

Fogyasztói jelzálogszerződés ingatlanra

Számlaszám:

Fogyasztói jelzálogszerződés ingatlanra

amely egyrészről az **OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1051 Budapest, Nádor u. 21.; cégjegyzékszám: 01-10-044659, bejegyezve a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán, statisztikai számjele: 12715574-6492-114-01) jelzálog-hitelintézet, Zálogjogosult és Hitelező - a továbbiakban Zálogjogosult, Hitelező valamint Jelzálogbank képviseletében meghatalmazottként eljár az **OTP Bank Nyrt.** (1051 Budapest, Nádor u. 16., cégjegyzékszám: 01-10-041585, bejegyezve a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán, statisztikai számjele: 10537914-6419-114-01), a továbbiakban **Bank**

másrésről

Név:

Születési családi és utónév:

Születési hely, év, hó, nap:

Anyja születési neve:

Lakóhely:

Állampolgársága:

Személyi azonosító száma:

Személyazonosító okmány típusa:

Személyazonosító okmány száma:

Lakcímkártya száma:

Levelezési cím:

mint 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:

Lakcímkártya száma:

Levelezési cím:

mint Haszonélvező,

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre. Ahol a jelen szerződés Zálogkötelezetről ír, eltérő rendelkezés hiányában ott a szerződést aláíró valamennyi zálogkötelezettet

kell érteni.¹ Ahol a jelen szerződés Haszonélvezőről ír, eltérő rendelkezés hiányában ott a szerződést aláíró valamennyi haszonélvezőt kell érteni.²

Ügyletazonosító: Hitelszámla száma:

I.) Adós (aki napján született, anyja neve:, állampolgársága:, személyi azonosító száma:, lakcíme:), mint adós, valamint a Zálogjogosult, mint hitelező, és a **Bank**, mint a fizető fél törlesztési számlájának vezetője között napján **hitelszámlaszámon**-Ft, azaz forint és járulékai összegű, megnevezésű Kölcsönszerződés (a továbbiakban: Kölcsönszerződés) jött létre. A Kölcsönszerződés szerint a kölcsön biztosítékként jelzálogot kell alapítani a Zálogjogosult javára a 2. pont szerinti ingatlanon/ingatlanokon. Ezen vállalat teljesítése a jelen szerződés létrejötté.

II.) A Zálogjogosult javára a számú kölcsönszerződés szerinti követelések (így a kölcsöntőke, ügyleti³/szerződéses ügyleti⁴ kamat, *rendelkezésre tartási díj*⁵, késedelmi kamat, a szerződés szerinti egyéb díjak, költségek, valamint a zálogjoggal biztosított követelés és a zálogjog érvényesítésével felmerülő jogérvényesítési költségek) biztosítására az alábbi ingatlanra/ingatlanokra a szerződő felek a jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 3. § (1) bekezdése alapján és az *otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 12. § (8) bekezdése*⁶ / és az *új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 75. §-a*⁷ / és a *használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet 51/F §-a*⁸ alapján jelzálogjogot, e zálogjog biztosítására pedig a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:31. § (1) bekezdése és az *otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 12. § (8) bekezdése*⁹ / és az *új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 75. §-a*¹⁰ / és a *használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről*

¹ Csak több zálogkötelezett esetén kell szerepeltetni.

² Csak több haszonélvező esetén kell szerepeltetni.

³ Piaci feltételű hitelek esetén alkalmazandó.

⁴ Támogatott hitelek esetén alkalmazandó.

⁵ Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel esetén kizárólag szakaszos finanszírozás esetén alkalmazandó. Felújítási hitelek esetén nem alkalmazandó. OTP NHP Zöld Otthon Lakáshitel és OTP NHP Zöld Otthon Lakáshitel Kamattámogatással esetén nem alkalmazandó.

⁶ Otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitelek esetén alkalmazandó, kivéve a több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hiteleket.

⁷ Több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hitel esetén alkalmazandó, új lakás építés, új lakás vásárlás esetében.

⁸ Több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hitel esetén alkalmazandó, használt lakás vásárlás, illetve falusi CSOK-hoz kapcsolódó hitelek esetében. Otthonfelújítási hitelek esetén is alkalmazandó.

⁹ Otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitelek esetén alkalmazandó, kivéve a több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hiteleket.

¹⁰ Több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hitel esetén alkalmazandó, új lakás építés, új lakás vásárlás esetében.

szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet 51/F §-a¹¹ alapján elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

1. számmal jelölt ingatlan¹²:

a./ megnevezése:

b./ helyrajzi száma: ...-i helyrajzi szám (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható helyrajzi szám:,)¹³, címe:

c./ a Zálogkötelezett tulajdonos(ok):(születési hely:, születési idő:, tulajdoni hányada:)¹⁴ (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható tulajdoni hányad:,)¹⁵

a Zálogszerződés létrejöttkor még nyilvántartott tulajdonos: tulajdoni hányada jelenleg,

a Zálogszerződés létrejöttkor még nyilvántartott tulajdonos: tulajdoni hányada jelenleg,

..... a leendő tulajdonos Zálogkötelezett (születési hely:, születési idő:)¹⁴ tulajdoni hányada várhatóan:

..... a leendő tulajdonos Zálogkötelezett (születési hely:, születési idő:)¹⁴ 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.¹⁶

d./ az ingatlant terhelő jogok:

e./ az ingatlant nyilvántartó illetékes földhivatal:

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

f./ az ingatlan várható hitelbiztosítéki értéke az építkezés befejezésekor:-Ft, azaz forint¹⁷.

2. számmal jelölt ingatlan:

a./ megnevezése:

b./ helyrajzi száma: ...-i helyrajzi szám (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható helyrajzi szám:,)¹⁸, címe:

c./ a Zálogkötelezett tulajdonos(ok):(születési hely:, születési idő:, tulajdoni hányada:)¹⁹ (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható tulajdoni hányad:,)²⁰

¹¹ Több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hitel esetén alkalmazandó, használt lakás vásárlás, illetve falusi CSOK-hoz kapcsolódó hitelek esetében. Otthonfelújítási hitelek esetén is alkalmazandó.

¹² Támogatott hitelek esetén amennyiben a hitelcél és a fedezet eltér egymástól, mindkét ingatlanra be kell jegyezni jelzálogjogot, és elidegenítési és terhelési tilalmat.

¹³ Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

¹⁴ Vásárlás esetében, amennyiben a hitelcél és a fedezet nem tér el egymástól, nem alkalmazandó.

¹⁵ Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

¹⁶ Adásvétel esetén alkalmazandó a dőlt betűs 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.

¹⁷ Építési, új lakás vásárlási hitelek esetében alkalmazandó.

¹⁸ Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

¹⁹ Vásárlás esetében, amennyiben a hitelcél és a fedezet nem tér el egymástól, nem alkalmazandó.

a zálogszerződés létrejöttekor még nyilvántartott tulajdonos: tulajdoni hányada jelenleg,

a zálogszerződés létrejöttekor még nyilvántartott tulajdonos: tulajdoni hányada jelenleg,

..... 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 szemben a-on (adásvételi szerződés helye)-án (adásvételi szerződés kelte) kötött adásvételi szerződés alapján.²¹

d./ az ingatlant terhelő jogok:

e./ az ingatlant nyilvántartó illetékes földhivatal:

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

f./ az ingatlan várható hitelbiztosítéki értéke az építkezés befejezésekor:-Ft, azaz forint.²²

A Zálogkötelezett kijelenti, hogy a fentiekben megjelölt ingatlan, mint a számú kölcsönszerződés zálogtárgya felett – a számú kölcsönszerződést biztosító jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges – rendelkezési joga fennáll, illetőleg a jelzálogjog bejegyzésére irányadó időpontban a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges rendelkezési joguk fenn fog állni.

A Zálogkötelezett – több Zálogkötelezett esetén egyetemlegesen – kötelezi magát annak tūrésére, hogy a Zálogjogosult a követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból kielégítést keressen, ha az Adós nem teljesíti a zálogjoggal biztosított tartozását (ideértve a felmondással esedékessé tett tartozásokat is), avagy ha egyéb okból a Zálogjogosultnak a zálogból való kielégítési joga megnyílt.

A Zálogkötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti ingatlanra, ingatlanokra az illetékes földhivatal

1./ a Zálogjogosult javára a számú kölcsönszerződés alapján keletkező követelések biztosítására **a jelzálogjogot²³/az egyetemleges jelzálogjogot²⁴**

--Ft, azaz forint **kölcsöntőkére**, valamint

- annak évi (.....) százalék (az alapkamat 3 (három) hónapos BUBOR: (....) %, plusz a *hitelösszegtől függő, sávós kamatkedvezmény figyelembevételével számított²⁵* kamatfelár: (....) %) induló, a kölcsönszerződés fennállása alatt az alapkamatot illetően a 3 (három) hónapos BUBOR mértéke szerint 3 (három) havonta változó, a kamatfelárat illetően a Zálogjogosult, mint Hitelező által 5 (öt) évente egyoldalúan változtatható mértékű,

²⁰ Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

²¹ Adásvétel esetén alkalmazandó a dőlt betűs 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.

²² Építési, új lakás vásárlási hitelek esetében alkalmazandó.

²³ Egy ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

²⁴ Több ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

²⁵ Hitelösszegtől függő sávós kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.

hitelösszegtől függő, sávós kamatkedvezmény figyelembevételével számított²⁶ ügyleti kamatára,²⁷

- annak évi (.....) százalék induló, *a kölcsönszerződés fennállása alatt kamatperiódusonként változó mértékű²⁸, kamatkedvezmények nélkül számított²⁹ szerződéses ügyleti kamatára,³⁰*

- annak évi (.....) százalék induló, *a Zálogjogosult, mint Hitelező által kamatperiódusonként egyoldalúan változtatható mértékű³¹, hitelösszegtől függő, sávós kamatkedvezmény figyelembevételével számított³² ügyleti kamatára,³³*

- a kifolyósításra nem került kölcsöntőke évi (.....) százalék mértékű, de legfeljebb a százalékban meghatározott ügyleti³⁴/adós által fizetendő³⁵ kamat 50 (ötven) %-ának megfelelő mértékű **rendelkezésre tartási díjára**³⁶,

- a [109/1999. \(XII. 29.\) FVM rendelet 18. § \(1\) bekezdés](#) első mondatának utolsó fordulata alapján a bejegyzés alapjául szolgáló jelen okiratra történő utalással a jelen okiratban foglalt jogügylet szerint a Zálogjogosultat, mint Hitelezőt megillető egyéb díjakra, költségekre, továbbá

- fizetési késedelem esetén fizetendő évi, a Zálogjogosultat, mint Hitelezőt mindenkor hatályos a forint Lakáshitelek kamat-, díj-, jutalék- és költségtételeiről szóló³⁷/ingatlanfedezet mellett nyújtott, jelzálog-típusú hiteleinek kamat-, díj- és költségtételeiről szóló³⁸/az OTP Jelzálogbank Zrt. által nyújtott Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel kamat-, díj-, és költségtételeiről szóló³⁹ Hirdetményében /az NHP Zöld Otthon Lakáshitelek Hirdetményben⁴⁰ (a továbbiakban: Hirdetmény) meghatározott, a jelen kölcsönügyletre irányadó, *valamennyi kamatkedvezmény figyelembe vételével megállapított⁴¹ ügyleti kamat* késedelembe esés időpontja szerinti éves százaléklábának 1,5-szöröse (másfélszerese), **plusz 3 (három) százalékpont**, de legfeljebb a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes, Magyar Nemzeti Bank által alkalmazott [jegybanki alapkamat](#) 24 (huszonnégy) százalékponttal növelt mértékének megfelelő mértékű **késedelmi kamatra**, valamint

- a kölcsöntőke 20 /húsz/ százaléka, mint a zálogjoggal biztosított követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire fedezetül szolgáló **jogérvényesítési költségbiztosítókra**,

²⁶ Hitelösszegtől függő sávós kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.

²⁷ Referencia-alapkamathoz kötött hitelek esetén alkalmazandó.

²⁸ OTP NHP Zöld Otthon Lakáshitel és OTP NHP Zöld Otthon Lakáshitel Kamattámogatással esetén nem alkalmazandó.

²⁹ Több gyermek után igényelt, öt éves kamatperiódusú otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitel esetén nem alkalmazandó

³⁰ Támogatott hitelek esetén alkalmazandó, ideértve az OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek is.

³¹ Kamatperiódusonként változó kamat (Fix5 és Fix10, OTP Fix5 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, OTP Fix10 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel) esetén alkalmazandó.

³² Hitelösszegtől függő sávós kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.

³³ Fix kamatozású, piaci feltételű hitelek esetén alkalmazandó (Fix5, Fix 10, Fix20, OTP Fix5 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, OTP Fix10 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, OTP Fix20 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel).

³⁴ Piaci feltételű hitelek esetén alkalmazandó.

³⁵ Támogatott hitelek esetén alkalmazandó.

³⁶ Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel esetén kizárólag szakaszos finanszírozás esetén alkalmazandó. Felújítási hitelek esetén nem alkalmazandó. OTP NHP Zöld Otthon Lakáshitel és OTP NHP Zöld Otthon Lakáshitel Kamattámogatással esetén nem alkalmazandó.

³⁷ Lakáshitelek esetén alkalmazandó – kivéve Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel.

³⁸ Szabad felhasználású, jelzálog-típusú hitelek esetén alkalmazandó.

³⁹ Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel esetén alkalmazandó.

⁴⁰ OTP NHP Zöld Otthon Lakáshitel és OTP NHP Zöld Otthon Lakáshitel Kamattámogatással esetén alkalmazandó.

⁴¹ Több gyermek után igényelt, öt éves kamatperiódusú otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitel esetén nem alkalmazandó

a, helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában
zálogjogi ranghelyre,
a, helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában
zálogjogi ranghelyre,
továbbá

2./ e jelzálogjog/jelzálogjogok biztosítására a Zálogjogosult javára **az elidegenítési és terhelési tilalmat** az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze.

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

A felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel alapított zálogjog abban az esetben is változatlan tartalommal fennmarad, ha az ezzel biztosított kötelelem kötelezettjének személyében változás áll be. A Zálogkötelezett a személyes kötelezettek tartozásának átvállalásához, a tartozásnak jogszabály rendelkezése alapján történő átszállásához, a felek személyének szerződésátruházás 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, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat a kölcsönszerződés alapján folyósított kölcsön felhasználásával létesített, az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként feltüntetett felépítményre is be kell jegyezni, annak az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként történő feltüntetésével egyidejűleg.⁴²

A Zálogkötelezett kötelezi magát, hogy a 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.

A Zálogjogosult a fentiekhez a hozzájárulást akkor köteles megadni, ha azok nem eredményezik az ingatlan értékének, értékesíthetőségének csökkenését.

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, - határozatlan, vagy határozott időtartamra kizárólag 60 (hatvan) napot meg nem haladó felmondási idő kikötésével engedi át.

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

A Zálogkötelezett kötelezi magát annak tőrésére, hogy a jelzálogjog fennállása alatt a Zálogjogosult a lekötött zálogtárgy meglétét, állapotát, rendeltetésszerű használatát, továbbá a

⁴² Építési hitelek esetén alkalmazandó abban az esetben, ha a hitelcél megegyezik a fedezettel.

Zálogkötelezet e szerződés, valamint jogszabály alapján zálogkötelezetti minőségében terhelő kötelezettségek teljesítését - akár a helyszínen is - ellenőrizze.

A Zálogjogosult jogosult a számú kölcsönszerződés alapján fennálló kölcsöntartozásnak a futamidő során bekövetkező, legalább 20 (húsz) százalékos növekedése, illetve 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 számú 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.

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. Ennek eseteit, illetve a zálogtárgy helyébe lépő biztosítási összeg kifizetésének feltételrendszerét a Zálogjogosultnak az OTP Jelzálogbank Zrt. által nyújtott, lakáscélú és szabad felhasználású jelzálog-típusú OTP hitelekéről szóló üzletági üzletszabályzata (a továbbiakban: üzletági üzletszabályzat) rögzíti.

III.) A jelzálogból való kielégítési jog gyakorlása

A Zálogkötelezett és a Haszonélvező⁴³

- kötelezi magát annak a tűrésére, hogy a Zálogjogosult a zálogtárgyból a követeléseit kielégítse,
- 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, avagy
- 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, avagy
- 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 – több Zálogkötelezett esetén egyetemlegesen - köteles a zálogul leköötött ingatlant beköltözhető, 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.

A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosult zálogból való kielégítési jogának akár a zálogjoggal biztosított követelés lejártá folytán (ideértve a felmondással történő esedékessé tételt is), akár egyéb okból történő megnyílta esetében – a Zálogjogosult

⁴³ Haszonélvező esetén alkalmazandó

döntése szerint - kérheti a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítését is, a Zálogkötelezett – több Zálogkötelezett esetén egyetemlegesen - kötelezi magát a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítése tülésére. Az ilyen módon történő értékesítés esetén a zálogtárgy legalacsonyabb eladási árát a szerződő felek a jelzálogul lekötött ingatlanak a hitelbiztosítéki érték megállapítására vonatkozó jogszabályok és a Zálogjogosult jelzálog-hitelintézeti hitelbiztosítéki érték megállapítási 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.

IV.) A Zálogjogosult és a Zálogkötelezett közösen kéri a-i Földhivatalt, hogy a jelen szerződés, és a jelzálog-hitelintézetéről és jelzáloglevélről szóló [1997. évi XXX. törvény 3. § \(1\)](#) bekezdése és az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 12. § (8) bekezdése⁴⁴ / és az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 75. §-a⁴⁵ / és a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet 51/F §-a⁴⁶ alapján a-ihelyrajzi számú (a tulajdoni különlap megnyitását követően várhatóan-i helyrajzi számú)⁴⁷ ingatlanra a Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzését követően⁴⁸, valamint a-i helyrajzi számú (a tulajdoni különlap megnyitását követően várhatóan-i helyrajzi számú)⁴⁹ ingatlanra a Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzését követően^{50,51}

1./ a Zálogjogosult javára a számú kölcsönszerződés biztosítására a **jelzálogjogot⁵²/az egyetemleges jelzálogjogot⁵³**

--Ft, azaz forint **kölcsöntőkére**, valamint
- annak évi (.....) százalék (az alapkamat 3 (három) hónapos BUBOR: (....) %, plusz a *hitelösszegtől függő, sávós kamatkedvezmény figyelembevételével számított⁵⁴* kamatfelár: (....) %) induló, a kölcsönszerződés fennállása alatt az alapkamatot illetően a 3 (három) hónapos BUBOR mértéke szerint 3 (három) havonta változó, a kamatfelárat illetően a Zálogjogosult, mint Hitelező által 5 (öt) évente egyoldalúan változtatható mértékű, *hitelösszegtől függő, sávós kamatkedvezmény figyelembevételével számított⁵⁵* **üzleti kamatára**,⁵⁶

- annak évi (.....) százalék induló, a kölcsönszerződés fennállása alatt *kamatperiódusonként változó mértékű⁵⁷, kamatkedvezmények nélkül számított⁵⁸*, szerződéses **üzleti kamatára**,⁵⁹

⁴⁴ Otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitelek esetén alkalmazandó, kivéve a több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hiteleket.

⁴⁵ Több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hitel esetén alkalmazandó, új lakás építés, új lakás vásárlás esetében.

⁴⁶ Több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hitel esetén alkalmazandó, használt lakás vásárlás, illetve falusi CSOK-hoz kapcsolódó hitelek esetében. Otthonfelújítási hitelek esetén is alkalmazandó.

⁴⁷ Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

⁴⁸ Adásvétel esetén alkalmazandó, ha a hitelcél és a fedezet megegyezik.

⁴⁹ Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

⁵⁰ Adásvétel esetén alkalmazandó, ha a hitelcél és a fedezet megegyezik.

⁵¹ Több ingatlan terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

⁵² Egy ingatlan terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

⁵³ Több ingatlan terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

⁵⁴ Hitelösszegtől függő sávós kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.

⁵⁵ Hitelösszegtől függő sávós kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.

⁵⁶ Referencia-alapkamathoz kötött hitelek esetén alkalmazandó.

⁵⁷ OTP NHP Zöld Otthon Lakáshitel és OTP NHP Zöld Otthon Lakáshitel Kamattámogatással esetén nem alkalmazandó.

- annak évi (.....) százalék induló, a *Zálogjogosult, mint Hitelező által kamatperiódusonként egyoldalúan változtatható mértékű*⁶⁰, *hitelösszegtől függő, sávós kamatkedvezmény figyelembevételével számított*⁶¹ **ügyleti kamatára**,⁶²
- a kifolyósításra nem került kölcsöntőke évi (.....) százalék mértékű, de legfeljebb a százalékban meghatározott ügyleti⁶³/adós által fizetendő⁶⁴ kamat 50 (ötven) %-ának megfelelő mértékű **rendelkezésre tartási díjára**⁶⁵,
- a [109/1999. \(XII. 29.\) FVM rendelet 18. § \(1\) bekezdés](#) első mondatának utolsó fordulata alapján a bejegyzés alapjául szolgáló jelen okiratra történő utalással a jelen okiratban foglalt jogügylet szerint a Zálogjogosultat, mint Hitelezőt megillető egyéb díjakra, költségekre, továbbá
- fizetési késedelem esetén fizetendő évi, a Zálogjogosult, mint Hitelező mindenkor hatályos Hirdetményében meghatározott, a kölcsönügyletre irányadó, *valamennyi kamatkedvezmény figyelembe vételével megállapított*⁶⁶ **ügyleti kamat** késedelembe esés időpontja szerinti éves százaléklábának 1,5-szöröse (másfélszerese), **plusz** 3 (három) százalékpont, de legfeljebb a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes, Magyar Nemzeti Bank által alkalmazott **jegybanki alapkamat** 24 (huszonnégy) százalékponttal növelt mértékének megfelelő mértékű **késedelmi kamatra**, valamint
- a kölcsöntőke 20 /húsz/ százaléka, mint a zálogjoggal biztosított követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire fedezetül szolgáló **jogérvényesítési költségbiztosítékra**, a, helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában zálogjogi ranghelyre,
a, helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában zálogjogi ranghelyre,
továbbá
- 2./ e jelzálogjog/jelzálogjogok biztosítására a Zálogjogosult javára pedig a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:31. § (1) bekezdése és az *otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 12. § (8) bekezdése*⁶⁷ / és az *új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 75. §-a*⁶⁸ / és a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi

⁵⁸ Több gyermek után igényelt, öt éves kamatperiódusú otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitel esetén nem alkalmazandó

⁵⁹ Támogatott hitelek esetén alkalmazandó, ideértve az OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshiteleket is.

⁶⁰ Kamatperiódusonként változó kamat (Fix5 és Fix10, OTP Fix5 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, OTP Fix10 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel) esetén alkalmazandó.

⁶¹ Hitelösszegtől függő sávós kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.

⁶² Fix kamatozású, piaci feltételű hitelek esetén alkalmazandó (Fix5, Fix 10, Fix20, OTP Fix5 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, OTP Fix10 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, OTP Fix20 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel).

⁶³ Piaci feltételű hitelek esetén alkalmazandó.

⁶⁴ Támogatott hitelek esetén alkalmazandó.

⁶⁵ Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel esetén kizárólag szakaszos finanszírozás esetén alkalmazandó. Felújítási hitelek esetén nem alkalmazandó. OTP NHP Zöld Otthon Lakáshitel és OTP NHP Zöld Otthon Lakáshitel Kamattámogatással esetén nem alkalmazandó.

⁶⁶ Több gyermek után igényelt, öt éves kamatperiódusú otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitel esetén nem alkalmazandó

⁶⁷ Otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitelek esetén alkalmazandó, kivéve a több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hiteleket.

⁶⁸ Több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hitel esetén alkalmazandó, új lakás építés, új lakás vásárlás esetében.

otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet 51/F §-a⁶⁹ alapján az elidegenítési és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

A Zálogkötelezett a fenti bejegyzésekhez ezennel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, és kötelezi magát e bejegyzések tülésére.

A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelzálogjognak, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalomnak a Zálogjogosult javára történő bejegyzését a Zálogjogosult képviselőjében a Bank jogosult önállóan kérelmezni az illetékes földhivaltaltól.

V.) A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy több Zálogkötelezett esetén a Zálogkötelezetteket a 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 – amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik - a Zálogjogosult a jelen jelzálogszerződéssel összefüggésben felmerülő értesítési, tájékoztatási kötelezettségének írásban, tartós adathordozón, postai úton és elektronikus úton is jogosult eleget tenni.

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,

valamint a **Zálogkötelezett által** a Zálogjogosulthoz 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 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 másodszori 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, az
elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi
CCXXII. törvényben (E-ügyintézési tv.) és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon
történt irattovábbítás esetén pedig a jognyilatkozatot a címzethez megérkezettnek kell
tekinteni az E-ügyintézési törvény szerinti feladási igazoláson szereplő befogadás
időpontjában.

A szerződő felek kijelentik, kötelezik magukat, hogy a fenti a jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy e fentiekben

⁶⁹ Több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hitel esetén alkalmazandó, használt lakás vásárlás, illetve falusi CSOK-hoz kapcsolódó hitelek esetében. Otthonfelújítási hitelek esetén is alkalmazandó.

megadott kézbesítési címen, e szerződés létrejöttétől kezdve a számú kölcsönszerződés, és az e szerződés szerinti 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 Haszonélvező⁷⁰ kijelenti, hogy a számú kölcsönszerződés szerinti követeléseket elismeri.

A Zálogkötelezett és a Haszonélvező⁷¹ kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen jelzálogszerződés alapján tett, közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatokat a Zálogjogosult hozzájárulása nélkül nem vonja vissza, illetve nem módosítja.

A Zálogjogosult, a Zálogkötelezett és a Haszonélvező⁷² akként rendelkezik, hogy a jelen jelzálogszerződés alapján tett, közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatról a Zálogkötelezett/Haszonélvező⁷³ és a Zálogjogosult részére korlátlanul adható ki hiteles kiadmány.

VI.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a [Ptk.-ban](#), [a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvényben](#), a bankhitelre vonatkozó jogszabályokban, valamint a Zálogjogosult, mint Hitelező Általános Üzletszabályzatában, és az Üzletági Üzletszabályzatban foglaltak az irányadók.

*A jelen szerződés, valamint a számú kölcsönszerződés alapján tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalásáért közjegyzői díjat és költségtérítést kell fizetni. A felek egymás közötti viszonyában közjegyzői díj és költségtérítés a Zálogkötelezettet terheli. A közjegyzői díjat és költségtérítést a közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII. 23.) IM rendeletben foglalt díjszabás alapján a közjegyző állapítja meg, annak várható összegéről a 22/2018. (VIII. 23.) IM rendelet 2.§-ának megfelelően a tevékenységének megkezdésekor a közjegyző tájékoztatja a feleket.*⁷⁴

A Zálogkötelezett kijelenti, hogy jelen szerződés létrejöttét megelőzően a Zálogjogosult, mint Hitelező Hirdetményét, Általános Üzletszabályzatát és az Üzletági Üzletszabályzatát – a kézbesítés módjára vonatkozó nyilatkozatuknak megfelelő formában – kézhez kapta, az abban foglaltakat megismerte, megértette, és magára nézve kötelezőnek elfogadta. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosultnak, mint Hitelezőnek a jelzálogjog fennállása alatt hatályos mindenkor Általános Üzletszabályzatát és az Üzletági Üzletszabályzatát, valamint a Hirdetményben foglaltakat kifejezetten a jelzálog jogviszony részévé teszik. Megállapodnak abban, hogy ezeknek a jelzálogjog fennállása alatt hatályos, mindenkor rendelkezései minden külön jogcselekmény nélkül kötelezőek a szerződő felekre.

A Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a kölcsön jelzáloglevéllel finanszírozott, a kölcsön összege a jelzálog-hitelintézet által kibocsátandó jelzáloglevél fedezetül szolgál.

Kelt, év ... hó ... napján.

⁷⁰ Haszonélvező esetén alkalmazandó.

⁷¹ Haszonélvező esetén alkalmazandó.

⁷² Haszonélvező esetén alkalmazandó.

⁷³ Haszonélvező esetén alkalmazandó.

⁷⁴ Ha a közjegyzői díjat a Zálogjogosult viseli, akkor nem alkalmazandó.

az OTP Bank Nyrt., mint az OTP Jelzálogbank Zrt. (Zálogjogosult) meghatalmazottja
képviselésében

.....
(meghatalmazott)

.....
(meghatalmazott)

valamint

.....
Zálogkötelezett/Haszonélvező

.....
Zálogkötelezett/Haszonélvező

.....
Zálogkötelezett/Haszonélvező

.....
Zálogkötelezett/Haszonélvező

Előttünk, mint tanúk előtt:

.....
1. Név:

Cím:

.....
2. Név:

Cím: