

SZERZŐDÉS INGATLANT TERHELŐ JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSÁRÓL

Szerződés száma: 019/R1K01/22/1027-SZB/IJZ



A JELEN INGATLANON JELZÁLOGJOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS (a továbbiakban: a „**Zálogszerződés**”)

- (1) a **WEST HEALTH KFT.**, amely a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága által Cg. 01-09-997158 számon bejegyzett társaság, amelynek bejegyzett székhelye: 1015 Budapest, Ostrom utca 16. fszt. 1., statisztikai azonosítója: 24237961-8621-113-01, mint zálogkötelezett (a továbbiakban: a „**Zálogkötelezett**”),
- (2) a **K&H BANK ZRT.**, amely a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága által Cg. 01-10-041043 számon bejegyzett magyar hitelintézet, amelynek bejegyzett székhelye: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., statisztikai azonosítója: 10195664-6419-114-01, mint zálogjogosult (a továbbiakban: a „**Zálogjogosult**”),

(a továbbiakban Zálogkötelezett és Zálogjogosult bármelyike külön: a „**Fél**”, együttesen: a „**Felek**”) között jött létre, az alulírott helyen és időpontban, az alábbi feltételek szerint.

1. A BIZTOSÍTOTT SZERZŐDÉS ÉS A BIZTOSÍTOTT KÖTELEZETTSÉGEK

- (1) A Zálogjogosult és a Zálogkötelezett között az alábbi szerződés jött létre (a továbbiakban egységesen: a „**Biztosított Szerződés**”):

Megnevezése: Széchenyi kártya program MAX keretében kötött Széchenyi Beruházási hitel
MAX hitelszerződés
Kelte: 2022. november 28.
Száma: 019/R1K01/22/1027-SZB
Tőkeösszege: 125 300 000 HUF, azaz Százhuszonötmillió-háromszázezer forint
Lejárat napja: 2032. november 26.

- (2) A Biztosított Szerződés alapján a Zálogkötelezett maximális fizetési kötelezettsége a Zálogjogosulttal szemben 125 300 000 HUF, azaz Százhuszonötmillió-háromszázezer forint tőkeösszeg, valamint ennek a Biztosított Szerződésben meghatározott mértékű ügyleti kamata, késedelmi kamata, díja, jutaléka és egyéb költségek, valamint mindezek érvényesítésének költségei erejéig terjedhet (a továbbiakban együttesen: a „**Biztosított Kötelezettségek**”).
- (3) A Zálogkötelezett a Zálogszerződés aláírásával elismeri, hogy a Biztosított Szerződést teljes terjedelmében, annak valamennyi mellékletével együtt megismerte, és az abban foglalt kötelezettségeket tudomásul vette, továbbá, hogy a Biztosított Szerződés egy másolati példányát a Zálogjogosulttól megkapta.
- (4) A Zálogkötelezett tudomásul veszi és magára nézve kötelezőnek ismeri el, hogy:

Azon Biztosított Szerződéshez, amelynek Biztosítékok pontja tartalmazza a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. készfizető kezességét, a Garantiqa Hitelgarancia Zrt.-nek a Zálogjogosult és a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. között megkötésre kerülő készfizető kezességvállalási szerződésben meghatározott mértékű készfizető kezességvállalása is kapcsolódik, amely mértékről a Zálogjogosult a Zálogkötelezettet a készfizető kezességvállalási szerződés megkötését követően értesíti.

Jelen Zálogszerződéssel alapított Zálogjog – a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. teljesítése esetén – a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. biztosítékaul is szolgál, függetlenül attól, hogy a Zálogjog bejegyzésére a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. készfizető kezességvállalását megelőzően vagy azt követően kerül sor.

A Garantiqa Hitelgarancia Zrt. készfizető kezesként történő teljesítését kizárólag a Zálogjogosult jogosult kérni.

Kézjegyek:



Zálogkötelezettnak a Zálogjog érvényesítése esetén a Garantiqa Hitelgarancia Zrt.-vel szemben megtérítési igénye nem keletkezik.

2. AZ INGATLANT TERHELŐ JELZÁLOGJOG VALAMINT ELIDEGENÍTÉSI ÉS TERHELÉSI TILALOM ALAPÍTÁSA

- (1) A Biztosított Kötelezettségek megfizetésének biztosítására a Felek ezennel **első kielégítési ranghelyen** ingatlant terhelő jelzálogjogot (a továbbiakban: a „Zálogjog”) alapítanak a Zálogkötelezett alább megjelölt tulajdoni arányban lévő ingatlanán, amelynek adatai a következők:

Nyilvántartó földhivatal: Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Helyrajzi szám: **13955/0/A/29**

Természetbeni cím: 1015 Budapest, I. KER. Ostrom u. 31. 1.em. aj.:1.

Bejegyzéssel érintett tulajdoni hányad: 1/1

(a továbbiakban: a „Zálogtárgy”).

- (2) A Zálogjogosultnak a Zálogtárgyon fennálló Zálogjoga biztosítása érdekében a Zálogkötelezett a Zálogtárgyra elidegenítési és terhelési tilalmat (a továbbiakban: a „Tilalom”) alapít.
- (3) A Zálogkötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Zálogtárgyra, a Zálogjogosult javára a Zálogjog és a Tilalom az ingatlan-nyilvántartásba (a továbbiakban: a „Nyilvántartás”) bejegyzésre, illetve feljegyzésre kerüljön. Ez alapján a Zálogjogosult további feltételek, és a Zálogkötelezett nyilatkozata nélkül jogosult intézkedni a Zálogjog bejegyzése és a Tilalom feljegyzése iránt.
- (4) A Zálogkötelezett viseli a Zálogjog és a Tilalom megalapításával, bejegyzésével, illetve feljegyzésével, módosításával és törlésével kapcsolatosan felmerülő minden költséget.

3. A ZÁLOGKÖTELEZETT SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATAI

- (1) A Zálogkötelezett kijelenti és szavatolja, hogy a Zálogtárgynak a 2.(1) pontban meghatározott arányban tulajdonosa. A Zálogkötelezett kijelenti és szavatolja továbbá, hogy a Zálogtárgy (i) javára bejegyzett kívül mentes minden pertől, igénytől, zálogtól és egyéb tehertől; (ii) harmadik személynek nincs semmiféle olyan joga a Zálogtárggyal kapcsolatban, valamint annak terhére, vagy azzal kapcsolatban olyan bírósági, vagy más hatósági eljárások nincsenek folyamatban, amelyek megnehezítenék vagy lehetetlenné tennék a Zálogjogosult Zálogszerződésben meghatározott jogainak gyakorlását.
- (2) A Zálogkötelezett kijelenti és szavatolja, hogy legjobb tudomása szerint, nem került sor olyan jogszabálysértésre, illetve nem áll fenn semmilyen olyan körülmény, amely a Zálogtárgy értékét vagy a Zálogjog érvényesíthetőségét hátrányosan befolyásolná, vagy azt bármilyen formában akadályozná.
- (3) A Zálogkötelezett kijelenti, hogy a Zálogtárgy nem műemlék és ahhoz nem kapcsolódik olyan műemlék jellegű építmény vagy maradvány, amely a Zálogjogosult igényének érvényesítését korlátozná. A Zálogkötelezett kijelenti továbbá, hogy legjobb tudomása szerint sem a Zálogtárgy felszínén, sem a felszín alatt nincsenek olyan környezetvédelmi szempontból veszélyes anyagok, amelyek a Zálogjogosult igényének érvényesítését korlátoznák.

4. A ZÁLOGKÖTELEZETT KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

- (1) A Zálogkötelezett köteles a Zálogtárggyal kapcsolatos összes esedékes adót, közterhet és költséget megfizetni, valamint köteles a Zálogjog Nyilvántartásba történő bejegyeztetésének,

Kézzjegyek:



továbbá a Biztosított Kötelezettségek megszűnése esetén a Zálogjog törlésének költségeit megfizetni.

- (2) A Zálogkötelezett biztosítja, hogy a Zálogjogosult, illetve képviselői és megbízottai (szakértői) a Zálogjog fennállása alatt – a Zálogkötelezett előzetes értesítése mellett - bármikor ellenőrizzék a Zálogtárgy meglétét, rendeltetésszerű használatát, és az értékében esetlegesen beállott változásokat. A Zálogjogosult azt is ellenőrizheti, hogy a Zálogkötelezett minden, a Biztosított Szerződés és a Zálogszerződés alapján fennálló kötelezettségét teljesítette-e. Az ellenőrzés érdekében a Zálogjogosult képviselői, illetve megbízottai a Zálogkötelezett nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthetnek és jogosultak az ingatlan fenntartásához, üzemeltetéséhez kapcsolódó, a Zálogkötelezett által kötelezően elkészítetendő, illetve alkalmazandó dokumentumokat a Zálogkötelezettől bekérni. A Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy amennyiben a Zálogtárgyon annak értékét növelő beruházás kerül megvalósításra, az értéknövekményt a Zálogjogosult kizárólag abban az esetben veszi figyelembe, ha azt független értékbéslés támasztja alá. A Zálogjogosult jogosult szükség esetén – akár időről időre ismételt is – szakértő igénybevételére, amelynek költségei (ideértve a Zálogtárgy értékét megállapító valamennyi értékbéslés díját) a Zálogkötelezettet terhelik. A Zálogkötelezett a Zálogjogosult helyszíni ellenőrzése nélkül is köteles a Zálogtárgyakat feltűntető kimutatásait a Zálogjogosult felhívására a Zálogjogosult rendelkezésére bocsátani.
- (3) A Zálogkötelezett jogosult a Zálogtárgyat birtokolni és használni, köteles azonban a Zálogtárgy jó és működőképes állapotát megőrizni, a szükséges karbantartási és felújítási munkákat elvégezni, valamint a Zálogtárgyra vonatkozó, vagy azzal kapcsolatos jogszabályokat, és egyéb vonatkozó szakmai előírásokat betartani. A Zálogkötelezett mindent megtesz azért, hogy a Zálogtárgy értékének indokolatlan csökkenését megakadályozza.
- (4) A Zálogkötelezett a Zálogjog fennállásának ideje alatt folyamatosan köteles a Zálogtárgyat a Zálogjogosult számára elfogadható módon, teljeskörűen biztosítani. A biztosítási szerződés(ek)e)t a Zálogkötelezett köteles bemutatni a Zálogjogosultnak, továbbá köteles felé a biztosítási szerződések alapján fennálló fizetési és egyéb kötelezettségei teljesítését rendszeresen, a díjfizetés gyakorisága szerint igazolni. A Zálogkötelezett köteles a biztosítónak bejelenteni, hogy a Zálogtárgyat a Zálogjogosult Zálogjoga terheli, és utasítani arra, hogy az esetleges biztosítási összeget a Zálogjogosult által megjelölt fizetési számlára köteles megfizetni. Zálogkötelezett megbízza a Zálogjogosultat ezen fizetési számla megnyitásával. A Zálogkötelezett köteles a Zálogjogosultat bármilyen biztosítási esemény bekövetkeztekor haladéktalanul írásban értesíteni, továbbá tudomásul veszi, hogy a biztosítási esemény bekövetkeztekor a biztosítónál ő köteles eljárni. A biztosítás alapján hozzá befolyó összegeket a Zálogjogosult kizárólag a Zálogtárgy helyreállítása vagy pótlása céljából, az ilyen célú felhasználás megfelelő biztosítása mellett adja ki a Zálogkötelezett részére. A Zálogtárgy megsemmisülése és annak pótlása esetén a Zálogkötelezett köteles az eredeti Zálogtárgy helyébe lépett vagyontárgy felett jelzálogjogot engedni a Zálogjogosult javára. A Zálogtárgy helyreállítása vagy pótlása hiányában a Zálogjogosult a befolyó összegeket a Biztosított Szerződés feltételei szerint a Biztosított Kötelezettségek kiegyenlítésére fordíthatja, vagy abból a célból óvadékként visszatarthatja.
- (5) A Zálogkötelezett vállalja, hogy a Zálogjogosult előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Zálogtárgyat semmilyen formában nem idegeníti el, azon nem alapít semmilyen terhet vagy biztosítékot, illetve, harmadik személynek semmilyen jogot nem enged, és a Zálogtárgy fizikai állapotában sem hajt végre olyan változtatást, amely hátrányosan érinthetné a Zálogjogosult igényeinek érvényesítését.
- (6) A Zálogkötelezett vállalja, hogy amint tudomást szerez a Zálogtárggyal kapcsolatban fennálló vagy fenyegető igényről, illetve azzal összefüggő bírósági vagy hatósági eljárásról, erről haladéktalanul írásban értesíti a Zálogjogosultat, ideértve a Zálogtárgy értékének jelentős csökkenését is.
- (7) A 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.

Kézjegyek:



- (8) Amennyiben a Zálogkötelezett valamely, a Zálogszerződésben meghatározott vagy a Zálogtárgyhoz kötődő egyéb kötelezettségét nem teljesíti, a Zalogjogosult jogosulttá válik arra, hogy azt a Zálogkötelezett költségén maga teljesítse vagy harmadik személy szolgáltatásait vegye igénybe a kötelezettségek teljesítése érdekében. A jelen Zálogszerződés nem keletkeztet a Zálogtárggyal kapcsolatban a Zalogjogosultat terhelő semmilyen kötelezettséget.

5. ÉRTESÍTÉSEK

A Zálogszerződéssel kapcsolatos értesítéseknek írásban kell történniük, és azokat a másik Félnek a Zálogszerződésben közölt címére kell – legalább ajánlott küldeményként, kézbesítéssel – elküldeni, vagy arra az igazolt címre, amelyet változás esetén a Fél a másik Féllel legalább három munkanappal megelőzően közöl.

6. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- (1) A Zalogjogosult részéről a Zálogszerződés által biztosított valamely jog nem gyakorlása vagy annak késedelve nem értelmezhető az arról való lemondásnak, és ezen jogok bármelyikének vagy egy részüknek gyakorlása nem gátolja meg azoknak vagy más jogoknak a későbbi gyakorlását. A Zálogszerződés által biztosított jogok halmozottak, és nem zárják ki a jogszabályok által biztosított jogok gyakorlását.
- (2) Zalogjogosult nyilatkozik – hivatkozással a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készületségről szóló 2020. évi LVIII. törvényre (a továbbiakban: a „Törvény”) – hogy a Zalogjogosult közvetlen, 100 %-os tulajdonosa a KBC Bank N.V. (székhelye: Havenlaan 2, B-1080, Brussels, Belgium, nyilvántartási száma: BE 0462 920 226), amelynek 99%-os tulajdonosa a KBC Group N.V. (székhelye: Havenlaan 2, B-1080, Brussels, Belgium, nyilvántartási száma: BE 0403 227 515). A KBC Bank N.V.-nek a Zalogjogosultban, továbbá a KBC Group N.V.-nek a KBC Bank N.V.-ben lévő tulajdoni hányadával megegyező szavazati hányada/joga van. A KBC Group N.V. tőzsdén jegyzett cég, amely vonatkozásában Zalogjogosult kijelenti és megerősíti, hogy a KBC Group N.V. részvényesei között nincs az Európai Unió, az Európai Gazdasági Térségen, valamint a Svájci Államszövetségen kívüli állam állampolgára vagy ilyen államban bejegyzett jogi személy, vagy egyéb szervezet, amely a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény szerinti többségi befolyással rendelkezne. A fentiek alapján Zalogjogosult kijelenti és megerősíti, hogy a Törvény szerinti „külföldi befektető” közvetlen vagy közvetett meghatározó részesedése a Zalogjogosult vonatkozásában a jelen Zálogszerződés aláírásakor nem áll fenn, ezért a Törvény 277.§ (4) bekezdésében meghatározott, az illetékes miniszterhez megteendő bejelentés nem és a bejelentés tudomásulvételére vonatkozó kötelezettség – a Zalogkötelezettnek esetlegesen a Törvény hatálya alá tartozása esetén – sem alkalmazandó a jelen Zálogszerződésben meghatározott Zalogjog alapítására.
- (3) A Zálogszerződésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban a Polgári Törvénykönyv, illetve a mindenkor hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezései, a Biztosított Szerződés, valamint a Zalogjogosult Üzletszabályzata és Vállalati Aktív Banki Szolgáltatások Általános Szerződési Feltételei (a továbbiakban együttesen: az „ÁSZF”) vonatkozó rendelkezései az irányadók. A Zalogkötelezett kijelenti, hogy a Zálogszerződés aláírását megelőzően a Zalogjogosulttól átvette, elolvasta és megértette az ÁSZF-t, és annak valamennyi rendelkezését magára nézve kötelező érvényűnek ismeri el. A Zalogkötelezett kijelenti, hogy az Üzletszabályzat adatvédelemre és adatkezelésre vonatkozó rendelkezéseiben foglalt tájékoztatást megismerte és azt kifejezetten elfogadja, továbbá ezennel megadja a Zalogjogosult részére az Üzletszabályzatban meghatározott felhatalmazásokat.
- (4) A Felek – a közöttük felmerült esetleges jogvita esetére – összefüggéstől függően, alávetik magukat a szerződéskötés helye szerint illetékes helyi, illetve megyei (fővárosi) bíróság kizárólagos illetékességének.

Kézigyek:

SZERZŐDÉS INGATLANT TERHELŐ JELZÁLOGJOG ALAPÍTÁSÁRÓL
Szerződés száma: 019/R1K01/22/1027-SZB/IJZ



- (5) Jelen Zálogszerződést a Felek a közös elolvasást és értelmezést követően, annak tartalmát és jogi következményeit megértve, mint a tényekkel és akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyásuk jeléül írták alá.

Kelt: Budapest, 2022. november 28.

ALÁÍRÁSOK

a Zálogkötelezett:
WEST HEALTH KFT.

Aláírás:
Név: DR. BABAI LÁSZLÓ ISTVÁN
Beosztás: IGYVERNŐ

Aláírás:
Név:
Beosztás:

a Zálogjogosult:
K&H BANK ZRT.



Aláírás:
Név: Juhász Tekla
Beosztás: Regionális üzleti központ vezető helyettes

Aláírás: Krajczár Hajnalka
Név: Krajczár Hajnalka
Beosztás: kkv csoport asszisztens

Kézjegyek: