

# JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSRÓL SZÓLÓ SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

**SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT**  
Székhelye: 2111 Szada, Dózsa György út 88.  
Törzskönyvi Azonosító szám (PIR szám): 730545  
Fenntartó azonosító: 10035010  
KSH Statisztikai számjel: 15730545-8411-321-13  
Államháztartási Egyedi Azonosító: 740131  
Adószám: 15730545-2-13  
Bankszámlaszáma: 11742049-15391621  
Képviseli: Pintér Lajos polgármester, mint  
Önkormányzat  
mint **jogosult**

másrészről

**Klavinovszky Ingatlanforgalmazó és Építőipari  
Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Székhelye: 2111 Szada, Dózsa György út 153.  
Adószám: 13963701-2-13  
Cégjegyzékszám: 13-09-113283  
Statisztikai számjel: 13963701-6810-113-13  
Képviseli: dr. Antal Péter ügyvezető  
mint tulajdonos (a továbbiakban: Kötelezett)  
mint **Tulajdonos és Zálogkötelezett** között az alulírott  
napon és helyen az alábbiak szerint:

## BEVEZETŐ

1. Felek tényként rögzítik, hogy PMKH FFO 6. ingatlan-nyilvántartásában Szada (helység) 4555/1 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 52.778 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlan és a Szada (helység) 4555/2 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 6511 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett önkormányzati út” megnevezésű belterületi ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlanok**) jelen szerződés megkötésének időpontjában még nem képezik Kötelezett tulajdonát, tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése folyamatban van, jelenleg 2022.04.13-i dátummal 231603/2022 2022.04.13. széljegy számon szerepel. Minderre tekintettel Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlanok tekintetében Kötelezett ún. tulajdonosi várományosi helyzetben van, egyben rögzítik, hogy a hatályos szabályozás szerint a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba történő konstitutív hatályú bejegyzéssel keletkezik.

2. Felek rögzítik továbbá, hogy az 1. pontban írt Ingatlanokat érintően a 77/2022.(V.26.) számú KT. határozatban foglaltak szerint Településrendezési szerződést kötöttek egymással, melynek



**SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
Képv.: Pintér Lajos Polgármester  
Zálogjogosult

**Klavinovszky Ingatlanforgalmazó  
és Építőipari Korlátolt Felelősségű  
Társaság**

Képv.: Dr. Antal Péter Ügyvezető  
Tulajdonos és Zálogkötelezett

Mai napon ellenjegyzem: Szadán, 2023. április 18-án  
Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda, eljár: dr. Babiczky Andrea ügyvéd  
Székhely: 2100 Gödöllő, Remsey krt. 21. I/3.KASZ: 36056630



2111 Szada, Dózsa György út 153.  
Adószám: 13963701-2-13

hatályba lépését felfüggesztő feltételhez kötötték a szerződés 30. pontja szerint, melyhez igazodva Felek jelen szerződés hatályát is ezen feltételtől teszik függővé – Kötelezett tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése.

### JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁS

1.Szerződő felek a fenti 2. pontban hivatkozott *Településrendezési szerződés* 11. pontjában rendelkeztek a Kötelezett által fizetendő Kompenzációs költségről, a 13. pontban rögzítették, hogy a Kötelezett (zálogkötelezett) által a 14. pontban részletezett kötelezettségvállalás ellenértékét **120.000.000. Ft azaz százhúszmillió forintban** határozzák meg, melynek biztosítására a Felek a 14. pontban határoztak zálogjog alapításáról és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalomról a Kötelezett tulajdonába kerülő, **Szada, 4555/1. hrsz-ú** ingatlan vonatkozásában, melyhez Kötelezett azon szerződésben már hozzájárult.

2.Fentiekre tekintettel Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés keretében a Kötelezett tulajdonába kerülő, **Szada, 4555/1. hrsz-ú**, összesen 52.778 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlanra (továbbiakban: Ingatlan) a Kötelezett 1. pontban írt kötelezettségei ellenértékére, annak biztosítására **120.000.000 Ft azaz százhúszmillió forint és járulékai erejéig jelzálogjogot** alapítanak **2025. december 31. napjáig Zálogjogosult Szada Nagyközség Önkormányzat javára**. Felek a jelzálogjog biztosítására a Szada 4555/1. hrsz-ú ingatlan Kötelezett tulajdonába kerülő 1/1 arányú tulajdoni illetőségére a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:31. § (1) bekezdése alapján **elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak**, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

3. A Zálogkötelezett jótáll azért, hogy a jelzálogul lekötött Ingatlan – lásd 2. pontban - a jelen szerződés aláírásakor az alábbi vezetékjogokon kívül:

**Bejegyző határozat: 58285/2011.04.21.**

ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74. javára  
**Vezeték jog** 699 m2 nagyságú területre a VMB-169/2009 engedélyszámú 7715 HUMA-SZADA\_HUMA 20 kV-os vezeték javára, valamint

**Bejegyző határozat: 58285/2011.04.21.**

ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74. javára  
**Vezeték jog** 275 m2 nagyságú területre a VMB-169/2009 engedélyszámú 7715 HUMA-SZADA\_HUMA 20 kV-os vezeték javára, valamint

**Bejegyző határozat: 58285/2011.04.21.**

ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Cím: 1132 Budapest, Váci út 72-74. javára  
**Vezeték jog** 584 m2 nagyságú területre a VMB-169/2009 engedélyszámú 7715 HUMA-SZADA\_HUMA 20 kV-os vezeték javára.

**KLAVINOVSCZY KFT.**

2111 Szada, Dózsa György út 153  
Adószám: 13063701-2-13



.....  
**SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
Képv.: Pintér Lajos Polgármester  
Zálogjogosult

Mai napon ellenjegyzem: Szadán, 2023. április 18-án  
Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda, eljár: dr. Babiczky Andrea ügyvéd  
Székhely: 2100 Gödöllő, Remsey krt. 21. I/3.KASZ: 36056530



.....  
**Klavinovszky Ingatlanforgalmazó és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság**

Képv.: Dr. Antal Péter Ügyvezető  
Tulajdonos és Zálogkötelezett

per-, teher- és igénymentes, és jótáll a Zálogjogosult jelzálogszerződés szerinti jelzálogjoga megszerzéséért.

4. A Zálogkötelezett kijelenti, hogy a fentiekben megjelölt Ingatlan, mint a 1. pontban írt Településrendezési szerződés zálogtárgya felett a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges rendelkezési joga a tulajdonjoga bejegyzésével fennáll, illetőleg a jelzálogjog bejegyzésére irányadó időpontban a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges rendelkezési joga fenn fog állni.

5./ A Zálogkötelezett kötelezi magát annak tülésére, hogy a Zálogjogosult a követelése biztosítására szolgáló zálogtárgyból kielégítést keressen, ha a Kötelezett a Településendezési szerződésben írt kötelezettségeit 2025.12.31.napjáig nem teljesíti, avagy, ha egyéb okból a Zálogjogosultnak a zálogból való kielégítési joga megnyílt.

Jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzése:


6./ A Zálogkötelezett jelen okirat aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz**, és egyben kéri, hogy a tulajdonába kerülő, Szada, **4555/1. hrsz-ú**, összesen 52.778 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlanra az illetékes földhivatal, a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály – Földhivatali Osztály 6. - a Zálogjogosult javára a 120.000.000 Ft azaz százhúszmillió forint és járulékai erejéig a **Jelzálogjogot** 1 ranghelyre, továbbá e jelzálogjog biztosítására a Zálogjogosult javára az **elidegenítési és terhelési tilalmat** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze melye lejáratá 2025.12.31. napja.


7./ A felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel alapított zálogjog abban az esetben is változatlan tartalommal fennmarad, ha az ezzel biztosított kötelem kötelezettjének személyében változás áll be. A Zálogkötelezett a személyes kötelezett tartozásának átvállalásához, a tartozásnak jogszabály rendelkezése alapján történő átszállásához, a felek személyének szerződés átruházás folytán történő megváltozásához ezennel - már előzetesen - hozzájárul, azzal, hogy a zálog kötelezetti felelőssége ezekben az esetekben is változatlan tartalommal fennmarad.

8./ A Zálogkötelezett kötelezi magát, hogy a jelzálogjog fennállása alatt az ingatlan tulajdonjogát, vagy az ingatlanra vonatkozó bármely jogot nem pénzbeli betétként /apport/ csak a Zálogjogosult előzetes hozzájárulásával bocsátja gazdasági társaság rendelkezésére, továbbá az Ingatlant bármely más módon csak a Zálogjogosult előzetes hozzájárulásával terheli meg, valamint azt csak a Zálogjogosult előzetes hozzájárulásával idegeníti el.

9./ Zálogjogosult a fentiekhez illetve az esetleges telekalakításhoz a hozzájárulást akkor köteles megadni, ha az nem eredményezi az ingatlan értékének, értékesíthetőségének csökkenését.

10./ A Zálogkötelezett kötelezi magát, hogy a jelzálogjog fennállása alatt az ingatlan használatát, birtoklását a Zálogkötelezett körén kívül álló harmadik személynek - bármely jogcímen, akár időleges akár tartós jelleggel, - nem engedi át.

.....  

**SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
 Képv.: Pintér Lajos Polgármester  
 Zálogjogosult

.....  
  
**Klavinovszky Ingatlanforgalmazó  
 és Építőipari Korlátolt Felelősségű  
 Társaság**

Képv.: Dr. Antal Péter Ügyvezető  
 Tulajdonos és Zálogkötelezett

**KLAVINOVSZKY**  
 2111 Szada, Dózsa György út 17  
 Adószám: 13963701-2-13

Mai napon ellenjegyzem: Szadán, 2023. április 18-án  
 Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda, eljár: dr. Babiczky Andrea ügyvéd  
 Székhely: 2100 Gödöllő, Remsey krt. 21. I/3.KASZ: 36056630



11./ A Zálogkötelezett kötelezi magát, hogy a jelzálogjog fennállása alatt az Ingatlant csak rendeltetésszerűen használja, megfelelően karbantartja, állagát megőrzi, értékcsökkenéstől, károsodástól megóvja, és haladéktalanul tájékoztatja a Zálogjogosultat az ingatlan értékében, értékesíthetőségében bekövetkező kedvezőtlen változásról.

12. / A Zálogtárgy értékcsökkenése vagy elpusztulása esetén járó biztosítási összeg, kártérítés, vagy más érték, illetve az ezekre vonatkozó követelés a zálogtárgy helyébe lép, vagy a zálogfedezet kiegészítésére szolgál. A Zálogkötelezett jogosult a zálogtárgy helyébe lépett biztosítási összeget, kártérítést vagy más értéket a zálogtárgy helyreállítására fordítani, ha ez a biztosított követelés kielégítését nem veszélyezteti.

A jelzálogból való kielégítési jog gyakorlása:

13./ A felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosult a zálogból való kielégítési jogát a zálogjoggal biztosított követelés lejárta hiányában is gyakorolhatja,

- a zálogjogosultnak a végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódása szabályai szerint, ha a jelzálogul leköötött ingatlant bármely tartozás fejében akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás során lefoglalják.

- a Polgári Törvénykönyvnek a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére vonatkozó szabályai szerint, ha a jelzálogul leköötött ingatlanra más Zálogjogosult a zálogjogát bírósági végrehajtáson kívül érvényesíti.

14./ A zálogból való kielégítési jog gyakorlása esetén a Zálogkötelezett köteles a zálogul leköötött ingatlant a vevő részére korlátozásmentesen birtokba adható állapotban végrehajtásra, illetve a zálogjognak bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése esetén a zálogjogosult felszólítására - a felszólításban meghatározott határidőn belül - az értékesítés céljából a zálogjogosult birtokába bocsátani. A birtokba bocsátás elmaradása nem akadályozza a zálogtárgy értékesítésének.

15./ A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosult zálogból való kielégítési jogának akár a zálogjoggal biztosított követelés lejárta folytán (ideértve a felmondással történő esedékessé tételt is), akár egyéb okból történő megnyílta esetében - a Zálogjogosult döntése szerint - kérheti a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítését is, a Zálogkötelezett kötelezi magát a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése türéseire. Az ilyen módon történő értékesítés esetén a zálogtárgy legalacsonyabb eladási árát a szerződő felek a jelzálogul leköötött ingatlanok a hitelbiztosítéki érték megállapítására vonatkozó jogszabályok 70 (hetven) %-ában állapítják meg.

**VEGYES RENDELKEZÉSEK**

16./ Felek megállapodnak abban, hogy a szerződéssel kapcsolatban felmerülő eljárási költségeket, - 6.600 Ft – és ügyvédi költséget Zálogkötelezett viseli.

17./ Zálogjogosult kijelenti, hogy teljes jogképességgel bíró belföldi illetőségű jogi személy,



**SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

Képv.: Pintér Lajos Polgármester  
Zálogjogosult

Mai napon ellenjegyzem: Szadán, 2023. április 18-án

Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda, eljár: dr. Babiczky Andrea ügyvéd

Székhely: 2100 Gödöllő, Remsey krt. 21. I/3.KASZ: 36056630



*Alk*

**KLAVINOVSKY KFT.**

2111 Szada, Dózsa György út 153  
Adószám: 13963701-2-12

**Klavinovszky Ingatlanforgalmazó  
és Építőipari Korlátolt Felelősségű  
Társaság**

Képv.: Dr. Antal Péter Ügyvezető  
Tulajdonos és Zálogkötelezett

akit a polgármester korlátozás nélkül jogosult képviselni, Kötelezett kijelenti, Magyarországon bejegyzett és működő, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, melynek képviselőjét a cégjegyzék 13/7. rovata szerint dr. Antal Péter jogosult ellátni.

18./ Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során a saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezett hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek okiratairól fénymásolatot készítsen és azokban rögzített adataikat a szerződéssel együtt kezelje. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint az adataikat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti.

19./ Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák **dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Irodát** (kamarai lajstromszám: I/92, székhely: 2100 Gödöllő, Remsey Jenő krt. 21. I/3. ügyintéző: dr. Babiczky Andrea ügyvéd, igazolványszám: Ü-103257., Tel: + 36 28 545 015, + 36 30 2490249, e-mail: drbabiczkyandrea@gmail.com, KASZ: 36056630) az iratok elkészítésével és az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 6. (Gödöllő) Földhivatal előtti képviselővel. A meghatalmazás kiterjed az ingatlan-nyilvántartási kérelem kitöltésére és benyújtására is. Megbízott a megbízást jelen szerződés ellenjegyzésével elvállalja. Felek kijelentik, hogy jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.

#### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

20./ A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak és az egyszemélyes ügyvédi irodákra vonatkozó szabályzatában foglaltaknak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, az ügylet és a felek adatairól nyilvántartást vezetni, és irattárában, harmadik személyek részére hozzá nem férhető helyen megőrizni és a JÜB nyilvántartáson keresztül az adatokat lekérni.

21./ Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és egybehangzó értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt aláírták azzal, hogy az itt nem érintett és esetlegesen felmerülő kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Kelt: Szada, 2023. április 18.

Ellenjegyzési záradék:

Alulírott Dr. Babiczky Andrea ügyvéd (iroda címe: 2100 Gödöllő, Remsey Jenő krt. 21. I/3. nyilvántartó kamara: Pest Megyei Ügyvédi Kamara, KASZ: 36056630) jelen okiratot ellenjegyzem annak bizonyítására, hogy az a jogszabályoknak és a felek akaratának mindenben megfelel, és hogy jelen, általam készített okiratot a felek előttem és saját kezűleg írták alá.

Kelt: Szada, 2023. 04.18.

.....  
SZADA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Képv.: Pintér Lajos Polgármester  
Zálogjogosult

.....  
Klavinovszky Ingatlanforgalmazó  
és Építőipari Korlátolt Felelősségű  
Társaság

Képv.: Dr. Antal Péter Ügyvezető  
Tulajdonos és Zálogkötelezett

Mai napon ellenjegyzem: Szadán, 2023. április 18-án  
Dr. Babiczky Andrea Ügyvédi Iroda, eljár: dr. Babiczky Andrea ügyvéd  
Székhely: 2100 Gödöllő, Remsey krt. 21. I/3. KASZ: 36056630

**KLAVINOVSZKY KFT.**  
2111 Szada, Dózsa György út 153.  
Adószám: 13963701-2-13

.....  
ellenjegyzem:  
Lászlócs Péter  
2023.04.18.

