

Fogyasztói jelzálogszerződés ingatlanra

Számlaszám:

### Fogyasztói jelzálogszerződés ingatlanra

amely egyrészről az **OTP Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1138 Budapest, Váci út 135-139. D. épület; 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**

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:

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 járulékal összeggű, ..... 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 létrejötte.

**II.)** A Zálogjogosult javára a ..... számú kölcsönszerződés szerinti követelések (így a kölcsöntőke, ügyleti<sup>3</sup>/szerződéses ügyleti<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> OTP Zöld Lakáshitel esetén nem alkalmazandó. 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: .....)<sup>15</sup> tulajdoni hányada várhatóan: ..... (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható tulajdoni hányad: ....., .....)

..... a leendő tulajdonos Zálogkötelezett (születési hely: ....., születési idő: .....)<sup>15</sup> 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 kamatáról, valamint ingatlanfedezet mellett nyújtott, jelzálog-típusú hiteleinek díjtételeiről 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 figyelembe vételével megállapított<sup>45</sup>* **ügyleti kamat** késedelembe esés időpontja szerinti éves százaléklábának 1,5-szöröse

<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 otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitel esetén nem alkalmazandó

<sup>35</sup> Támogatott hitelek esetén alkalmazandó.

<sup>36</sup> Kamatperiódusonként változó kamat esetén alkalmazandó.

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

<sup>38</sup> Fix kamatozású, piaci feltételű hitelek esetén alkalmazandó.

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

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

<sup>41</sup> OTP Zöld Lakáshitel esetén nem alkalmazandó. 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.

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

(másfélszerese), **plusz** 3 (három) százalékpont, de legfeljebb a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző hónap első napján érvényes, Magyar Nemzeti Bank által alkalmazott [jegybanki alapkamat](#) 24 (huszonnégy) százalékponttal növelt mértékének megfelelő mértékű **késedelmi kamatra**, valamint

- a kölcsöntőke 20 /húsz/ százalékára, 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 lekött 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 kötelem 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.

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

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

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 korlátozásmentesen birtokba adható állapotban végrehajtásra, illetve a zálogjognak bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése esetén a zálogjogosult felszólítására - a felszólításban

---

<sup>47</sup> Haszonélvező esetén alkalmazandó



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 megnyílt 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 ingatlanok a hitelbiztosítéki érték megállapítására vonatkozó jogszabályok és a Zálogjogosult jelzálog-hitelintézet 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) 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</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 illetően a Zálogjogosult, mint Hitelező által 5 (öt) évente egyoldalúan változtatható mértékű,

<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 ingatlan terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

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

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

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



*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 félét megelőző hónap 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 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

<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.

<sup>63</sup> Kamatperiódusonként változó kamat esetén alkalmazandó.

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

<sup>65</sup> Fix kamatozású, piaci feltételű hitelek esetén alkalmazandó.

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

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

<sup>68</sup> OTP Zöld Lakáshitel esetén nem alkalmazandó. 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.

<sup>71</sup> 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 §-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 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 földhivaltól.

**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 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, 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

<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.

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 összege a jelzálog-hitelintézet által kibocsátandó jelzáloglevél fedezetéül szolgál.

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

<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.

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: