

Szerződés száma:

**ÖNÁLLÓ ZÁLOGJOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS INGATLANRA ÉS BIZTOSÍTÉKI SZERZŐDÉS
'MINŐSÍTETT FOGYASZTÓBARÁT LAKÁSHITEL BIZTOSÍTÁSÁRA'**

amely létrejött egyrészről az ERSTE BANK HUNGARY ZRT. (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., cégjegyzékszám: Fővárosi Bíróság Cg. 01-10-041054, statisztikai azonosító: 10197879-6419-114-01, adószám: 10197879-4-44, csoport azonosító szám: 17781042-5-44, csoport közösségi adószám: HU17781042), ügyintézés helye: ERSTE BANK HUNGARY ZRT. Fiók, értesítési címe: mint zálogjogosult (a továbbiakban: **Zálogjogosult**, vagy **Bank**), másrészről

Családi és utónév:
Születési családi és utónév:
Anyja születési neve:
Születési hely, idő:
Személyi azonosítója (személyi száma):
Személyi igazolvány száma:
Állampolgárság:
Állandó lakcím:
Levelezési cím:
mint zálogkötelezett (a továbbiakban: **Zálogkötelezett**),

továbbá jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződés Adósa:

Családi és utónév:
Születési családi és utónév:
Anyja születési neve:
Születési hely, idő:
Személyi azonosítója (személyi száma):
Személyi igazolvány szám:
Állampolgárság:
Állandó lakcím:
Levelezési cím:
(a továbbiakban: **Adós**),

továbbá jelzálogjoggal biztosított kölcsönszerződés Adósa:

Családi és utónév:
Születési családi és utónév:
Anyja születési neve:
Születési hely, idő:
Személyi azonosítója (személyi száma):
Személyi igazolvány száma:
Állampolgárság:
Állandó lakcím:
Levelezési cím:
(a továbbiakban: **Adós**), valamint

a Zálogjogosult és a Zálogkötelezett a továbbiakban együttesen: **Felek** között ingatlant terhelő önálló zálogjog alapítása tárgyában, az alábbiak szerint:

I. AZ ÖNÁLLÓ ZÁLOGJOG ALAPÍTÁSA

1./

A Felek megállapodnak abban, hogy HUF, azaz Ft legmagasabb összeghatárig a Felek megállapodása, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:87-5:88. §-ai, továbbá az 5:100. §-a alapján önálló zálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak a Zálogjogosult javára, a Zálogkötelezett kizárólagos tulajdonában álló, az alábbiakban körülírt ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan / Zálogtárgy) a fentiekben meghatározott összeg erejéig:

Felek előtt ismert azon tény, hogy a Ptk. 5:100. § (2) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartásba azt a legmagasabb összeget kell bejegyezni, amelynek erejéig a Zálogtárgyból kielégítés kereshető. Felek ezt a kölcsönösszeg és esetleges járulékai (kamat, késedelmi kamat, végrehajtási költségek) figyelembevételével a tőke 130%-ban határozzák meg, egyúttal rögzítik, hogy a Zálogjogosult kizárólag a ténylegesen fennálló követelése erejéig kereshet kielégítést a Zálogtárgyból, de legfeljebb a bejegyzett önálló zálogjog összegéig.

1. ingatlan esetén:

Zálogtárgyat nyilvántartó földhivatal:

Ingatlan helyrajzi száma:

Ingatlan címe:

Ingatlan tulajdonosa(i) és tulajdoni hányad(uk):

Név:

Tulajdoni hányad:

2./

A Zálogkötelezett szavatol azért, hogy az elzálogosított Ingatlan per-, teher- és igénymentes, azon a rendelkezési joga harmadik személyek által nem korlátozott. ¹

A Zálogkötelezett nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanra összeg és járulékai erejéig jelzálogjog / önálló zálogjog illetve annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal. ²

A Zálogkötelezett nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanra összeg és járulékai erejéig jelzálogjog / önálló zálogjog illetve annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve, mely a hitelkiváltást követően törlésre kerül. Egyebekben az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal. ³

A Zálogkötelezett nyilatkozik arra vonatkozóan, hogy az Ingatlanra

1. ingatlan esetén:

(név:)

javára holtig tartó hasznélvezeti jog / özvegyi jog van bejegyezve.

Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállal. ⁴

A Zálogkötelezett tudomásul veszi továbbá, hogy a zálogul lekötött Ingatlant a kölcsön teljes visszafizetése előtt a Zálogjogosult írásbeli hozzájárulása nélkül sem elidegeníteni, sem megterhelni nem jogosult, továbbá nem adhatja bérbé vagy más egyéb módon használatba a Zálogjogosult előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.

3./

¹ Amennyiben az ingatlan nem terhelte, úgy ezt a bekezdést kell használni a 2. és 3. bekezdés egyidejű törlése mellett.

² Ez a bekezdés csak abban az esetben töltendő ki – az 1. és a 3. bekezdés egyidejű törlése mellett -, ha az ingatlan tulajdoni lapjára a szerződés aláírásának időpontjában jog, vagy tény van bejegyezve. Egyebekben ez a bekezdés törlendő.

³ Ez a bekezdés csak abban az esetben töltendő ki – az 1. és a 2. bekezdés egyidejű törlése mellett - ha az ingatlan tulajdoni lapjára a szerződés aláírásának időpontjában jog, vagy tény van bejegyezve és a hitelcél hitelkiváltás. Egyebekben ez a bekezdés törlendő.

⁴ Ez a bekezdés csak abban az esetben töltendő ki -, ha az ingatlan tulajdoni lapjára a szerződés aláírásának időpontjában hasznélvezeti/ özvegyi jog van bejegyezve. Egyebekben ez a bekezdés törlendő.

A Zálogkötelezett a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárul a jelen szerződéssel az I.1./ pontban megjelölt Ingatlanra alapított önálló zálogjognak, valamint az önálló zálogjog biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalomnak a Zálogjogosult javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

A Zálogkötelezett tudomásul veszi a Zálogjogosult azon tájékoztatását, miszerint a jelen szerződéssel alapított önálló zálogjogot a biztosított követelés nélkül, vagy azzal együtt is átruházhatja az ERSTE Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., a továbbiakban: Jelzálogbank) részére.

4./

Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a zálogjog tárgyát képező Ingatlan épségét megőrzi, valamint arra teljes körű vagyonszociális szerződést köt. A Zálogkötelezett hozzájárul, hogy a biztosító a biztosítási szerződésen a Bankot, mint Zálogjogosultat jelölje meg kedvezményezettként a kölcsön tőke összege és járulékai erejéig, illetve hozzájárul, hogy a Zálogkötelezett díjfizetési kötelezettségének megszegéséről a Bankot tájékoztassa. Ezt a Zálogkötelezett a hitelbiztosítéki záradék bejegyzéséről szóló Fedezetigazolás bemutatásával köteles igazolni a Zálogjogosult részére.

A Zálogkötelezettnek gondoskodnia kell arról, hogy a II.1./ pontban írt kölcsön futamideje alatt a biztosítási jogviszony folyamatosan fennálljon, a biztosítási szerződést a Zálogjogosult hozzájárulása nélkül nem módosíthatja és nem szüntetheti meg. A biztosítási díj nem fizetése, vagy a biztosítási szerződés megszüntetése / megszűnése olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely alapján a Zálogjogosult a II.1./ pontban körülírt kölcsönszerződést (a továbbiakban: Kölcsönszerződés) azonnali hatállyal felmondhatja. Az adós / Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a biztosítási díj a Zálogjogosultnál megnyitott bankszámlájáról megfizetésre kerül.

A Zálogjogosult a biztosítási díj megfizetését bármikor ellenőrizheti, a biztosítási szerződés fennállásának ellenőrzése céljából az adós vagy a Zálogkötelezett köteles a Zálogjogosult felhívására a biztosítási díj befizetéséről szóló igazolást a felhívás napjától számított 15 (tizenöt) napon belül bemutatni. A Zálogkötelezett mulasztása esetére a Zálogjogosult fenntartja magának a jogot a biztosítási díj elutalására.

A Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a Zálogtárgy elpusztulásának illetőleg értékcsökkenésének pótlására szolgáló biztosítási összeg túl bármely más, erre szolgáló kártérítés vagy más érték a Zálogtárgy helyébe lép.

5./

A Bank jogosult a Zálogkötelezett szükségtelen zavarása nélkül a Zálogtárgy rendeltetésszerű használatát és a Zálogtárgy értékében esetlegesen beállott változásokat ellenőrizni. A Zálogkötelezett a kölcsön teljes futamideje alatt köteles a Zálogtárgy értékbecslése során az értékbecslővel együttműködni és tűrni, hogy az értékbecslő a Zálogtárgyat az értékbecslés elvégzéséhez szükséges mértékben megtekintse, az Ingatlanba bemenjen, ott vizsgálatokat végezzen, illetve az adóstól vagy a Zálogkötelezettől a Zálogtárgyra vonatkozóan tájékoztatást kérjen. Az értékbecslési eljárás során független szakértőt kell alkalmazni.

Az önálló zálogjog Jelzálogbankra történő átruházása esetén a Zálogkötelezett – amennyiben az Ingatlan hitelbiztosítéki értékének ismételt helyszíni megállapítása szükséges – a Jelzálogbank megbízottja részére is köteles biztosítani a helyszíni szemle lehetőségét a fentiek szerint.

Amennyiben a Zálogjogosult tudomására jut, hogy az Ingatlan értéke az átlagos piaci árhoz viszonyítva jelentősen csökkenhetett, és emiatt az Ingatlan hitelbiztosítéki értékének ismételt helyszíni megállapítása válik szükségessé, a Zálogkötelezett köteles biztosítani a helyszíni szemle lehetőségét.

A Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy amennyiben a Zálogtárgy értékének csökkenése a követelés kielégítését veszélyezteti, úgy a Zálogjogosult a Ptk. 5:109. § (3) bekezdése szerint jogosult eljárni. Ennek értelmében a Zálogjogosult felhívására a Zálogkötelezett a felhívásban megszabott határidő alatt köteles a Zálogtárgy állapotát helyreállítani, új, megfelelő zálogfedezetet biztosítani vagy az értékcsökkenés mértékének megfelelő kiegészítő biztosítékot nyújtani. Amennyiben Zálogkötelezett a Zálogtárgy állapotának helyreállítására, illetve új vagy kiegészítő biztosítékadási kötelezettségének a felhívás ellenére – a felhívásban megszabott határidőn belül - nem tesz eleget, úgy a Zálogjogosult a jelen szerződés, valamint a Kölcsönszerződés alapján az őt megillető kielégítési jogát gyakorolhatja és a zálogjogot érvényesítheti.

6./

A Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy az önálló zálogjog az ingatlan-nyilvántartásból való törléssel szűnik meg. A Zálogjogosult köteles az önálló zálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez szükséges írásbeli hozzájárulást a Zálogkötelezett részére kiadni, ha a II.1./ pontban írt kölcsön adásával szemben a II.1./ pontban körülírt Kölcsönszerződés alapján fennálló valamennyi követelése teljes mértékben (a járulékokkal együtt) kielégítésre került.

II. BIZTOSÍTÉKI SZERZŐDÉS

1./

Felek rögzítik, hogy /a Zálogjogosult és az Adós között év hónap ... napján a nyilvántartási szám alatt létrejött 'Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelre' vonatkozó Kölcsönszerződés alapján HUF, azaz Ft tőkét és járulékait, mely járulékok:

- a szerződéskötés napján évi ...% mértékű, azaz százalék - ... éves kamatperiódusú, kamatperiódusonként változó – ügyleti kamat, valamint
- késedelmes teljesítés esetén a meg nem fizetett tőkére és ügyleti kamatra késedelmi kamat, melynek mértéke nem haladja meg a Kölcsönszerződésben kikötött ügyleti kamat másfélszeresének legfeljebb 3 százalékponttal növelt mértékét, és nem magasabb, mint a jelzálog hitelszerződésekre meghatározott teljes hiteldíj mutató maximális mértéke (jelen szerződés aláírásának időpontjában az adott naptári félévet megelőző hónap első napján érvényes jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértéke),

a Kölcsönszerződés adósa-i végső esedékesség (lejárat) mellett tartozik megfizetni a Zálogjogosult részére. A fizetési kötelezettség a Kölcsönszerződés - azonnali hatályú - felmondásával is esedékessé válhat.

2./

A Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy az önálló zálogjog alapján a Zálogjogosult a fenti Zálogtárgyból más követeléseket megelőzően kielégítést kereshet a Kölcsönszerződésből fennálló követelése – de legfeljebb az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett összeg erejéig -, amennyiben a II.1./ pontban írt Kölcsönszerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségét a kölcsön adósa nem teljesíti.

Felek rögzítik, hogy a Zálogjogosult kielégítési jogának megnyílása azon a napon és akkor következik be:

- amikor a Kölcsönszerződésben a fizetésre megállapított **a jelen szerződés II.1./ pontjában meghatározott végső** teljesítési határidő eredménytelenül telt el,
- amikor a Kölcsönszerződésben rögzített, vagy a Ptk-ban meghatározott bármely okból a Zálogjogosult a tartozást a Kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondásával egy összegben esedékessé teszi.

Felek a jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy a Ptk. 5:100. § (5) bekezdésében meghatározott felmondási jogot a biztosítéki szerződés tekintetében kölcsönösen kizárják.

3./

A Felek a jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosult a kielégítési jog gyakorlására a Ptk. 5:126. § (3) bekezdésének, valamint az 5:128. § c) pontjának megfelelően választása szerint bírósági végrehajtás – ezen belül a Zálogtárgy egyszerűsített értékesítése - útján, vagy bírósági végrehajtáson kívül jogosult. Felek rögzítik, hogy a Zálogjogosult a fogyasztóval szembeni kielégítési jogát bírósági végrehajtáson kívül csak akkor gyakorolhatja, ha a kielégítési jog megnyílása után a Zálogkötelezettel a Zálogtárgy Zálogjogosult által történő értékesítésének módjában írásban megállapodott. Felek a jelen Zálogszerződés aláírásával az Ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítésében állapodnak meg.

A Zálogtárgyból való kielégítési jog gyakorlása esetén a Zálogkötelezett köteles a zálogul leköötött Ingatlant beköltözhető, a vevő részére korlátozásmentesen, birtokba adható állapotban végrehajtásra, illetve a zálogjognak bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése esetén - a fentiekben írt írásbeli megállapodást követően – a Zálogjogosult felszólítására - a felszólításban meghatározott határidőn belül - az értékesítés céljából a Zálogjogosult birtokába bocsájtani. A birtokba bocsátás elmaradása nem akadályozza a Zálogtárgy értékesítésének.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosult a Zálogtárgyból való kielégítési jogát bírósági végrehajtáson kívül akként gyakorolhatja, hogy a Zálogtárgyat nyilvánosan értékesíti.

A Zálogjogosult az önálló zálogjognak bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése során - a Zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva – jogosult a Zálogtárgy tulajdonjogának átruházására, az erre vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére, és a Zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a bejegyzési engedély megadására. A zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítése esetén a Ptk. és a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól szóló 66/2014. (III. 13.) Korm. rendelet szabályait kell alkalmazni. Lakóingatlan kiürített állapotban való birtokba bocsátásának teljesítésére legalább 3 (három) hónapos határidőt kell szabni. A Zálogtárgy Bank általi értékesítése esetén a Bank jogosult az értékesítéshez megbízottat igénybe venni.

III. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1./

A Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy az önálló zálogjog átruházása esetén is tűrni fogja a biztosítéki szerződés alapján fennálló követelések kielégítését.

2./

A jelen szerződés aláírásával a Zálogkötelezett kijelenti, hogy a Bank tájékoztatta az őt terhelő kötelezettségek megszegésének jogkövetkezményeiről és az őt megillető jogokról.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosult tájékoztatja a Zálogkötelezettet, amennyiben a kölcsön adása nem teljesíti az Kölcsönszerződésből származó fizetési kötelezettségét, továbbá ha a fizetési kötelezettség határideje változik.

3./

A jelen szerződés közokiratba foglalása esetén, annak költségeit a Zálogkötelezett viseli. Az önálló zálogjog és az annak biztosítására kikötött elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésével, törlésével és a zálogjog érvényesítésével kapcsolatos költségek a Zálogkötelezettet terhelik, ide nem értve az önálló zálogjog átruházásakor a Jelzálogbank ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

Adós tudomással bír arról, hogy a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban a Bank teljes körű ügyintézését biztosít díjmentesen.

Adós tudomással bír arról, hogy amennyiben a Kölcsönre vonatkozó szerződésből eredő valamennyi fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesítette, vagy teljesen előtörlesztette, a Bank a jelzálogjog törlési engedélyt a teljes tartozás törlesztési számlán történő jóváírásától számított 7 munkanapon belül kiadja a részére.

4./

A Zálogkötelezett kötelezi magát, hogy a jelen szerződésben általa megadott lakcím / székhely, illetve ha a levelezési cím ezektől eltér, ennek a megváltozása esetében, a változás bekövetkeztétől számított 5 (öt) munkanapon belül a változást írásban bejelenti a Zálogjogosult részére.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosult a Zálogkötelezettnek küldendő írásbeli értesítéseit, jognyilatkozatait a Zálogkötelezett által a jelen szerződésben megjelölt lakcímére, illetve levelezési címére, - illetve annak változása esetén, a Zálogkötelezett által bejelentett új lakcímre / levelezési címre – küldi.

5./

A Bank felügyeleti hatósága: Magyar Nemzeti Bank (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 9., Pénzügyi Fogyasztóvédelmi Központ: 1013 Budapest, Krisztina krt. 39).

6./

A jelen szerződés aláírásával a Felek kéri, illetve feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, hogy az illetékes földhivatal az adós / Zálogkötelezett tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelmét jelen szerződésen alapuló önálló zálogjog bejegyzési kérelmet megelőző rangsorban bírálja el az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 44. § (2) bekezdés alapján.

A jelen szerződés aláírásával a Felek kéri, illetve feltétlen és visszavonhatatlan módon hozzájárulnak ahhoz, hogy az illetékes földhivatal **az Ingatlanon fennálló teherre / terhekre** vonatkozó törlési engedélyt a rangsorban először - a tulajdonjog bejegyzést, illetve jelen szerződésen alapuló önálló zálogjog bejegyzési kérelmet megelőző rangsorban - bírálja el az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 44. § (2) bekezdés alapján.⁵

7./

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó szabályai, valamint a Bank mindenkor hatályos pénzügyi- és kiegészítő pénzügyi szolgáltatásokra vonatkozó Üzletszabályzata az irányadóak. A jelen szerződés bármely kikötésének esetleges érvénytelensége a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét nem érinti.

A Zálogkötelezett kijelenti, hogy a Bank mindenkor hatályos pénzügyi- és kiegészítő pénzügyi szolgáltatásokra vonatkozó Üzletszabályzatát megismerte és magára nézve elfogadja.

8./

A jelen szerződést a Felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá. A szerződéstervezet készítésének időpontja:

Alulírott Zálogkötelezett kijelentem, hogy a jelen szerződés szövegét, annak aláírását megelőzően elolvastam, annak tartalmát teljes körűen megismertem, a jelen szerződésben alkalmazott magyar nyelvet értem és a szerződéses jogviszony keretében magyar nyelven jognyilatkozatok megtételére képes vagyok.

Kelt:

ERSTE BANK HUNGARY ZRT.
Zálogjogosult

Zálogkötelezett

Adós

Adós

Alulírott (születési név:, anyja születési neve:, születési hely, idő:, személyi szám:)
mint az ezen szerződésben írt ingatlan telekkönyvön kívüli tulajdonosa a jelen szerződést, valamint az abban foglaltakat annak elolvasása és megértése után tudomásul vettem és kötelezettséget vállalok arra, hogy

⁵ Ez a bekezdés csak abban az esetben kell, ha van olyan teher (pl. zálogjog, özvegyi jog) a tulajdoni lapon, amely a kölcsön folyósításával törlésre kerül. Egyéb esetben törlendő.
Amennyiben nincs telekkönyvön kívüli tulajdonos a jelen bekezdés (és a vonatkozó aláírások) törlése szükséges

amennyiben az ingatlanban a későbbiekben abban bármilyen jogcímen tulajdonjogot szerzek, a jelen okirattal alapított jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat nem támadom.⁶

.....
Telekkönyvön kívüli tulajdonos

Előttünk, mint tanúk előtt:

1. Név:

Lakcím:

Aláírás:

2. Név:

Lakcím:

Aláírás:

⁶ Amennyiben nincs telekkönyvön kívüli tulajdonos a jelen bekezdés (és a vonatkozó aláírások) törlése szükséges