

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

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 járulékaik 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, üzleti<sup>3</sup>/szerződéses üzleti<sup>4</sup> kamat, *rendelkezésre tartási díj*<sup>5</sup>, 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*<sup>6</sup> / és az *új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 75. §-a*<sup>7</sup> / és a *használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet 51/F §-a*<sup>8</sup> 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*<sup>9</sup> / és az *új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 75. §-a*<sup>10</sup> / és a *használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről*

<sup>1</sup> Csak több zálogkötelezett esetén kell szerepeltetni.

<sup>2</sup> Csak több haszonélvező esetén kell szerepeltetni.

<sup>3</sup> Piaci feltételű hitelek esetén alkalmazandó.

<sup>4</sup> Támogatott hitelek esetén alkalmazandó.

<sup>5</sup> Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel esetén kizárólag szakaszos finanszírozás esetén alkalmazandó.

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

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

<sup>8</sup> 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.

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

<sup>10</sup> 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 §-a<sup>11</sup> alapján elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

1. számmal jelölt ingatlan<sup>12</sup>:

a./ megnevezése: .....

b./ fekvése: .....<sup>13</sup>

c./ helyrajzi száma: ...-i ..... helyrajzi szám (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható helyrajzi szám: ....., .....)<sup>14</sup>, címe: .....

d./ a Zálogkötelezett tulajdonos(ok): .....(születési hely: ....., születési idő: ....., tulajdoni hányada: .....)<sup>15</sup> (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható tulajdoni hányad: ....., .....)<sup>16</sup>

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: .....)  
.....) tulajdoni hányada várhatóan: .... (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható tulajdoni hányad: ....., .....)

..... a leendő tulajdonos Zálogkötelezett (születési hely: ....., születési idő: .....)  
.....) tulajdoni hányada várhatóan: .... (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható tulajdoni hányad: ....., .....)

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>17</sup>

e./ az ingatlant terhelő jogok: .....

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

g./ az ingatlan aktuális hitelbiztosítéki értéke: .....-Ft, azaz ..... forint<sup>18</sup>/az ingatlan aktuális hitelbiztosítéki értéke: 0 Ft, azaz nulla forint<sup>19</sup>.

h./ az ingatlan várható hitelbiztosítéki értéke az építkezés befejezésekor: .....-Ft, azaz ..... forint<sup>20</sup>.

2. számmal jelölt ingatlan:

a./ megnevezése: .....

<sup>11</sup> 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.

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

<sup>13</sup> Belterületi vagy külterületi jelleg jelölendő.

<sup>14</sup> Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

<sup>15</sup> Vásárlás esetében, amennyiben a hitelcél és a fedezet nem tér el egymástól, nem alkalmazandó.

<sup>16</sup> Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

<sup>17</sup> 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 ingatlanál.

<sup>18</sup> Magánút fedezet esetén nem alkalmazandó.

<sup>19</sup> Magánút fedezet esetén alkalmazandó, több fedezet esetén, a magánút ingatlan vonatkozásában.

<sup>20</sup> Építési, új lakás vásárlási hitelek esetében alkalmazandó.

b./ fekvése: .....<sup>21</sup>

c./ helyrajzi száma: ...-i ..... helyrajzi szám (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható helyrajzi szám: ....., .....) <sup>22</sup>, címe: .....

d./ a Zálogkötelezett tulajdonos(ok): .....(születési hely: ....., születési idő: ....., tulajdoni hányada: .....)<sup>23</sup> (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható tulajdoni hányad: ....., .....)<sup>24</sup>

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: .....) 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.<sup>25</sup>

e./ az ingatlant terhelő jogok: .....

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

g./ az ingatlan aktuális hitelbiztosítéki értéke: .....-Ft, azaz ..... forint<sup>26</sup>/az ingatlan aktuális hitelbiztosítéki értéke: 0 Ft, azaz nulla forint<sup>27</sup>.

h./ az ingatlan várható hitelbiztosítéki értéke az építkezés befejezésekor: .....-Ft, azaz ..... forint.<sup>28</sup>

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 joga 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.

<sup>21</sup> Belterületi vagy külterületi jelleg jelölendő.

<sup>22</sup> Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

<sup>23</sup> Vásárlás esetében, amennyiben a hitelcél és a fedezet nem tér el egymástól, nem alkalmazandó.

<sup>24</sup> Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

<sup>25</sup> 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.

<sup>26</sup> Magánút fedezet esetén nem alkalmazandó.

<sup>27</sup> Magánút fedezet esetén alkalmazandó, több fedezet esetén, a magánút ingatlan vonatkozásában.

<sup>28</sup> Építési, új lakás vásárlási hitelek esetében alkalmazandó.

**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 jelzálogjogot<sup>29</sup>/az egyetemleges jelzálogjogot<sup>30</sup>**

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

- annak évi ..... (.....) százalék (az alapkamat 3 (három) hónapos BUBOR: ..... (....) %, plusz a *hitelösszegtől függő, sávós kamatkedvezmény figyelembevételével számított<sup>31</sup>* 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 számított<sup>32</sup>* **ügyleti kamatára**,<sup>33</sup>

- annak évi ..... (.....) százalék induló, a kölcsönszerződés fennállása alatt kamatperiódusonként változó mértékű, *kamatkedvezmények nélkül számított<sup>34</sup>* szerződéses **ügyleti kamatára**,<sup>35</sup>

- annak évi ..... (.....) százalék induló, a Zálogjogosult, mint Hitelező által kamatperiódusonként egyoldalúan változtatható mértékű<sup>36</sup>, *hitelösszegtől függő, sávós kamatkedvezmény figyelembevételével számított<sup>37</sup>* **ügyleti kamatára**,<sup>38</sup>

- a kifolyósításra nem került kölcsöntőke évi ..... (.....) százalék mértékű, de legfeljebb a százalékban meghatározott **ügyleti<sup>39</sup>/adós által fizetendő<sup>40</sup>** kamat 50 (ötven) %-ának megfelelő mértékű **rendelkezésre tartási díjára<sup>41</sup>**,

- 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 megillető, a mindenkori hatályos a forint Lakáshitelek kamat-, díj-, jutalék- és költségtételeiről szóló<sup>42</sup>/ingatlanfedezet mellett nyújtott, jelzálog-típusú hiteleinek kamat-, díj- és költségtételeiről szóló<sup>43</sup>/az OTP Jelzálogbank Zrt. által nyújtott Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel kamat-, díj-, és költségtételeiről szóló<sup>44</sup> Hirdetményében (a továbbiakban: Hirdetmény) meghatározott, a jelen kölcsönügyletre irányadó, *valamennyi kamatkedvezmény*

<sup>29</sup> Egy ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

<sup>30</sup> Több ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

<sup>31</sup> Hitelösszegtől függő sávós kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.

<sup>32</sup> Hitelösszegtől függő sávós kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.

<sup>33</sup> Referencia-alapkamathoz kötött hitelek esetén alkalmazandó.

<sup>34</sup> Több gyermek után igényelt, öt éves kamatperiódusú otthoneremtési kamattámogatással nyújtott hitel esetén nem alkalmazandó

<sup>35</sup> Támogatott hitelek esetén alkalmazandó, ideértve az OTP Otthoneremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshiteleket is.

<sup>36</sup> Kamatperiódusonként változó kamat (Fix5 és Fix10, OTP Fix5 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, OTP Fix10 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel) esetén alkalmazandó.

<sup>37</sup> Hitelösszegtől függő sávós kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.

<sup>38</sup> Fix kamatozású, piaci feltételű hitelek esetén alkalmazandó (Fix5, Fix 10, OTP Fix5 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, OTP Fix10 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, Végig Fix Lakáshitel, Végig Fix Évnyerő Lakáshitel, OTP Végig Fix Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, OTP Végig Fix Évnyerő Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, Végig Fix Forint Jelzáloghitel).

<sup>39</sup> Piaci feltételű hitelek esetén alkalmazandó.

<sup>40</sup> Támogatott hitelek esetén alkalmazandó.

<sup>41</sup> Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel esetén kizárólag szakaszos finanszírozás esetén alkalmazandó.

<sup>42</sup> Lakáshitelek esetén alkalmazandó – kivéve Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel.

<sup>43</sup> Szabad felhasználású, jelzálog-típusú hitelek esetén alkalmazandó.

<sup>44</sup> Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel esetén alkalmazandó.

*figyelembe vételével megállapított*<sup>45</sup> **üzleti 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**,

a ....., ..... fekvésű, ..... helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában ..... zálogjogi ranghelyre,

a ....., ..... fekvésű, ..... 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 létrejöttkor, 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.<sup>46</sup>

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.

<sup>45</sup> Több gyermek után igényelt, öt éves kamatperiódusú otthoneremtési kamattámogatással nyújtott hitel esetén nem alkalmazandó

<sup>46</sup> Építési hitelek esetén alkalmazandó abban az esetben, ha a hitelcél megegyezik a fedezettel.

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

A Zálogkötelezett kötelezi magát annak tűrésére, hogy a jelzálogjog fennállása alatt a Zálogjogosult a lekötött zálogtárgy meglétét, állapotát, rendeltetésszerű használatát, továbbá a Zálogkötelezettet e szerződés, valamint jogszabály alapján zálogkötelezeti 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 Haszonélvező<sup>47</sup>

- 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 lekötött 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 lekötött 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 lekötött ingatlant beköltözhető, a vevő részére

<sup>47</sup> Haszonélvező esetén alkalmazandó



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 akadály 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 megnyíltá esetében – a Zálogjogosult 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 ingatlanra a hitelbiztosítéki érték megállapítására vonatkozó jogszabályok és a Zálogjogosult jelzálog-hitelintézet 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.

**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) bekezdése<sup>48</sup> / és az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 75. §-a<sup>49</sup> / és a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet 51/F §-a<sup>50</sup> alapján a .....-i ..... fekvésű, .....helyrajzi számú (a tulajdoni különlap megnyitását követően várhatóan .....-i ..... fekvésű, ..... helyrajzi számú)<sup>51</sup> ingatlanra a Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzését követően<sup>52</sup>, valamint a .....-i ..... fekvésű, ..... helyrajzi számú (a tulajdoni különlap megnyitását követően várhatóan .....-i ..... fekvésű, ..... helyrajzi számú)<sup>53</sup> ingatlanra a Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzését követően<sup>54,55</sup>

1./ a Zálogjogosult javára a ..... számú kölcsönszerződés biztosítására a **jelzálogjogot<sup>56</sup>/az egyetemleges jelzálogjogot<sup>57</sup>**

- .....-Ft, azaz ..... forint **kölcsöntőkére**, valamint  
- annak évi ..... (.....) százalék (az alapkamat 3 (három) hónapos BUBOR: ..... (....) %, plusz a *hitelösszegtől függő, sávós kamatkedvezmény figyelembevételével számított<sup>58</sup>* kamatfelár: .... (....) %) induló, a kölcsönszerződés fennállása alatt az alapkamatot illetően a 3 (három) hónapos BUBOR mértéke szerint 3 (három) havonta változó, a kamatfelárat

<sup>48</sup> Otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitelek esetén alkalmazandó, kivéve a több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hiteleket.

<sup>49</sup> Több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hitel esetén alkalmazandó, új lakás építés, új lakás vásárlás esetében.

<sup>50</sup> 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.

<sup>51</sup> Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

<sup>52</sup> Adásvétel esetén alkalmazandó, ha a hitelcél és a fedezet megegyezik.

<sup>53</sup> Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

<sup>54</sup> Adásvétel esetén alkalmazandó, ha a hitelcél és a fedezet megegyezik.

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

<sup>56</sup> Egy ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

<sup>57</sup> Több ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

<sup>58</sup> Hitelösszegtől függő sávós kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.



illetően a Zálogjogosult, mint Hitelező által 5 (öt) évente egyoldalúan változtatható mértékű, *hitelösszegtől függő, sávós kamatkedvezmény figyelembevételével számított*<sup>59</sup> **ügyleti kamatára**,<sup>60</sup>

- annak évi ..... (.....) százalék induló, a kölcsönszerződés fennállása alatt kamatperiódusonként változó mértékű, *kamatkedvezmények nélkül számított*<sup>61</sup>, szerződéses ügyleti **kamatára**,<sup>62</sup>

- annak évi ..... (.....) százalék induló, *a Zálogjogosult, mint Hitelező által kamatperiódusonként egyoldalúan változtatható mértékű*<sup>63</sup>, *hitelösszegtől függő, sávós kamatkedvezmény figyelembevételével számított*<sup>64</sup> **ügyleti kamatára**,<sup>65</sup>

- a kifolyósításra nem került kölcsöntőke évi ..... (.....) százalék mértékű, de legfeljebb a százalékban meghatározott ügyleti<sup>66</sup>/adós által fizetendő<sup>67</sup> kamat 50 (ötven) %-ának megfelelő mértékű **rendelkezésre tartási díjára**<sup>68</sup>,

- 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*<sup>69</sup> **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 ....., ..... fekvésű, ..... helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában ..... zálogjogi ranghelyre, a ....., ..... fekvésű, ..... 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*<sup>70</sup> / és az új

<sup>59</sup> Hitelösszegtől függő sávós kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.

<sup>60</sup> Referencia-alapkamathoz kötött hitelek esetén alkalmazandó.

<sup>61</sup> Több gyermek után igényelt, öt éves kamatperiódusú otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitel esetén nem alkalmazandó

<sup>62</sup> Támogatott hitelek esetén alkalmazandó, ideértve az OTP Otthonteremtési Minősített Fogyasztóbarát Lakáshiteleket is.

<sup>63</sup> Kamatperiódusonként változó kamat (Fix5 és Fix10, OTP Fix5 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, OTP Fix10 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel) esetén alkalmazandó.

<sup>64</sup> Hitelösszegtől függő sávós kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.

<sup>65</sup> Fix kamatozású, piaci feltételű hitelek esetén alkalmazandó (Fix5, Fix 10, OTP Fix5 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, OTP Fix10 Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, Végig Fix Lakáshitel, Végig Fix Évnyerő Lakáshitel, OTP Végig Fix Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, OTP Végig Fix Évnyerő Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, Végig Fix Forint Jelzáloghitel).

<sup>66</sup> Piaci feltételű hitelek esetén alkalmazandó.

<sup>67</sup> Támogatott hitelek esetén alkalmazandó.

<sup>68</sup> Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel esetén kizárólag szakaszos finanszírozás esetén alkalmazandó.

<sup>69</sup> Több gyermek után igényelt, öt éves kamatperiódusú otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitel esetén nem alkalmazandó

<sup>70</sup> Otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitelek esetén alkalmazandó, kivéve a több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hiteleket.

lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 75. §-a<sup>71</sup> / és a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet 51/F §-a<sup>72</sup> 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 tűrésére.**

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 földhivataltól.

**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 Zálogkötelezettel 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

<sup>71</sup> Több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hitel esetén alkalmazandó, új lakás építés, új lakás vásárlás esetében.

<sup>72</sup> 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.

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 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 Haszonélvező<sup>73</sup> kijelenti, hogy a ..... számú kölcsönszerződés szerinti követeléseket elismeri.

A Zálogkötelezett és a Haszonélvező<sup>74</sup> kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen jelzálogszerződés alapján tett, közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatukat a Zálogjogosult hozzájárulása nélkül nem vonja vissza, illetve nem módosítja.

A Zálogjogosult, a Zálogkötelezett és a Haszonélvező<sup>75</sup> akként rendelkezik, hogy a jelen jelzálogszerződés alapján tett, közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatról a Zálogkötelezett/Haszonélvező<sup>76</sup> 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.*<sup>77</sup>

A Zálogkötelezett kijelenti, hogy jelen szerződés létrejöttét megelőzően a Zálogjogosult, mint Hitelező Hirdetményét, Általános Üzletszabályzatát és az Üzletági Üzletszabályzatát – a kézbesítés módjára vonatkozó nyilatkozatának 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

<sup>73</sup> Haszonélvező esetén alkalmazandó.

<sup>74</sup> Haszonélvező esetén alkalmazandó.

<sup>75</sup> Haszonélvező esetén alkalmazandó.

<sup>76</sup> Haszonélvező esetén alkalmazandó.

<sup>77</sup> Ha a közjegyzői díjat a Zálogjogosult viseli, akkor nem alkalmazandó.

összege a jelzálog-hitelintézet által kibocsátandó jelzáloglevél fedezetéül szolgál.

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

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: