

## Fogyasztói jelzálogszerződés (Társasházi építményi jogra és<sup>1</sup> ingatlanra)

.....<sup>2</sup>

amely egyrészről OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, V. Nádor u. 16., cégjegyzékszám: 01-10-041585, bejegyezve a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán, statisztikai számjele: 10537914-6419-114-01), az OTP Lakástakarékpénztár Zártkörűen Működő Részvénytársaság megbízott kiemelt függő közvetítője által képviselt **OTP Lakástakarékpénztár Zártkörűen Működő Részvénytársaság** mint hitelező és zálogjogosult (a továbbiakban: Hitelező és Zálogjogosult) (székhelye: 1138 Budapest, Váci út 135-139. D. épület, cégjegyzékszám: 01-10043407, bejegyezve a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán, statisztikai azonosító: 12248256-6419-114-01, rövidített neve: OTP Lakástakarék Zrt., felügyeleti szerve: Magyar Nemzeti Bank, székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.)

másrészről

Név:

Születési családi és utónév:

Születési hely, év, hó, nap:

Anyja születési neve:

Lakóhely:

Állampolgársága:

Személyi azonosító száma:

Személyazonosító okmány típusa:

Személyazonosító okmány száma:

Levelezési cím:

mint Zálogkötelezett (a továbbiakban: Zálogkötelezett),

Név:

Születési családi és utónév:

Születési hely, év, hó, nap:

Anyja születési neve:

Lakóhely:

Állampolgársága:

Személyi azonosító száma:

Személyazonosító okmány típusa:

Személyazonosító okmány száma:

Levelezési cím:

mint az ingatlan vonatkozásában Haszonélvező (a továbbiakban: Haszonélvező),

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre.

Ahol a jelen szerződés Haszonélvezőről ír, eltérő rendelkezés hiányában ott a szerződést aláíró valamennyi haszonélvezőt kell érteni.<sup>3</sup> Ahol a jelen szerződés

---

<sup>1</sup> Társasházi építményi jog esetén szerepeltetendő

<sup>2</sup> LTPSZ1, LSZ1 esetén lakástakarékpénztári lakáskölcsönszerződéshez

<sup>3</sup> Csak több Haszonélvező esetén kell szerepeltetni.

Zálogkötelezetről ír, eltérő rendelkezés hiányában ott a szerződést aláíró valamennyi zálogkötelezettet kell érteni.<sup>4</sup> Ahol a jelen szerződés zálogtárgyról ír, eltérő rendelkezés hiányában ott valamennyi zálogtárgyat kell érteni, ahol ingatlanról ír, eltérő rendelkezés hiányában ott valamennyi ingatlant kell érteni, *ahol társasházi építményi jogról ír, eltérő rendelkezés hiányában ott valamennyi társasházi építményi jogot kell érteni.*<sup>5</sup>

Ügyletazonosító: ..... Kölcsönszámla száma: .....

I.) ..... Adós (aki ..... napján született, anyja neve: ....., állampolgársága: ....., személyi azonosító száma: ....., lakcíme: .....), mint adós, valamint a Zálogjogosult, mint hitelező között ..... napján

- .....-Ft, azaz ..... forint és járulékai összegű, .....<sup>6</sup> megnevezésű Kölcsönszerződés jött létre. A Kölcsönszerződés szerint a kölcsön biztosítékeként jelzálogot kell alapítani a Zálogjogosult javára a 2. pont szerinti ingatlanon/ingatlanokon/tulajdoni hányad(ok)on. Ezen vállalás teljesítése a jelen szerződés létrejötté.

II.) A Hitelező, mint Zálogjogosult javára a Kölcsönszerződés szerinti követelések (így a kölcsöntőke, ügyleti kamat, kezelési költség<sup>7</sup>, késedelmi kamat, a szerződés(ek) szerinti egyéb díjak, költségek, valamint a zálogjoggal biztosított követelés(ek) és a zálogjog érvényesítésével felmerülő jogérvényesítési költségek) biztosítására az alábbi ingatlanra/ingatlanokra/tulajdoni hányad(ok)ra a **szerződő felek egyetemleges<sup>8</sup> jelzálogjogot alapítanak** és<sup>9</sup> a jelen pontban... számmal megjelölt ingatlant terhelő társasházi építményi jogon / társasházi építményi jogokon **egyetemleges<sup>10</sup> zálogjogot** (a továbbiakban a jelzálogjog), és e jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak a Zálogjogosult javára, amely jogok - a társasházi építményi jog jogosultja tulajdonjogának a társasházi különlapra történő bejegyzését követően - a Zálogjogosult javára **szóló egyetemleges<sup>11</sup> jelzálogjogként**, és e zálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalomként kerülnek átjegyzésre az ingatlanon/ingatlanokon<sup>12</sup>, amely jogot/jogokat az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

A jelen pontban megjelölt ingatlan / ingatlanok / *ingatlant terhelő társasházi építményi jog, illetve - a társasházi építményi jog jogosultja tulajdonjogának a társasházi különlapra történő bejegyzését követően - a társasházi építményi jog jogosultja*

<sup>4</sup> Csak több zálogkötelezett esetén kell szerepeltetni.

<sup>5</sup> Több zálogtárgy, ingatlan, társasházi építményi jog esetén kell szerepeltetni azzal, hogy a társasházi építményi jogra vonatkozó rendelkezést csak társasházi építményi jogon alapított jelzálogjog esetén kell alkalmazni.

<sup>6</sup> A kölcsönszerződés neve: LTPSZ1 , LSZ1 esetén lakástakarékpénztári lakáskölcsönszerződés

<sup>7</sup> törlendő, ha nincs kezelési költség

<sup>8</sup> Több ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

<sup>9</sup> akkor szerepeltetendő, ha az ingatlant terhelő jelzálogjog mellett egy társasházi építményi jogra alapítandó zálogjog is fedezetül szolgál, egyébként törlendő

<sup>10</sup> Egyetemleges jelzálogjog esetén alkalmazandó.

<sup>11</sup> Egyetemleges jelzálogjog esetén alkalmazandó.

<sup>12</sup> A nem kívánt törlendő.

tulajdonába kerülő, jelen pontban megjelölt ingatlan<sup>13</sup> a továbbiakban együttesen<sup>14</sup> Zálogtárgy.

<sup>15</sup> 1. számmal jelölt ingatlan<sup>16</sup>:

a./ Az ingatlan megnevezése:

b./ fekvése: .....<sup>17</sup>

c./ a helyrajzi száma: .....(a tulajdoni különlap megnyitását követően várható helyrajzi szám: ....., .....)<sup>18</sup>, címe: .....

d./ a leendő Zálogkötelezett tulajdonos(ok): .....(születési hely: ....., születési idő: ....., tulajdoni hányada: .....)<sup>19</sup> (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható tulajdoni hányad: ....., .....)<sup>20</sup>

a Zálogszerződés megkötésekor még nyilvántartott tulajdonos: .....

tulajdoni hányada jelenleg .....

a Zálogszerződés megkötésekor még nyilvántartott tulajdonos: ..... tulajdoni hányada jelenleg .....

..... leendő tulajdonos Zálogkötelezett (születési hely: ....., születési idő: ..... ) tulajdoni hányada várhatóan : .....

..... leendő tulajdonos Zálogkötelezett (születési hely: ....., születési idő: ..... ) tulajdoni hányada várhatóan : .....

Zálogkötelezett kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogának fentiekben meghatározott arányban adásvétel jogcímén történő megszerzésére kötelmi jogcíme van a fentiekben meghatározott jelenlegi ingatlan-nyilvántartási tulajdonossal(tulajdonosokkal) mint eladóval szemben a .....-on (adásvételi szerződés helye) .....-án (adásvételi szerződés kelte) kötött adásvételi szerződés alapján.<sup>21</sup>

e./ az ingatlant terhelő egyéb jogok, terhek:

f./ az ingatlant nyilvántartó illetékes földhivatal:

g./ az ingatlan aktuális hitelbiztosítéki értéke: ..... Ft

A Zálogkötelezett jótáll azért, hogy a jelzálogul lekötött .... számmal megjelölt ingatlan a jelen szerződés létrejöttékor, az ingatlan ... (.....) év ... hó ... (.....) napján kiállított hiteles tulajdoni lap ez másolatán feltüntetett, a fenti e./ pontban megjelölt terheken túl per-, teher- és igénymentes, és jótáll a Zálogjogosult e jelzálogszerződés szerinti jelzálogjoga megszerzéséért.

