a biztosítási esemény bekövetkezte esetén kifizetést kizárólag a Támogató részére – a Támogató kifejezett írásbeli hozzájárulásával – teljesít a Támogató Magyar Államkincstárnál elkülönített számlájára.
  9. A Zálogkötelezett vállalja, hogy a biztosítását a jelen Jelzálogszerződés 1. pontjában hivatkozott Támogatói Okirat fennállása alatt nem szünteti meg. Ez idő alatt a Zálogkötelezett köteles a Zálogjogosult kérésére a biztosítási szerződést bármikor bemutatni és a biztosítási díj szerződésszerű megfizetését igazolni. A Zálogkötelezett visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy a fentieket a Zálogjogosult az érintett biztosítónál a biztosító közvetlen megkeresése útján a jelen Szerződés fennállása alatt bármikor ellenőrizhesse.
  10. A Zálogkötelezett köteles

1. az 5.7. pont szerinti biztosítás alapján a biztosítóval szemben keletkező, a biztosítási összegre vonatkozó, illetve minden egyéb követelését a Támogató javára jelzálogjoggal terhelni,
2. a jelen pont a) alpontja szerinti jelzálogjoggal terhelésről a biztosítót a Támogató által elfogadott módon értesíteni, és
3. a Támogatót haladéktalanul tájékoztatni a biztosítás hatálya alá tartozó biztosítási esemény bekövetkezéséről, valamint minden olyan körülményről, amely a biztosítási esemény bekövetkezésével fenyeget vagy bármilyen módon kedvezőtlenül érintheti a biztosítási szerződést.

Biztosítási esemény bekövetkeztekor a Zálogkötelezett köteles a biztosítónál eljárni.   
A biztosítás alapján hozzá befolyó összegeket a Zálogjogosult kizárólag a Zálogtárgy helyreállítása vagy pótlása céljából, az ilyen célú felhasználás megfelelő biztosítása mellett adja ki a Zálogkötelezett részére.

A Zálogtárgy értékcsökkenése vagy elpusztulása esetén járó biztosítási összeg, kártérítés vagy más érték, ill. az ezekre vonatkozó követelés a Zálogtárgy helyébe lép vagy a zálogfedezet kiegészítésére szolgál. A Zálogtárgy kisajátításáért kapott kártalanítás vagy az erre vonatkozó követelés a Zálogtárgy helyébe lép.

A Zálogtárgy megsemmisülése esetén és annak pótlása esetén a Zálogkötelezett köteles az eredeti Zálogtárgy helyébe lépett vagyontárgy felett jelzálogjogot engedni a Jelzálogjogosult javára. A Zálogtárgy helyreállítása vagy pótlása hiányában a Jelzálogjogosult a befolyó összegeket (biztosítási összeget, kártérítést vagy más értéket) a Követelések kiegyenlítésére fordíthatja, vagy abból a célból óvadékként visszatarthatja.

* 1. Amennyiben a Zálogtárgy állagromlása vagy egyéb ok folytán a Zálogtárgy értékének csökkenése a Zálogtárgyból való kielégítést veszélyezteti, a Támogató felhívására, a felhívásban megszabott megfelelő határidő alatt a Zálogkötelezett köteles további biztosítékot nyújtani akként, hogy helyreálljon a szerződéskötéskor fennállt fedezeti arány. Felek megállapodnak abban, hogy a Zálogtárgyból való kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek minősül, ha a Zálogtárgy értéke a megkövetelt fedezeti értékhez képest - mely jelen esetben a jelen Szerződés 2. számú mellékleteként csatolt és a Zálogtárgy Támogató által elfogadott értékbecslése szerinti likvidációs értéke - 10%-kal, azaz tíz százalékkal csökken.
  2. A Zálogkötelezett köteles a Támogatót haladéktalanul tájékoztatni a Zálogtárgy értékét vagy érvényesíthetőségét érintő minden körülményről. A Támogató, vagy az általa megbízott szakértő az 1.6 pontban meghatározott helyszínen („**Helyszín**”) is jogosult ellenőrizni, hogy követeléseinek a biztosítéka megfelelő-e.
  3. A Zálogkötelezett köteles a Zálogtárggyal kapcsolatos összes esedékes adót, közterhet és költséget megfizetni, továbbá a Követelések megszűnése esetén a Jelzálogjog törlésének költségeit is megfizetni.
  4. Amennyiben jogszabály vagy a Jelzálogjogosult megítélése alapján a Zálogtárgy piaci értékének felülvizsgálata szükséges, úgy annak költségeit a Zálogkötelezett viseli.
  5. Amennyiben a Zálogkötelezett valamely, a Jelzálogszerződésben meghatározott vagy a Zálogtárgyhoz kötődő egyéb kötelezettségét nem teljesíti, a Jelzálogjogosult jogosulttá válik arra, hogy azt a Zálogkötelezett költségén maga teljesítse, vagy harmadik személy szolgáltatásait vegye igénybe a kötelezettség teljesítése érdekében. A jelen Jelzálogszerződés nem keletkeztet a Zálogtárggyal kapcsolatban a Jelzálogjogosultat terhelő semmilyen kötelezettséget.
  6. A Zálogkötelezett tudomásul veszi és hozzájárul ahhoz, hogy a Támogató az adatszolgáltatás teljességét és valóságtartalmát – akár a Helyszínen is – ellenőrizze.
  7. A Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy az adatszolgáltatás kapcsán nem lehet díj vagy költségigénye a Támogatóval vagy a megbízásukból eljáró harmadik személlyel szemben.
  8. A Zálogkötelezett jelen Jelzálogszerződés aláírásával felhatalmazza a Támogatót, vagy az általa megbízott harmadik személyt, hogy a Helyszínen ellenőrzést tartsanak – akár együttesen, akár külön-külön – a jelen Jelzálogszerződés előírásai megtartásának ellenőrzése érdekében.

**6. Zálogkötelezett nyilatkozatai**

6.1. Zálogkötelezett kijelenti és garantálja, hogy

1. jelen Jelzálogszerződés megkötéséhez szükséges cselekvőképességgel rendelkezik, annak szerződésszerű végrehajtása érvényes és jogilag kötelező érvényű kötelezettséget jelent számára;
2. jelen Jelzálogszerződés megkötése és a feltételeinek való megfelelés nem eredményezi bármely olyan megállapodás megsértését, amelyben a Zálogkötelezett az egyik fél, vagy amelyik a Zálogkötelezettet köti, sem a Zálogkötelezettre vonatkozó bármely előírás, törvény, szabály, ítélet, rendelet vagy utasítás megsértését;
3. a Zálogtárgy megjelölt értéke (amely … *(értékbecslő neve)* által – a 2.számú mellékletként csatolt – készített értékbecslésen alapul, amelynek Támogató által elfogadása szükséges) tükrözi a Zálogtárgy valós forgalmi értékét;
4. a Zálogtárgy és a benne folytatott tevékenység a Magyarországon hatályos környezetvédelmi előírásoknak maradéktalanul megfelel, illetve meg fog felelni. Ennek megsértése esetén minden felelősség és kötelezettség a Zálogkötelezettet terheli;
5. a Zálogtárgyhoz nem kapcsolódik műemlék jellegű építmény, vagy maradvány, továbbá sem a felszínen, sem a felszín alatt nincsenek olyan környezetvédelmi szempontból veszélyes anyagok, amelyek a Jelzálogjogosult igényének érvényesítését korlátoznák.
6. a Zálogtárgynak, azaz az 1.6 pontban foglalt ingatlan tulajdoni hányadok kizárólagos tulajdonosa;
7. a Zálogtárgy – a jelen Szerződés 1.6. pontjában rögzítetteken túl - per-, teher- és igénymentes. Továbbá harmadik személynek nincs semmiféle joga a Zálogtárggyal kapcsolatban, valamint annak terhére, vagy azzal kapcsolatban olyan bírósági, vagy más hatósági eljárások nincsenek folyamatban, amelyek megnehezítenék, vagy lehetetlenné tennék a Jelzálogjogosult Jelzálogszerződésben meghatározott jogainak gyakorlását;
8. tudomásul veszi, hogy a jelen Jelzálogszerződésből eredő kötelezettségeinek megszegése, vállalásainak nem vagy nem megfelelő teljesítése a Támogatói Okirat visszavonására is okot adhat.

6.2. A Zálogkötelezett vállalja, hogy írásban értesíti a Támogatót, amennyiben a Támogatói Okirattal vagy a jelen Jelzálogszerződés megkötésével kapcsolatban utólag korrupció fennállásáról értesül, vagy amennyiben a Támogatói Okirattal, illetve a jelen Jelzálogszerződéssel összefüggésben valamely vezető tisztségviselője, alkalmazottja ellen vesztegetés ill. befolyással üzérkedés alapos gyanúja miatt büntetőeljárás indul.

**7. a Jelzálogjog érvényesítése**

* 1. **Az érvényesítés választható módjai**
     1. A Támogató kielégítési jogának megnyíltát követően, az esedékes Követelése érvényesítése érdekében, jogosult az e Jelzálogszerződésben és a Jelzálogjogra vonatkozó jogszabályokban meghatározott jogokat gyakorolni.
     2. A Zálogkötelezett kötelezi magát annak tűrésére, hogy a Támogató az esedékes Követelések kielégítése érdekében a Jelzálogjogát a jelen Jelzálogszerződésben meghatározott módon érvényesítse és a Zálogtárgyból kielégítést keressen, ha Kedvezményezett nem teljesíti a Támogatói Okirat alapján fennálló kötelezettségeit, illetve, ha a jelen Jelzálogszerződésben meghatározott alábbi okokból a Támogatónak a Jelzálogból való kielégítési joga megnyílik.
     3. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Jelzálogszerződés alapján a Támogató a kielégítési jogát gyakorolhatja akkor is,

1. ha a Zálogkötelezett a Jelzálogszerződés alapján őt terhelő valamely kötelezettségének nem tesz eleget, beleértve a jelen Jelzálogszerződés szerinti fedezet-kiegészítési kötelezettséget is, továbbá, ha valótlan információt ad;
2. ha a Zálogtárgyra harmadik személy végrehajtást/egyszerűsített végrehajtást indít, azt bármely más tartozás fejében akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás során lefoglalják;
3. ha a Zálogtárgyra másik zálogjogosult a bírósági végrehajtás mellőzésével az őt megillető kielégítési jogát gyakorolja;
4. ha a jelen Jelzálogszerződésben tett nyilatkozat, kijelentés pontatlansága, valótlansága, vagy bármilyen olyan lényeges információ elhallgatása, amely félrevezetővé teszi ezeket a nyilatkozatokat vagy kijelentéseket;
5. ha a Zálogkötelezett a fennálló biztosítást alapító szerződést a Jelzálogjog fennállása alatt megszünteti, vagy a biztosítási szerződés más módon megszűnik és a Zálogkötelezett 15 napon belül nem köt a Zálogtárgyra az előző biztosításhoz hasonló feltételekkel új biztosítási szerződést; ha a Jelzálogjogosult által megállapított határidő alatt a Zálogtárgy értékcsökkenése folytán lecsökkent zálogfedezetet a Zálogkötelezett nem egészíti ki;
6. a Támogatói Okirat szerinti Támogatói Okirat visszavonási eset következik be.
   * 1. A 7.1.2. és 7.1.3. pontokban felsoroltak bekövetkezése esetén a Támogató a Támogatói Okirat visszavonására is jogosulttá válik, amelyet jelen Szerződés aláírásával Zálogkötelezett tudomásul vesz és elfogad.
     2. A Zálogtárgyból való kielégítés, a Támogató választása szerint, az alábbi eljárások bármelyike útján történhet:
7. bírósági határozat alapján végrehajtás útján;
8. egyszerűsített végrehajtási eljárás útján;
9. a Zálogtárgynak bírósági végrehajtás mellőzésével Támogató által történő értékesítése útján,
10. a Zálogtárgynak bírósági végrehajtás mellőzésével Támogató által történő megszerzése útján.
    * 1. A Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a Támogató kielégítési jogának megnyílta után igényérvényesítése során a Ptk. 5:127. § (2) bekezdése alapján bármikor jogosult a fenti eljárások bármelyikéről egy másik eljárásra áttérni, így például követeléséhez bírósági végrehajtás útján hozzájutni, akár abban az esetben is, ha a fent írt lehetőségek közül valamelyikkel él a Támogató.
      2. Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha – a Ptk. 5:127. § (1) bekezdése alapján – a **Támogató a Zálogtárgy tekintetében a végrehajtáson kívüli értékesítést,** mint érvényesítési módot választja, úgy ezt a Zálogkötelezett közreműködésével teszi, az alábbiak szerint. A kielégítési jog megnyíltát követően a Támogató jogosult az Zálogtárgyat – a lenti 7.1.8.6. pontban foglaltaknak megfelelően – nyilvánosan értékesíteni, amelynek költségei teljes egészében a Zálogkötelezettet terhelik (a továbbiakban: **Zálogjogosult Általi Értékesítés**). A Támogató köteles a Zálogtárgy értékesítésére vonatkozó szándékáról – a Ptk. 5:131. §-a alapján, az ott megjelölt tartalom szerint – a Zálogkötelezettet írásban értesíteni (a továbbiakban: **Értesítés**).
      3. A Zálogjogosult Általi Értékesítés esetén Szerződő Felek az eladási ár megállapításának módja tekintetében a következőkben állapodnak meg:
         1. A Szerződő Felek közösen, kölcsönös és egybehangzó megállapodással kijelölnek egy igazságügyi ingatlan szakértő értékbecslőt a Zálogtárgyak (valamelyike) – értékesítés időpontjában fennálló – forgalmi értékének (a továbbiakban: **Szakértői Érték**) megállapítására. A kölcsönös megállapodással kiválasztott igazságügyi ingatlan értékbecslő minden költségét a Zálogkötelezett viseli. A Szakértői Érték a végleges szakvéleményben meghatározott összeggel egyenlő.
         2. Amennyiben a Szerződő Felek az Értesítés kézhezvételétől számított harminc (30) napon belül nem állapodnak meg az értékbecslő személyében, a Támogató és a Zálogkötelezett is jogosult értékbecslő kijelölésére a saját kezdeményezésére, a Zálogkötelezett költségére. Ebben az esetben Szerződő Felek az alábbi jelöltek közül kötelesek választani:

- KPMG Tanácsadó Kft. (1134 Budapest, Váci út 31.)

- PriceWaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.)

- Deloitte Üzletviteli és Vezetési Tanácsadó Zrt. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.)

- Ernst & Young Tanácsadó Kft. (1132 Budapest, Váci út 20.)

* + - 1. A Szerződő Felek kötelesek egyidejűleg egymásnak átadni a végleges szakvélemények teljes másolatát, legkésőbb az Értesítéstől számított kilencvenedik (90.) napon.
      2. Amennyiben a fentiek szerint kiválasztott több értékbecslő által kerül felbecslésre a Szakértői Érték, úgy a Szakértői Érték a fentieknek megfelelően egyidejűleg kicserélt végleges szakvéleményekben meghatározott összegek átlagával egyenlő.
      3. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Zálogtárgyra vonatkozó Szakértői Értéket Zálogkötelezett megfelelő piaci értéknek fogadja el, azt magára nézve a jövőben is kötelezőnek tekinti, és azt nem fogja vitatni.
      4. A Zálogjogosult jogosult a Ptk. 6:134. § (2) bekezdés b) pont második fordulata szerinti nyilvános értékesítés keretében a Zálogtárgyat értékesíteni azzal, hogy Zálogjogosult a nyilvános értékesítésre záloghitel nyújtásával vagy árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást adhat. A nyilvános értékesítéssel vagy árverés szervezésével megbízott személy eljárásával kapcsolatos minden költséget a Zálogkötelezett viseli. Nyilvános értékesítésnek minősül minden olyan eljárás, amellyel a Zálogtárgy bármely érdeklődő számára megismerhetővé és figyelemmel kísérhetővé válik. A Zálogjogosult vagy a megbízása alapján eljáró személy a Zálogtárgy értékesítését a Szakértői Érték 100 (száz) %-án (a továbbiakban együtt Piaci Érték) kísérli meg. Amennyiben a Zálogtárgy értékesítése a Piaci Értéken három (3) hónap alatt nem jár eredménnyel, a Zálogjogosult az értékesítést a Piaci Érték legalább hetven (70) %-án kísérli meg. Amennyiben a Zálogtárgy értékesítése ezen az áron további három (3) hónap alatt nem jár eredménnyel, a Zálogjogosult az értékesítést a Piaci érték legalább ötven (50) %-án kísérli meg (a továbbiakban: **Minimum Ár**). Amennyiben a Minimum Áron három (3) hónap alatt a Zálogtárgyat nem sikerül értékesíteni, úgy a nyilvános értékesítés eredménytelennek minősül.
      5. Amennyiben a Támogató a Jelzálogjogát a fenti 7.1.5. bekezdés (d) pontja alapján, a Zálogtárgy bírósági végrehajtásának mellőzésével a Támogató által történő megszerzése útján kívánja érvényesíteni, a Támogató köteles a kielégítési jog megnyílását követően a Ptk. 5:137. §-ban meghatározott tartalommal rendelkező írásbeli ajánlatot küldeni a Zálogkötelezettnek.
      6. A Szerződő Felek a fentiekben megjelölt értékesítési módot kereskedelmileg észszerűnek fogadják el, rögzítik azonban, hogy a Támogató a jelen 7. pontban foglalt kielégítési módtól eltérő módon is kielégítést kereshet a Zálogjogból, amennyiben az a hatályos jogszabályokkal összhangban áll.
      7. A Felek rögzítik, hogy az egyetemleges zálogjog alapján az annak körébe bevont zálogtárgyak az egész Követelés biztosítására szolgálnak, ennek megfelelően a Zálogjogosult határozza meg a zálogjog érvényesítésének sorrendjét, azonban a kielégítési jog csupán annyi zálogtárgyra terjed ki, amennyi a biztosított Követelés kielégítéséhez szükséges.
  1. **A Zálogtárgy kiürítése és birtokba adása**
     1. A Támogató, ha a Jelzálogjogát érvényesíteni kívánja, úgy erről, valamint az értékesítés módjáról, helyéről és idejéről előzetes értesítést küld a Zálogkötelezett részére.
     2. A Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a Zálogtárgyat értékesítés vagy végrehajtás céljából, az erre vonatkozó írásbeli felszólítás kézhezvételét követő munkanapon, használatra alkalmas, birtokba vehető állapotban a Támogató birtokába adja. Amennyiben a Zálogkötelezett ezen kötelezettségeinek határidőben nem tesz eleget, úgy köteles minden megkezdett napra késedelmi kötbért fizetni, melynek napi mértéke minden megkezdett nap után a vételár után számított jegybanki alapkamat láb 2 (kétszeres) szorzata / 360 (háromszázhatvan). A Támogató kötbérre vonatkozó követelése számla kiállítása nélkül is esedékes, azok megfizetését erre való hivatkozással Zálogkötelezett nem tagadhatja meg. Amennyiben a Zálogtárgyat a Zálogkötelezett a fentnevezett határidőre nem adja a Támogató birtokába, a Támogató jogosult a Zálogtárgyat birtokba venni.
     3. A Felek rögzítik, hogy a birtokba bocsátás elmaradása nem akadálya a Zálogtárgy értékesítésének.
  2. **Bírósági végrehajtás mellőzése és egyszerűsített bírósági végrehajtás**
     1. A Jelzálogjog bírósági végrehajtás mellőzésével és egyszerűsített bírósági végrehajtás útján való érvényesítése esetén a legalacsonyabb eladási ár: a Támogató által szabad belátása szerint kijelölt értékbecslő által elkészített a legfrissebb rendelkezésre álló értékbecslés által megállapított kényszereladási ár 50 %-a, azaz ötven százaléka. Az értékbecslő minden költségét a Zálogkötelezett viseli.
     2. A Felek rögzítik, hogy a Zálogtárgy vételárának a fenti 7.3.1. bekezdésben foglaltak szerinti megállapítása megfelel a kereskedelmi észszerűség követelményének, és a vételár összege tekintetében a Zálogkötelezett ezennel kifejtetten és visszavonhatatlanul lemond a jelen Jelzálogszerződés bármilyen jogcímen, így különösen feltűnő értékaránytalanság, megtévesztés, tévedés alapján történő megtámadásának jogáról.
  3. **A Követelés bizonyítása**
     1. A Követelések fennállása és összege tekintetében a Támogató nyilvántartása az irányadó.

7.1.2. A Támogató jogosult Követelései bizonyítása céljából, a Zálogkötelezett költségére, közjegyzői okiratba foglalt közjegyzői ténytanúsítványt készíttetni.

* 1. **Elszámolás**
     1. A Támogató a Ptk. 5:135. § (1) bekezdése alapján és tartalommal a Zálogtárgy értékesítéséből származó teljes vételár kézhezvételét követő 30, azaz harminc napon belül a Zálogkötelezettnek, illetve a Ptk. rendelkezései szerint előzetes értesítésre jogosult személyeknek elszámolást küld és a Támogató követelését (beleértve abba a Támogató javára jelen Szerződés 1.6. pontjában foglalt biztosítékokkal biztosított követeléseket, valamint ezek esetleges érvényesítésével felmerülő összes költséget is), annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos költségeket meghaladó bevétel összegét egyidejűleg átutalja a Zálogkötelezettnek.
     2. Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a jövőben hozzájárulását fogja adni ahhoz, hogy amennyiben a Támogató a Zálogtárgy értékesítését a Piaci Értéken kísérli meg, úgy ezt az ajánlatot elfogadja és a tulajdonjog átszállásához, valamint az ehhez szükséges valamennyi további jognyilatkozatot késedelem nélkül megteszi.

1. **Irányadó jog, részleges érvényesség, jogviták**
   1. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Támogató, illetve a Zálogkötelezett belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezetek, így a jelen Szerződés megkötésére jogosultak, képviselőik rendelkeznek a jelen Szerződés megkötéséhez szükséges valamennyi felhatalmazással.
   2. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Támogatói Okiratban, a jelen Szerződésre vonatkozó jogszabályokban, továbbá a Ptk.-ban foglalt rendelkezéseket, valamint a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 66/2014 (III.13.) Korm. rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.
   3. A Jelzálogszerződés bármely pontjának érvénytelensége csak az adott rendelkezést érinti, és nem vonja maga után az egész Jelzálogszerződés érvénytelenségét.
   4. Felek megkísérlik a felmerülő vitás kérdéseket egymás között békés úton rendezni. Ennek sikertelensége esetén Felek kikötik a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendes bíróságot.
2. **Értesítések, EGYÉB RENDELKEZÉSEK**
   1. A jelen Jelzálogszerződés értelmében küldendő minden értesítés, kérelem vagy egyéb üzenetváltás a Zálogkötelezett és a Támogató között írásban kell, hogy történjen. Az értesítést, kérelmet, vagy egyéb üzenetet átadottnak kell tekinteni, ha az kézbesítés, posta útján jutott el a másik félhez a jelen szerződésben meghatározott címen vagy más olyan címen, amelyet az adott fél értesítés útján közöl a másik, üzenetküldő féllel.

A Zálogkötelezett levelezési címe: […]

A Támogató levelezési címe: 1062 Budapest, Andrássy út 100.

* 1. Belföldi címzett esetén a postai úton küldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a Zálogkötelezett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a Zálogkötelezett az iratot nem vette át (nem kereste), vagy a Zálogkötelezett ismeretlen helyre költözött, a küldemény ismeretlen jelzéssel érkezik vissza, vagy a kézbesítés bármely egyéb okból sikertelen volt, azt a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik (5.) munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni. Külföldi címzett esetén a Támogató az általa a Zálogkötelezett részére postára adott értesítéseket a postára adást követő nyolcadik (8.) naptári nap elteltével kézbesítettnek tekinti.
  2. A Zálogkötelezett kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy az adatait is tartalmazó jelen szerződést a Támogató a közokiratot készítő közjegyző részére továbbítsa.
  3. A jelen Zálogszerződés megkötésével és a Zálogjog érvényesítésével kapcsolatos valamennyi költség a Zálogkötelezettet terheli.
  4. A Zálogkötelezett, valamint a képviseletében eljáró személy kijelenti és szavatolja, hogy a Zálogkötelezett nevében eljáró személy képviseleti joga teljes, és nem esik olyan korlátozás alá, mely a jelen szerződés aláírására vagy teljesítésére kihatással lehet, így különösen, de nem kizárólagosan, e személyt a Zálogkötelezett vezető tisztségviselői megbízatásából nem hívta vissza vagy korlátozta, e személy jognyilatkozata nincs feltételhez vagy jóváhagyáshoz kötve.
  5. A Felek kijelentik, tudatában vannak annak, hogy őket a jelen Szerződés szerinti zálogjogviszony módosulása, vagy megszűnése, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatok megváltozása (együttesen: változás) esetén az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. sz. törvényben meghatározott bejelentési kötelezettség terheli.
  6. A jelen Jelzálogszerződés a Felek által történő aláírással lép hatályba és csak a Felek közös írásbeli megegyezésével módosítható, illetve helyezhető hatályon kívül.

Budapest, 2021. \*\*. napján

1. sz. melléklet: Támogatói Okirat

2.sz. melléklet: Értékbecslés

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Aláíró neve  Aláíró titulusa  **Zálogkötelezett** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Barta-Eke Gyula  ügyvezető  IFKA Közhasznú Nonprofit Kft.  **Zálogjogosult** |