

FOGYASZTÓI ZÁLOGSZERZŐDÉS INGATLANRA

A szerződő felek, egyrésztől:

név:

születési név:

születési hely, idő :

anyja neve:

személyi azonosító szám (személyi szám):

személyazonosító okmányának típusa, száma:

lakcím:

értesítési cím:

állampolgárság:

mint zálogkötelezett I. (továbbiakban: Zálogkötelezett),

név:

születési név:

születési hely, idő :

anyja neve:

személyi azonosító szám (személyi szám):

személyazonosító okmányának típusa, száma:

lakcím:

értesítési cím:

állampolgárság:

mint zálogkötelezett II. (továbbiakban: zálogkötelezett I. és zálogkötelezett II. együttesen: Zálogkötelezett),

másrésztől

Örkényi Takarékszövetkezet

székhelye: 2377 Örkény, Kossuth L. u. 34/a

cégjegyzék száma: Cg. 13-02-050428

Cégbíróság: Pest Megyei Bíróság

statisztikai számjele: 10045167-6419-122-13

mint zálogjogosult (továbbiakban: Zálogjogosult; illetve a szerződő felek továbbiakban együtt: felek).

1. A felek rögzítik, hogy a _____, mint adós, és a Zálogjogosult, mint kölcsönnyújtó egymással _____ év _____ hó _____ napján _____ hitelkamatszámú kölcsönszerződést kötöttek, melynek alapján az adós a kölcsönnyújtó Zálogjogosulttal szemben _____.-Ft, azaz _____ forint tőketartozás és járulékai megfizetésére köteles (a továbbiakban: Kölcsönszerződés vagy biztosított követelés, követelés). Ebben a Kölcsönszerződésben a kölcsön célja: az adós és a(z) _____ hitelintézet között _____ év _____ hó _____ napján, _____ azonosító számon megkötött kölcsönszerződés alapján fennálló teljes tartozás (a továbbiakban: Kiváltandó kölcsön) adós általi teljes visszafizetése.

2. A Kölcsönszerződés lejáratát: _____ év _____ hó _____ nap.

A fenti Kölcsönszerződés egy példányát a Zálogkötelezett átvette, annak tartalmát ismeri.

A Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy az e pontban megjelölt lejárat időpont a Kölcsönszerződés felmondása, módosítása, vagy jogszabályi rendelkezések következtében változhat. A lejárat időpontjának változásáról a Zálogjogosult értesíti a Zálogkötelezettet.

3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosultnak az 1. pontban írt Kölcsönszerződésből eredő követelése megfizetésének biztosítására _____ Ft, azaz _____ forint és járulékai erejéig egyetemleges zálogjogot alapítanak a Zálogkötelezett tulajdonát képező alábbi ingatlanaira (a továbbiakban az ingatlanok együtt vagy külön-külön is: Ingatlan vagy Zálogtárgy):

Település (Ingatlan helye, címe)	Hrsz.	Megnevezés	m ²	Tulajdonos	Tulajdoni hányad

Az egyetemleges zálogjog alapján a fent meghatározott minden Ingatlan az egész követelés biztosítására szolgál. A kielégítési jog megnyílása esetén a zálogjog érvényesítésének sorrendjét a Zálogjogosult határozza meg, azonban a kielégítési jog csupán annyi Ingatlanra terjed ki, amennyi a biztosított követelés kielégítéséhez szükséges.

A zálogjog az Ingatlant a mindenkori alkotórészeivel együtt terheli. A zálogjog kiterjed az Ingatlan mindenkori tartozékaira, hasznaira is. A zálogjog nem terjed ki a kielégítési jog megnyílása előtt az Ingatlantól a rendes gazdálkodás szabályai szerint elvált alkotórészre, tartozéokra és haszonra, ha annak tulajdonjogát átruházták és azt az Ingatlanról elvitték.

A Zálogkötelezett Zálogtárggyal való helytállásának terjedelme a Zálogjogosult 1. pontban írt Kölcsönszerződésből eredő követelése mindenkori terjedelméhez igazodik. A Zálogtárggyal való helytállás kiterjed a zálogjoggal biztosított tőkekövetelésre és annak járulékaira (így különösen a kamatokra, díjakra és költségekre), valamint a követelés és a jelzálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a Zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is.

A szerződő felek a követelés járulékeinak tekintik különösen a követelésnek az 1. pontban írt Kölcsönszerződésben meghatározott változó mértékű ügyleti kamatát, valamint a késedelmes fizetés esetén felszámított késedelmi kamatot, melyek mértékét a Zálogjogosult mindenkor hatályos Hirdetménye tartalmazza, az ügyleti kamat jelenleg évi %, míg a késedelmi kamat jelenleg évi %.

A Zálogjogosult tájékoztatja a Zálogkötelezettet, hogy a késedelmi kamat mértéke megegyezik a Kölcsönszerződésben rögzített mindenkori ügyleti kamat 1,5-szerese + 3 (három) százalékponttal, és nem lehet magasabb, mint a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző hónap első napján érvényes jegybanki alapkamat 24 (huszonnégy) százalékponttal növelt mértéke, azzal hogy lakáscélú Kölcsönszerződés esetén - a felmondást követő 90. (kilencvenedik) napot követően a Zálogjogosult az adós nem teljesítése miatt a felmondás napját megelőző napon érvényes ügyleti kamatot, költséget és díjat meghaladó mértékű késedelmi kamatot, költséget és díjat nem számít fel.

A felek rögzítik, hogy a jelen zálogszerződéssel biztosított követelés (tőke-, és járulékok) mindenkori összegének megállapítására a Zálogjogosult üzleti könyvei és nyilvántartásai az irányadók.

A szerződő felek az Ingatlanra a jelen szerződéssel alapított jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak a Zálogjogosult javára.

3. A Zálogkötelezett jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés alapján a 2. pontban körülírt Ingatlanra kölcsön jogcímén Ft, azaz forint és járulékai erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom a Zálogjogosult javára az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A felek megállapodnak, hogy jelzálogjog bejegyzésével, az elidegenítési és terhelési tilalom feljegyzésével, illetve ezen jogok megszűnésekor a törléssel kapcsolatos költségeket Zálogkötelezett viseli. A bejegyzési eljárás díjának összegét a bejegyzési eljárás megindításával egyidejűleg köteles a Zálogkötelezett az illetékes ingatlanügyi hatóság részére megfizetni.

4. A Zálogkötelezett kijelenti, hogy a jelzálogjog tárgyát képező Ingatlant kizárólag az alábbi terhek terhelik:

A Zálogkötelezett a biztosított követelés fennállásig szavatolja, hogy a fenti terheken kívül a jelzálogjog tárgyát képező Ingatlan minden olyan pertől, igénytől, és tehertől mentes, amely a Zálogjogosultnak e szerződésen alapuló jogait sértené.

A Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a fenti terheket a kölcsön folyósítását követően haladéktalanul törölteti az ingatlan-nyilvántartásból és az ingatlanügyi hatóság törölő határozatát legkésőbb a Kölcsön folyósításától számított ... napon belül/kézhezvételt követően haladéktalanul a Zálogjogosult részére bemutatja. E zálogjogok töröltetésének költsége Zálogkötelezettet terhelik

Az ezen pontban írottak be nem tartása esetén a Zálogjogosultat megilleti az 1. pontban írt Kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondásának joga.

5. A Zálogkötelezett jogosult a jelzálogjog tárgyát birtokában tartani, rendeltetésszerűen használni és hasznosítani, továbbá köteles:

- a jelzálogjoggal terhelt Ingatlan épségben megőrizni, szakszerűen kezelni és karbantartani, rendeltetésszerűen használni, s minden módon gondoskodni arról, hogy az Ingatlanban értékcsökkenés, károsodás ne következzen be;
- tájékoztatni a Zálogjogosultat az Ingatlan értékében és értékesíthetőségében bekövetkezett változásokról.

6. A Zálogkötelezett köteles a jelen szerződés alapján jelzálogjoggal terhelt Ingatlanra a Zálogjogosult által elfogadott, legalább az Ingatlan újjáépítési értékének megfelelő mértékű vagyontulajdoni szerződést kötni, és a biztosítót a jelen szerződés mellékletét képező, teljesítési utasítást is magában foglaló nyilatkozattal (a továbbiakban: Zálogértékesítő) a vagyontárgy(ak) elzálogosításáról értesíteni. A Zálogértékesítőben a Zálogjogosultat teljesítési utasítás adására jogosult zálogjogosultként kell megjelölni a biztosítási összegre vonatkozó követelés tekintetében. Mindezt a Zálogkötelezett a biztosítási kötvény, illetve ajánlat, és/vagy a biztosító, illetve az eljáró biztosítási bróker nyilatkozata bemutatásával köteles igazolni. A Zálogkötelezett köteles a biztosítótól legkésőbb a szerződéskötést követő 15 napon belül beszerezni és a Zálogjogosult rendelkezésére bocsátani

- a kitöltött és cégszerűen aláírt *FEDEZETIGAZOLÁS nyilatkozat hitelbiztosítéki záradék bejegyzéséről* nyomtatványt, vagy
- egy biztosítási kötvényt, amely már tartalmazza a hitelbiztosíték záradék bejegyzését a Zálogjogosult javára.

6.1. A Kölcsönszerződés fennállása alatt a Zálogkötelezett köteles a Zálogjogosult kérésére a biztosítási szerződést bármikor bemutatni, és a biztosítási díj szerződésszerű megfizetését igazolni.

A Zálogkötelezett visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy a fentieket a Zálogjogosult az érintett biztosítónál a biztosító közvetlen megkeresése útján bármikor ellenőrizhesse.

6.2. 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 Zálogtárgy kisajátításáért kapott kártalanítás vagy az erre vonatkozó követelés a Zálogtárgy helyébe lép.

A felek megállapodnak, hogy a biztosítási esemény bekövetkezésének esetére szóló kifizetések a Zálogjogosultnál vezetett 65500123-11111111-00000000 számú elkülönített számlára történnek mindaddig, amíg a Zálogjogosult a biztosítóhoz intézett eltérő teljesítési utasítást nem ad. A biztosító által a biztosítási esemény kapcsán kifizetett összeg felett a Zálogjogosultat az 1. pontban írt Kölcsönszerződésből eredő összes követelése biztosítására óvadéki jog illeti meg. Felek megállapodnak, hogy biztosítási esemény bekövetkezése esetén a Zálogjogosult előzőek szerinti számlájára utalt összeg felett a jelen szerződéssel óvadékot alapítanak a Zálogjogosultnak az 1. pontban írt Kölcsönszerződésből eredő pénzkövetelése biztosítására. A követelését meghaladó összeget a Zálogjogosult köteles az óvadékból kiengedni. A Zálogjogosult a Zálogtárgy helyébe lépett biztosítási összeget a Zálogtárgy helyreállítása céljából akkor engedi ki az óvadékból a Zálogkötelezett kérésére, ha ez nem veszélyezteti a biztosított követelés kielégítését és a helyreállítást a Zálogkötelezett megfelelően igazolja. A Zálogtárgy megsemmisülése, vagy olyan mértékű károsodása esetén, ahol az eredeti állapot a fedezeti érték csökkenése nélkül nem állítható helyre, a Zálogjogosult jogosult az 1. pontban írt Kölcsönszerződést felmondani és a biztosítási összeget a lejártá tett követelés törlesztésére fordítani.

A Zálogjogosult a Zálogtárgy helyébe lépett biztosítási összeget, kártérítést vagy más értéket a Zálogtárgy helyreállítása céljából a Zálogkötelezett kérésére akkor engedi ki az óvadékból, ha ez a biztosított követelés kielégítését nem veszélyezteti, és a helyreállítást a Zálogkötelezett számlával igazolja. Amennyiben a káresemény következtében a fedezeti Ingatlan megsemmisül vagy olyan mértékben károsodik, hogy az eredeti állapot a fedezeti érték csökkenése nélkül nem állítható helyre, a Zálogjogosult jogosult az 1. pontban írt Kölcsönszerződést felmondani, és a biztosítási összeget (kártérítést, más értéket) - elszámolási kötelezettséggel - a felmondással lejártá tett követelés törlesztésére fordítani.

6.3. A Zálogkötelezett a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vagy a helyébe lépő biztosítási összeget, kártérítést vagy más értéket csak a Zálogjogosult írásos hozzájárulásával terhelheti meg és idegenítheti el, illetve adhatja óvadékba harmadik személy részére.

6.4. Az Ingatlanra vonatkozó vagyontulajdoni szerződéssel kapcsolatos fenti szerződéses kötelezettségek Zálogkötelezett általi megszegése esetén a Zálogjogosultat megilleti az 1. pontban írt Kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondásának joga.

7. A felek megállapítják, hogy jelen szerződés szerint:

- terhelésnek minősül különösen az Ingatlan zálogul felajánlása, bérbe vagy használatba adása, ranghely előzetes biztosítása, továbbá szolgalmi-, haszonélvezeti-, haszonbérleti-, elővásárlási- vagy visszavásárlási jog alapítása;
 - elidegenítésnek minősül különösen az Ingatlan apportálása, eladása, elajándékozása, cseréje, vagy az Ingatlanra vételi jog alapítása.
8. A jelen szerződéssel alapított zálogjogot főszabályként – a 8.1. és 8.2. pontban írt kivétellel - csak a zálogjoggal biztosított követeléssel együtt lehet átruházni. A biztosított követelés átruházásával vagy egyéb módon való átszállásával a zálogjog is átszáll a követelés új jogosultjára. A biztosított követelés egy részének átruházása esetén a régi és az új zálogjogosultat azonos ranghelyen, a követeléseik arányában illeti meg a zálogjog.
- 8.1. A Zálogkötelezett kijelenti, hogy ismert előtte, hogy az adós az 1. pont szerinti Kölcsönszerződésben tudomásul vette és hozzájárult, hogy a kölcsönt biztosító, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került zálogjogot a Zálogjogosult (mint hitelező) – refinanszírozásból eredő tartozásának biztosítékául – a jövőben jelzálog-hitelintézet (a továbbiakban: Jelzáloghitelintézet) részére különvált zálogjogként átruházhatja. A Zálogkötelezett előtt az is ismert, hogy az átruházás megtörténtével a Kölcsönszerződés jelzáloglevéllel finanszírozottnak minősül, így rá ezen időponttól az erre vonatkozó szabályok lesznek irányadóak.
- 8.2. A Zálogkötelezett tudomásul veszi és a jelen zálogszerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Zálogjogosult a kölcsön fedezetéül szolgáló, jelen zálogszerződéssel alapított zálogjogot, a zálogjog bejegyzését követően, a kölcsön futamideje alatt a Jelzáloghitelintézet részére – refinanszírozásból eredő tartozásának biztosítékául – különvált zálogjogként átruházza. A Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a zálogjog átruházásával a Zálogjogosult, mint hitelező személye nem változik, valamint, amennyiben a zálogjog érvényesítésének feltételei bekövetkeznek, az érvényesítés joga – a zálogjog Zálogjogosultra, mint hitelezőre történő visszaruházásával – a Zálogjogosultat, mint hitelezőt illeti meg.
- 8.3. A Zálogjogosult, amennyiben a zálogjog különvált zálogjogként történő átruházására sor kerül, arról a Zálogkötelezettet írásban értesíti.
- 8.4. A Zálogkötelezett a zálogjog átruházása érdekében ezennel felhatalmazást ad a Zálogjogosult részére, hogy amennyiben a zálogjog különvált zálogjogként történő átruházására sor kerül, úgy az e zálogszerződésből eredő ügylethez kapcsolódó, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) alapján banktitoknak minősülő adatait a Jelzáloghitelintézet részére átadja.
- A Zálogjogosult tájékoztatja a Zálogkötelezettet arról, hogy a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény alapján a zálogjog különvált zálogjogként történő átruházása esetén a zálogjoggal terhelt ingatlan(ok)on a vásárló Jelzáloghitelintézet javára törvény erejénél fogva elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn akkor is, ha e tilalmakat a földhivatali nyilvántartásba nem jegyezték be.
9. A Zálogjogosult ellenőrizheti a jelzálogjoggal terhelt Ingatlan állagának megóvását, rendeltetésszerű használatát. Ha a Zálogkötelezett vagy harmadik személy a Zálogtárgy épségét veszélyezteti, a Zálogjogosult gyakorolhatja a károsodás veszélye esetén a veszélyeztetettet megillető jogokat. Ha a Zálogtárgy értékének csökkenése a követelés kielégítését veszélyezteti, és a Zálogkötelezett - a Zálogjogosult megfelelő határidőt tartalmazó felszólítása ellenére - a Zálogtárgy állapotát nem állítja helyre, nem ad megfelelő új biztosítékot vagy az értékcsökkenés mértékének megfelelő kiegészítő biztosítékot, a Zálogjogosult a Zálogtárgyat értékesítheti a további értékcsökkenés megelőzése érdekében.
10. A Zálogjogosult kielégítési joga a zálogjoggal biztosított követelés esedékessé válásakor, a teljesítés elmulasztása esetén nyílik meg. A kielégítési jog gyakorlása a zálogjogosult választása szerint bírósági végrehajtás útján vagy bírósági végrehajtáson kívül történhet. Felek megállapodnak, hogy a Zálogjogosult akár a bírósági végrehajtás útján történő, akár a bírósági végrehajtáson kívüli kielégítést választja, a Zálogkötelezett a Zálogtárgyat minden esetben kiürített, beköltözhető állapotban köteles a végrehajtó, illetve (bírósági végrehajtáson kívüli értékesítés esetén) a Zálogjogosult rendelkezésére (birtokába) bocsátani.
11. A Zálogkötelezett - függetlenül attól, hogy a Zálogjogosult a kielégítési jog gyakorlás melyik módját választja - az 1. pontban írt Kölcsönszerződésből eredő lejárt követelés Ingatlanból való kielégítését túrni tartozik.
12. A Zálogjogosult bírósági végrehajtáson kívül csak nyilvánosan értékesítheti a Zálogtárgyat, kivéve, ha a felek a kielégítési jog megnyílása után írásban eltérő értékesítési módban állapodnak meg, és nem szerezheti meg a kielégítés fejében a Zálogtárgy tulajdonjogát.
A Zálogjogosult a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról másokra térhet át.

13. A Zálogjogosult, amennyiben kielégítési joga megnyíltával az Ingatlant maga vagy megbízottja útján kívánja értékesíteni, köteles erre vonatkozó szándékáról a Zálogkötelezettet - az értékesítés időpontja előtt legalább 30 nappal - írásban értesíteni (a továbbiakban: előzetes értesítés). Az előzetes értesítést a személyes kötelezettnek és a személyes kötelezett teljesítéséért felelősséget vállalt személyeknek, a Zalogtárgyat terhelő egyéb zálogjogok jogosultjainak, és azoknak is meg kell küldeni, akik a Zalogtárgyat terhelő joguk fennállásáról, annak igazolása mellett, a Zalogjogosult által adott értesítést megelőző tizedik napig írásban értesítették.
14. A Zálogkötelezett - a kielégítési jog megnyílása után a Zalogjogosult felszólítására, a felszólításban meghatározott legalább 20 napos (lakóingatlan esetében legalább 3 hónapos) határidőt biztosítva - köteles az értékesítés céljából a Zalogjogosult számára lehetővé tenni az Ingatlan birtokbavételét, és tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a Zalogjogosultat az értékesítésben akadályozná. A birtokba bocsátás elmaradása nem akadályozza a Zalogtárgy értékesítésének.
15. A Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Zalogjogosult jelzálogjogát bírósági végrehajtás útján érvényesíti, az Ingatlant kielégítés céljára kiürített állapotban a végrehajtó rendelkezésére bocsátja.
16. Ha a Zalogjogosult tudomást szerez arról, hogy 2. pontban megjelölt Ingatlant érintően végrehajtási eljárás indult vagy végrehajtási cselekmény került foganatosításra, a Zalogjogosult jogosult az 1. pontban írt Kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani és a szerződésből eredő teljes követelését lejárttá tenni.
17. A jelen szerződés az 1. pontban írt Kölcsönszerződésből eredő követelés teljes kiegyenlítésével szűnik meg. Jelen szerződéssel alapított jelzálogjog ingatlannyilvántartásból való törlése kizárólag a Zalogjogosult törlési engedélye alapján lehetséges, amelyet a Zalogkötelezett külön írásbeli kérelmére ad ki a Zalogjogosult, ha ennek feltételei fennállnak.
- A Zalogjogosult a kérelem teljesítését megtagadhatja, ha az adósnak vagy Zalogkötelezettnek a Zalogjogosulttal szemben az 1. pontban írt Kölcsönszerződésből eredő függő kötelezettsége áll fenn. A zálogjoggal biztosított követelés megszűnése ellenére is fennmarad a zálogjog a követelést kielégítő személyes kötelezettet, Zalogkötelezettet vagy harmadik személyt megillető megtérítési követelés biztosítására.
18. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Hitelező Általános üzletszabályzata, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadóak.
19. A Zalogkötelezett tudomásul veszi, hogy jelen szerződés alapján közokiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalást tartalmazó nyilatkozat készül, amely alapján közvetlenül kezdeményezhető a végrehajtás elrendelése.

Kelt: , év hó nap

.....

Zálogkötelezett

.....

Zálogkötelezett

.....

**Örkényi Takarékszövetkezet
Zálogjogosult**

Előttünk, mint tanúk előtt:

1./

név, cím

.....
aláírás

2./

név, cím

.....
aláírás