<sup>22</sup> 2.<sup>23</sup> számmal megjelölt ingatlan

<sup>13</sup> A nem kívánt törlendő.

<sup>14</sup> Több zálogtárgy esetén alkalmazandó.

<sup>15</sup> Ingatlant terhelő jelzálogjog esetén szerepeltetendő rész

<sup>16</sup> Több ingatlant terhelő jelzálogjog esetén valamennyi ingatlan adatait fel kell sorolni

<sup>17</sup> Belterületi vagy külterületi jelleg jelölendő.

<sup>18</sup> Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben az albetétesítés még nem történt meg.

<sup>19</sup> Vásárlás esetében, amennyiben a hitelcél és a fedezet nem tér el egymástól, nem alkalmazandó.

<sup>20</sup> Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben az albetétesítés még nem történt meg.

<sup>21</sup> Adásvétel esetén alkalmazandó az aláhúzott rész a tulajdonosokra vonatkozó rész helyett, ha a hitelcél megvásárolt ingatlan és a fedezet megegyezik. Ha más ingatlan-fedezet is van, a megvásárolt ingatlan tüntetendő fel az 1. számmal megjelölt ingatlannál.

<sup>22</sup> Társasházi építményi jogot terhelő zálogszerződés esetén

<sup>23</sup> Ha nincs másik ingatlan, akkor ez az 1. számú ingatlan

## **A társasházi építményi joggal terhelt/terhelendő<sup>24</sup> ingatlanra vonatkozó adatok**

[A társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését megelőzően (a továbbiakban: társasház bejegyzését megelőzően), továbbá a társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követően (a továbbiakban: társasház bejegyzését követően). A társasházi építményi jog jogosultjának tulajdonszerzését követően az alábbi, „a társasház bejegyzését követően” sorok azon ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) adatait tartalmazzák, amelyre vonatkozóan a Zálogjogosult jelzálogjoga és elidegenítési és terhelési tilalma átjegyzésre kerül.]:

a./az ingatlan megnevezése: .....

- a társasház bejegyzését megelőzően: .....

- a társasház bejegyzését követően: .....

b./ fekvése: .....

- a társasház bejegyzését megelőzően: .....<sup>25</sup>

- a társasház bejegyzését követően: .....

c./ helyrajzi száma és címe:

- a társasház bejegyzését megelőzően: ...-i<sup>26</sup> .... kerület,<sup>27</sup> ..... helyrajzi szám, címe<sup>28</sup>: .....

- a társasház bejegyzését követően: várható helyrajzi szám: .....-i .... kerület, .....), címe<sup>29</sup>: .....

d./ tulajdoni hányadok

- a társasház bejegyzését megelőzően:

a zálogszerződés létrejöttkor nyilvántartott, jelenlegi tulajdonos (eladó): .....  
társasházi építményi joggal érintett tulajdoni hányada: .....

a zálogszerződés létrejöttkor nyilvántartott, jelenlegi tulajdonos (eladó): .....  
társasházi építményi joggal érintett tulajdoni hányada: .....

- a társasház bejegyzését követően:

---

<sup>24</sup> A megfelelő szerepeltetendő attól függően, hogy bejegyzett -e a társasházi építményi jog, vagy csak széljegyben szerepel

<sup>25</sup> Belterületi vagy külterületi, vagy zártkert jelleg jelölendő.

<sup>26</sup> Település neve

<sup>27</sup> Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törölendő

<sup>28</sup> Ha nincs rá információ, nem kell megjeleníteni.

<sup>29</sup> Ha nincs rá információ, nem kell megjeleníteni.

..... a leendő tulajdonos Zálogkötelezett (születési hely: ....., születési idő: .....) tulajdoni hányada várhatóan : .....

..... a leendő tulajdonos Zálogkötelezett (születési hely: ....., születési idő: .....) tulajdoni hányada várhatóan : .....

A Zálogkötelezett kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogának a fentiekben meghatározott arányban adásvétel jogcímén történő megszerzésére kötelmi jogcíme van a fentiekben meghatározott jelenlegi ingatlan-nyilvántartási tulajdonossal (tulajdonosokkal), mint eladóval (eladókkal) szemben a .....-on (adásvételi szerződés helye) .....-án (adásvételi szerződés kelte) kötött adásvételi szerződés alapján.

e./ az ingatlant terhelő jogok: .....

f./ az ingatlant nyilvántartó illetékes földhivatal: .....

g./ az ingatlan aktuális hitelbiztosítéki értéke: .....-Ft, azaz ..... forint.

h./ az ingatlan várható hitelbiztosítéki értéke az építkezés befejezésekor: .....-Ft, azaz ..... forint.

i./ a társasház előzetes alapítása ténye az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

**j./ A zálogjoggal terhelendő társasházi építményi jogra vonatkozó adatok:**

a társasházi építményi jog jogosultja: .....

a társasházi építményi jog jogosultja<sup>30</sup>: .....

a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségsorszám, amelyre vonatkozó tulajdonjog megszerzésére a társasházi építményi jog jogosultja a társasházi építményi jogot alapító szerződés alapján jogosultságot szerez<sup>31</sup>: .....

(Amennyiben a Zálogkötelezett társasházi építményi joga az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésben nem a társasházi alapító okiratban meghatározott helyiségsorszámmal megjelölve tartalmazza azt a leendő ingatlant, amelyre vonatkozó tulajdonjog megszerzésére a társasházi építményi jog jogosultja a társasházi építményi jogot alapító szerződés alapján jogosultságot szerez, akkor az a fenti, „a társasház bejegyzését követően” soroknál szereplő adatok (így különösen a helyrajzi számra és a tulajdoni hányadokra vonatkozó adatok) alapján kerülhet megjelölésre az ingatlan-nyilvántartásban.)

<sup>30</sup> Amennyiben több társasházi építményi jog jogosult is van, egyébként törlendő

<sup>31</sup> Az adásvételi szerződésben írtak szerint

A Zálogkötelezett jótáll azért, hogy a jelzálogul lekötött .... számmal megjelölt, társasházi építményi joggal terhelt ingatlan, valamint a társasházi építményi jog a jelen szerződés létrejöttékor, az ingatlan ... (.....) év ... hó ... (.....) napján kiállított hiteles tulajdoni lap másolatán feltüntetett, a fenti e./ pontban megjelölt terheken túl per-, teher- és igénymentes, és jótáll a Zálogjogosult e jelzálogszerződés szerinti jelzálogjoga megszerzéséért.

A Zálogkötelezett kijelenti, hogy az ezen pontban megjelölt ingatlan(ok), / ingatlant terhelő társasházi építményi jog(ok)<sup>32</sup> felett – a Kölcsönszerződést biztosító jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges – rendelkezési joga fennáll, illetőleg a bejegyzésére irányadó időpontban a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges rendelkezési joga fenn fog állni.

### III. BEJEGYZÉSI KÉRELEM, VALAMINT FELTÉTLEN ÉS VISSZAVONHATATLAN BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY:

III.1. A Zálogkötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, **egyúttal a Zálogjogosult és a Zálogkötelezett** közösen kéri az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy a jelen szerződés alapján

a .....-i<sup>33</sup>, ... kerület,<sup>34</sup> ..... fekvésű<sup>35</sup>, .....helyrajzi számú (a tulajdoni különlap megnyitását követően várhatóan .....-i, ... kerület,<sup>36</sup> ..... fekvésű, ..... helyrajzi számú)<sup>37</sup> ingatlanra, Zálogkötelezett tulajdonában álló tulajdoni hányadra /Zálogkötelezett tulajdonába kerülő tulajdoni hányadra, a Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzését követően<sup>38</sup>, valamint a .....-i, ... kerület,<sup>39</sup> ..... fekvésű, ..... helyrajzi számú (a tulajdoni különlap megnyitását követően várhatóan .....-i, ... kerület,<sup>40</sup> ..... fekvésű, ..... helyrajzi számú)<sup>41</sup> ingatlanra, Zálogkötelezett tulajdonában álló tulajdoni hányadra /Zálogkötelezett tulajdonába kerülő tulajdoni hányadra, a Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzését követően<sup>42,43</sup>

---

<sup>32</sup> A nem kívánt törlendő.

<sup>33</sup> Település neve

<sup>34</sup> Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

<sup>35</sup> Belterületi vagy külterületi, vagy zártkert jelleg jelölendő.

<sup>36</sup> Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

<sup>37</sup> Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

<sup>38</sup> Adásvétel esetén alkalmazandó, ha a hitelcél és a fedezet megegyezik.

<sup>39</sup> Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

<sup>40</sup> Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

<sup>41</sup> Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

<sup>42</sup> Adásvétel esetén alkalmazandó, ha a hitelcél és a fedezet megegyezik.

<sup>43</sup> Több ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

1./ a Zálogjogosult javára a Kölcsönszerződés biztosítására **a jelzálogjogot<sup>44</sup>/az egyetemleges jelzálogjogot<sup>45</sup> ..... zálogjogi ranghelyre**

<sup>46</sup>a .....-i<sup>47</sup>, ... kerület,<sup>48</sup> ..... fekvésű<sup>49</sup>, .....helyrajzi számú (a tulajdoni különlap megnyitását követően várhatóan .....-i, ... kerület,<sup>50</sup> ..... fekvésű, ..... helyrajzi számú) **ingatlanra**

1./ a Zálogkötelezett javára a társasházi alapító okiratban ... számon meghatározott helyiségsorszámon **bejegyzett/bejegyzésre kerülő<sup>51</sup> társasházi építményi jogra**, valamint az épület felépítését követően az Ingatlannak - az építmény, valamint azzal együtt a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével egyidejűleg, Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzését megelőzően - várhatóan a Zálogkötelezett tulajdonába kerülő tulajdoni hányadára **a Zálogjogosult javára a Kölcsönszerződés biztosítására jelzálogjogot ..... zálogjogi ranghelyre, majd**

**a Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg átjegyzéssel, a Zálogjogosult javára a Kölcsönszerződés biztosítására a jelzálogjogot<sup>52</sup>/az egyetemleges jelzálogjogot<sup>53</sup> (a társasházi építményi jogot terhelő jelzálogjog ranghelyén), vagy**

a Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzését követően a Zálogjogosult javára - bejegyzésre nem kerülő társasházi építményi jogot terhelő jelzálogjog esetén - a Kölcsönszerződés biztosítására **a jelzálogjogot<sup>54</sup>/az egyetemleges jelzálogjogot<sup>55</sup> ..... zálogjogi ranghelyre** és ezen jelzálogjog(ok) biztosítására a Zálogjogosult javára a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 11/A. § (3) bekezdése (a továbbiakban: Tht.) alapján **az elidegenítési és terhelési tilalmat**,

- .....-Ft, **azaz ..... forint kölcsöntőkére**, - annak a Kölcsönszerződés szerinti járulékaire (évi .... % ügyleti kamatra, ....% kezelési költségre<sup>56</sup>, a Hitelezőt megillető egyéb díjakra, költségekre, késedelmi kamatra), valamint

---

<sup>44</sup> Egy ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

<sup>45</sup> Több ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

<sup>46</sup> Társasházi építményi jog esetén alkalmazandó.

<sup>47</sup> Település neve

<sup>48</sup> Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

<sup>49</sup> Belterületi vagy külterületi, vagy zártkert jelleg jelölendő.

<sup>50</sup> Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

<sup>51</sup> a megfelelő szerepeltetendő

<sup>52</sup> Egy ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

<sup>53</sup> Több ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

<sup>54</sup> Egy ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

<sup>55</sup> Több ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

<sup>56</sup> törlendő, ha nincs kezelési költség

- a kölcsöntőke 20 (húsz) százalékára, mint a zálogjoggal biztosított követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire fedezetül szolgáló jogérvényesítési költségbiztosítókra

a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 58. § (1) bekezdés első mondatának utolsó fordulata alapján a bejegyzés alapjául szolgáló jelen okiratra történő utalással,

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze. A Zálogkötelezett kötelezi magát a fenti bejegyzések tűrésére.

A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelzálogjognak a Zálogjogosult javára történő bejegyzését a Zálogjogosult képviselőjében, annak megbízásából eljárva az OTP Bank Nyrt. jogosult önállóan kérelmezni az illetékes földhivataltól.

***<sup>57</sup>A társasházi építményi jog jogosultja tulajdonjogának bejegyzését követő, átjegyzésre vonatkozó megállapodás***

*A Szerződő felek – tekintettel a Tht. 11/A (3) bekezdés harmadik mondatára, és 11/B. § (4)-(5) bekezdéseire, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inyvtvr.) 65/A. §-ra és 153/A. §-ra – megállapodnak abban, és úgy nyilatkoznak, hogy amikor Zálogkötelezett (mint társasházi építményi jog jogosultja) megszerzi a társasházi építményi jogra vonatkozó bejegyzésben meghatározott, ... számmal megjelölt ingatlan tulajdonjogát, akkor*

***- a társasházi építményi jogot terhelő zálogjog helyébe a jelen jelzálogszerződés alapján a társasházi építményi jog jogosultja által megszerzett ingatlanon fennálló jelzálogjog lép a társasházi építményi jogot terhelő zálogjog ranghelyén, illetve***

***- a társasházi építményi jogot terhelő zálogjog biztosítására alapított elidegenítési és terhelési tilalom helyébe a társasházi építményi jog jogosultja által megszerzett ingatlanon fennálló jelzálogjogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalom lép a társasházi építményi jogot terhelő zálogjogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalom ranghelyén.***

IV.

---

<sup>57</sup> Társasházi építményi jog esetén alkalmazandó.

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. Zálogkötelezett a személyes kötelezettek tartozásának átvállalásához, a tartozásnak jogszabály rendelkezése alapján történő átszállásához, a felek személyének szerződés-átruházás folytán történő megváltozásához ezennel – már előzetesen – hozzájárul, azzal, hogy a zálogkötelezetti felelőssége ezekben az esetekben is változatlan tartalommal fennmarad.

*A Felek abban állapodnak meg, hogy a jelzálogjogot a Kölcsönszerződés alapján folyósított kölcsön(ök) felhasználásával létesített, az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként feltüntetett felépítményre is be kell jegyezni, annak az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként történő feltüntetésével egyidejűleg.*<sup>58</sup>

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. Zálogkötelezett jogosult a zálogtárgy helyébe lépett biztosítási összeget, kártérítést vagy más értéket a zálogtárgyként szolgáló ingatlan helyreállítására fordítani, ha ez a biztosított követelés kielégítését nem veszélyezteti. Ennek eseteit, illetve a zálogtárgy helyébe lépő biztosítási összeg kifizetésének feltételrendszerét a hitelező Lakás- és Áthidaló kölcsön Üzletszabályzata tartalmazza.

#### V. A jelzálogból való kielégítési jog gyakorlása

A Zálogkötelezett és a Haszonélvező<sup>59</sup> kötelezi magát annak tűrésére, hogy a Zálogjogosult a követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból kielégítést keressen, ha

- a biztosított követelés kötelezettje (a személyes kötelezett Adós) - a Kölcsönszerződés felmondásával esedékessé tett vagy más okból esedékessé váló tartozásokat is ideértve - nem teljesíti a zálogjoggal biztosított fizetési kötelezettségeit, vagy

- 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 jelzálogjoggal terhelt társasházi építményi jogra végrehajtási jogot jegyeznek be*<sup>60</sup>, vagy

- 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.

A zálogból való kielégítési jog gyakorlása esetén a Zálogkötelezett (és a Haszonélvező)<sup>61</sup> köteles a zálogul leköötött ingatlant beköltözhető, a vevő részére korlátozásmentesen birtokba adható állapotban végrehajtásra, illetve a zálogjognak

---

<sup>58</sup> Építési hitelek esetén alkalmazandó abban az esetben, ha a hitelcél megegyezik a fedezettel.

<sup>59</sup> Haszonélvező esetén alkalmazandó

<sup>60</sup> Társasházi építményi jog esetén alkalmazandó.

<sup>61</sup> Haszonélvező esetén alkalmazandó.

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.

*<sup>62</sup>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 esetére Felek megállapodnak a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésben azzal, hogy a Zálogjogosult döntése szerint választhatja a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítését is, a Zálogkötelezett kötelezi magát a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése tülésére. Az ilyen módon történő értékesítés esetén a zálogtárgy legalacsonyabb eladási árát a szerződő felek a jelzálogul leköötött ingatlannak a Zálogjogosult hitelbiztosítéki értékmegállapítási szabályzata alapján a Zálogjogosult által az értékesítés időpontjára, avagy az értékesítést legfeljebb 90 (kilencven) nappal megelőző időpontra aktuálisan meghatározott hitelbiztosítéki értéke 70 (hetven) %-ában állapítják meg.*

VI. A Zálogkötelezett kötelezi magát arra, hogy az ingatlant terhelő jelzálogjog fennállása alatt a zálogtárgyat csak rendeltetésszerűen használja, azt megfelelően karbantartja, állagát megőrzi, értékcsökkenéstől, károsodástól megóvjaa.

A Zálogkötelezett a jelen szerződés megkötését követően köteles:

- haladéktalanul tájékoztatni a Zálogjogosultat a zálogtárgy értékében és értékesíthetőségében bekövetkezett esetleges kedvezőtlen változásokról,
  - tőrni, hogy az ingatlant terhelő jelzálogjog fennállása alatt a Zálogjogosult a zálogtárgy meglétét, állapotát, rendeltetésszerű használatát, továbbá a Zálogkötelezett e szerződés, valamint jogszabály alapján zálogkötelezetti minőségében terhelő kötelezettségeinek a teljesítését – akár a helyszínen is - ellenőrizze,
  - tőrni, hogy a zálogjogot a Zálogjogosult a számviteli nyilvántartásába bejegyezze.
- A Zálogkötelezett vállalja, hogy Zálogjogosultat haladéktalanul írásban értesíti az ingatlan tervezett elidegenítését, megterhelését megelőzően. A Zálogkötelezett kötelezi magát, hogy az ingatlant terhelő jelzálogjog fennállása alatt az ingatlan tulajdonát, 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 - közös tulajdon megszüntetését is beleértve - csak a Zálogjogosult előzetes hozzájárulásával idegeníti el. *Társasházi építményi jogot terhelő zálogjog esetén a Zálogkötelezett kötelezi magát, hogy a zálogjog fennállása alatt az ingatlant terhelő társasházi építményi jogot csak a*

---

<sup>62</sup> 3,8millió Ft-ot meghaladó áthidaló kölcsönösszegtől szerepeltetendő ez a dőlt betűs rész

*Zálogjogosult előzetes hozzájárulásával terheli meg, valamint azt csak a Zálogjogosult előzetes hozzájárulásával idegeníti el.* <sup>63</sup>

A Zálogjogosult a fentiekhez a hozzájárulást akkor köteles megadni, ha azok nem eredményezik az ingatlan / *társasházi építményi jog*<sup>64</sup> értékének, értékesíthetőségének csökkenését.

A Zálogjogosult előzetes hozzájárulása megkérésének elmulasztása olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, mely valamely Kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után.

A Zálogkötelezett kötelezi magát, hogy az ingatlant terhelő jelzálogjog fennállása alatt az ingatlan használatát, birtoklását a Zálogkötelezett körén kívül álló harmadik személynek - bármely jogcímen, akár időleges, akár tartós jelleggel, - határozatlan vagy határozott időtartamra, kizárólag 60 (hatvan) napot meg nem haladó felmondási idő kikötésével engedi át.

A Zálogjogosult jogosult a fedezetként szolgáló ingatlan forgalmi értékének, legalább 20 (húsz) százalékos csökkenése esetén a Zálogkötelezettől a fedezet kiegészítését kérni. Ha a Zálogkötelezett a Zálogjogosult felhívása ellenére az abban megszabott megfelelő határidő alatt a fedezetet megfelelően nem egészíti ki, a Zálogjogosult, mint Hitelező a Kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondhatja, és teljes követelését lejárttá teheti, és az adósi teljesítés elmulasztása esetén a Zálogjogosult gyakorolhatja az e zálogszerződés alapján őt megillető kielégítési jogot.

**VII.)** A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy több Zálogkötelezett esetén a Zálogkötelezettek a jelen jelzálogszerződés szerinti jogosultságok és kötelezettségek egyetemlegesen illetik, illetve terhelik.

Az egyetemlegesség folytán a Zálogjogosultnak bármelyik Zálogkötelezettel közölt jognyilatkozata, és bármelyik Zálogkötelezettel szemben végzett jogcselekménye a másik (többi) Zálogkötelezetre, valamint a Zálogjogosulthoz bármelyik Zálogkötelezett által intézett jognyilatkozat, és bármelyik Zálogkötelezettnek a Zálogjogosulttal szemben végzett jogcselekménye a másik (többi) Zálogkötelezetre is kihat.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a **Zálogjogosult által** .....  
..... Zálogkötelezethez intézett azon írásbeli  
nyilatkozatokat, amelyeket ..... címzett megjelölésével  
..... címre, .....  
Zálogkötelezethez intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket  
..... címzett megjelölésével ..... címre,  
tértivevényes és ajánlott, avagy egyéb könyvelt postai küldeményként szabályszerűen  
postára adtak, a címzettel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha  
a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a címzett nem szerzett

<sup>63</sup> Társasházi építményi jog esetén alkalmazandó.

<sup>64</sup> Társasházi építményi jog esetén alkalmazandó.

tudomást, mégpedig az e küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától; ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított tizedik munkanapon; ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszeri megkísérlésére nem is került sor, avagy a küldemény a feladóhoz "kézbesítés akadályozott" jelzéssel érkezik vissza, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte, a digitális államról, és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvényben (Dáptv.) és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon történt irattovábbítás esetén pedig a jognyilatkozatot a címzetthez megérkezettnek kell tekinteni a Dáptv. szerinti letöltési igazoláson szereplő letöltés időpontjában. Amennyiben a visszaigazolás azt az információt tartalmazza, hogy a küldeményt a címzett másodszeri értesítés ellenére nem töltötte le, a visszaigazolásban feltüntetett, második értesítés időpontját követő ötödik munkanapon a küldemény kézbesítettnek minősül.

A szerződő felek kijelentik, kötelezik magukat, hogy a fenti a jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy e fentiekben megadott kézbesítési címen, e szerződés létrejöttétől kezdve a Kölcsönszerződés és a zálogjog fennállásának tartama alatt folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel/képviselővel. Ennek elmulasztása esetén az átvételre jogosult személy /képviselő/ hiányára előnyök szerzése végett a mulasztó fél nem hivatkozhat.

A Zálogkötelezett és a Haszonélvező<sup>65</sup> kijelenti, hogy a Kölcsönszerződés szerinti követeléseket elismeri.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-ban, a *Tht.-ben*,<sup>66</sup> a bankhitekre vonatkozó jogszabályokban, valamint a Zálogjogosult, mint Hitelező Általános Szerződési Feltételei, a Lakás- és Áthidaló kölcsön Üzletszabályzata és a Díjtáblázata az irányadóak, ezeket kifejezetten a jelzálog jogviszony részévé teszik. A Felek megállapodnak abban, hogy ezeknek a Kölcsönszerződés és a jelzálogjog fennállása alatt hatályos mindenkori rendelkezései minden külön jogcselekmény nélkül kötelezőek a szerződő Felekre.

Zálogkötelezett kijelenti, hogy a jelen szerződés létrejöttét megelőzően az OTP Lakástakarék Zrt. Általános Szerződési Feltételeit, Lakás- és Áthidaló kölcsön Üzletszabályzatát, Díjtáblázatát – a kézbesítés módjára vonatkozó nyilatkozatának megfelelő formában – kézhez kapta, az abban foglaltakat megismerte és megértette, és magára nézve kötelezőnek elfogadta.

Kelt ....., ..... év ... hó ... napján.

Aláírás:

---

<sup>65</sup> Haszonélvező esetén alkalmazandó.

<sup>66</sup> Társasházi építményi jog esetén alkalmazandó.

.....  
az OTP Bank Nyrt., mint az OTP Lakástakarék Zrt. (Hitelező és Zálogjogosult)  
megbízottja képviselésében

.....  
az OTP Bank Nyrt., mint az OTP Lakástakarék Zrt. (Hitelező és Zálogjogosult)  
megbízottja képviselésében

.....  
Zálogkötelezett/Haszonélvező

.....  
Zálogkötelezett/Haszonélvező

.....  
Zálogkötelezett/Haszonélvező

.....  
Zálogkötelezett/Haszonélvező

Előttünk, mint tanúk előtt:

.....  
1. Név:

Lakóhely:

.....  
2. Név:

Lakóhely: