

**SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.**

9700 Szombathely, Boglárka u. 2.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága

Cégjegyzékszám: Cg.18-10-100680

Telefon: +36 (94) 900-450

E-mail: titkarsag@szova.hu

Internet: www.szova.hu

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely Megyei jogú Város Közgyűlésének 2024. április havi ülésére

Javaslat a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő ingatlanokat érintő döntés meghozatalára

Tisztelt Közgyűlés!

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 105/2023. (III. 30.) Kgy. sz. határozatában döntött arról, hogy a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő 0172/6 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítással kialakításra kerülő 10.452 m² nagyságú területet térítésmentesen biztosítani kívánja a Szombathelyi Kézilabda Klub és Akadémia (SZKKA) részére utánpótlás csarnok építése céljából. A Közgyűlés hozzájárult ahhoz is, hogy az ingatlanon a Szombathelyi Kézilabda Klub és Akadémia saját költségére és kockázatára a sportcsarnokot megterveztesse.

2024. január hónapban a Szombathelyi Kézilabda Klub és Akadémia elnöke azzal a kéréssel kereste meg társaságunkat, hogy a SZOVA Nonprofit Zrt. nyújtson tulajdonosi hozzájárulást az általuk megépíteni tervezett sportcsarnok építési engedélyezési eljárásának lefolytatásához, valamint a sportcsarnok megközelítését biztosító út használatához.

Időközben megtörtént a telekalakítás: a sportegyesület által tervezett építkezés és az úthasználat a 0172/12 és a 0172/13 helyrajzi számú ingatlanokat érinti, amelyeket a SZOVA kötvény biztosítéki rendszerének részeként terhelési és elidegenítési tilalom és az OTP BANK Nyrt. jelzálogjoga terhel. Emiatt az SZKKA által kért tulajdonosi hozzájáruláshoz kértük az OTP Bank Nyrt. előzetes jóváhagyását.

Válaszában a bank jelezte, hogy azzal a feltétellel járulnak hozzá a tulajdonosi hozzájárulás kiadásához és a közgyűlési határozatban foglaltakhoz, ha jelzálogcsere történik – vagyis a kérdéses ingatlanok kikerülnek a kötvény biztosítéki rendszeréből és helyettük más, a társaságunk tulajdonát képező tehermentes, hasonló értékű ingatlanok kerülnek bevonásra a biztosítéki rendszerbe.


Az előzetes egyeztetések alapján társaságunk a régi Körmendi úti hulladéklerakó területén található 10427/42; 10427/45 és 10427/36 helyrajzi számú ingatlanokat ajánlotta fel csereingatlanként. Az OTP Bank Nyrt. az ingatlanokat elfogadta, erről írásban tájékoztatták társaságunkat. Ezt követően a Szombathelyi Kézilabda Klub és Akadémiának a sportcsarnok tervezéséhez kért hozzájárulásokat megadtuk. A jelzálogcserével érintett ingatlanok az alábbiak:

A devizakötvény biztosítéki rendszeréből kikerülő ingatlanok			A devizakötvény biztosítéki rendszerébe bevonásra kerülő ingatlanok		
hrsz. 0172/12	10.450 m ²	kivett udvar	hrsz. 10427/42	10.144 m ²	kivett beépítetlen terület
hrsz. 0172/13	2.357 m ²	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	hrsz. 10427/45	8.511 m ²	kivett beépítetlen terület
hrsz. 0172/14	64 m ²	kivett udvar	hrsz. 10427/36	1.948 m ²	kivett közforgalom elől elzárt magánút

Az OTP Bank Nyrt. előkészítette és megküldte a jelzálogszerződés tervezetét, mely jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Mivel a Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonáról szóló 40/2014. (XII. 23.) önkormányzati rendelet 20.§ (2) bekezdése alapján a kizárólagos tulajdonú gazdasági társaság tulajdonában lévő ingatlan vagyon megterhelése kérdésében minden esetben a Közgyűlés dönt, ha a megterhelés a társaság üzleti tervében nem szerepel, kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy hagyja jóvá a kötvény biztosítéki rendszerébe bevonásra kerülő ingatlanok megterhelését az előterjesztésünkhöz csatolt szerződéstervezetben foglaltaknak megfelelően.

Szombathely, 2024. április 9.

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és
Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. 
9700 Szombathely, Boglárka. u. 2.
Adószám: 18980335-2-18
OTP 11747000-20130161

Kovács Cecília
vezérigazgató

Határozati javaslat

.../2024. (IV.25.) Kgy. sz. határozat

- 1) Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a SZOVA Nonprofit Zrt. előterjesztését a Szombathelyi Kézilabda Klub és Akadémia által tervezett sportcsarnok építéséhez szükséges jelzálogcseréről. A Közgyűlés egyetért azzal, hogy a 0172/12; 0172/13 és 0172/14 helyrajzi számú ingatlanok kerüljenek kivonásra a SZOVA devizakötvény biztosítéki rendszeréből és helyettük a 10427/42;10427/45 és 10426/36 helyrajzi számú ingatlanok kerüljenek be a kötvény biztosítéki rendszerébe az előterjesztés mellékletét képező szerződéstervezetben foglaltaknak megfelelően.
- 2) A Közgyűlés felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt. Igazgatóságának elnökét, hogy a 10427/42; 10427/45 és 10426/36 helyrajzi számú ingatlanok megterhelésére vonatkozó jelzálogszerződést aláírja.

JELZÁLOGSZERZŐDÉS (ingatlan jelzálogjog tartós finanszírozási jogviszony esetén)

amely létrejött egyrészről az **OTP Bank Nyrt.**, (székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 16., nyilvántartásba vette a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-041585 cégjegyzékszámmon; statisztikai számjel: 10537914-6419-114-01, adószám: 10537914-4-44, kapcsolattartó: Dunántúli Régió Szombathelyi Igazgatósága, amelynek címe: 9700 Szombathely, Fő tér 3-5.; egyéb adatai az Üzletszabályzatokban; a továbbiakban: **Bank**) mint Zálogjogosult, másrészről

a **SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zártkörűen működő Részvénytársaság** (székhely: 9700 Szombathely, Boglárka utca 2., nyilvántartásba vette a Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága 18-10-100680 cégjegyzékszámmon, statisztikai számjel: 13980335-6810-573-18, adószám: 13980335-2-18, cégjegyzésre jogosult személy neve: Dr. Popgyákunik Péter, cégjegyzésre jogosult személy beosztása: igazgatóság elnöke) mint zálogkötelezett (továbbiakban: **Zálogkötelezett**),

- a továbbiakban együttesen: **Felek** között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1.)

A Felek rögzítik, hogy a Bank és a Zálogkötelezett, mint adós (a továbbiakban: Zálogkötelezett vagy Adós) egymással tartós finanszírozási jogviszonyban állnak, melynek keretében a Bank a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény („Hpt.”) 3. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott pénzügyi és pénzügyi kiegészítő szolgáltatást nyújt a Zálogkötelezett számára. Tartós finanszírozási jogviszonyuk keretében Zálogkötelezett és a Bank különböző hitel-, kölcsön-, faktoring- és garancia szerződéseket kötöttek, kötnek, illetve kívánnak egymással kötni (a továbbiakban együtt: zálogjoggal biztosított szerződések, az ezek alapján létrejött jogviszonyok: zálogjoggal biztosított jogviszonyok, és ezen jogviszonyokból keletkezett, vagy jövőben keletkező összes, a Bankot megillető követelések: Zálogjoggal biztosított követelések).

2.)

A Zálogkötelezett és a Bank megállapodnak abban, hogy jelzálogjogot alapítanak a Bank javára az 1. pontban megjelölt, a Zálogkötelezett előtt ismert jogviszonyokból, valamint jogcímenen a Bank javára és a Zálogkötelezett terhére már keletkezett, valamint a jövőben keletkező követelések biztosítására; a Zálogkötelezett nem szerződésszerű teljesítése esetére a Zálogkötelezettet a Bankkal szemben a jogviszonyok alapján, valamint jogcímenen már terhelő vagy a jövőben keletkező valamennyi fizetési kötelezettség (főkötelezettség valamint járuléka) biztosítására, valamint a jelzálogjoggal biztosított követelések és annak érvényesítésének költségei - ideértve a peres, peren kívüli és végrehajtási költségeket - biztosítására összesen **5.500.000.000,- Ft összeghatárig** a Zálogkötelezett tulajdonát képező jelen pont szerinti ingatlanra és annak mindenkori felépítményeire **I. zálogjogi ranghelyen**. A Zálogkötelezett, mint az ingatlan tulajdonosa a jelzálogjog biztosítása érdekében az alábbi ingatlanra elidegenítési és terhelési tilalmat alapít a Bank javára.

1)
Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe: Szombathely belterület 10427/42 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma, fekvése: **10427/42 belterület**
Az ingatlan zálogjogi ranghelye: **I.**

Az ingatlan tulajdonosa: SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.
Tulajdoni hányad: 1/1

2)
Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe: Szombathely belterület 10427/45 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma, fekvése: **10427/45 belterület**
Az ingatlan zálogjogi ranghelye: **I.**

Az ingatlan tulajdonosa: SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.
Tulajdoni hányad: 1/1

3)
Az ingatlan megnevezése: Kivett közforgalom elől elzárt magánút
Az ingatlan címe: Szombathely belterület 10427/36 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma, fekvése: **10427/36 belterület**
Az ingatlan zálogjogi ranghelye: **I.**

Az ingatlan tulajdonosa: SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.
Tulajdoni hányad: 1/1

Zálogkötelezett kifejezetten hozzájárul a Bank javára történő jelzálog jog alapításához.

3.)

A Zálogkötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Zálogkötelezett tulajdonában álló a 2.) pontban megjelölt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a 2.) pontban megjelölt összeg erejéig a Bank javára jelzálog jog alapítása jogcímén jelzálog jogot jegyezzenek be továbbá e jelzálog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezzenek fel az ingatlan-nyilvántartásba (jogváltozás jogcíme, *bejegyzési engedély*). A bejegyzési engedély alapján a Bank kéri, hogy jelzálogjoga, illetve e jelzálogjogra vonatkozó elidegenítési és terhelési tilalom a jelen Szerződésben meghatározottak szerint, a 2. pontban megjelölt ingatlanra, illetőleg tulajdoni hányadra bejegyzésre, illetve feljegyzésre kerüljön.

4.)

Zálogkötelezett szavatolja az ingatlan per-, teher- és igénymentességét.

5.)

A Bank kielégítési joga a jelen szerződés 1.) pontjában meghatározott biztosított követelés esedékessé válásakor (így különösen, de nem kizárólagosan (i) a Szerződésben meghatározott bármely tőke, kamat, díj, költség, járulék vagy más hasonló fizetési kötelezettség annak Szerződésben rögzített esedékességekor, (ii) továbbá bármely a Szerződésben rögzített vagy a Bank által előírt határidőben vagy határnapon teljesítendő egyéb fizetési kötelezettség – ideértve az önkéntes vagy kötelező előtörlesztést is – esedékességekor, (iii) valamint a Szerződés felmondásakor vagy egyéb okból történő megszűnésekor), a teljesítés elmulasztása esetén nyílik meg. Zálogkötelezett kötelezettséget vállal a kielégítési jog megnyílása esetére a zálogtárgyból történő kielégítés tülésére.

6.)

A zálogjoggal biztosított bármely szerződés azonnali hatállyal felmondható és lejárttá tehető a zálogjoggal biztosított bármely követelés, ha a jelen szerződés 2. pontja szerinti ingatlan értéke jelentősen (ha Szerződés eltérően nem rendelkezik a kihelyezésre készített értékbecslés szerinti forgalmi érték 30 %-át meghaladóan) csökkent és az Adós vagy Zálogkötelezett a Bank felszólítását követő 30 napon belül az ingatlan értékét nem állítja helyre, nem nyújt megfelelő értékű új zálogtárgyat vagy nem ad az értékcsökkenésnek megfelelő kiegészítő biztosítékot.

A Zálogkötelezett az ingatlanon csakis a Zálogjogosult hozzájárulásával végezhet mezőgazdasági tevékenységet, illetve változtathatja meg az ingatlan művelési ágát.

Amennyiben az ingatlan mégsem üres a zálogjog érvényesítésekor, úgy a Zálogkötelezett kiürítve köteles a zálogjog érvényesítése esetén a Bank felszólítására, a felszólításban meghatározott határidőn belül rendelkezésre bocsátani.

7.)

Az ingatlan értékesítésére - Bank választása alapján - bírósági végrehajtás útján vagy bírósági végrehajtás mellőzésével, kerülhet sor.

A Zálogkötelezett a Bank felhívására haladéktalanul köteles az ingatlan értékesítéséhez szükséges nyilatkozatokat megadni, dokumentumokat átadni.

8.)

A zálogkötelezett kijelenti, hogy a 2.) pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan nem rendelkezik biztosítással.

9.)

A Zálogkötelezett a jelen szerződés megkötését követően köteles

- haladéktalanul írásban, a Bank kapcsolattartó szervezeti egységének címzett ajánlott levél útján tájékoztatni a Bankot a biztosíték értékében és értékesíthetőségében bekövetkezett kedvezőtlen változásokról,
- lehetővé tenni, hogy a Bank a biztosíték meglétét és rendeltetésszerű használatát rendszeresen ellenőrizze.

Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a jelzálogszerződés fennállása alatt a jelzáloggal lekötött ingatlan(oka)t a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem idegenítheti el, nem

adhatja bérbe vagy használatba, és haszonélvezettel, illetőleg más módon nem terhelheti meg.

A Bank jogosult előírni az ingatlan értékének – a jelzálog megszűnéséig tartó idő alatt történő – felülvizsgálatát a Vállalkozói Üzletági Üzletszabályzatban meghatározottak szerint.

A Bank mindenkor hatályos, a Szerződésben meghatározott díjhirdetménye szerinti, az értékmegállapítással összefüggő egyéb költségeket az Adós köteles a Banknak megfizetni.

A Zálogkötelezett kötelezi magát, hogy a jelzálogjog fennállása alatt az ingatlant csak rendeltetésszerűen használja, megfelelően karbantartja, állagát megőrzi, értékcsökkenéstől, károsodástól megóvja.

10.)

Ha a jelen szerződés 1.) és 2.) pontja alapján Zálogjoggal biztosított követelés megszűnt vagy elévült, és nem áll fenn olyan jogviszony, amely alapján a jövőben Zálogjoggal biztosított követelés keletkezhet, a Bank köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges hozzájárulást 3 napon belül kiadni.

A jelzálogjog törlésének költségeit Zálogkötelezet/Adós viseli.

11.)

A Bank a Zálogkötelezettnek címzett postai értesítéseket az alábbi levelezési címre juttatja el:
SZOVA Nonprofit Zrt. 9700 Szombathely, Boglárka utca 2.

A Zálogkötelezett a levelezési címét a Bankhoz megküldött írásbeli bejelentésben módosíthatja azzal, hogy a módosítás a Bank által történő nyilvántartásba vétellel lép hatályba.

A Zálogkötelezett a levélben való kapcsolattartáson kívüli módon kizárólag saját kockázatára, kifejezetten ilyen tartalmú megállapodás esetén tarthat kapcsolatot a Bankkal és csak a megállapodásban meghatározott terjedelemben. A Bank által a Zálogkötelezettnek írásban küldött értesítések közlésének időpontja az értesítés a Zálogkötelezett általi kézhezvételének napja.

A levélben küldött küldeményeket a Bank minden esetben a Zálogkötelezett által megadott belföldi levelezési címre küldi meg. A Zálogkötelezett erre a célra lakcímétől eltérő magyarországi levelezési címet (értesítési cím) is megjelölhet (a lakcím vagy értesítési cím a továbbiakban: „cím”). Amennyiben a Zálogkötelezett jogi személy, és a levelezési címén a kézbesítés sikertelen, a levélben küldött küldeményeket a Bank minden esetben a Zálogkötelezett székhelyének címére küldi meg.

Amennyiben a posta útján történő kézbesítés a Zálogkötelezett magatartása miatt hiúsul meg, vagy a postai küldemény a „címezett ismeretlen”, „elköltözött”, a „cím nem azonosítható”, „átvételt megtagadta”, „nem kereste”, vagy „kézbesítés akadályozott” megjelöléssel érkezik vissza a Bankhoz, a kézhezvétel időpontja a küldemény postára adásától számított 5. munkanap.

A postára adás időpontjának igazolásául a Bank postakönyve vagy elektronikus nyilvántartása vagy ezzel egyenértékű, a posta által kiállított okirat szolgálhat. A Bank a Zálogkötelezettnek írásban kiküldött értesítéseket normál postai küldeményként küldi meg, kivéve azon küldeményeket melyekről jogszabály ettől eltérően rendelkezik.

A Zálogkötelezett - a fenti nyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó előírásokra tekintettel - köteles gondoskodni arról, hogy a fentiekben megadott címen a szerződés megkötésétől e szerződés megszűnéséig folyamatosan rendelkezzen a postai küldemények átvételére igazoltan (meghatalmazással) jogosult személlyel (képviselővel vagy kézbesítési megbízottal). Ennek elmulasztása esetén a Zálogkötelezett az átvételre jogosult személy (képviselő vagy kézbesítési megbízott) hiányára, előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. Amennyiben a Zálogkötelezett részére küldött írásbeli értesítés téves/hibás/nem létező cím miatt érkezik vissza, a Bank a további értesítések küldését a Zálogkötelezett biztonsága érdekében mindaddig jogosult felfüggeszteni, míg a Zálogkötelezett a jelen rendelkezés szerinti cím megadásáról nem gondoskodik.

A Zálogkötelezett által hibásan közölt cím miatti téves postázásból származó károk és költségek az Zálogkötelezettet terhelik, megfizetésük azonnal esedékes. Amennyiben semmilyen cím nem áll a Bank rendelkezésére vagy a Zálogkötelezett egyéb okból nem elérhető, az értesítés elmaradásából eredő károkért felelősség a Bankot nem terheli. Magyarországi lakcímmel nem rendelkező Zálogkötelezett köteles magyarországi levelezési (értesítési) címet vagy kézbesítési megbízottat megjelölni a Banktól érkező levelek, értesítések átvételére.

12.)

Zálogkötelezett köteles haladéktalanul írásban értesíteni a Bankot az ellene indított – akár általa, akár harmadik személy által kezdeményezett - csőd-, felszámolási-, végelszámolási eljárásról, az ellene indított végrehajtási eljárásról, a cégbíróság által indított törvényességi felügyeleti eljárásról, kényszertörlési eljárásról, adósságrendezési (önkormányzat, egyéni vállalkozó) eljárásról, valamint az előzőekkel azonos joghatású eljárásról, illetve amennyiben ellene harmadik személy bármely követelése kiegyenlítésének érdekében - végrehajtható határozat alapján - végrehajtás megindítására, illetőleg zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésre jogosult. A Zálogkötelezett egyúttal kijelenti, hogy az előbbiekben megnevezett eljárások egyike alatt sem áll jelen szerződés aláírásakor.

13.)

A jelen szerződésre és annak értelmezésére a magyar jog, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek (a jelen szerződés alkalmazásában: Ptk.) a 5:86-5:144. §-ban foglalt rendelkezések az irányadóak. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Bank mindenkor hatályos, a Szerződésben meghatározott díjhirdetményében, az Általános Üzletszabályzatában, a Vállalkozói Üzletág Üzletszabályzatában, a Pénzforgalmi szolgáltatásokról szóló Üzletszabályzatában (a továbbiakban: Általános Szerződési Feltételek) foglaltak az irányadóak. Az adatkezelésre vonatkozó tájékoztató megtalálható az Általános Üzletszabályzatban, a Vállalkozói Üzletág Üzletszabályzatában. A Zálogkötelezett kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően megismerte a jelen szerződés részét képező Általános Szerződési Feltételeket, és – a jogszabályoktól, szokásos szerződési gyakorlattól lényegesen vagy valamely korábban a Felek között alkalmazott kikötéstől eltérő feltételekre vonatkozó figyelemfelhívást követően – a jelen szerződés aláírásával az azokban foglaltakat tudomásul veszi és kifejezetten elfogadja.

14.)

Zálogkötelezett képviselője (képviselőinek mindegyike) megerősíti és kijelenti, hogy megfelelő képviseleti joggal rendelkezik a jelen Szerződés aláírásához, az abban foglaltak vállalásához, melyek tekintetében képviseleti joga nem esik korlátozás alá, nincs feltételhez vagy jóváhagyáshoz kötve, vagy az ilyen feltétel teljesült, a jóváhagyás rendelkezésre áll, és közte és az általa képviselt közt nem áll fenn érdekellentét.

A jelen szerződés (ideértve az annak részét képező Általános Szerződési Feltételeket és minden más, a jelen szerződésben vagy az Általános Szerződési Feltételekben hivatkozott dokumentumot) tartalmazza a Felek közti megállapodás valamennyi feltételét, melyre tekintettel a Felek a jelen szerződésbe és az előbbieken hivatkozott dokumentumokba nem foglalt jelen szerződés tárgyában kötött korábbi, szóbeli vagy írásbeli megállapodásai hatályukat veszítik, és a Felek kifejezetten kizárják a jelen szerződésben és az előbbieken hivatkozott dokumentumokban foglaltakon kívüli azon szokások alkalmazását, amiben korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, és a gyakorlatot, amelyet egymás közt kialakítottak, illetve az üzletági szokásokat; ezt úgy értve és abban megegyezve, hogy a jelen bekezdés nem érinti a Felek által a jelen szerződés 1.) pontjában meghatározott követelés biztosítására, vagy más követelés biztosítására kötött további zálogszerződések vagy más biztosítéki szerződések hatályát.

A Felek a jelen szerződést annak egyedi megtárgyalását és közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Szombathely, 2024. április hó

.....
Orbán József

Buzáné Horváth Andrea

Vállalati ügyfélkapcsolati
igazgató

Kiemelt vállalati
ügyfélkapcsolati tanácsadó

Zálogjogosult
OTP Bank Nyrt.

.....
Dr. Popgyákunik Péter
igazgatósági elnök
SZOVA Nonprofit Zrt.

Zálogkötelezett