

Fogyasztói zálogszerződés
Ingatlanon alapított jelzálog fedezete mellett nyújtott kölcsönhöz

A szerződő felek:

Egyrészt a **B3 TAKARÉK Szövetkezet**, mint zálogjogosult
székhelye: 8444 Szentgál, Fő u. 33.
levelezési címe: 8444 Szentgál, Fő u. 33.
cégjegyzék száma: 19-02-000339
statisztikai számjele: 10046436-6419-122-19
(a továbbiakban: **Zálogjogosult**)

Másrészt:

¹név: [...]
születési név: [...]
szül. helye, ideje: [...]
anyja neve: [...]
lakcíme: [...]
levelezési címe: [...]
személyi azonosítója: [...]
állampolgársága: [...]
(a továbbiakban: **Zálogkötelezett**),

és

név: [...]
születési név: [...]
szül. helye, ideje: [...]
anyja neve: [...]
lakcíme: [...]
levelezési címe: [...]
személyi azonosítója: [...]
állampolgársága: [...]
(a továbbiakban: **Haszonélvező**),

(a továbbiakban együttesen: **Felek**)

1. A Felek rögzítik, hogy

név: [...]
²születési név: [...]
szül. helye, ideje: [...]
anyja neve: [...]
lakcíme: [...]
személyi azonosítója: [...]

mint adós (a továbbiakban: Adós) és a Zálogjogosult, mint kölcsönnyújtó egymással [...] -án(én) [...] számon kölcsönszerződést kötöttek, mely alapján az adós a kölcsönnyújtó Zálogjogosulttal szemben [...] Ft, azaz [...] forint tőketartozás és járulékai megfizetésére köteles (a továbbiakban: Kölcsönszerződés vagy biztosított követelés).

¹ A nem kívánt rész törlendő!

² Ha az adós személye azonos a zálogkötelezettel, akkor a személyi adatok megisméltése szükségtelen, ezért törlendők.

A Zálogkötelezett kijelenti, hogy a fenti kölcsönszerződés tartalmát ismeri, annak egy másolatát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átvette.³

A Zálogjogosult, mint kölcsönnyújtó Adóssal szembeni követelésének lejárata: [...]

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

2. <ALT>⁴ A Felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosultnak az 1. pontban írt szerződésből eredő valamennyi követelése megfizetésének biztosítására [...] Ft, azaz [...] forint és járulékai erejéig jelzálogjogot alapítanak a Zálogkötelezett [...] arányú tulajdonát képező a [...] -i ingatlan-nyilvántartásban, [...] hrsz.-on felvett, természetben [...] alatt található [...] m² területű, [...] megnevezésű ingatlanra (a továbbiakban: Ingatlan vagy Zálogtárgy).

<ALT>⁵ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosultnak az 1. pontban írt szerződésből 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	Tulajdonos	Tulajdoni hányad

⁶Az egyetemleges zálogjog alapján minden a fent meghatározott 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 szerződésből eredő követelése mindenkori terjedelméhez igazodik. A Zálogtárggyal való helytállás kiterjed a zálogjoggal biztosított tőkekövetelésre és annak járulékaira, valamint a követelés és a jelzálogjog érvényesítésének költségeire, továbbá a zálogtárgyra fordított szükséges költségekre is.

A szerződő felek a követelés járulékeinak tekintik a követelésnek az 1. pontban írt szerződésben meghatározott változó mértékű ügyleti kamatát, folyósítási díjat (továbbiakban együtt: hiteldíj), valamint a követelés illetve a hiteldíj összege késedelmes fizetése esetén a Kölcsönszerződés szerint felszámított késedelmi kamatot.

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.⁷

³ Amennyiben a Zálogkötelezett személye azonos az Adóssal, úgy ez a mondat törlendő.

⁴ Ha a zálogjog egy zálogtárgyat terheli, egyébként törlendő!

⁵ Ha a zálogjog több zálogtárgyat egyetemlegesen terheli, egyébként törlendő!

⁶ Ez a bekezdés csak több ingatlan esetén alkalmazandó, egy ingatlan esetén törlendő!

⁷ Hiteldöntéstől függően elidegenítési és terhelési tilalom kerülhet kikötésre, egyébként törlendő!

3. A Zálogkötelezett e szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés alapján a 2. pontban körülírt Ingatlanra [...] Ft, azaz [...] forint és járulékai erejéig jelzálogjog /és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom^{8/} a Zálogjogosult javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A felek megállapodnak, hogy jelzálogjog bejegyzésével /elidegenítési és terhelési tilalom^{9/} feljegyzésével, illetve ezen jogok megszűnésekor a törlésével 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 az Ingatlan kizárólag 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, hogy a fenti terheket a jogosultak törlési engedélye alapján folyósítás napjáig törölteti az ingatlan-nyilvántartásból.¹⁰

4.1. A Haszonélvező a jelen zálogszerződés aláírásával a zálogjog érvényesítése esetére – a Zálogjogosult kielégítési joga megnyíltának időpontja szerinti hatállyal – feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és térítésmentesen lemond az Ingatlan terhelő haszonélvezeti jogáról.¹¹

4.2. A Zálogkötelezett kijelenti, hogy a jelzálogjog tárgyát képező Ingatlan felett korlátlanul jogosult rendelkezni. Az Ingatlan minden olyan pertől, igénytől, és tehertől mentes, amely a Zálogjogosultnak e szerződésen alapuló jogait sértené.

5 A Zálogkötelezett arra az esetre, ha jelen jelzálogszerződés nem első ranghelyen kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, a Zálogjogosultat megelőző rangsorban bejegyzett és jelen jelzálogszerződés fennállása alatt megszűnő jelzálogjog(ok) ranghelyére vonatkozóan az alábbiakat vállalja:

- a.) ha jelen jelzálogszerződéssel biztosított követelés nem terhesebb a megszűnő jelzálogjoggal biztosított követelésnél, akkor a megszűnő jelzálogjog ranghelyén jelen szerződésnek megfelelő tartalommal új jelzálogjogot alapít a Zálogjogosult javára;
- b.) ha jelen jelzálogszerződéssel biztosított követelés terhesebb a megszűnő jelzálogszerződéssel biztosított követelésnél, a megszűnő jelzálogjog ranghelyének fenntartását nem kéri és a törölt bejegyzés ranghelyén nem alapít új jelzálogjogot sem.

Az e pontban írottak be nem tartása esetén a Zálogjogosultat megilleti Kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondásának joga.¹²

5¹³ A Zálogkötelezett az Ingatlanon fennálló, a hitelkiváltással megszűnő jelzálogjog ranghelyére vonatkozóan az alábbiakat vállalja:

- a megszűnő jelzálogjog ranghelyének fenntartását nem kéri, és a törölt bejegyzés ranghelyén a jelen szerződéssel alapított új jelzálogjog bejegyzését kéri a Zálogjogosult javára;
- [...]

⁸ Nem kívánt rész törlendő!

⁹ Nem kívánt rész törlendő!

¹⁰ Amennyiben az ingatlanon megelőző ranghelyen egyéb teher szerepel, egyébként törlendő!

¹¹ Amennyiben nincs haszonélvező, a mondat törlendő.

¹² A Kölcsönszerződésre vonatkozó felmondási okokat ez a szerződés csak akkor tartalmazhat, ha a Zálogkötelezett és az Adós ugyanaz a személy.

¹³ Amennyiben hitelkiváltás történik ezt a pontot kell alkalmazni, az előző 5. pontot törölni kell !

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

- az Ingatlant épségben megőrizni, karbantartani, szakszerűen kezelni, 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.

7. A Zálogkötelezett köteles az Ingatlanra a Hitelintézet által elfogadott, a fedezet mértékéhez igazodó vagyonbiztosítási szerződést kötni a jelzáloggal terhelt ingatlan(ok)ra, és a biztosítót értesíteni az ingatlan(ok) elzálogosításáról és az értesítésben a Hitelintézetet teljesítési utasítás adására jogosult zálogjogosultként megjelölni a biztosítási összegre vonatkozó követelés tekintetében. Mindezt az Adós a biztosítási kötvény, illetve ajánlat, és/vagy a biztosító, illetve az eljáró biztosítási bróker nyilatkozata bemutatásával köteles igazolni.

7.1. A jelzálogszerződés fennállása alatt a Zálogkötelezett köteles a Zálogjogosult kérésére a biztosítási szerződést bármikor bemutatni, és a biztosítási díj szerződészerű megfizetését igazolni.

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

A Zálogkötelezett a biztosítási kötvényből eredő követelését harmadik személy javára csak a Zálogjogosult hozzájárulásával engedélyezheti, illetve terhelheti meg újabb zálogjoggal.

7.2. 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 biztosítási esemény bekövetkezésének esetére szóló kifizetések a Zálogjogosult [...] sz. számlájára történnek. A biztosító által kifizetett összeg felett a Zálogjogosultat az 1. pontban írt szerződésből eredő összes követelése biztosítására óvadéki jog illeti meg, a fennálló követelést meghaladó biztosítási összeg a Zálogkötelezettet illeti.

7.3. 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 szerződést felmondani, és a biztosítási összeget - elszámolási kötelezettséggel - a felmondással lejárttá tett követelés törlesztésére fordítani.

A Zálogkötelezett ezen pontban írt kötelezettségei megszegése esetén a Zálogjogosultat megilleti az 1. pontban írt szerződés azonnali hatályú felmondásának joga.

7.4. A Zálogkötelezett a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlant csak a Zálogjogosult írásos hozzájárulásával terhelheti meg és idegenítheti el. Ennek megszegése esetén a Zálogjogosultat az 1. pontban írt szerződés azonnali hatályú felmondásának joga illeti meg.

8. Felek megállapítják, hogy e szerződés szerint:

- terhelésnek minősül különösen az ingatlan zálogul felajánlása, bérbe vagy használatba adása, a megszűnő jelzálogjog ranghelyén jelzálog alapítása, a ranghely fenntartása vagy arról harmadik személy javára való lemondás, továbbá szolgalmi-, haszonélvezeti-, elővásárlási- vagy visszavásárlási jog alapítása.
- elidegenítésnek minősül különösen az ingatlan apportálása, eladása, elajándékozása, cseréje, vagy az ingatlanra vételi jog engedése.

9. A jelen szerződéssel alapított zálogjogot 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.
10. A Zálogjogosult ellenőrizheti az 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.
11. 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.
A Zálogkötelezett - függetlenül attól, hogy a Zálogjogosult a kielégítési jog gyakorlás melyik módját választja - az 1. pontban írt szerződésből eredő lejárt követelés Ingatlanból való kielégítését a 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 zálogtárgyat terhelő egyéb zálogjogok jogosultjainak, és azoknak is meg kell küldeni, akik a zálogtárgyat terhelő joguk fennállásáról, annak igazolása mellett, a Zálogjogosult által adott értesítést megelőző tizedik napig írásban értesítették.
14. A Zálogkötelezett - a kielégítési jog megnyílása után a Zálogjogosult felszólítására, a felszólításban meghatározott legalább 20 napos határidőn belül - köteles az értékesítés céljából a zálogjogosult számára lehetővé tenni az Ingatlan birtokbavételét, és tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a Zálogjogosultat az értékesítésben akadályozná. A birtokba bocsátás elmaradása nem akadályozza a zálogtárgy értékesítését.
15. A Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Zálogjogosult jelzálogjogát végrehajtás útján érvényesíti, az Ingatlant kielégítés céljára kiürített állapotban a végrehajtó rendelkezésére bocsátja.
16. Ha a Zálogjogosult tudomást szerez arról, hogy a 2. pontban megjelölt Ingatlant érintően végrehajtási eljárás indult vagy végrehajtási cselekmény került foganatosításra, a Zálogjogosult jogosult az 1. pontban írt szerződést azonnali hatállyal felmondani és a szerződésből eredő teljes követelését lejárttá tenni.
17. A jelen szerződés a Kölcsönszerződésből eredő követelés teljes kiegyenlítésével megszűnik.
Jelen szerződéssel alapított jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törlése kizárólag a Zálogjogosult törlési engedélye alapján lehetséges, amelyet a Zálogkötelezett külön írásbeli kérelmére ad ki a Zálogjogosult, ha ennek feltételei fennállnak.
A Zálogjogosult a kérelem teljesítését megtagadhatja, ha az Adósnak a Zálogjogosulttal szemben a Kölcsönszerződésből eredő kötelezettsége áll fenn. A zálogjoggal biztosított követelés megszűnése ellenére is fennmarad a zálogjog a követelést kielégítő személyes kötelezettet, Zálogkötelezettet vagy harmadik személyt megillető megtérítési követelés biztosítására.

18. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Zálogjogosult Üzletszabályzata, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésének szabályairól szóló 12/2003. (I.30.) Korm. számú rendelet¹⁴ rendelkezései az irányadók.

19.¹⁵ A Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy jelen szerződés közokiratba foglalásra kerül, s ennek alapján közvetlenül kezdeményezhető a végrehajtás elrendelése.

A Zálogkötelezett kötelezi magát, hogy a jelen szerződés közokiratba foglalásának költségét a közjegyző részére közvetlenül megfizeti.

Kelt: _____, _____ év _____ hó _____ nap

Zálogkötelezett

¹⁶ Haszonélvező

a Zálogjogosult

Előttünk, mint tanuk előtt¹⁷

1./
név, lakcím

.....
aláírás

2./
név, lakcím

.....
aláírás

¹⁴ Ha az ingatlant a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog terheli, úgy a 12/2003. (I.30.) Korm. rendeletre vonatkozó hivatkozás törlendő.

¹⁵ Amennyiben közokiratba foglalás szükséges, ellenkező esetben ez a pont törlendő.

¹⁶ Amennyiben az ingatlant haszonélvezeti jog terheli, egyébként törlendő!

¹⁷ Amennyiben jelen szerződés nem kerül közokiratba foglalásra. Magánokirat esetében a szerződő feleknek és a tanuknak minden oldalt el kell látni kézjegyükkel, megjelölve a szerződésbeli minőségüket is!