



KÖZJEGYZŐI OKIRAT

HITELES KIADMÁNY

Alulírott doktor Kerekes Henrietta közjegyző-helyettes mint doktor Fodor Mária budapesti közjegyző mellett működő közjegyző-helyettes az alulírott napon előzetes felkérésre megjelentem a **HBW Express Bank zártkörűen működő Részvénytársaság** 1062 Budapest, Andrásy út 98. szám alatti hivatalos helyiségében, ahol jelen voltak, de külön-külön időpontban: -----

HBW Express Bank zártkörűen működő Részvénytársaság Hitelező/Zálogjogosult/Jogosult (1062 Budapest, Andrásy út 98. szám, statisztikai számjele: 14413591-6419-114-01) **mint ügyfél képviseletében az általam személyesen ismert Salamon János vezérigazgató**, 1062 Budapest, Andrásy út 98. szám alatti tartózkodású aki személyazonosságát a felmutatott 221657HA számú személyazonosító igazolvánnyal igazolta, és **az általam személyesen ismert Rostás Attila János igazgatósági tag**, 1062 Budapest, Andrásy út 98. szám alatti tartózkodású, aki személyazonosságát a felmutatott 961321JA számú személyazonosító igazolvánnyal igazolta, akik cégképviseleti jogosultságukat a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság által kiadott Cg. 01-10-046111 cégjegyzékszámú Cégekivonattal igazolták és további ügyfelekként -----

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság Adós/Zálogkötelezett (rövidített neve: Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., székhely: 1064 Budapest, Rózsa utca 81-83., cégjegyzékszám: Cg: 01-10-042987) **képviseletében Fabriczki András született Fabriczki András vezető tisztségviselő/vezérigazgató** (aki Budapesten született 1951. évi április hó 26. napján, anyja neve: Zelmanovits Irén, magyar állampolgár) 1121 Budapest, Mártonhegyi út 21/A. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a felmutatott 248494HA számú személyazonosító igazolvánnyal, lakcímét a felmutatott 934085 KL számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, cégképviseleti jogosultságát az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat által kiadott Cg. 01-10-042987 számú Cégekivonattal igazolta, valamint -----

TERIBER Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság Készfizető Kezes/Zálogkötelezett (rövidített neve: TERIBER Kft., székhely: 1064 Budapest, Rózsa utca 81-83., cégjegyzékszám: Cg: 01-09-925497) **képviseletében Földesi Ildikó született Földesi Ildikó született Földesi Ildikó vezető tisztségviselő/vezérigazgató** (aki Berettyóújfalun született 1955. évi december hó 02. napján, anyja neve: Horváth Aranka, magyar állampolgár) 4200 Hajdúszoboszló, Erkel Ferenc utca 67. szám alatti lakos, aki

személyazonosságát a felmutatott 9941851A számú személyi igazolvánnyal, lakcímét a felmutatott 522897 FI. számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, cégképviselési jogosultságát az Igazságügyi és Rendészeti Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat által kiadott Cg. 01-09-925497 számú Cégkivonattal igazolta.-----

Az ügyfelek képviselőihez intézett kérdésekre adott válaszaikból meggyőződtem ügyleti képességükről, tájékoztattam őket 805/2004. FK rendeletben foglaltakról, a kölcsönszerződés módosítás, az egyetemleges jelzálogjog, a készfizető kezességvállalás és a tulajdonjog szabályairól, jogkövetkezményeiről, arról, hogy a tulajdonjog és a jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jön létre, tájékoztattam őket az INYtv. szabályairól, különös tekintettel a 47/a§ (1) bekezdés b.) pontjában foglaltakról, amelyet követően Zálogkötelezett II. kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásból a javára jegyzett -zálogtárgyra vonatkozó- tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye nem kerül törlésre a benyújtást követő 6, azaz hat hónap lejártá esetén az alábbi jelzálogjog bejegyzése nélkül, valamint arról, hogy a közjegyzői okirat alapján akkor van bírósági végrehajtásnak helye, ha az okirat tartalmazza a jogosult és a kötelezett nevét, a kötelezettség tárgyát, mennyiségét és jogcímét, a teljesítés módját és határidejét. Ha a kötelezettség feltétel vagy időpont bekövetkezésétől függ, a végrehajtáshoz az szükséges, hogy ezt közokirat tartalmazza. A közjegyzői okirat alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha a közjegyzői okiratba foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozik, és ha a követelés teljesítési határideje letelt. A bíróság végrehajtási záradékkal látja el továbbá a zálogszerződésekről szóló közokiratot, ha a követelés teljesítési határideje letelt.-----

Ügyfelek képviselői tudomásul vették a közjegyző-helyettes tájékoztatását a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLII. számú törvény 122.§ (2)-(10) bekezdéseiben foglaltakról, vagyis a személyazonosság on-line ellenőrzésére vonatkozó rendelkezésekről.-----

Ezt követően a nevezettek felkértek, hogy a rendelkezésemre bocsátott tervezet alapján foglaljam közjegyzői okiratba az alábbi kölcsönszerződés 1. számú módosítását **egységes szerkezetben**, Jelzálogszerződést és Készfizető Kezességvállalási Szerződést az alábbiak szerint:-----

Szerződésszám: FH-61/2009.-----

----- KÖLCSÖNSZERZŐDÉS -----

----- 1.számú módosítása -----

----- EGYSÉGES SZERKEZETBEN -----

Jelen kölcsönszerződés 1. számú módosítása felek közös megegyezése alapján - a továbbiakban: Szerződés- 2010. (kettőezer-tizedik) év április hónap 29. (huszonkilencedik) napján jött létre, egyrészről a -----

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített neve: Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., székhely: Budapest, Rózsa utca 81-83., adószám: 12098336-2-42, statisztikai törzsszám: 12098336-6820-599-01, cégjegyzékszám és nyilvántartó bíróság: Cg: 01-10-042987, Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság) -----
HBW-Express Banknál vezetett pénzforgalmi számla száma: 16200106-00043401 -----

mint Adós - a továbbiakban: Adós, képviselőjében Fabriczki András született Fabriczki András vezető tisztségviselő, -----

másrészről-----

HBW Express Bank zártkörűen működő Részvénytársaság (1062 Budapest, Andrásy út 98. szám, Cg. 01-10-046111, statisztikai számjele: 14413591-6419-114-01)-----

mint bejegyzett magyar hitelintézet, jelen szerződés alapján -----

mint Hitelező - a továbbiakban: **Hitelintézet** -----

között. A Felek a következőkben állapodnak meg. -----

-----Előzmények-----

1. Felek egyezően rögzítik, hogy közöttük **2009. (kettőezer-kilencedik) év október hónap 05. (ötödik) napján** doktor Kerekes Henrietta közjegyző-helyettes mint doktor Fodor Mária budapesti közjegyző mellett működő közjegyző-helyettes által **11065/Ü/1576/2009. ügyszámon közokiratba foglalt EH-61/2009. számú Kölcsönszerződés** - továbbiakban: **Kölcsönszerződés, jött létre, az alábbi lényeges tartalommal:** -----

1.1.A Hitelintézet kölcsönt nyújt az Adós részére az alábbi feltételekkel, amelynek esedékességkori visszafizetésére Adós kötelezettséget vállalt: -----

1.1.1. A kölcsön összege: **583.000.000,-Ft, azaz ötszáznyolevanhárommillió forint, amelynek esedékességkori visszafizetésére Adós kötelezettséget vállalt.** -----

A kölcsön célja: a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Budapest, VI. kerület, belterület 28578/0/A/18 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület, Rózsa utca 99/A. (Szondi utca 42/A.) szám alatt található, valamint a 1063 Budapest, VI. kerület, belterület 28577/0/A/17, -/18, -/19, -/20. helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület Szondi utca 42/B. szám alatt található ingatlanokon emeletráépítéssel, valamint tetőtér beépítésével megvalósuló maximum 34, azaz harmincnégy darab, magánszemély részére történő értékesítési célú lakás építésének finanszírozása. -----

1.1.2. A kölcsön lejárat: **2011. (kettőezer-tizenegyedik) év december hónap 31. (harmincegyedik) napja (Lejárat).** -----

1.1.3. A kölcsön igénybevételi lehetősége megszűnik: **2011. (kettőezer-tizenegyedik) év április hónap 30. (harmincadik) napja.**-----

2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Kölcsönszerződést egységes szerkezetbe foglaltan egyező akarattal módosítják az alábbiak szerint: -----

----- I. A kölcsönnyújtás feltételei -----

1. A Hitelintézet kölcsönt nyújt az Adós részére az alábbi feltételekkel, amelynek esedékességkori visszafizetésére Adós kötelezettséget vállal. -----

1.1. Kölcsön összege: **420.000.000,-Ft, azaz négyszázhuszmillió forint, amelynek esedékességkori visszafizetésére Adós kötelezettséget vállal.** -----

1.1.1. A kölcsön célja: a Budapest, VI. kerület, belterület 28577/0/A/17, -/18, -/19, -/20. helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület Szondi utca 42/B. szám alatt található valamint a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Budapest, VI. kerület, belterület 28568/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület, Szondi utca 42/C.) szám alatt található, ingatlanokon emeletráépítéssel, valamint tetőtér beépítésével megvalósuló maximum 25, azaz huszonöt darab, magánszemély részére történő értékesítési célú lakás építésének finanszírozása. -----

1.1.2. A kölesön lejárat: 2012. (kettőezer-tizenkettődik) év március hónap 31. (harmincegyedik) napja (Lejárat). -----

1.1.3. A kölesön igénybevételi lehetősége megszűnik: 2011. (kettőezer-tizenegyedik) év június hónap 30. (harmincadik) napja.-----

1.2. Hitelintézet kötelezettséget vállal a jelen kölesön meghatározott feltételekkel történő nyújtására és folyósítására.-----

1.3. A Hitelintézet jogosult azonban a kölesön folyósítását az 1959. évi IV. számú törvény (továbbiakban: Polgári Törvénykönyv) 524. § /2/ bekezdés rendelkezése alapján - megtagadni, akár jelen szerződés aláírását követően, akár a folyósítás bármely időszakában, ha az Adós vagy bármely más szerződéses kötelezett érdekkörében olyan lényeges változás áll be, amely alapján jelen szerződés IX. pontjában részletezett azonnali hatályú felmondásnak lenne helye.-----

----- II. Folyósítás általános feltételei -----

2.1. Becsátolásra kerül a Hitelintézet részére fedezetként felajánlott, -----

--- a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Budapest, VI. kerület, belterület 28577/0/A/18, -/19. helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület, Szondi utca 42/B szám alatt található, „padlástér” megnevezésű ingatlanok tulajdoni lapjai, amely ingatlanokon a Hitelintézet javára ezen ügylettel összefüggésben alapított első zálogjogi ranghelyű egyetemleges jelzálogjog, legalább széljegyen szerepel és -----

--- a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Budapest, VI. kerület, belterület 28577/0/A/17,-/20. helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület, Szondi utca 42/B szám alatt található, ingatlanok tulajdoni lapjai, amely ingatlanokon a Hitelintézet javára ezen ügylettel összefüggésben alapított első zálogjogi ranghelyű egyetemleges jelzálogjog, legalább széljegyen szerepel és -----

--- a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Budapest, VI. kerület, belterület 28568/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület, Szondi utca 42/C. szám alatt található, „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan tulajdoni lapja, amely ingatlanon a Hitelintézet javára ezen ügylettel összefüggésben alapított első zálogjogi ranghelyű egyetemleges jelzálogjog legalább széljegyen szerepel. és -----

--- a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Budapest, VI. kerület, belterület 28588 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1064 Budapest, Szív utca 40. (természetben Rózsa utca 81.) szám alatt található, „kivett telephely” megnevezésű ingatlan tulajdoni lapja, amely ingatlanon a Hitelintézet javára ezen ügylettel összefüggésben alapított első zálogjogi ranghelyű egyetemleges jelzálogjog bejegyzésre került. -----

2.2. Az Adós bemutatja és másolatban átadja a jelen szerződés biztosítékát képező -----

--- 1063 Budapest, VI. kerület, Szondi utca 42/B. szám alatti ingatlanra 252.000.000,-Ft, azaz kettőszázötvenkettőmillió forint értékben kötött építés-szerelési biztosítást, -----

--- 1063 Budapest, VI. kerület, Szondi utca 42/C. szám alatti ingatlanra 168.000.000,-Ft, azaz százhatvannyolcmillió forint értékre kötött építés-szerelési biztosítást, -----

együttesen legalább 420.000.000,-Ft, azaz négyszázhuszmillió forint biztosítási értékben kötött építés-szerelési biztosítást, a jelen szerződésben meghatározott, a Hitelintézetet első helyi kedvezményezettként feltüntetőd, az 100.000,-Ft, azaz százézer forint összeget meghaladó kártérítési összegre vonatkozóan kizárólag a Hitelintézet hozzájárulásával visszavonható engedményezési záradékkal ellátva, továbbá igazolja féléves biztosítási díj befizetését. -----

--- valamint a jelen szerződés biztosítékát képező a Budapest, VI. kerület, 28588 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1064 Budapest, Szív utca 40. (Rózsa utca 81.) ingatlanra legalább 600.000.000,-Ft, azaz hatszázmillió forint biztosítási értékben kötött vagyonszámvetési szerződését (kötvény) vagy legalább a biztosítási ajánlatot, a jelen szerződésben meghatározott, a Hitelintézetet első helyi kedvezményezettként feltüntető, az 100.000,-Ft, azaz egyszázézer forint összeget meghaladó kártérítési összegre vonatkozóan, kizárólag a Hitelintézet hozzájárulásával visszavonható engedményezési záradékkal ellátva, továbbá igazolja féléves biztosítási díj befizetését. -----

2.3. Titoktartás alóli felmentést tartalmazó nyilatkozat aláírása az Adós és Készfízető Kezes részéről. -----

2.4. Becsatolásra kerül a biztosítékul szolgáló ingatlanokra vonatkozóan, a Zálogkötelezettnek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. számú törvény 4.§. (3) bekezdés szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratba vagy közokiratba foglalt **nyilatkozata**, melyben hozzájárul ahhoz, hogy a Hitelintézet a biztosítékul szolgáló ingatlanokra vonatkozó jogok és tények mögötti iratokat megtekintse. -----

2.5. Becsatolásra kerül az Adósnak és Készfízető Kezesnek a 18/2009. (VIII. 6.) számú MNB rendelet 34. § szerinti felhatalmazása, gyakoriság és értékhatár korlátozás nélküli beszedési megbízás benyújtására valamennyi jelenlegi bankszámlája felett, valamint a számlavezető hitelintézetek – jogszabálynak megfelelő – írásbeli visszaigazolása a Hitelintézet **beszedési megbízás** benyújtására vonatkozó jogának tudomásulvételével. A Hitelintézet kizárólag akkor élhet fenti azonnali beszedési megbízásra szóló jogával, ha az Adós a IV. 4.1 és az V.5.2 alatt részletezett számláin az adott esedékesség napján nem áll rendelkezésre a kölcsön és kamatainak megfizetésére elegendő pénzeszköz. -----

2.6. Az értékesítési előszerződések tartalma véglegesítésre került a Hitelnyújtó által elfogadott módon. -----

2.7. Adós igazolja a saját erő felhasználását a B épületre vonatkozóan 63.000.000,-Ft, azaz hatvanhárommillió forint, a C épületre vonatkozóan 42.000.000,-Ft, azaz negyvenkettőmillió forint (együttesen bruttó 105.000.000,-Ft, azaz egyszázötmillió forint), melyet Hitelintézet az ellenőrzése során megerősít. -----

2.8. A folyósítási jutalék megfizetése, vagy levonása a folyósított kölcsönből. -----

2.9. A Hitelintézet az I.1.1. pont szerinti kölcsönt *több részletben folyósítja, az egyes szakaszok folyósítási összege nem lehet kevesebb, a B épület esetén, mint 21.000.000,-Ft, azaz huszonegymillió forint, a C épület esetén mint 14.000.000,-Ft, azaz tizenhárommillió forint és a szakaszok száma nem lehet több, mint 12 (tizenkettő) darab épületenként.*-----

2.10. Becsatolásra kerül a Hitelintézet műszaki ellenőre által igazolt készültség (helyszíni szemle, építési napló ellenőrzése, teljesítés igazolások megtekintése, számlák-, rögzített átutalások ellenőrzése),. -----

2.11. A lehívandó kölcsönösszeg esetén az összeg 80%-áig, azaz nyolcvan százalékaig rögzített átutalás a kivitelező felé. -----

----- III. A folyósítás különös feltételei -----

3.1. Az I. fejezet 1.1. pont szerinti kölcsönből az egyes, alábbiakban részletezett folyósítási szakaszok folyósításának a II. pontban foglaltakon túli további feltétele: -----

A kölcsön összegéből a B épületre vonatkozóan 252.000.000,-Ft, azaz kettőszázötvenkettőmillió forint, a C épületre vonatkozóan 168.000.000,-Ft, azaz százhatvannyolcmillió forint esik. -----

Az egyes szakaszok folyósítását az Adós kezdeményezi, megírva az igényelt összeget, becsatolva a készültségre, fizetendő számlákra vonatkozó dokumentumokat. -----

Hitelintézet a következőkben előírt ellenőrzések elvégzését követően, az igénylés Hitelintézethez történő beérkezését követő 6 (hat) munkanapon belül boesátja Adós rendelkezésére a kölcsön részösszegét.

--- 1. A „B” épületre vonatkozóan maximum 120.000.000,-Ft, azaz egyszázhuszmillió forint kölcsön összegig:

A 63.000.000,-Ft, azaz hatvanhárommillió forint önerő beépítése megtörtént

--- a Budapest, VI. kerület, belterület, 28577/0/A/17, -/18, -/19, -/20. helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület, Szondi utca 42/B. szám alatti ingatlanok ráépítés és tetőtér beépítés építési engedélye jogerős.

--- 2. A „B” épületre vonatkozóan a 120.000.000,-Ft, azaz egyszázhuszmillió forint kölcsön összeget meghaladó folyósítások feltétele:

--- a Budapest, VI. kerület, belterület, 28577/0/A/17, -/18, -/19, -/20. helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület, Szondi utca 42/B. szám alatti ingatlanokra Hitelintézetünk *egyetemleges* jelzálogjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

--- 3. A „C” épületre vonatkozóan maximum 80.000.000,-Ft, azaz nyolevanmillió forint kölcsön összegig:

A 42.000.000,-Ft, azaz negyvenkettőmillió forint önerő beépítése megtörtént

--- a Budapest, VI. kerület, belterület, 28568/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület, Szondi utca 42/C. szám alatti ingatlanok ráépítés és tetőtér beépítés építési engedélye jogerős.

--- 4. A „C” épületre vonatkozóan a 80.000.000,-Ft, azaz nyolevanmillió forint kölcsön összeget meghaladó folyósítások feltétele:

--- a Budapest, VI. kerület, belterület, 28568/0/A/33 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület, Szondi utca 42/C. szám alatti ingatlanokra Hitelintézetünk *egyetemleges* jelzálogjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

Az utolsó részletek további folyósítási feltétele a beruházással kapcsolatos végzámla kiboesátása.

----- IV. A kölcsönnyújtás módja, feltételei -----

4.1. A Hitelintézet 420.000.000,-Ft, azaz négyszázhuszmillió forint kölcsönt a II., III. pontok alapján, az abban felsorolt feltételek teljesülése szerint az Adósnak a Hitelintézetnél vezetett 16200106-00043401 számú pénzforgalmi bankszámlájára utalja és ezáltal az Adós rendelkezésére boesátja a 1.1. pontban megjelölt kölcsönösszeg teljesítése érdekében.

4.2. Az igénybevételi lehetőség megnyitása: a folyósítási feltételek teljesítését követően, de nem előbb, mint 2010. (kettőezer-tizedik) év április hónap 30. (harmincadik) napján.

4.3. Teljes hiteldíj: Az alábbi pontokban tételesen felsorolt díjakból áll, amelynek esedékességgel megfizetésére Adós kötelezettséget vállal:

a./ Az Adós a folyósított kölcsönök után a kölcsöntartozás fennállásának időtartamára ügyleti kamatot fizet, az ügyleti kamat mértéke referencia kamat + évi 3%, azaz plusz évi három százalék. Referencia kamat mértéke a közzétett 3, azaz három havi BUBOR (HUF). Az ügyleti kamat mértéke változó, minden naptári negyedév első napján kerül megállapításra a megelőző napon közzétett referencia kamat figyelembevételével, az adott negyedévben az ügyleti kamat mértéke nem változik. Az induló üzleti kamat mértéke, a kölcsön megnyílását megelőző napon közzétett referencia kamat figyelembevételével kerül

megállapításra, melyről Hitelintézet levélben értesíti Adóst. A kamat mértéke naptári negyedév végéig nem változik.-----

b./ A Hitelintézet a hitelnyújtásért a kölcsön igénybe nem vett összegének évi 1%-ával, azaz egy százalékkal egyező összegű rendelkezésre tartási jutalékot számít fel a kölcsön megnyílásától, melynek megfizetése naptári negyedévenként, a negyedévet követő második munkanapon esedékes.-----

c./ A Adós minden folyósított összeg után köteles 0,5%, azaz nulla egész öt tized százalék folyósítási jutalékot Hitelintézetnek megfizetni a folyósítással egyidőben.-----

d./ **Egyéb költségek:** Adós viseli a jelen szerződés megkötésének, valamint az esetlegesen kikötött egyéb biztosítékok, mint a zálogjog vagy egyéb biztosíték földhivatali nyilvántartásba vételének, bejegyzésének költségeit, melynek mértékét a hatályos jogszabályok határozzák meg.-----

----- V. A kölcsöntőke és kamatai visszafizetése -----

5.1. Az Adós a kölcsöntőke tartozást legkésőbb a lejárat napján köteles egyösszegben visszafizetni, amelyre Adós kötelezettséget vállal. Az Adós kötelezettséget vállal arra, hogy a lejárat napján minden, a jelen szerződésből eredő Hitelintézettel szembeni tartozását megfizeti.-----

5.2. Adós a beruházás során létesülő lakások értékesítéséből befolyó árbevétel az annak jóváírása céljából, jelen szerződés létrejöttével egyidejűleg nyitott 16200106-00044110 zárolt pénzforgalmi számlájára köteles utaltatni, mely számláról Hitelintézet jogosult Adóssal szembeni követeléseit beszedni, jelen szerződés aláírásával ehhez Adós kifejezetten hozzájárul. A számlán lévő egyenlegek után a Hitelintézet a mindenkorli ügyleti kamat mértékével egyező kamatot fizet negyedévente a negyedévet követő 2., azaz második munkanapon történő jóváírással.-----

5.3. Az ügyleti kamat megfizetése naptári negyedévente, a negyedévet követő 2. (második) munkanapon, illetőleg az utolsó kamatfizetés a kölcsön lejáratára napján esedékes, amelynek esedékességkori megfizetésére Adós kötelezettséget vállal.-----

Az ügyleti kamat és valamennyi egyéb díj és jutalék a kölcsön folyósításából is fizethető.

5.4. A Hitelintézet a kamatot a tényleges visszafizetés napjáig számítja fel.-----

5.5. A Hitelintézet az esedékes törlesztő részleteket esedékességkor az Adósnak Hitelintézetnél vezetett 16200106-00043401 számú pénzforgalmi bankszámlájáról, illetve az V.5.2. pont szerint szedi be. Az Adós kötelezettséget vállal arra, hogy esedékességkor a szükséges törlesztő összeg a bankszámlán rendelkezésre áll.-----

5.6. Az Adós ezúton felhatalmazza a Hitelintézetet az V.5.2 pontban meghatározásra került számla feletti rendelkezési jogának – jelen szerződésből származó bármely fizetési kötelezettségének fennállásáig – kizárólagosan és visszavonhatatlanul történő átengedése mellett, hogy a hitel és kamatai törlesztése céljából a fenti számláját megterhelje.-----

5.7. Jelen szerződés - az I.1.1.2. pontban szereplő lejárat időpont előtt is megszűnik, amennyiben az Adós a szerződésből származó minden fizetési kötelezettségének teljes egészében eleget tett.-----

Előtörlesztést az Adós a lejárat előtt bármikor teljesíthet, erre irányuló írásbeli kérelem Hitelintézethez történő benyújtása alapján, az előtörlesztés egyidejű befizetésével.-----

Lejárat előtti visszafizetés és előtörlesztés esetén Hitelintézet **nem számít fel költséget**.-----

----- VI. A fizetési kötelezettségek késedelmes teljesítése -----

6.1. Az Adós jelen szerződésből származó, **bármely fizetési kötelezettségének határidőre történő nem teljesítése esetén** a Hitelintézet a késedelmes összegre az esedékesség napjától a teljesítés időpontjáig terjedő időre **késedelmi kamatot** számít fel. -----

6.2. Az Adós tudomásul veszi, hogy amennyiben jelen szerződésből származó, **bármely fizetési kötelezettségének határidőben neki felróható okból nem tesz eleget**, Hitelintézet a lejárt tartozások után a késedelem idejére a **megfizetés napján érvényes ügyleti kamat évi 5%-kal, azaz öt százalékkal növelt mértékű késedelmi kamatot** érvényesít, amelynek esedékességkori megfizetésére Adós **kötelezettséget vállal**. -----

----- VII. A kölcsön biztosítékai -----

7.1. Beszedési megbízás -----

7.1.1. Adós felhatalmazza Hitelintézetet arra, hogy ha a kölcsön lejáratkor vagy törlesztő részlet esedékességekor a kölcsön aktuális tőkeösszegét, valamint annak járulékait (kamat, egyszeri kezelési költség, rendelkezésre tartási jutalék, és a többi.) nem fizeti meg, a pénzforgalom lebonyolításáról szóló 18/2009. (VIII. 6.) számú MNB rendelet 34. § alapján az esedékes tartozás összegével - beszedési megbízás alkalmazásával – Adós valamennyi bankszámláját megterhelje. -----

7.1.2. A Hitelintézet VII.7.1.1 pontban meghatározott jogát az Adósnak a rendelet 34. § (1) bekezdés szerinti felhatalmazása alapján gyakorolja, gyakoroltság és értékhatár korlátozás nélküli, az Adós valamennyi bankszámlája felett mely felhatalmazást, valamint a számlavezető hitelintézetek jogszabálynak megfelelő írásbeli visszaigazolása a Hitelintézet beszedési megbízás benyújtására vonatkozó jogának tudomásulvételével az Adós jelen megállapodás aláírását követően, de a kölcsön folyósítást megelőzően köteles a VII.7.1.3. pont szerint a Hitelintézet rendelkezésére bocsátani. -----

7.1.3. Adós kötelezettséget vállal arra, hogy Hitelintézetnek a beszedési megbízás benyújtására irányuló jogosultságát az alábbi számlavezető hitelintézetekhez - a hitelintézet által megkívánt tartalommal - a jelen kölcsönszerződés aláírását követően haladéktalanul bejelenti és az általuk érkeztetett felhatalmazó levelet Hitelintézetnek a jelen szerződés aláírását követő 5, azaz öt napon belül eredeti példányban megküldi. Ennek elmulasztása Hitelintézet számára azonnali hatályú felmondási okot eredményez. -----

Adós kijelenti, hogy jelen Szerződésben írt kölcsön folyósítási feltételek teljesülésekor, a HBW Express Bank zrt-nél vezetett bankszámláin kívül, kizárólag az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11706016-20602501 dolgozói lakáskölcsön bankszámlával fog rendelkezni, melyre vonatkozóan Hitelintézet eltekint a VII.7.1.1. pont szerinti felhatalmazástól. -----

7.1.4. Adós jelen kölcsönszerződés aláírásával **feltétlen kötelezettséget vállal** arra, hogy az azonnali beszedési megbízásra szóló felhatalmazását kizárólag a Hitelintézetrel együttesen vonhatja vissza. -----

7.2. Beszámítás: -----

Adós felhatalmazza Hitelintézetet arra, hogy amennyiben a kölcsön lejáratkor vagy bármely fizetési kötelezettségének beállásakor a Hitelintézetrel szemben fennálló és jelen kölcsönszerződésből származó bármely fizetési kötelezettséget nem teljesíti, a Hitelintézet az Adós előzetes értesítése mellett a tartozás összegével Adósnak a **Hitelintézetnél vezetett bármely bankszámláját megterhelje**, azaz a lejárt pénztartozás összegét a Polgári Törvénykönyv 296-297.§ szerint beszámítsa. -----

7.3. Vagyonbiztosítási szerződés -----

Az Adós bemutatja és másolatban átadja a jelen szerződés biztosítékát képező II. 2.1. pontban leírt ingatlanokra, -----

1
S
h
a
--
7.
jel
sz:
lal
egy

--- Az Adós bemutatja és másolatban átadja a jelen szerződés biztosítékát képező -----
--- 1063 Budapest, VI. kerület, Szondi utca 42/B. szám alatti ingatlanra 252.000.000,-Ft, azaz kettőszázötvenkettőmillió forint értékben kötött építés-szerelési biztosítást, -----
--- 1063 Budapest, VI. kerület, Szondi utca 42/C. szám alatti ingatlanra 168.000.000,-Ft, azaz egyszázhatvannyolcmillió forint értékre kötött építés-szerelési biztosítást, -----
együttesen legalább 420.000.000,-Ft, azaz négyszázhuszmillió forint biztosítási értékben kötött építés-szerelési biztosítást, a jelen szerződésben meghatározott, a Hitelintézetet első helyi kedvezményezettként feltüntető, a 100.000,-Ft, azaz egyszázézer forint összeget meghaladó kártérítési összegre vonatkozóan kizárólag a Hitelintézet hozzájárulásával visszavonható engedményezési záradékkal ellátva, továbbá igazolja féléves biztosítási díj befizetését. -----

--- valamint a jelen szerződés biztosítékát képező a Budapest, VI. kerület, 28588 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1064 Budapest, Szív utca 40. (Rózsa utca 81.) ingatlanra legalább 600.000.000,-Ft, azaz hatszázmillió forint biztosítási értékben kötött vagyonbiztosítási szerződését (kötvény) vagy legalább a biztosítási ajánlatot, a jelen szerződésben meghatározott, a Hitelintézetet első helyi kedvezményezettként feltüntető, a 100.000,-Ft, azaz egyszázézer forint összeget meghaladó kártérítési összegre vonatkozóan, kizárólag a Hitelintézet hozzájárulásával visszavonható engedményezési záradékkal ellátva, továbbá igazolja féléves biztosítási díj befizetését. -----

7.4. Jelzálogjog ingatlanon -----

Adós jelen szerződésből származó valamennyi fizetési kötelezettsége dologi biztosítékául szolgál: -----

7.4.1. a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Budapest, VI. kerület, belterület 28577/0/A/18, -/19. helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület, Szondi utca 42/B szám alatt található, „padlástér” megnevezésű ingatlanok tulajdoni lapjai, amely ingatlanokon a Hitelintézet javára ezen ügylettel összefüggésben alapított első zálogjogi ranghelyi egyetemleges jelzálogjog, valamint -----

7.4.2. a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Budapest, VI. kerület, belterület 28577/0/A/17, -/20. helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület, Szondi utca 42/B szám alatt található ingatlanok tulajdoni lapjai, amely ingatlanokon a Hitelintézet javára ezen ügylettel összefüggésben alapított első zálogjogi ranghelyi egyetemleges jelzálogjog, valamint -----

7.4.3. a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Budapest, VI. kerület, belterület 28568/0/A/33 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület, Szondi utca 42/C szám alatt található, „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlanok tulajdoni lapjai, amely ingatlanokon a Hitelintézet javára ezen ügylettel összefüggésben alapított első zálogjogi ranghelyi egyetemleges jelzálogjog -----

7.4.4. a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Budapest, VI. kerület, belterület 28588 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1064 Budapest, Szív utca 40. (Rózsa utca 81-83.) szám alatt található, „kivett telephely” megnevezésű ingatlan tulajdoni lapja, amely ingatlanon a Hitelintézet javára ezen ügylettel összefüggésben alapított első zálogjogi ranghelyi egyetemleges jelzálogjog. -----

7.5. Felek megállapodnak abban, hogy VII.7.4.1. és VII.7.4.2. és VII.7.4.3. pont szerinti jelzálogjog a kölcsön céljaként megjelölt, a 1063 Budapest VI. kerület Szondi utca 42/B. szám alatti lakóházban és a 1063 Budapest, VI. kerület Szondi utca 42/C. szám alatti lakóházban kialakításra kerülő, összesen 25, azaz huszonöt darab új lakást is egyetemlegesen terheli. Felek a jelzálogjog bejegyzését a társasháztulajdont alapító okiratok

megfelelő módosítását és ingatlan-nyilvántartási benyújtását követően jogosultak és kötelesek 8. azaz nyolc munkanapon belül a megfelelő okiratok benyújtásával kezdeményezni az illetékes földhivatalnál. -----

7.6. Készfizető Kezesség -----

Adósnak a jelen Szerződésből származó fizetési kötelezettségei teljesítése érdekében **TERIBER Kft. Készfizető Kezes** ezúton feltétel nélkül és visszavonhatatlanul **készfizető kezességet vállal**, amely készfizető kezességről szóló közjegyzői okiratba foglalva a jelen Szerződés szerkesztésének és elválaszthatatlan mellékletét képezi -----

7.7. Biztosítéki Okiratok -----

a.) a Hitelintézet és a Zálogkötelezettek között érvényesen létrejött jelzálogszerződés (**Zálogszerződés**) közjegyzői okiratba foglalva; -----

b.) a Hitelintézet és a Készfizető Kezes között érvényesen létrejött készfizető kezességi szerződés (**Készfizető Kezességi Szerződés**) közjegyzői okiratba foglalva; -----

c.) a vagyontárgy azonosítását, tulajdonjogát igazoló dokumentumok (**30, azaz harminc** napnál nem régebbi tulajdoni lap másolat) (**Alapdokumentumok**); -----

d.) jelzálog bejegyzését illetve széljegyen való feltüntetését igazoló dokumentum (a jelzálogjogot bejegyző határozatként illetve széljegyen feltüntető tulajdoni lapmásolat) (**Bejegyzési Igazolás**); -----

e.) a zálogtárgy teljes körű biztosítását igazoló okiratok (szerződés, kötvény), valamint az abból származó biztosítási összegek tekintetében a Bank egyedüli kedvezményezettként történő megjelölését igazoló, biztosító által kiadott okirat (**a Biztosítás Okiratai**); -----

f.) **felhatalmazó levél** azonnali beszédési megbízás benyújtására. -----

----- VIII. Egyéb kötelezettség vállalása -----

8.1. Adós tudomásul veszi, hogy a kölcsönszerződésben a kölcsön céljaként megjelölt beruházás során értékesítésre kerülő önálló ingatlanok **adás-vételi szerződéseinek érvényességének feltétele Hitelintézet jóváhagyása, ennek érdekében kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvételi szerződéseket jóváhagyás végett Hitelintézethez benyújtja, amely arra észrevételeket tehet, egyes szerződéses rendelkezések megváltoztatását, elhagyását, vagy beillesztését jogi megfontolásból kérheti.** -----

8.2. **Felek rögzítik, tudomással bírnak arról, hogy a 1.1.1.1 pontban megfogalmazott hitelezési megvalósítására Adós és a Terézvárosi Ingatlan tulajdonosok és Társasházi Tulajdonközösségek Egyesülete projekt céget hozott létre. A cég neve TERIBER Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített név: TERIBER Kft.).** -----

----- IX. Felek együttműködési kötelezettsége, szerződésszegés, felmondás -----

A Hitelintézet jogosult követeléseit egy összegben lejárttá tenni és jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani: -----

9.1. amennyiben az Adós a jelen szerződésből eredő, illetve a Biztosított Okiratokba foglalt valamely kötelezettségének a Hitelintézet felszólítása ellenére sem tesz eleget, így különösen: -----

9.1.1. amennyiben az Adós a jelen szerződésből, illetve a Biztosított Okiratokból fakadó bármely fizetési kötelezettségének határidőben (esedékességkor) nem tesz eleget; -----

9.1.2. amennyiben Adós jelen szerződésben, illetve a Biztosított Okiratokba foglalt tájékoztatási kötelezettségének nem tesz eleget; -----

9.2. amennyiben az Adós a Hitelintézet hozzájárulása nélkül vagy tiltása ellenére olyan szerződést vagy jogügyletet köt, olyan tevékenységet végez vagy túr el, amelyhez a Hitelintézet előzetes hozzájárulása szükséges; -----

9.3. Adós a Hitelintézetet valótlan tények közlésével, releváns tények, adatok elhallgatásával, a valóságnak meg nem felelő adatok szolgáltatásával szándékosan megtévesztette vagy tévedésben tartotta, vagy erre kísérletet tett; -----

9.4. amennyiben Adós a Hitelintézettel szemben fennálló, más szerződésből eredő pénzfizetési kötelezettségét, vagy egyéb kötelezettségét nem szerződésszerűen teljesíti; -----

9.5. amennyiben Adósnak fedezet elvonására utaló magatartása alapos okkal vélelmezhető; ---

9.6. amennyiben az Adós, a Hitelintézettel szemben fennálló bármely fizetési kötelezettsége teljesítésével 30, azaz harminc napon túli késedelembe esik; -----

9.7. amennyiben az Adós, mint Zálogkötelezett, illetve a zálogtárgy tulajdonosa a jelen szerződés biztosítékát képező zálogtárgy elidegenítését vagy megterhelését a Hitelintézet előzetes hozzájárulása nélkül megkísérli, függetlenül attól, hogy a kísérlet milyen eredménnyel jár ide nem értve a hitelcéljaként megjelölt lakások értékesítését -----

9.8. a Polgári Törvénykönyvben foglalt további okokból; -----

9.9. súlyos szerződésszegés esetén (súlyos szerződésszegésnek minősül, ha az Adós, jelen szerződésben szereplő lényeges kötelezettségét megszegi). -----

A szerződés bármely – IX. pontban részletezett - okból történő azonnali hatályú felmondása esetén az Adósnak a Hitelintézettel szembeni valamennyi, e szerződésből eredő fizetési kötelezettsége azonnal, egy összegben esedékessé válik, amelyek esedékességkori megfizetésére Adós kötelezettséget vállal. -----

Az Adós csak olyan időpontra jogosult - akár azonnali hatállyal - e szerződést felmondani, amely nap zárásakor e szerződés alapján kölcsöntartozása nem áll fenn. -----

----- X. Egyéb rendelkezések -----

10.1. **Jelen szerződést a Felek kizárólag közös megegyezéssel, írásban módosíthatják.** Az Adós, módosítási kérelme esetén - a módosítási kérelem elbírálásáért - a Hitelintézet a **módosítási kérelem benyújtásakor 50.000,-Ft, azaz ötvezer forint díjat számít fel, amelyek megfizetésére Adós kötelezettséget vállal.** A Hitelintézet a módosítási kérelemmel érdemben csak akkor foglalkozik, ha a díj befizetésre került. A szerződés futamidő előtti végleges lezárása nem minősül szerződésmódosításnak. A szerződés módosítása vagy részleges érvénytelensége esetén a szerződés többi része érvényben marad. -----

10.2. Adós (Zálogkötelezett) **felhatalmazza** a Hitelintézetet, hogy jelen szerződés egyik biztosítékát képező jelzálogszerződést, az ingatlanra vonatkozó egyetemleges jelzálogjog bejegyzési kérelemmel együtt az illetékes földhivatalhoz benyújtsa. E tekintetben felmentést adnak a Hitelintézet részére az 1996. évi CXII. számú törvényben meghatározott bank- és üzleti titoktartási kötelezettség alól. -----

10.3. Az Adós fizetési kötelezettségei szempontjából **teljesítés időpontjának** az az időpont minősül, amikor az Adósnak a Hitelintézetnél vezetett bankszámlájáról a beszedés megtörtént vagy átutalás esetén az összeg a Hitelintézet számláján jóváírásra került, készpénzes befizetés esetén pedig, mikor az összeg a Hitelintézet pénztárába befizetésre került. -----

10.4. Az **Adós tudomásul veszi**, hogy a Hitelintézet a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. számú a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény kötelező rendelkezései alapján csatlakozott egy, a hitelintézetek által létrehozott és üzemeltetett, hiteladósokra vonatkozó központi hitelintézeti hitelinformációs rendszerhez Központi Hitelinformációs rendszer és Adatbank (**továbbiakban: KHR**). A KHR üzemeltetése, részére történő adatszolgáltatás, illetve az adatok lekérdezése nem jelenti a banktitok sérelmét. Az Adós tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés a KHR adatbankjában

nyilvántartásra kerül, és ezzel kapcsolatosan a rendszerhez csatlakozott hitelintézetek adatokat kérhetnek le. -----

10.5. A Hitelintézet és az Adós közötti jogviszony a kölcsön visszafizetésével és a járulékok teljes körű megfizetésével szűnik meg. A tartozások rendezésével egyidejűleg a Hitelintézet haladéktalanul intézkedik az esetlegesen bejegyzett terhelések törléséről, a lekötött fedezetek feloldásáról, az óvadékok felszabadításáról és a jogi biztosítékok mentesítéséről. -----

10.6. A Hitelintézet jogosult az Adós és a Kötelezetteknek a hitel,- kölcsön kérelemben és az ahhoz kapcsolódó dokumentumokban, valamint egyedi szerződésekben foglalt személyes adatait az általa legcélszerűbbnek tartott formában ellenőrizni. -----

10.7. Adós kötelezettséget vállal arra, hogy esetleges szerződésszegése esetén Hitelintézetnek a **jogérvényesítés költségét** - így amennyiben a Hitelintézet megbízottat vesz igénybe követelése érvényesítésére, úgy annak költségeit, a jel- és vagy zálogjog érvényesítésének költségét, a zálogtárgy, vagy más biztosítékul szolgáló dolog birtokbavételével, őrzésével, kezelésével, illetve értékesítésével kapcsolatban felmerülő költségeket, a perköltséget, ügyvédi, végrehajtói munkadíjat és a többi - a törvényi rendelkezéseknek megfelelően esedékességgel viseli. -----

10.8. Felek megállapodnak abban, hogy a Hitelintézet által nyújtott kölcsön és járulékai mindenkorai összegének megállapítása szempontjából a Hitelintézet üzleti könyvei az irányadóak, kivéve, ha azok bizonyíthatóan tévesek. -----

10.9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Hitelintézet -----
Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. címzett megjelölésével -----

1064 Budapest, Rózsa utca 81-83. szám alatti címre Adós részére, illetve -----
Adós a Hitelintézethez címzett írásbeli nyilatkozatokat a -----

HBW Express Bank zrt. címzett megjelölésével -----
1062 Budapest, Andrássy út 98. szám alatti címre -----

tértívevényes, szabályszerűen postára adott postai küldemény útján juttatják el. -----
A szerződő felek kötelezik magukat, hogy a fenti nyilatkozatok közlésére és kézbesítésére

vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy a fentiekben megadott kézbesítési címen e szerződés létrejöttétől kezdve a szerződés megszűnéséig folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel. Ennek elmulasztása esetén a kézbesítés hiányára előnyök szerzése végett a mulasztó fél nem hivatkozhat. -----

10.10. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Hitelintézet Üzletszabályzata, a Polgári Törvénykönyv, a Hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. számú törvény és más, a Hitelintézetekre és ügyfeleikre vonatkozó jogszabályok az irányadóak. -----

10.11. Az Adós kijelenti, hogy a Hitelintézet Üzletszabályzatát ismeri és magára nézve kötelezőnek elismeri. -----

10.12. A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő vitás ügyeket a felek megkísérlik megegyezés útján rendezni. -----

10.13. Jelen módosítással kapcsolatba Hitelintézet díjat nem számít fel. -----

Adós az okirat szerinti követelés fennálltát elismeri. -----

A szerződés az alábbi mellékletekkel együtt érvényes: -----

1. számú melléklet Jelzálogszerződés -----

2. számú melléklet Készfizető Kezességvállalási Szerződés -----

3. számú melléklet HBW Express Bank zrt. Hitelezési Üzletszabályzat -----

Az EH-61/2009. számú kölcsönszerződés 1. számú melléklete -----

-----**EGYETEMLEGES INGATLAN JELZÁLOGSZERZŐDÉS** -----

t
k
m
fe
Zá

amely létrejött egyrészről-----

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített neve: Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., székhely: 1064 Budapest, Rózsa utca 81-83., adószám: 12098336-2-42, statisztikai törzsszám: 12098336-6820-599-01, cégjegyzékszám és nyilvántartó bíróság: Cg: 01-10-042987, Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság) -----

HBW-Express Banknál vezetett pénzforgalmi számla száma: 16200106-00043401 -----
mint Zálogkötelezett I. - a továbbiakban: **Zálogkötelezett I.**, képviselében Fabriczki András született Fabriczki András vezető tisztségviselő, -----

TERIBER Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: TERIBER Kft., székhely: 1064 Budapest, Rózsa utca 81-83., adószám: 14906679-2-42, statisztikai törzsszám: 14906679-6810-113-01, cégjegyzékszám és nyilvántartó bíróság Cg: 01-09-925497, Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság) -----
mint Zálogkötelezett II. - a továbbiakban: **Zálogkötelezett II.**, képviselében Földesi Ildikó született Földesi Ildikó vezető tisztségviselő -----

Zálogkötelezett I. és Zálogkötelezett II., -----
a továbbiakban együttesen: **Zálogkötelezett** -----

másrészről a -----

HBW Express Bank zártkörűen működő Részvénytársaság (Székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 98., Cégjegyzékszám: 01-10-046111, Adószám: 14413591-2-44, Statisztikai törzsszám: 14413591-6419-114-01) -----

mint Zálogjogosult - továbbiakban: **Zálogjogosult** -----

továbbiakban együttesen: **Felek** -----

között az alábbi feltételekkel: -----

1. Felek rögzítik, hogy a Zálogjogosult, mint Hitelintézet, valamint Zálogkötelezett I., mint Adós között **2010. (kettőezer-tizedik) év április hónap 29. (huszonkilencedik) napján EH-61/2009.** számon egységes szerkezetbe foglalt kölcsönszerződés 1. számú módosítása (**Kölcsönszerződés**) jött létre, amely alapján a Zálogjogosult, mint hitelező **420.000.000,-Ft, azaz négyszázhúszmillió forint összegű kölcsön** folyósítására vállalt kötelezettséget az Adós részére a folyósítási feltételek teljesülése esetén. A kölcsönszerződés alapján az Adós maximális fizetési kötelezettsége a Zálogjogosulttal, mint hitelezővel szemben **420.000.000,-Ft, azaz négyszázhúszmillió forint tőkeösszeg, valamint ennek a kölcsönszerződésben meghatározott mértékű ügyleti kamata, késedelmi kamata, és a felmerült költségek, díjak, jutalékok erejéig terjedhet (Biztosított Tartozás).** Adós kötelezettséget vállalt arra, hogy a kölcsön összegét, annak járulékaival együtt a Kölcsönszerződésben meghatározott feltételek szerint, de legkésőbb a **2012. (kettőezer-tizenkettedik) év március hónap 31. (harmincegyedik) napjáig,** lejárat napjáig a Zálogjogosult, mint hitelező részére hiánytalanul visszafizeti. -----

2. Felek kijelentik, hogy a Kölcsönszerződés tartalmát ismerik, azt a jelen Zálogszerződés alapján történő végrehajtás szempontjából a Zálogszerződés elválaszthatatlan részének tekintik, és a jelen Zálogszerződést a Kölcsönszerződés mellékleteként kezelik. Felek kifejezetten kijelentik, hogy a Kölcsönszerződés szerinti tőke és járulékok pontos összegének meghatározása, valamint a Kölcsönszerződésben meghatározott szerződésszegési és felmondási eseményekre és azok jogkövetkezményeire vonatkozó rendelkezéseket a jelen Zálogszerződésbe is beépített rendelkezéseknek tekintik és elfogadják. -----

3. Felek a Biztosított Tartozás, valamint a zálogjog érvényesítésének költségei megfizetésének biztosítására, vagyis 420.000.000,-Ft, azaz négyszázhúszmillió forint tőke és annak valamennyi járuléka erejéig a Felek jelen szerződés alapján első kielégítési ranghelyen ingatlant terhelő egyetemleges jelzálogjogot alapítanak a Zálogjogosult javára:-----

3.1. a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában a Budapest VI. kerület belterület, 28577/0/A/17 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület Szondi utca 42/B földszint szám alatt található ingatlan Zálogkötelezett II. tulajdonába kerülő 1/1, azaz egy egész arányú tulajdoni hányadára (Zálogtárgy I.),-----

és-----

3.2. a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában a Budapest VI. kerület belterület, 28577/0/A/18 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület Szondi utca 42/B szám alatt található, „padlástér” megnevezésű ingatlan Zálogkötelezett II. tulajdonába kerülő 1/1, azaz egy egész arányú tulajdoni hányadára (Zálogtárgy II.),-----

és-----

3.3. a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában a Budapest VI. kerület belterület, 28577/0/A/19 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület Szondi utca 42/B szám alatt található, „padlástér” megnevezésű ingatlan Zálogkötelezett II. tulajdonába kerülő 1/1, azaz egy egész arányú tulajdoni hányadára (Zálogtárgy III.),-----

és-----

3.4. a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában a Budapest VI. kerület belterület, 28577/0/A/20 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület Szondi utca 42/B szám alatt található ingatlan Zálogkötelezett II. tulajdonába kerülő 1/1, azaz egy egész arányú tulajdoni hányadára (Zálogtárgy IV.),-----

és-----

3.5. a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában a Budapest VI. kerület belterület, 28568/0/A/33 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1063 Budapest, VI. kerület Szondi utca 42/C szám alatt található, „Egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan Zálogkötelezett II. tulajdonába kerülő 1/1, azaz egy egész arányú tulajdoni hányadára (Zálogtárgy V.),-----

és-----

3.6. a Budapesti 2. számú Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában a Budapest VI. kerület belterület, 28588 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest, VI. kerület 1064 Budapest, Szív utca 40. (természetben Rózsa utca 81-83.) szám alatt található, „kivett telephely” megnevezésű ingatlan Zálogkötelezett I. tulajdonában lévő 1/1, azaz egy egész arányú tulajdoni hányadára (Zálogtárgy VI.),-----

Zálogtárgy I., Zálogtárgy II., és Zálogtárgy III., Zálogtárgy IV., Zálogtárgy V., Zálogtárgy VI. továbbiakban együttesen: Zálogtárgy-----

4. A Felek a jelzálogjogot a Biztosított Tartozás, valamint a zálogjog érvényesítésének költségei biztosítására egyetemleges ingatlan jelzálogjogként alapítják. A jelzálogjog az Adós és a Zálogjogosult (Hítelintézet) közötti, 2010. (kettőezer-tizedik) év április hónap 29. (huszonkilencedik) napján EH-61/2009. számon megkötött Kölesönszerződés 1. számú módosítás egységes szerkezetben alapján fennálló egyedi pénzügyi jogviszonyból eredő követeléseket biztosítja.-----

5. Felek tudomásul veszik, hogy a jelen Zálógszerződéssel alapított ingatlan jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel jön létre. **A Zálogkötelezett ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Zalogtárgyakra, a Zalogjogosult javára, a jelen Zálógszerződésben foglalt tartalommal alapított egyetemleges jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.** A jelzálogjog bejegyzéséről a Zalogjogosult gondoskodik. Ez alapján a Zalogjogosult további feltételek, és a Zálogkötelezett nyilatkozata nélkül jogosult intézkedni a jelzálogjog bejegyzése, valamint annak a jelen okirat keltét követően bekövetkezett bármely változás bejegyeztetése iránt. -----
Zálogkötelezett tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel és törléssel kapcsolatos **illetékeket és az egyéb díjakat**, így a tulajdoni lap másolatok kikérésének díját viselni köteles, amelyek esedékességkori megfizetésére **kötelezettséget vállal.**-----

6. Zálogkötelezett az alábbi szavatossági nyilatkozatokat teszi: -----

6.1. Zálogkötelezett I. kijelenti, hogy a 3.6. pontban részletesen körülírt Zalogtárgy VI. 1/1, azaz egy egész arányú tulajdonát képezi. -----

Zálogkötelezett I. kijelenti és szavatolja, hogy a Zalogtárgy VI. – mentes minden pertől, igénytől, zálogtól és egyéb tehertől, illetve, hogy harmadik személynek nincs semmiféle olyan joga, amely megnehezítené, vagy lehetetlenné tenné a Zalogjogosult jelen Zálógszerződésben meghatározott jogainak gyakorlását.-----

Zálogkötelezett II. kijelenti, hogy a 3.1., 3.2., 3.3., 3.4., 3.5. pontokban részletesen körülírt Zalogtárgy I., Zalogtárgy II., Zalogtárgy III., Zalogtárgy IV., Zalogtárgy V. 1/1, azaz egy egész arányú tulajdoni várományát képezi. -----

Zálogkötelezett II. kijelenti, hogy a Zalogtárgy V.-re vevőként megkötött ingatlan adásvételi szerződést az illetékes ingatlanügyi hatósághoz 2009. (kettőezer-kilencedik) év április hó 27. (huszonhetedik) napján benyújtotta. Az eredetiben felmutatott (Földhivatal érkeztető bélyegzőjével ellátott) adásvételi szerződésen a 2008948470002010 számú iktató szám szerepel. Közjegyző-helyettes ismerteti az ingatlan-nyilvántartásról és a jelzálogjog, tulajdonjogról szóló szabályokat, amely tájékoztatást követően Felek kéri a jelen szerződés okiratba foglalását a jelen tartalommal. -----

Zálogkötelezett II. kijelenti és szavatolja, hogy a Zalogtárgy I., Zalogtárgy II., Zalogtárgy III., Zalogtárgy IV., Zalogtárgy V. – mentes minden pertől, igénytől, zálogtól és egyéb tehertől, illetve, hogy harmadik személynek nincs semmiféle olyan joga, amely megnehezítené, vagy lehetetlenné tenné a Zalogjogosult jelen Zálógszerződésben meghatározott jogainak gyakorlását.-----

6.2. Zálogkötelezett legjobb tudomása szerint **nem került sor olyan jogszabálysértésre**, amely a Zalogtárgy értékét vagy a jelzálogjog érvényesítését hátrányosan befolyásolná vagy akadályozná.-----

6.3. Zálogkötelezett kijelenti, hogy a Zalogtárgyhoz **nem kapcsolódik olyan műemlék jellegű építmény vagy maradvány**, amely a Zalogjogosult igényének érvényesítését korlátozná. Zálogkötelezett kijelenti továbbá, hogy legjobb tudomásuk szerint sem a Zalogtárgy felszínén, sem a felszín alatt nincsenek olyan környezetvédelmi szempontból veszélyes anyagok, amelyek a Zalogjogosult igényének érvényesítését korlátoznák.-----

7. Zálogkötelezett kijelenti, hogy a 3. pontban meghatározott ingatlanok jelen szerződés mellékletét képező 2010. (kettőezer-tizedik) év április hónap 12. (tizenkettedik) és 29.(huszonkilencedik) napján kiállított tulajdoni lapjai I., II. és III. részének másolata a valós helyzetet tükrözik, az azokon már regisztrált bejegyzéseken kívül a Földhivatalhoz bejegyzési igénnyel nem fordultak-----

8. **Zálogkötelezett az alábbi kötelezettségeket vállalja:** -----

8.1. Zálogkötelezett **kötelezettséget vállal** arra, hogy a Zalogtárggyal kapcsolatos **összes esedékes adót, közterhet és költséget megfizeti**, valamint a jelen Zalogszerződést tartalmazó közokirat elkészítésének, és a jelzálogjog, valamint az esetleges későbbi változások bejegyeztetésének, továbbá a Biztosított Tartozások megszűnése esetén a jelzálogjog törlesztésének költségeit megfizeti. -----

8.2. Zálogkötelezett vállalja, hogy a Zalogjogosult, illetve képviselői és megbízottai a zálogjog fennállása alatt - a Zalogkötelezett előzetes értesítése mellett - **bármikor ellenőrizzék** a Zalogtárgy meglétét, rendeltetésszerű használatát, és az értékében esetlegesen beállott változásokat. Zalogjogosult azt is ellenőrizheti, hogy a Zalogkötelezett minden, a Kölesönszerződés és a Zalogszerződés alapján fennálló kötelezettséget teljesítette-e. -----

8.3. Zalogkötelezett köteles a Zalogtárgy **jó állapotát megőrizni**, a szükséges karbantartási, felújítási munkákat elvégezni, valamint a Zalogtárgyra vonatkozó, vagy azzal kapcsolatos jogszabályokat, és egyéb vonatkozó szakmai előírásokat betartani. Zalogkötelezett mindent megtesz azért, hogy a Zalogtárgy értékének esökkenését megakadályozzák. -----

8.4. Zalogkötelezett a jelzálogjog fennállásának ideje alatt folyamatosan köteles a Zalogtárgyat a Zalogjogosult számára elfogadható módon, és összeghatárig **teljes körűen biztosítani**, és a biztosítási szerződésben káresemény esetére a Zalogjogosultat kedvezményezettként megjelölni, amelyre Zalogkötelezett **kötelezettséget vállal**. -----

Zalogkötelezett **kötelezettséget vállal** arra, hogy a fedezetül szolgáló ingatlan a Kölesönszerződés futamideje alatt, és azt követően is, amíg az Adósnak a Hitelintézet felé tartozása áll fenn, a Zalogjogosult (Hitelintézet) számára elfogadott módon és összeghatárig mindvégig biztosítva lesz. A biztosítási szerződést, és a Zalogjogosult kedvezményezettségét igazoló dokumentumokat a Zalogkötelezett kötelesek bemutatni a Zalogjogosultnak. Zalogkötelezett jelen felhatalmazással **feljogosítja a biztosító társaságot, hogy káresemény esetén a kártérítési összeget közvetlenül a Zalogjogosult számlájára utalja**. A biztosítás alapján hozzá befolyó összegeket a Zalogjogosult kizárólag a Zalogtárgy helyreállítása vagy pótlása céljából, az ilyen célú felhasználás megfelelő biztosítása mellett adja ki a Zalogkötelezett részére. A Zalogtárgy megsemmisülése és annak pótlása esetén a Zalogkötelezett köteles az eredeti Zalogtárgy helyébe lépett vagyontárgy felett jelzálogjogot engedni a Zalogjogosult javára amelyre Zalogkötelezett **kötelezettséget vállal**. A Zalogtárgy helyreállítása vagy pótlása hiányában a Zalogjogosult a befolyó összegeket a Kölesönszerződés feltételei szerint a Biztosított Tartozás kiegyenlítésére fordíthatja, vagy abból a célból óvadékként visszatarthatja. Zalogkötelezett tudomásul veszik, hogy amennyiben a Zalogtárgy olyan mértékben károsulna, hogy annak értéke és a kártérítési összeg a kölesön fedezetére nem lenne elegendő, akkor kötelesek újabb biztosíték(ok) adására amelyre Zalogkötelezett **kötelezettséget vállal**. -----

8.5. Zalogkötelezett vállalja, hogy a **Zalogjogosult előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem** alapítanak semmilyen terhet vagy biztosítékot, illetve, harmadik személynek semmilyen jogot nem enged a Zalogtárgy felett, és a Zalogtárgy fizikai állapotában sem hajt végre olyan változtatást, amely hátrányosan érinthetné a Zalogjogosult igényeinek érvényesítését. -----

8.6. E tekintetben **terhelésnek minősül** különösen az ingatlan bármely zálogul felajánlása, bérbe vagy használatba adása, a jelen szerződésben alapított jelzálogjogot megelőző ranghelyen bejegyzett/széljegyzett, és jelen szerződés fennállása alatt megszűnő jelzálogjog ranghelyén újabb jelzálog, zálogjog alapítása, a ranghely fenntartása vagy arról harmadik személy javára való lemondás, továbbá szolgálmi, haszonélvezeti, elővásárlási, visszavásárlási jog alapítása. -----

Zalogkötelezett I. kötelezettséget vállal arra, hogy a Felek által ismert tartalmú fennálló bérleti-és használati szerződésektől - Hitelintézet felé - terheesebb tartalmú szerződést a jelzálogjog fennállása alatt nem kötnek Hitelintézet külön előzetes írásbeli engedélye nélkül. -

8.7. E tekintetben **elidegenítésnek minősül** különösen az ingatlan apportálása, rá vételi jog engedése, eladása és cseréje.-----

9. Zálogkötelezett vállalja, hogy amint tudomást szerez a Zálogtárggyal kapcsolatban fennálló vagy fenyegető igényről, illetve azzal összefüggő bírósági vagy hatósági eljárásról, ideértve a Zálogtárgy értékének jelentős csökkenését is, erről **haladéktalanul írásban értesíti** a Zálogjogosultat.-----

10. Zálogkötelezett vállalja, hogy amennyiben a Zálogtárgy értéke jelentős mértékben lecsökken, és ezzel a Zálogjogosult igényeinek érvényesítése lehetetlenné vagy veszélyeztetetté válna, úgy további biztosítékot nyújt a Zálogjogosult részére. Szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy amennyiben a hitelbiztosítéki érték a Hitelintézet által nyilvántartott érték 70%-a, azaz hetven százaléka alá csökken a Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy megfelelő mértékű fedezetet nyújt. **Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a hitelbiztosítéki értéket az alábbiak szerint állapítják meg:** A jelzáloggal terhelt ingatlanok jelen szerződés aláírásakor értékét növelik a folyósított kölcsönösszeggel. Felek kijelentik, hogy az alábbi ingatlanoknak jelen szerződés aláírásakor -Felek által elfogadott - értéke a következő:-----

Zálogtárgy I-II-III-IV EGYÜTTES (bruttó) ÉRTÉKE: 18.980.000,-Ft, azaz tizennyolcmillió-kilencszáznyolcvanezer forint.-----

Zálogtárgy V. (bruttó) ÉRTÉKE: 82.730.000,-Ft, azaz nyolcvankettőmillió-hétszázharmincezer forint.-----

Zálogtárgy VI. (bruttó) ÉRTÉKE: 693.750.000,-Ft hatszázkilenevenhárommillió-hétszázötvenezer forint.-----

11. Kielégítési jog-----

11.1. Zálogjogosult jogosult kielégítést keresni a jelzálogjoggal terhelt Zálogtárgyból, amennyiben a Kölcsönszerződésben meghatározott bármely szerződésszegési esemény (Szerződésszegés), vagy az alábbi események közül bármelyik bekövetkezik:-----

a.) Zálogkötelezett bármilyen, a jelen Zálogszerződésben meghatározott kötelezettség nem teljesítése; a jelen Zálogszerződésben foglalt bármilyen, a Zálogkötelezett által tett nyilatkozat, szavatosságvállalás vagy kijelentés jelentős pontatlansága vagy valótlansága, vagy bármiféle olyan lényeges információ elhallgatása, amely bármely módon félrevezetővé teszi ezeket a nyilatkozatokat, szavatosságvállalásokat vagy kijelentéseket;-----

b.) ha a Zálogkötelezett a Zálogtárgyon fennálló biztosítási szerződést a jelzálogjog fennállása alatt megszünteti, vagy a biztosítási szerződés más módon szűnik meg, és a Zálogkötelezett 15, azaz tizenöt napon belül nem köt a Zálogtárgyra az előző biztosításhoz hasonló feltételekkel új biztosítási szerződést, a Zálogjogosult kedvezményezettkénti megjelölésével; -

c.) ha a Zálogjogosult által megállapított határidő alatt a Zálogkötelezett a Zálogtárgy értékcsökkenése folytán lecsökkent zálogfedezetet nem egészíti ki;-----

d.) ha a zálogtárgyat - a Zálogjogosult követelése kivételével- bármely tartozás fejében akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás alá vonja, vagy a zálogtárgyra más Zálogjogosult a bírósági végrehajtás mellőzésével őt megillető kielégítési jogát gyakorolja.-----

11.2. Felek megállapodnak abban, hogy a kielégítési jog megnyíltá után a Zálogjogosult jogosult bármely, a joggyakorlás időpontjában hatályos magyar jogszabály által megengedett eszközt igénybe venni a Zálogtárgyból való kielégítés érdekében, amit a Zálogkötelezett köteles tűrni, amelyre kötelezettséget vállalnak. Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a Biztosított Tartozás megfizetésének elmulasztása vagy késedelmes teljesítése esetén jelen Zálogszerződés alapján a Zálogjogosult közvetlen bírósági végrehajtást is kezdeményezhet.-----

11.3. Felek megállapodnak abban, hogy a kielégítési jog megnyíltát követő 6, azaz hat hónapon belül **Zálogkötelezett** maga értékesíti a Zalogtárgyakat, amennyiben az vételár egyösszegű és haladéktalan teljesítésű és az alábbi 11.4 pont szerinti menekülési értéket eléri a Hitelintézet hozzájárul az elidegenítéshez. -----

11.3.1. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy Szerződésszegés esetén a **Zalogjogosult** a Zalogtárgyat a fenti 11.3. pontban meghatározott határidő lejártától számított 6, azaz hat hónapon belül maga is értékesítheti, vagy záloghitel nyújtásával vagy árverés szervezésével üzletszerűen foglalkozó személynek megbízást adhat arra, hogy a Zalogtárgyat 6, azaz hat hónapon belül, a Zalogjogosult által kiválasztott értékbecslő cég által meghatározott menekülési értéken értékesítse. A Zalogkötelezett kijelenti, hogy elfogadja a Zalogjogosult által 11.4 pont szerint kiválasztott értékbecslő forgalmi értékre vonatkozó megállapítását. A befolyt vételárat a Zalogjogosult közvetlenül a meg nem fizetett-Biztosított Tartozás kiegyenlítésére fordíthatja. -----

11.4. Ennek érdekében Zalogjogosult jogosult a Zalogtárgy vonatkozásában értékbecslést készíttetni az alábbi 2, azaz kettő ingatlan értékbecsléssel (is) foglalkozó társaságok bármelyikével: -----

- Seratus Korlátolt Felelősségű Társaság, 1095 Budapest, Mester utca 54. I. emelet-----

-Patria Consult Korlátolt Felelősségű Társaság, 1034 Budapest, Seregélyes utca 13. -----

Felek rögzítik, hogy ezen 2, azaz kettő céget közösen választották ki, és kijelentik, hogy ezen cégek közül bármelyik által végzett értékbecslést teljes mértékben, aggálytalanul elfogadják. Felek megállapodása alapján Zalogjogosult jogosult a 2, azaz kettő cég közül az értékbecslést végző kiválasztására. Felek már most kijelentik, hogy az értékbecslésben foglaltakat elfogadják, Zalogjogosult jogosult a Zalogtárgyat az értékbecslés szerinti **menekülési értéken** értékesíteni. -----

11.5. A zálogtárgy ilyen módon történő értékesítése körében Zalogjogosult, illetőleg a Zalogjogosult által az értékesítéssel megbízott személy jogosult az adás-vételi szerződést a Zalogkötelezett nevében eladóként megkötöni és aláírni, erre a Zalogkötelezett ezennel a Zalogjogosultat, illetőleg a Zalogjogosult által az értékesítéssel megbízott harmadik személyt kifejezetten feljogosítja azzal, hogy az adás-vételi szerződés megkötése és aláírása, valamint a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése körében a Zalogjogosult, illetőleg a Zalogjogosult által az értékesítéssel megbízott harmadik személy, mint a Zalogkötelezett képviselője jogosult eljárni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az e pontban foglalt és az adás-vételi szerződés megkötésére, aláírására, valamint a képviselőre feljogosító nyilatkozat a mindenkori Zalogkötelezettel köti és az a zálogjog fennállása alatt csak a Zalogjogosult hozzájárulásával vonható vissza. Zalogkötelezett ezennel visszavonhatatlanul hozzájárul a Vevő(k) tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. -----

12. Kiürítési kötelezettség -----

12.1. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Zalogjogosult kielégítési jogával élni kíván, - történjék ez akár bírósági végrehajtás, akár a Zalogjogosult általi értékesítés, akár záloghitel nyújtásával vagy árverés szervezésével üzletszerűen foglalkozó harmadik személynek adott megbízás útján - a Zalogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a Zalogtárgyat kiürítve a Zalogjogosult értesítésében megjelölt helyen és időben, a megjelölt személy részére bírósági értékesítés (árverés) vagy más, a Felek által megállapodott módon történő értékesítés céljából rendelkezésre bocsátja. -----
Felek megállapodnak abban, hogy a Budapest VI.kerület 28588 helyrajzi számú ingatlan tekintetében a kiürítési kötelezettség teljesítésének határideje a Hitelintézet által ismert tartalmú, hatályos bérleti-, és használati szerződésekben szereplő legkésőbbi felmondási idő lejártát követő munkanap. -----

12.2. Az ingatlan kiürített állapotban történő átadása magában foglalja a Zálogkötelezetten kívül az ingatlanban lakó személyek, és a Zálogkötelezett által esetlegesen befogadott más személyeknek az ingatlanból való eltávozását és ingóságaik elvitelét is, továbbá amennyiben az ingatlan társaság székhelyéül, telephelyéül, fióktelepéül szolgál, úgy Zálogkötelezett köteles az ingatlan ezen minőségét megszüntetni, illetve eziránt eljárni.-----

12.3. Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy amennyiben e kötelezettségeiknek nem tesz eleget, úgy a Zálogjogosult jogosult e meghatározott cselekmény végrehajtására bírósági végrehajtást kezdeményezni, a közjegyzői okirat végrehajtási záradékkal való ellátását kérve.

12.4. Felek megállapodnak abban, hogy az e szerződéssel létrejött zálogjog, és a zálogkötelezetti felelősség a zálogjoggal biztosított követelés biztosítékeként változatlan tartalommal akkor is fennmarad, ha a zálogjoggal biztosított követelés kötelezettje személyében változás következik be.-----

13. Jelen Zálogszerződést kizárólag **írásban**, mindegyik Fél által megfelelően aláírt okirattal lehet módosítani. A szerződés módosításának vagy kiegészítésének minden **költségét** a módosítást vagy kiegészítést kezdeményező fél viseli, **amelynek esedékességekori megfizetésére kötelezettséget vállal**. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés módosítása, vagy részleges érvénytelensége esetén a szerződés többi része változatlanul érvényben marad.-----

14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Hitelintézet írásbeli nyilatkozatokat a-----
Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. címzett megjelölésével-----
1064 Budapest, Rózsa utca 81-83. szám alatti címre Adós részére, illetve-----
TERIBER Kft. címzett megjelölésével-----
1064 Budapest, Rózsa utca 81-83. szám alatti címre Adós részére, illetve-----
Zálogkötelezett a Hitelintézethez címzett írásbeli nyilatkozatokat a-----
HBW Express Bank zrt. címzett megjelölésével-----
1062 Budapest, Andrássy út 98. szám alatti címre -----
tértivevényes, szabályszerűen postára adott postai küldemény útján juttatják el.-----

15. A szerződő felek kötelezik magukat, hogy a fenti nyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy a fentiekben megadott kézbesítési címen e szerződés létrejöttétől kezdve a szerződés megszűnéséig folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel. Ennek elmulasztása esetén a kézbesítés hiányára előnyök szerzése végett a mulasztó fél nem hivatkozhat.-----

16. Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy amennyiben **a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit megszegi**, úgy a Zálogjogosult a jelen szerződést és a Kölcsönszerződést **azonnali hatállyal felmondhatja**, amellyel az Adós hátralévő tartozása **azonnal és egy összegben esedékessé válik**, amelynek megfizetésére Adós kötelezettséget vállal.-----

17. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Adós a Zálogjogosulttal mint hitelezővel szemben a Kölcsönszerződésből eredő összes fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett, úgy a Zálogjogosult a zálogjog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát haladéktalanul köteles kiadni a Zálogkötelezettnek.-----
Adós amennyiben a beruházás során létesülő egyes lakások értékesítéséből befolyó teljes árbevétel az annak jóváírása céljából, a Hitelezőnél vezetett 16200106-00044110 zárolt pénzforgalmi számlájára átutalja a Hitelintézet vállalja, hogy a jelzálogjog törlési

engedélyét az elidegenített ingatlanra vonatkozóan az összeg beérkezését követő 2, azaz kettő munkanapon belül kiadja Zálogkötelezett részére.-----

18. Zálogkötelezett tudomásul veszi és hozzájárulását adja, hogy a Hitelintézet jelen ingatlan jelzálogszerződést jelzálogjoga bejegyzése érdekében benyújtja az illetékes földhivatalhoz. E tekintetben felmentést adnak a Hitelintézet részére a banktitoktartási kötelezettsége alól.-----

19. A jelen Zálogszerződésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban az 1959. évi IV. számú törvény illetve a mindenkor hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.-----

Az EH-61/2009 számú szerződés 2. számú melléklete -----

----- KÉSZFIZETŐ KEZESSÉGVÁLLALÁSI SZERZŐDÉS -----

A jelen Készfizető Kezességvállalási Szerződés továbbiakban: a Kezességvállalási Szerződés 2010. (kettőezer-tizedik) év április hónap 29. (huszonkilencedik) napján jött létre -----

TERIBER Terézvárosi Ingatlanfejlesztő és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: TERIBER Kft., székhely: 1064 Budapest, Rózsa utca 81-83., adószám: 14906679-2-42, statisztikai törzsszám: 14906679-6810-113-01, cégjegyzékszám és nyilvántartó bíróság Cg: 01-09-925497, Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság) -----

mint Készfizető Kezes - a továbbiakban: **Kezes/Készfizető Kezes** képviselőiben: Földesi Ildikó született Földesi Ildikó vezető tisztségviselő -----

másrészről-----

HBW Express Bank zártkörűen működő Részvénytársaság (Székhely: 1062 Budapest, Andrassy út 98., Cégjegyzékszám: 01-10-046111, Adószám: 14413591-2-44, Statisztikai törzsszám: 14413591-6419-114-01) -----

mint bejegyzett magyar hitelintézet, jelen szerződés alapján -----

mint Jogosult - a továbbiakban: **Hitelintézet/Jogosult** között a-----

Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített neve: Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., székhely: 1064 Budapest, Rózsa utca 81-83., adószám: 12098336-2-42, statisztikai törzsszám: 12098336-6820-599-01, cégjegyzékszám és nyilvántartó bíróság: Cg: 01-10-042987, Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság) -----

Mint Adós - a továbbiakban: **Adós/Kötelezett**-----

a továbbiakban együttesen: **Felek**-----

Hitelintézettel szembeni, alábbiakban megjelölt kötelezettségei biztosítása érdekében.-----

A Felek a következőkben állapodnak meg:-----

----- 1. BIZTOSÍTOTT KÖTELEZETTSÉGEK -----

1.1. A Kezességvállalási Szerződés a Hitelintézet és a Kötelezett között létrejött alábbi szerződésből (a "**Biztosított Szerződés**") származó összes fennálló vagy a jövőben esedékessé váló vagy keletkező (akár tényleges, akár feltételes) fizetési kötelezettség (a "**Biztosított Kötelezettségek**") biztosítására szolgál (beleértve a tőke visszafizetésének, a szerződéses és késedelmi kamatok, díjak, költségek és a Biztosított Szerződés alapján a Hitelintézetnek minden egyéb jogcímen járó összeg megfizetésének kötelezettségét).-----

Megnevezés: EH-61/2009. számú Kölesönszerződés -----

Kelte: 2010. (kettőezer-tizedik) év április hónap 29. (huszonkilencedik) napja.-----

Tőkeösszege: 420.000.000,-Ft, azaz négyszázhúszmillió forint. -----

Lejárata: 2012. (kettőezer-tizenkettedik) év március hónap 31. (harmincegyedik) napja.

1.2. A Kezes a Kezességvállalási Szerződés aláírásával elismeri, hogy a Biztosított Szerződés egy másolatát kézhez vette, az abban foglalt kötelezettségeket megismerte. -----

-----2. KEZESSÉGVÁLLALÁS-----

2.1. A Kezes ezennel visszavonhatatlanul és feltételek nélkül készfizető kezességet vállal a Hitelintézet javára a Biztosított Kötelezettség Kötelezetett általi szerződészerű teljesítéséért. A Kezes köteles a Hitelintézet első írásbeli felszólítása alapján a Hitelintézetnek megfizetni mindazt az összeget, amelyet a Kötelezett a Biztosított Szerződés alapján az abban meghatározott esedékességi időpontban nem teljesít, és amelyet a Hitelintézet a Kezesnek küldött felszólításában ilyen összegként megjelöl, és **amelynek esedékességkori megfizetésére Kezes kötelezettséget vállal.** A Kezes vitathatja a szerződésszegés tényét, és a felszólításban megjelölt összeg nagyságát de ennek nincs halasztó hatálya a teljesítési kötelezettségre. A Kezes fizetésének határideje a Hitelintézet írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 3., azaz harmadik banki munkanap. A Kezes kötelezettségének teljesítését megelőzően nem kérheti, hogy a Hitelintézet először kísérelje meg igényét a Kötelezett ellen érvényesíteni. -----

Kezes visszavonhatatlanul felhatalmazza Hitelintézetet, hogy ha a Kötelezett a Biztosított Kötelezettséget lejáratkor, vagy annak – bármely ok miatt részben vagy egészben való - esedékessé válásakor nem fizeti meg, a Hitelintézet a meg nem fizetett összeggel a Kezes ----- **HBW Express Bank Zrt-nél vezetett 16200106-00043494 számú számláját**-----

Rendelkezése nélkül – előzetes értesítést követően- megterhelje. A számlavezető hitelintézetekhez címzett felhatalmazó levél jelen szerződés mellékletét képezi.]-----

2.2. A Hitelintézet a Kezességvállalási Szerződés aláírásával elfogadja a kezességet. -----

2.3. A Kezes a Biztosított Kötelezettségek megfizetésén túl köteles a Hitelintézet számára a Biztosított Kötelezettségek tényleges megfizetésig **kamatot fizetni**, amelynek esedékességkori megfizetésére kötelezettséget vállal, amelynek mértéke megegyezik a Biztosított Szerződésben meghatározott késedelmi kamatlábbal. -----

2.4. A Kezes kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Kezességvállalási Szerződés alapján fennálló kötelezettségeit **abban a pénznemben teljesíti, amelyben a Biztosított Kötelezettséget meghatározták, kivéve**, ha az jogszabály erejénél fogva nem lehetséges, amely esetben **kötelezettséget vállal arra**, hogy egy akkora összeget a Hitelintézet rendelkezésére bocsát, amely a Biztosított Kötelezettség pénznemében számítva a teljesítés napján megfelel a jelen Kezességvállalási Szerződés alapján fizetendő összegnek (a Hitelintézet által adott deviza vételi árfolyamát figyelembe véve). -----

2.5. A Kezes kötelezettséget vállal arra, hogy kötelezettségeit a Kezességvállalási Szerződés szerint teljesíti akkor is, ha a Kötelezett vagy bármely harmadik személy vitatja a Biztosított Kötelezettségek fennállását vagy mértékét. -----

-----3. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK-----

3.1. A Kezes vállalja, hogy **haladéktalanul írásban értesíti** a Hitelintézetet arról, ha a jelen Kezességvállalási Szerződés hatálya alatt pénzügyi helyzete olyan mértékben romlik, amely hátrányos kihatással lehet azon képességére, hogy a Kezességvállalási Szerződésből származó kötelezettségeit teljesítse, különösen, ha jelentős összegű tartozás miatt ellene bírósági eljárás indul. -----

4. SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

A Kezes az alábbi szavatossági nyilatkozatokat teszi a Hitelintézet felé:

4.1. A Kezes a magyar jog alapján jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat.

4.2. A Kezességvállalási Szerződés jogszerű, érvényes és kötelező erejű kötelezettségvállalását jelenti, amely hatályos és a benne foglalt feltételeknek megfelelően vele szemben kikényszeríthető.

4.3. A Kezes jogosult megkötni a Kezességvállalási Szerződést, és teljesíteni a belőle származó kötelezettségeket, és megtett minden szükséges lépést annak érdekében, hogy a Kezességvállalási Szerződést érvényesen megkösse, és az abból eredő kötelezettségeit teljesítse.

4.4. Kezes nem esett olyan szerződésszegésbe Hitelintézettel vagy más bankkal kötött egyetlen szerződés vonatkozásában sem (amelynek szerződő fele, vagy amely rá nézve kötelező erejű lehet), amely befolyásolhatná azon képességét, hogy teljesítse a Kezességvállalási Szerződés szerinti kötelezettségeit, vagy betartsa annak rendelkezéseit.

4.5 A Kezesnek nincsenek adósságai, és általa alapított biztosítékai azokon túl, amit a Hitelintézet számára írásban feltár.

4.6. Nincs sem bíróság előtt folyó peres eljárás, és nincs közigazgatási eljárás sem folyamatban (illetőleg a Kezes legjobb tudomása szerint ilyen nincs is függőben és nem is fenyeget), amely kedvezőtlen kimenetele esetén ésszerű megítélés alapján valószínűleg lényeges hátrányos hatással lenne a Kezes pénzügyi helyzetére, vagy azon képességére, hogy a Kezességvállalási Szerződésből eredő kötelezettségeit teljesítse.

4.7. A Kezes kijelenti, hogy jelen Kezességvállalási Szerződés hatálya alatt folyamatosan törekedni fog arra, hogy rendelkezzen a Kezességvállalási Szerződésben tett feltételes kötelezettségvállalásának teljesítéséhez szükséges pénzügyi fedezettel.

5. HATÁLY

5.1. A Kezességvállalási Szerződés akkor lép hatályba, amikor azt a Felek szabályszerűen aláírták, és addig az időpontig marad hatályban, amikor a Biztosított Kötelezettségek teljes egészében visszafizetésre kerültek, és a Hitelintézetnek a Biztosított Szerződés alapján már nem keletkezhethet további kötelezettsége. A felek ezennel megállapodnak abban, hogy a Kezes kizárólag ebben az időpontban szabadulhat a Kezességvállalási Szerződés alapján fennálló kezesi kötelezettségei alól. A Hitelintézet ennek bekövetkeztéről haladéktalanul, de legkésőbb a kötelezettségek megszűnését követő 15, azaz tizenöt napon belül, írásban értesíti a Kezest.

6. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

6.1. A Kezességvállalási Szerződés módosítása kizárólag írásban, közjegyzői okiratba foglaltan a Kezes és a Hitelintézet megállapodása alapján történhet.

6.2. A Kezességvállalási Szerződéssel kapcsolatos értesítéseknek írásban kell történniük, a Hitelintézet a

TERIBER Kft. címzett megjelölésével

1064 Budapest, Rózsa utca 81-83. szám alatti címre Adós részére, illetve

Kezes a Hitelintézethez címzett írásbeli nyilatkozatokat a

HBW Express Bank zrt. címzett megjelölésével

1062 Budapest, Andrássy út 98. szám alatti címre

tértivevényes, szabályszerűen postára adott postai küldemény útján juttatják el.

6.3 A szerződő felek kötelezik magukat, hogy a fenti nyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy a fentiekben megadott kézbesítési címen e szerződés létrejöttétől kezdve a szerződés megszűnéséig folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel. Ennek elmulasztása esetén a kézbesítés hiányára előnyök szerzése végett a mulasztó fél nem hivatkozhat.-----

6.4. Készfizető Kezes tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit megszegi, úgy a Hitelintézet a jelen szerződést és a hitelszerződést azonnali hatállyal felmondhatja, amellyel az Adós hátralévő tartozása **azonnal és egy összegben esedékessé válik**, amelynek esedékességkori megfizetésére Készfizető Kezes **kötelezettséget vállal**.-----

6.5. Jelen szerződést **kizárólag mindegyik Fél által megfelelően aláírt közjegyzői okirattal lehet módosítani**. A szerződés módosításának vagy kiegészítésének minden költségét a módosítást vagy kiegészítést kezdeményező fél viseli, amelynek esedékességkori megfizetésére kötelezettséget vállal. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés módosítása, vagy részleges érvénytelensége esetén a szerződés többi része változatlanul érvényben marad.-----

6.6. A Kezességvállalási Szerződésre a magyar jog az irányadó. A felek a Kezességvállalási Szerződést a fent megjelölt időpontban szabályszerűen aláírták.-----

Kezes az okirat szerinti követelés fennálltát elismeri.-----

A szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéseket a **HBW Express Bank zártkörűen működő Részvénytársaság** előtt történő felhasználásra kötötték.-----

Hiteles kiadmány a jelen okiratból tetszés szerinti számban adható ki **Adós, Zálogkötelezett, Készfizető Kezes, a Hitelező/Zálogjogosult/Jogosult**, valamint a **Földhivatal** részére.-----

Közjegyző-helyettes tájékoztatja a feleket, hogy jelen okirat a KDL (Közjegyzői Digitális Levéltár) rendszerben rögzítésre kerül elektronikus archiválás céljából.-----

Alulírott közjegyző-helyettes a fenti szerződéseket okiratba foglaltam, felolvastam, tartalmát és jogkövetkezményeit – különös tekintettel a végrehajthatóságra – megmagyaráztam, mire az ügyfelek képviselői az okiratban foglaltakat akarataikkal mindenben egyezőnek jelentették ki, majd az okiratot előttem sajátkezű névalírásaikkal látták el.-----

Budapest, 2010. (kettőezer-tizedik) év április hónap 29. (huszonkilencedik) napján.-----

Fabriczki András SK.
Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Adós/Zálogkötelezett
képviselőként

Salamon János SK. Rostás Attila János SK.
HBW Express Bank zrt.
Hitelező/Zálogjogosult/Jogosult
képviselőként

Földesi Ildikó SK.
TERIBER Kft.
Készfizető Kezes/Zálogkötelezett
képviselőként

dr. Kerekes Henrietta SK.
közjegyző-helyettes

Ellenjegyezte: dr. Fodor Mária SK.
közjegyző





Dr. Fodor Mária
1221. Budapest, Leányka utca 26. VIII. 31.
1775. Budafok I Pf. 151.
Telefon: 482-0180

Alulírott közjegyző-helyettes mint doktor Fodor Mária budapesti közjegyző mellett működő közjegyző-helyettes tanúsítom, hogy ez a hiteles kiadmány mindenben szószerint megegyezik a doktor Fodor Mária budapesti közjegyző hivatali őrizetében lévő, azonos terjedelmű eredeti okirattal.-----
Budapest, 2010. (kettőezer-tizedik) év április hó 29. (huszonkilencedik) napja. -----


dr. Kerekes Henrietta
közjegyző-helyettes



