

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**, *úgyis, mint a Magyar Állam, mint jelzálogjogosult nevében eljáró hitelintézet¹*,

másrészről

Név:

Születési családi és utónév:

Születési hely, év, hó, nap:

Anyja születési neve:

Lakóhely:

Állampolgársága:

Személyi azonosító száma:

Személyazonosító okmány típusa:

Személyazonosító okmány száma:

Levelezési cím:

mint Zálogkötelezett (a továbbiakban: Zálogkötelezett),

Név:

Születési családi és utónév:

Születési hely, év, hó, nap:

Anyja születési neve:

Lakóhely:

Állampolgársága:

Személyi azonosító száma:

Személyazonosító okmány típusa:

Személyazonosító okmány száma:

Levelezési cím:

mint Haszonélvező (a továbbiakban: Haszonélvező),

¹ CSOK Plusz hitelek, valamint Otthon Start hitelek esetén alkalmazandó.

Név:
Születési családi és utónév:
Születési hely, év, hó, nap:
Anyja születési neve:
Lakóhely:
Állampolgársága:
Személyi azonosító száma:
Személyazonosító okmány típusa:
Személyazonosító okmány száma:
Levelezési cím:

mint Zálogkötelezett/Haszonélvező (a továbbiakban: Zálogkötelezett/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.² Ahol a jelen szerződés Haszonélvezőről ír, eltérő rendelkezés hiányában ott a szerződést aláíró valamennyi Haszonélvezőt kell érteni.³

Ügyletazonosító: Hitelszámla száma:

I.) (aki napján született, anyja neve:, állampolgársága:, személyi azonosító száma:, lakcíme:), mint adós, valamint a Zálogjogosult, mint hitelező, továbbá a *Magyar Állam, mint jelzálogjogosult*,⁴ 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.

Szerződő felek a Kölcsönszerződésben tett vállalás teljesítéseként - a kölcsön biztosítékeként – a Kölcsönszerződésből eredő - a jelen szerződés IV.) pontjában részletezett - követelések biztosítása céljából *egyetemleges*⁵ jelzálogot, e zálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak a Zálogjogosult javára, továbbá a *Magyar Állam javára*⁶ a II. pont szerinti ingatlanon/ingatlanokon.

II.) Zálogtárgyra vonatkozó adatok, nyilatkozatok, kötelezettségvállalások

Ahol a jelen szerződés zálogtárgyról ír, eltérő rendelkezés hiányában ott valamennyi zálogtárgyat kell érteni, ahol ingatlanról ír, eltérő rendelkezés hiányában ott valamennyi ingatlant kell érteni.⁷

² Csak több zálogkötelezett esetén kell szerepeltetni.

³ Csak több haszonélvező esetén kell szerepeltetni.

⁴ CSOK Plusz hitelek, valamint Otthon Start hitelek esetén alkalmazandó.

⁵ Egyetemleges jelzálogjog esetén alkalmazandó.

⁶ CSOK Plusz Hitel valamint Otthon Start hitel esetén alkalmazandó, a hitelcélként szolgáló ingatlan vonatkozásában.

⁷ Több zálogtárgy, ingatlan esetén kell szerepeltetni.

1. számú ingatlan⁸ (a továbbiakban: ingatlan, vagy zálogtárgy):

a./ megnevezése:

b./ fekvése:⁹

c./ helyrajzi száma: ...-i¹⁰ kerület,¹¹ helyrajzi szám (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható helyrajzi szám:-i kerület,¹²)¹³, címe¹⁴:

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

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:)¹⁷ tulajdoni hányada várhatóan: (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható tulajdoni hányad:,)

..... a leendő tulajdonos Zálogkötelezett (születési hely:, születési idő:)¹⁸ 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 (eladókkal) szemben a-on (adásvételi szerződés helye)-án (adásvételi szerződés kelte) kötött adásvételi szerződés alapján.¹⁷

e./ az ingatlant terhelő jogok:

f./ az ingatlant nyilvántartó illetékes földhivatal:

g./ az ingatlan aktuális hitelbiztosítéki értéke:-Ft, azaz forint¹⁸/az ingatlan aktuális hitelbiztosítéki értéke: 0 Ft, azaz nulla forint¹⁹.

h./ az ingatlan várható hitelbiztosítéki értéke az építkezés befejezésekor:-Ft, azaz forint²⁰.

⁸ Támogatott hitelek esetén amennyiben a hitelcél és a fedezet eltér egymástól, mindkét ingatlanra be kell jegyezni jelzálogjogot, és elidegenítési és terhelési tilalmat. A Magyar Állam jelzálogjogát és elidegenítési és terhelési tilalmát kizárólag a hitelcél szerinti ingatlanra kell bejegyezni.

⁹ Belterületi vagy külterületi, vagy zártkert jelleg jelölendő.

¹⁰ Település neve

¹¹ Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

¹² Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

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

¹⁴ Ha nincs rá információ, nem kell megjeleníteni.

¹⁵ Vásárlás esetében, amennyiben a hitelcél és a fedezet nem tér el egymástól, nem alkalmazandó.

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

¹⁷ 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.

¹⁸ Magánút fedezet esetén nem alkalmazandó. Ha az ingatlant kizárólag a Magyar Állam jelzálogjoga terheli, nem szükséges feltüntetni.

¹⁹ Magánút fedezet esetén alkalmazandó, több fedezet esetén, a magánút ingatlan vonatkozásában. Ha az ingatlant kizárólag a Magyar Állam jelzálogjoga terheli, nem szükséges feltüntetni.

²⁰ Építési, új lakás vásárlási hitelek esetében alkalmazandó. Ha az ingatlant kizárólag a Magyar Állam jelzálogjoga terheli, nem szükséges feltüntetni.

A Zálogkötelezett jótáll azért, hogy a jelzálogul leköötött 1. számú ingatlan a jelen szerződés létrejöttékor, az ingatlan ... (.....) év ... hó ... (.....) napján kiállított hiteles tulajdoni lap másolatán feltüntetett, a fenti e./ pontban megjelölt terheken túl per-, teher- és igénymentes, és jótáll a Zálogjogosult e jelzálogszerződés szerinti jelzálogjoga megszerzéséért.

2. számú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan, vagy zálogtárgy):

a./ megnevezése:

b./ fekvése:²¹

c./ helyrajzi száma: ...-i²² kerület,²³ helyrajzi szám (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható helyrajzi szám:-i kerület,²⁴)²⁵, címe²⁶:

d./ a Zálogkötelezett tulajdonos(ok):(születési hely:, születési idő:, tulajdoni hányada:)²⁷ (a tulajdoni különlap megnyitását követően várható tulajdoni hányad:)²⁸

a zálogszerződés létrejöttékor még nyilvántartott tulajdonos: tulajdoni hányada jelenleg,

a zálogszerződés létrejöttékor 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 (eladókkal) szemben a-on (adásvételi szerződés helye)-án (adásvételi szerződés kelte) kötött adásvételi szerződés alapján.²⁹

e./ az ingatlant terhelő jogok:

f./ az ingatlant nyilvántartó illetékes földhivatal:

g./ az ingatlan aktuális hitelbiztosítéki értéke:-Ft, azaz forint³⁰/az ingatlan aktuális hitelbiztosítéki értéke: 0 Ft, azaz nulla forint³¹.

h./ az ingatlan várható hitelbiztosítéki értéke az építkezés befejezésekor:-Ft, azaz forint.³²

²¹ Belterületi vagy külterületi, vagy zártkert jelleg jelölendő.

²² Település neve

²³ Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

²⁴ Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

²⁵ Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

²⁶ Ha nincs rá információ, nem kell megjelölni.

²⁷ Vásárlás esetében, amennyiben a hitelcél és a fedezet nem tér el egymástól, nem alkalmazandó.

²⁸ Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

²⁹ 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.

³⁰ Magánút fedezet esetén nem alkalmazandó. Ha az ingatlant kizárólag a Magyar Állam jelzálogjoga terheli, nem szükséges feltüntetni.

³¹ Magánút fedezet esetén alkalmazandó, több fedezet esetén, a magánút ingatlan vonatkozásában. Ha az ingatlant kizárólag a Magyar Állam jelzálogjoga terheli, nem szükséges feltüntetni.

³² Építési, új lakás vásárlási hitelek esetében alkalmazandó. Ha az ingatlant kizárólag a Magyar Állam jelzálogjoga terheli, nem szükséges feltüntetni.

A Zálogkötelezett jótáll azért, hogy a jelzálogul lekötött 2. számú ingatlan a jelen szerződés létrejöttékor, az ingatlan ... (.....) év ... hó ... (.....) napján kiállított hiteles tulajdoni lap másolatán feltüntetett, a fenti e./ pontban megjelölt terheken túl per-, teher- és igénymentes, és jótáll a Zálogjogosult e jelzálogszerződés szerinti jelzálogjoga megszerzéséért.

A Zálogkötelezett kijelenti, hogy a fentiekben megjelölt ingatlan felett – a 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 tüzésére, hogy a Zálogjogosult és/vagy a Magyar Állam³³ 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 Szerződő 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 Szerződő felek személyének szerződésátruházás folytán történő megváltozásához ezennel – már előzetesen – hozzájárul, azzal, hogy a zálogkötelezetti felelőssége ezekben az esetekben is változatlan tartalommal fennmarad.

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, károsodástól megóvja, és haladéktalanul tájékoztatja a Zálogjogosultat az ingatlan értékében, értékesíthetőségében bekövetkező kedvezőtlen változásról.

A Zálogkötelezett kötelezi magát annak tüzésére, hogy a jelzálogjog fennállása alatt a Zálogjogosult a lekötött zálogtárgy meglétét, állapotát, rendeltetésszerű használatát, továbbá a Zálogkötelezettet e szerződés, valamint jogszabály alapján zálogkötelezetti minőségében terhelő kötelezettségek teljesítését - akár a helyszínen is - ellenőrizze.

³³ CSOK Plusz kölcsön és Otthon Start kölcsön esetén alkalmazandó.

A Zálogjogosult jogosult a 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 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*³⁴

- kötelezi magát annak a tűrésére, hogy a Zálogjogosult és/vagy a Magyar Állam³⁵ 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 Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek (a továbbiakban: Ptk.) 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 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 lejárta folytán (ideértve a felmondással történő esedékessé tételt is), akár egyéb okból történő megnyílta 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 tűrésére. Az ilyen módon történő értékesítés esetén a zálogtárgy

³⁴ Haszonélvező esetén alkalmazandó

³⁵ CSOK Plusz kölcsön és Otthon Start kölcsön esetén alkalmazandó.

legalacsonyabb eladási árát a Szerződő felek a jelzálogul leköötött ingatlannak a hitelbiztosítéki érték megállapítására vonatkozó jogszabályok és a Zálogjogosult jelzálog-hitelintézeti 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.) Jelzálogjog alapítása

A Zálogkötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, egyúttal 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](#)³⁶ / és a kistépüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet 56. §-a³⁷ / a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet 18. § (6) bekezdése³⁸ / a Vidéki Otthonfelújítási Programról szóló 389/2024. (XII. 11.) Korm. rendelet 15. § (16) bekezdése³⁹ / Az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. Rendelet 9. § (6) bekezdése⁴⁰ alapján a-i⁴¹, ... terület,⁴² fekvésű⁴³,helyrajzi számú (a tulajdoni különlap megnyitását követően várhatóan-i, ... terület,⁴⁴ fekvésű, helyrajzi számú)⁴⁵ ingatlanra, Zálogkötelezett tulajdonában álló tulajdoni hányadra /Zálogkötelezett tulajdonába kerülő tulajdoni hányadra, a Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzését követően⁴⁶, valamint a-i, ... terület,⁴⁷ fekvésű, helyrajzi számú (a tulajdoni különlap megnyitását követően várhatóan-i, ... terület,⁴⁸ fekvésű, helyrajzi számú)⁴⁹ ingatlanra, Zálogkötelezett tulajdonában álló tulajdoni hányadra /Zálogkötelezett tulajdonába kerülő tulajdoni hányadra, a Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzését követően^{50,51}
1./ a Zálogjogosult javára a Kölcsönszerződés biztosítására a jelzálogjogot⁵²/az egyetemleges jelzálogjogot⁵³

--Ft, azaz forint kölcsöntőkére, valamint
- annak évi (.....) százalékos (az alapkamat 3 (három) hónapos BUBOR: (....) %, plusz a hitelösszegtől függő, sávós kamatkedvezmény figyelembevételével számított⁵⁴ kamatfelár: (....) %) induló, a Kölcsönszerződés fennállása alatt az alapkamatot illetően a

³⁶ Otthonteremtési kamattámogatással nyújtott hitelek esetén alkalmazandó, kivéve a több gyermek után, öt éves kamatperiódussal nyújtott otthonteremtési kamattámogatásos hiteleket.

³⁷ Falusi CSOK hitel esetén alkalmazandó.

³⁸ CSOK Plusz Hitel esetén alkalmazandó.

³⁹ Otthonfelújítási kölcsön esetén alkalmazandó.

⁴⁰ Otthon Start kölcsön esetén alkalmazandó.

⁴¹ Település neve

⁴² Ahol szerepel terület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

⁴³ Belterületi vagy külterületi, vagy zártkert jelleg jelölendő.

⁴⁴ Ahol szerepel terület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

⁴⁵ Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

⁴⁶ Adásvétel esetén alkalmazandó, ha a hitelcél és a fedezet megegyezik.

⁴⁷ Ahol szerepel terület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

⁴⁸ Ahol szerepel terület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

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 ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

⁵² Egy ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

⁵³ Több ingatlant terhelő jelzálogjog esetén alkalmazandó.

⁵⁴ Hitelösszegtől függő sávós kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.

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*⁵⁵ **üzleti kamatára**,⁵⁶

- annak évi (.....) százalék induló, *a Kölcsönszerződés fennállása alatt kamatperiódusonként változó mértékű*,⁵⁷ *kamatkedvezmények nélkül számított*⁵⁸, szerződéses üzleti **kamatára**,⁵⁹

- annak évi (.....) százalék induló, *a Zálogjogosult, mint Hitelező által kamatperiódusonként egyoldalúan változtatható mértékű*⁶⁰, *hitelösszegtől függő, sávós kamatkedvezmény figyelembevételével számított*⁶¹ **üzleti kamatára**,⁶²

- a kifolyósításra nem került kölcsöntőke évi (.....) százalék mértékű, de legfeljebb a százalékban meghatározott üzleti⁶³/adós által fizetendő⁶⁴ kamat 50 (ötven) %-ának megfelelő mértékű **rendelkezésre tartási díjára**⁶⁵,

- a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 58. § (1) bekezdése 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 Hitelezőt megillető, a mindenkori hatályos a forint Lakáshitelek kamat-, díj-, jutalék- és költségtételeiről szóló⁶⁶/ingatlanfedezet mellett nyújtott, jelzálog-típusú hiteleinek kamatáról, valamint ingatlanfedezet mellett nyújtott, jelzálog-típusú hiteleinek díjtételeiről szóló⁶⁷ Hirdetményében (a továbbiakban: Hirdetmény) meghatározott, a kölcsönügyletre irányadó, *valamennyi kamatkedvezmény figyelembe vételével megállapított*⁶⁸ **üzleti kamat** késedelembe esés időpontja szerinti éves százaléklábának 1,5-szöröse (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/ százaléka, mint a zálogjoggal biztosított követelés és a zálogjog érvényesítésének költségeire fedezetül szolgáló **jogérvényesítési költségbiztosítékra**, a, ... *kerület*,⁶⁹ fekvésű, helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában zálogjogi ranghelyre,

a, ... *kerület*,⁷⁰ fekvésű, helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában zálogjogi ranghelyre,
továbbá

⁵⁵ Hitelösszegtől függő sávós kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.

⁵⁶ Referencia-alapkamathoz kötött hitelek esetén alkalmazandó.

⁵⁷ Otthonfelújítási kölcsön esetén nem alkalmazandó.

⁵⁸ Kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.

⁵⁹ Támogatott hitelek esetén alkalmazandó.

⁶⁰ Kamatperiódusonként változó kamat esetén alkalmazandó.

⁶¹ Hitelösszegtől függő sávós kamatkedvezmény esetén alkalmazandó.

⁶² Fix kamatozású, piaci feltételű hitelek esetén alkalmazandó.

⁶³ Piaci feltételű hitelek esetén alkalmazandó.

⁶⁴ Támogatott hitelek esetén alkalmazandó.

⁶⁵ OTP Zöld Lakáshitel, Fiatalok Zöld Lakáshitele esetén nem alkalmazandó.

⁶⁶ Lakáshitelek esetén alkalmazandó

⁶⁷ Szabad felhasználású, jelzálog-típusú hitelek esetén alkalmazandó

⁶⁸ Kamattámogatott hitelek esetén nem alkalmazandó.

⁶⁹ Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

⁷⁰ Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

2./ e / ezen egyetemleges⁷¹ jelzálogjog/jelzálogjogok biztosítására a Zálogjogosult javára pedig a Ptk. 5:31. § (1) bekezdése és a fent hivatkozott jogszabály⁷² alapján **az elidegenítési és terhelési tilalmat** az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

A Zálogkötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, egyúttal a Magyar Állam, mint Zálogjogosult képviselőjében eljáró Hitelező és a Zálogkötelezett közösen kéri a-i Földhivatalt, hogy a jelen szerződés, és a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet 18. § (1) és (3) bekezdése⁷³ / Az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. Rendelet 9. § (1) és (3) bekezdése⁷⁴ alapján a-i⁷⁵, ... kerület,⁷⁶ fekvésű⁷⁷,helyrajzi számú (a tulajdoni különlap megnyitását követően várhatóan-i, ... kerület,⁷⁸ fekvésű, helyrajzi számú)⁷⁹ ingatlanra, Zálogkötelezett tulajdonában álló tulajdoni hányadra /Zálogkötelezett tulajdonába kerülő tulajdoni hányadra, a Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzését követően⁸⁰

- az építkezés idejére és a használatbavételi engedély kiadását, a használatbavétel tudomásulvételéről az építésügyi hatóság által kiállított dokumentum kiállítását, vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását, a vonatkozó építésügyi előírások értelmében építési engedélyre, vagy egyszerű bejelentésre nem kötelezett munkálatok esetén a munkálatok idejére, és a munkálatok befejezésének bejelentését követő 10 (tíz)⁸¹ / 5 (öt)⁸² évre⁸³

- a jelen szerződés megkötését követő 10 (tíz)⁸⁴ / 5 (öt)⁸⁵ évre⁸⁶

- a munkálatok idejére és a munkálatok befejezését, vagy építési engedélyköteles munkálatok esetén a használatbavételi engedély kiadását, vagy a használatbavétel tudomásulvételéről az építésügyi hatóság által kiállított dokumentum kiállítását, vagy egyszerű bejelentéshez kötött munkálatok esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását követő 10 (tíz) évre⁸⁷

1./ a Magyar Állam javára jelzálogjogot a Kölcsönszerződés szerinti kölcsönösszeg 20 (húsz) százalékának, azaz-Ft-nak (..... forintnak) megfelelő összeg erejéig a kölcsön és a kamattámogatás jogszerűtlen igénybeviteléből eredő követelések biztosítására a-i⁸⁸, ... kerület,⁸⁹ fekvésű, helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában - a Zálogjogosult javára jelen zálogszerződés alapján bejegyzésre kerülő jelzálogjogot követő -⁹⁰ zálogjogi ranghelyre,

⁷¹ Egyetemleges jelzálogjog esetén alkalmazandó.

⁷² Támogatott ügyletek esetén

⁷³ CSOK Plusz kölcsön esetén alkalmazandó.

⁷⁴ Otthon Start kölcsön esetén alkalmazandó.

⁷⁵ Település neve

⁷⁶ Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

⁷⁷ Belterületi vagy külterületi, vagy zártkert jelleg jelölendő.

⁷⁸ Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

⁷⁹ Épülő társasházak esetén alkalmazandó, amennyiben a tulajdoni különlap megnyitása még nem történt meg.

⁸⁰ Adásvétel esetén alkalmazandó, ha a hitelcél és a fedezet megegyezik.

⁸¹ CSOK Plusz hitel esetén alkalmazandó.

⁸² Otthon Start hitel esetén alkalmazandó.

⁸³ Lakásépítés esetén alkalmazandó

⁸⁴ CSOK Plusz hitel esetén alkalmazandó.

⁸⁵ Otthon Start hitel esetén alkalmazandó.

⁸⁶ Új vagy használt lakás vásárlás esetén alkalmazandó.

⁸⁷ Használt lakás vásárlásával vegyes bővítés, bővítés esetén alkalmazandó.

⁸⁸ Település neve

⁸⁹ Ahol szerepel kerület a tulajdoni lapon, ott szükséges feltüntetni, egyébként törlendő

⁹⁰ Ez a szöveg abban az esetben jelenik meg, ha a hitelcél fedezet is egyben.

továbbá

2./ e jelzálogjog biztosítására a Magyar Állam javára az **elidegenítési és terhelési tilalmat** az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.⁹¹

A Zálogkötelezett kötelezi magát a fenti bejegyzések tűrésére.

A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelzálogjognak, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalomnak a Zálogjogosult és a Magyar Állam⁹² javára történő bejegyzését a Zálogjogosult és a Magyar Állam⁹³ 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) Zálogkötelezettre, valamint a Zálogjogosulthoz bármelyik Zálogkötelezett által intézett jognyilatkozat, és bármelyik Zálogkötelezettnek a Zálogjogosulttal szemben végzett jogcselekménye a másik (többi) Zálogkötelezettre 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, a digitális
államról, és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII.
törvényben (Dáptv.) és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon történt irattovábbítás
esetén pedig a jognyilatkozatot a címzethez megérkezettnek kell tekinteni a Dáptv. szerinti
feladási igazoláson szereplő befogadás időpontjában.

⁹¹ CSOK Plusz Hitel és Otthon Start Hitel esetén alkalmazandó, a hitelcélként szolgáló ingatlan vonatkozásában.

⁹² CSOK Plusz kölcsön és Otthon Start kölcsön esetén alkalmazandó.

⁹³ CSOK Plusz kölcsön és Otthon Start kölcsön esetén alkalmazandó.

A Szerződő felek kijelentik, kötelezik magukat, hogy a fenti a jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy e fentiekben megadott kézbesítési címen, e szerződés létrejöttétől kezdve a Kölcsönszerződés, és 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 Haszonélvező⁹⁴ kijelenti, hogy a Kölcsönszerződésből eredő követeléseket elismeri.

A Zálogkötelezett és a Haszonélvező⁹⁵ 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 Haszonélvező⁹⁶ akként rendelkezik, hogy a jelen jelzálogszerződés alapján tett, közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatról a Zálogkötelezett/Haszonélvező⁹⁷ 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 családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. \(XI. 30.\) Korm. rendeletben](#)⁹⁸ / Az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. Rendeletben,⁹⁹ a bankhitelre vonatkozó jogszabályokban, valamint a Zálogjogosult, mint Hitelező Általános Üzletszabályzatában, és az Üzletági Üzletszabályzatban foglaltak az irányadók.

A jelen szerződés, valamint a Kölcsönszerződés alapján tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalásáért közjegyzői díjat és költségtérítést kell fizetni. A Szerződő 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 Zálogkötelezettet/Haszonélvezőt^{100, 101}.

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 jogselekmény nélkül kötelezőek a Szerződő felekre.

⁹⁴ Haszonélvező esetén alkalmazandó.

⁹⁵ Haszonélvező esetén alkalmazandó.

⁹⁶ Haszonélvező esetén alkalmazandó.

⁹⁷ Haszonélvező esetén alkalmazandó.

⁹⁸ CSOK Plusz kölcsön esetén alkalmazandó.

⁹⁹ Otthon Start kölcsön esetén alkalmazandó.

¹⁰⁰ Haszonélvező esetén alkalmazandó

¹⁰¹ Ha a közjegyzői díjat a Zálogjogosult viseli, akkor nem alkalmazandó.

Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a IV. pontban meghatározott 10 (tíz)¹⁰² / 5 (öt)¹⁰³ évig terjedő időszak lejártát követően, ha a Támogatott személy a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendeletben¹⁰⁴ / Az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. Rendeletben¹⁰⁵ és a Kölcsönszerződésben foglalt kötelezettségeinek eleget tett, a biztosítékul szolgáló ingatlan fekvése szerint illetékes vármegyei kormányhivatal, Pest vármegye és a főváros területén fekvő lakás esetén Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal) intézkedik a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt, továbbá tudomásul veszi, hogy a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt az ingatlant csak a Kormányhivatal előzetes hozzájárulásával terhelheti meg.¹⁰⁶

A Zálogkötelezett és Haszonélvező¹⁰⁷ tudomásul veszi, hogy a kölcsön jelzáloglevéllel finanszírozott, a kölcsön 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
valamint
a Magyar Állam (Zálogjogosult) képviselésében¹⁰⁸

.....
(meghatalmazott)

.....
(meghatalmazott)

valamint

.....
Zálogkötelezett

.....
Haszonélvező

.....
Zálogkötelezett/Haszonélvező

¹⁰² CSOK Plusz hitel esetén alkalmazandó.

¹⁰³ Otthon Start hitel esetén alkalmazandó.

¹⁰⁴ CSOK Plusz Hitel esetén alkalmazandó.

¹⁰⁵ Otthon Start kölcsön esetén alkalmazandó.

¹⁰⁶ CSOK Plusz kölcsön és Otthon Start kölcsön esetén alkalmazandó.

¹⁰⁷ Haszonélvező esetén alkalmazandó

¹⁰⁸ CSOK Plusz hitelek és Otthon Start hitelek esetében alkalmazandó.

Előttünk, mint tanúk előtt:

1. Név:

Cím:

Aláírás:

2. Név:

Cím:

Aláírás: