

SZERZŐDÉS INGATLANT TERHELŐ ÖNÁLLÓ ZÁLOGJOGRÓL

- **Zálogszerződés –**
- **Biztosítéki szerződés –**

mely létrejött egyrészről

..... (születési név:, született: .., anyja neve: .., lakcíme: .., személyi azonosító: .., állampolgársága: ..), mint adós - és zálogkötelezett - a továbbiakban: **Adós, Zálogkötelezett**

..... (születési név: .., született: .., anyja neve: .., lakcíme: .., személyi azonosító: .., állampolgársága: ..), mint adóstárs - és zálogkötelezett - a továbbiakban: **Adóstárs, Zálogkötelezett**

valamint

..... (születési név: .., született: .., anyja neve: .., lakcíme: .., személyi azonosító: .., állampolgársága: ..), mint készfizető kezes és zálogkötelezett – továbbiakban: **Készfizető kezes, Zálogkötelezett** –

a továbbiakban együttesen: **Zálogkötelezettek,**

..... (születési név: .., született: .., anyja neve: .., lakcíme: .., személyi azonosító: .., állampolgársága: ..), mint haszonélvező,
.....születési név: .., született: .., anyja neve: .., lakcíme: .., személyi azonosító: .., állampolgársága: magyar), mint haszonélvező,

– továbbiakban: **Haszonélvezők** –

másrészről a **Raiffeisen Bank Zrt.** (székhely: 1054 Budapest, Akadémia u. 6., cégjegyzékszám: 01-10-041042, nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, számlaszáma: MNB 19017004-00201201, statisztikai számjel: 10198014-6419-114-01), mint bank és zálogjogosult - a továbbiakban: **Bank-**, együttesen Felek között, az alábbi feltételek szerint:

A Felek az alábbi szerződést kötik, amely áll az önálló zálogjogot alapító zálogszerződésből, valamint a biztosítéki szerződésből. A zálogszerződés és a biztosítéki szerződés a továbbiakban együttesen: Szerződés.

I. ÖNÁLLÓ ZÁLOGJOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

1. Felek megállapítják, hogy Adós, Adóstárs és Bank 200.... ..hó napjánszámonkölcönszerződést (a továbbiakban: Kölcönszerződés) kötöttek összegben (a továbbiakban: Kölcsön).

A Kölcönszerződés alapján a Bankot és járulékai összegű követelés illeti meg az Adóssal/Adóstárral szemben.

2. A Zálogkötelezettek és a Bank mint zálogjogosult a jelen szerződéssel a Kölcönszerződés alapján a Bankot megillető követelés biztosítékául az alább megjelölt **ingatlant terhelő önálló zálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak**, amire tekintettel a Zálogkötelezettek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában, hrsz. alatt nyilvántartott és természetben a szám alatt található, Zálogkötelezettek tulajdonát képező ingatlanra (továbbiakban: Ingatlan), Adós , azaz tulajdoni illetősége,

Adóstárs , azaztulajdoni illetősége

Zálogkötelezett I. , azaz tulajdoni illetősége tekintetében összeg erejéig a Bank javára soron következő első szabad ranghelyre önálló zálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom jegyeztessék be az ingatlan-nyilvántartásba. A Bank javára alapított önálló zálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom kiterjed az Ingatlanon jelenleg fennálló és jövőben felépülő valamennyi felépítményre is.

2. A Zálogkötelezettek és a Bank mint zálogjogosult a jelen szerződéssel a Kölcsönszerződés alapján a Bankot megillető követelés biztosítékául az alább megjelölt **ingatlant terhelő önálló zálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak**. Erre tekintettel a Zálogkötelezettek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Körzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában jelenleg hrsz. alatt nyilvántartott és természetben a szám alatt található, Zálogkötelezettek tulajdonát képező ingatlanon (továbbiakban: Ingatlan) felépítésre kerülő, széljegyszám/bejegyző határozat szám alatt feljegyzett társasház alapítás folytán az ingatlan-nyilvántartásba hrsz. alatt felvételre kerülő Ingatlanra

Adós , azaz tulajdoni illetősége,

Adóstárs , azaztulajdoni illetősége

Zálogkötelezett I. , azaz tulajdoni illetősége tekintetében összeg erejéig a Bank javára soron következő első szabad ranghelyre önálló zálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom jegyeztessék be az ingatlan-nyilvántartásba. A Bank javára alapított önálló zálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom kiterjed az Ingatlanon jelenleg fennálló és jövőben felépülő valamennyi felépítményre is.

3. Felek megállapítják, hogy a Bank, az Adós költségére, független szakértővel az Ingatlan értékbecslését elkészíttette.

4. Az önálló zálogjog, valamint az annak biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelmet a Bank nyújtja be az illetékes Földhivatalokhoz. A földhivatali eljárás költségét Adós/Adóstárs egyetemlegesen viselik.

5. Zálogkötelezett köteles a zálogjoggal terhelt Ingatlan(ok)ra legalább tűz és elemi kár kockázatokra a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul vagyont biztosítást kötni, melynek fedeznie kell az Ingatlan Bank által megállapított újjáépítési értékét. Amennyiben az Ingatlanon, illetve Ingatlanok bármelyikén jelen szerződés megkötésekor nincs felépítmény, de a Kölcsönszerződés hatálya alatt felépítmény épül, a Zálogkötelezett az adott Ingatlan tekintetében a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásakor köteles a fentiek szerinti vagyont biztosítás megkötésére és Bank rendelkezésére bocsátására, illetve valamennyi jelen pontban írt kötelezettség teljesítésére.

Egyúttal Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan(ok)ra vonatkozóan biztosítási jogviszonyt tart fenn a jelen szerződés fennállása alatt, illetve mindaddig, amíg Zálogkötelezett a Kölcsönszerződésből eredő tartozásait véglegesen és hiánytalanul meg nem fizette és bármely biztosítási esemény bekövetkezéséről a Bankot haladéktalanul írásban értesíti. Amennyiben a jelen zálogszerződés megkötésekor érvényesen létrejött biztosítási jogviszonyt a Zálogkötelezett fel kívánja mondani, azt köteles a felmondást megelőzően legalább 30 nappal Bankkal közölni. A Bank a felmondáshoz és új biztosítási jogviszony létrejöttéhez abban az esetben járul hozzá, ha a biztosítási összeg és a biztosítással fedezett kockázatok köre legalább azonos a felmondással érintett biztosítási feltételekkel és a Bankot az új biztosításra vonatkozóan is törvényes zálogjog illeti meg. A felmondásról és az új biztosítás megkötéséhez való hozzájárulásról a Bank az erre irányuló kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül dönt. A biztosítási fedezet bármely okból történő megszűnése a Kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására ad okot. A biztosítás költségei Zálogkötelezett terhelik.

Zálogkötelezett a biztosítási titok alóli felmentésként feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen pontban meghatározott vagyont biztosításról, a biztosítási kötvény kiállításának elmaradásáról

és annak okáról, a biztosítások megszűnéséről és annak okáról, a biztosítótársaság bármely adatot, információt, tényét átadja a Banknak. Zálogkötelezett továbbá jelen szerződés aláírásával felmentést ad a biztosítótársaság biztosítási titok megőrzési kötelezettsége alól a tekintetben, hogy a Banknak a díjfizetési kötelezettsége teljesítéséről tájékoztatást adjon.

Zálogkötelezett köteles a biztosító társaságot a jelen Szerződés alapján értesíteni arról, hogy a biztosított ingatlant a Bank önálló zálogjoga terheli és a vagyonszükséglet megkötését a Banknak igazolni. A Zálogkötelezett vállalja, hogy a biztosító társaságot utasítja arra, hogy a 300.000 Ft-ot meghaladó biztosítási összeget közvetlenül és kizárólag a Bank számú fizetési számlájára teljesítse, tekintettel arra, hogy a 300.000 Ft-ot meghaladó biztosítási összeg a Ptk. 5:104.§ (1) bekezdése szerint a zálogtárgy helyébe lép, illetve annak kiegészítésére szolgál. Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a biztosítótársaság által - jelen pontban foglalt tartalommal - kiállított igazolást a Bank részére bemutatja.

Felek rögzítik, hogy a biztosítási összeg iránti követelésen a Banknak törvényes zálogjoga áll fenn, illetve a biztosító társaság által kifizetésre kerülő biztosítási összegben a Banknak a fent megjelölt fizetési számlán történő jóváírásával törvényen alapuló kezelt zálogjoga keletkezik és a Bank ezen összeget óvadékként kezeli a Kölcsönszerződésből származó fizetési kötelezettségek biztosítékaként. A Zálogkötelezett Kölcsönszerződésből eredő, esedékessé vált fizetési kötelezettségének nem teljesítése esetén a Bank jogosult ezen óvadékból közvetlen kielégítést keresni.

Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bank az óvadékként kezelt biztosítási összeget részben, vagy egészben, a Zálogkötelezett kérelme alapján, abban az esetben bocsátja a Zálogkötelezett rendelkezésére az ingatlan helyreállítása céljából, ha a Zálogkötelezett előzetesen ésszerű és elfogadható helyreállítási tervet és költségvetést nyújt be a Bankhoz, és feltéve továbbá, hogy a Kölcsönszerződésből származó követelések kielégítését a biztosítási összeg óvadékból való kiengedése nem veszélyezteti.

Amennyiben káresemény következik be, Zálogkötelezett köteles az illetékes biztosítótársaságnál kizárólag a kárrendezés megindítása és lefolytatása érdekében eljárni. Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy csak a Bank külön írásbeli engedélyével jogosult (a.) a biztosító által fizetendő kártérítési összeg felvételére, (b.) joglemondó nyilatkozat megtételére, (c.) egyezség kötésére.

Kelt

.....
Raiffeisen Bank Zrt.
zálogjogosult
1. név:
beosztás:
2. név:
beosztás:

.....
aláírás
Adós, Zálogkötelezett

.....
aláírás
Adóstárs, Zálogkötelezett

.....
aláírás
Haszonélvező

Előttünk, tanúk előtt:

.....

.....

Tanú I.

Tanú II.

név:..... név:.....

lakcím:..... lakcím:.....

II. BIZTOSÍTÉKI SZERZŐDÉS

1. Felek megállapítják, hogy Adós, Adóstárs és Bank 200....hó napjánszámonkölcsönszerződést (a továbbiakban: Kölcsönszerződés) kötöttek összegben (a továbbiakban: Kölcsön).
2. A Kölcsönszerződés alapján a Bankot és járulékai összegű követelés illeti meg az Adóssal/Adóstárssal szemben.
3. A Felek rögzítik, hogy a Kölcsönszerződésből eredő követelés biztosítékát képezi a Zálogszerződéssel-Ft összeg erejéig alapított önálló zálogjog és ennek biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom.
4. Az önálló zálogjog forgalomképes, azt a Zálogjogosult jogosult a bejegyzését követően, a Kölcsönszerződés futamideje alatt, más pénzügyi intézmény, különösen, de nem kizárólagosan jelzálog-hitelintézet részére átruházni. Az átruházást követően az önálló zálogjog valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja az azt megszerző személy lesz. Az önálló zálogjog az átruházás következtében a Zálogkötelezettek nem válhat terhesebbé. Az önálló zálogjog átruházása ellenére, amennyiben az önálló zálogjog érvényesítésének a feltételei bekövetkeznek, az érvényesítés joga – az önálló zálogjognak a Zálogjogosult által történő visszavételével – a Zálogjogosultat illeti meg. A Zálogkötelezettek az önálló zálogjog átruházása érdekében felhatalmazzák a Zálogjogosultat, hogy a Szerződéssel kapcsolatos banktitoknak minősülő adataikat az önálló zálogjogot megvásárló harmadik személy részére átadja. Zálogkötelezettek tudomással bírnak arról, hogy az önálló zálogjog átruházásához külön hozzájárulásuk nem szükséges. Az ezzel kapcsolatos esetleges szerződésmódosítás díjmentes.
5. Az önálló zálogjognak jelzálog-hitelintézet részére történő értékesítése esetére a Zálogjogosult kifejezetten megerősíti, hogy a jelzálog-hitelintézetet az önálló zálogjog érvényesítésének joga csak kivételesen, akkor illeti meg, ha az átruházott önálló zálogjog visszavásárlása tárgyában a létrejött visszavásárlási szerződésből származó fizetési kötelezettségét a Bank megszegi, ezért e szerződésszegés időpontjától kezdődően az önálló zálogjoggal biztosított jelzáloghitel (a jelzálog hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (a továbbiakban: Jht.) 8. § (6) bekezdése alapján) törvényi engedményesként az önálló zálogjogot megvásárló jelzálog-hitelintézetet fogja megilletni. A törvényi engedményezés tényéről a jelzálog-hitelintézet maga is jogosult az Adóst/Zálogkötelezette(ke)t az engedményező értesítési kötelezettségének hatályával tájékoztatni.
6. Felek megállapodnak abban, hogy az önálló zálogjogból való kielégítési jog minden további jogcselekmény nélkül teljes terjedelemben megnyílik, amennyiben az alábbi feltételek bekövetkeznek: (i) a Zálogjogosult Bank a Kölcsönszerződést az abban megjelölt bármely ok miatt felmondja és a Kölcsönszerződésből eredő követelés egy összegben lejárttá és esedékessé válik; (ii) a zálogtárgyak romlása (akár a zálogtárgy állagromlása miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti és a Zálogkötelezettek a Zálogjogosult felhívása ellenére a

Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészítik ki továbbá (iii) a zálogtárgyat bármely tartozás fejében akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás alá vonják, avagy a zálogtárgyakra más zálogjogosult a bírósági végrehajtás mellőzésével őt megillető kielégítési jogát gyakorolja.

7. Felek rögzítik, hogy Bank az önálló zálogjogát bírósági végrehajtás útján érvényesíti, kivéve ha a kielégítési jog megnyílt után a Bank és a Zálogkötelezettek az Ingatlannak a Bank általi értékesítésében írásban megállapodnak. Felek megállapodnak abban, hogy a bíróság az önálló zálogjogból való kielégítési jog megnyílását követően elrendelheti a zálogtárgyak egyszerűsített végrehajtási értékesítését. A zálogtárgyak egyszerűsített végrehajtási értékesítése esetére felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanok legalacsonyabb eladási árának meghatározása céljából az Ingatlanokról – a Bank birtokában lévő Ingatlanokra vonatkozó értékbecslés felülvéleményezésére – értékbecslést készíttetnek a Bank által elfogadott két értékbecslő céggel, amelyből az egyiket a Bank, másikat a Zálogkötelezettek jelölik ki. A Bank az általa elfogadott értékbecslők listáját a kijelölésre vonatkozó felhívásával együtt megküldi Zálogkötelezettek részére. Amennyiben Zálogkötelezettek a kijelölésre vonatkozó felhívástól számított öt munkanapon belül nem jelölnék ki értékbecslőt, akkor a Bank él a kijelölés jogával mindkét értékbecslő cég tekintetében. Az Ingatlanok eladási ára a jelen pontban részletezettek szerint kijelölt két értékbecslő cég értékbecslésében meghatározott likvidációs értékek (azonnali értékesítési piaci ár) számtani átlagának 90 százalékánál nem lehet alacsonyabb.
 8. Zálogkötelezettek kijelentik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek *– *a jelen szerződésben megjelölt hasznélvező kivételével* - nincs olyan joga, és vállalják, hogy a Kölcsönszerződésből eredő teljes tartozás Bank részére történő maradéktalan visszafizetéséig nem is lesz olyan joga, mely a Bank önálló zálogjogának érvényesítése esetén az Ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítését és a vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését bármely módon akadályozhatja, megghiúsíthatja.
- *A gondolatjelek közötti szöveget csak akkor tartalmazza a szerződés ha van hasznélvező !*
9. Zálogkötelezettek kijelentik, hogy az Ingatlanban (lakásban) nem lakik olyan egyenesági felmenőjük, akitől az Ingatlan (tulajdoni illetőségük) tulajdonjogát ingyenesen szereztek.
 10. Zálogkötelezettek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződésben szereplő bármely adatukban, továbbá értesítési címükben bekövetkezett változást 5 napon belül a Bank részére írásban bejelentik. Zálogkötelezettek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli értesítések bármelyikük kezéhez joghatályosan kézbesíthetőek. Felek megállapodnak abban, hogy a Bank által a Zálogkötelezettek lakcímére, vagy (ha volt ilyen) legutóbb megadott értesítési címére küldött írásbeli értesítéseket a postára adástól számított ötödik napon kézbesítettnek tekintik, abban az esetben is, ha a kézbesítés bármely okból nem vezetne eredményre.
 11. Zálogkötelezettek kötelesek az Ingatlant rendeltetésszerűen használni és azt az elvárható gondossággal kezelni, illetve minden tőlük telhetőt megtenni azért, hogy elkerüljék annak minden olyan károsodását, melyet a nem rendeltetésszerű használat okoz.
 12. Zálogkötelezettek kötelesek a Bankot haladéktalanul értesíteni minden olyan kedvezőtlen vagyoni változásról, amely az Ingatlan értékében és piaci értékesíthetőségében állt be. Zálogkötelezettek kötelesek a Bank, illetve megbízottja számára lehetőséget biztosítani, hogy az Ingatlan(ok) állapotát és állagát a zálogkötelezettekkel előre egyeztetett időpontban a helyszínen ellenőrizze.

13. Zálogkötelezettek kötelesek határidőre befizetni minden, az Ingatlan vonatkozásában felmerülő adót és egyéb köztartozást, illetve egyéb díjat, melyek Zálogkötelezetteket tulajdonjoguk vagy birtokuk alapján terhelik. A Bank felszólítására Zálogkötelezettek kötelesek a jelen pont betartását megfelelő módon bizonyítani.
14. Amennyiben Adós/Adóstárs a Bankkal szemben fennálló valamennyi fizetési kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, Bank az önálló zálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez hozzájáruló nyilatkozatát haladéktalanul az Adós vagy a Zálogkötelezett rendelkezésére bocsátja. A felek tudomásul veszik, hogy a Bankot nem terheli felelősség, ha a javára bejegyzett zálogjog törléséhez hozzájáruló nyilatkozata rendelkezésre bocsátását követően a zálogjog ingatlan-nyilvántartásból történő törlésére nem kerül sor. A zálogjog törléséhez hozzájáruló banki nyilatkozatot és kérelmet az Adós/Adóstárs/Zálogkötelezett nyújtja be az illetékes földhivatalhoz, és ezen törlési eljárás ingatlan-nyilvántartási díja az Adóst/Adóstársat egyetemlegesen terheli.
15. Zálogkötelezettek kötelesek haladéktalanul értesíteni a Bankot bármely megkezdett, függőben lévő vagy olyan peres eljárásról, választottbírószági eljárásról és államigazgatási-, illetve közigazgatási eljárásról, melynek bekövetkezése fenyeget, továbbá minden olyan egyéb körülményről, mely hátrányosan érintheti az Ingatlant vagy annak bármely részét, továbbá ezek használatát, működését vagy az arra vonatkozó jogok élvezetét.
16. Az önálló zálogjog esetleges érvényesítésével kapcsolatos valamennyi költség és illeték Adóst terheli. Adós a jelen szerződés aláírásával felhatalmazza a Bankot, hogy ezen költségek és illetékek összegével Bank az Adós Banknál vezetett bármely bankszámláját vagy fizetési számláját megterhelje, illetve az Ingatlan értékesítéséből befolyó vételárral való elszámolás során figyelembe vegye.
17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
18. Haszonélvező(k) kijelenti(k), hogy a jelen Szerződésben foglaltakat tudomásul veszi(k) és elfogadja(ák), vállalja(ák), hogy a Bank zálogjogának érvényesítése esetére haszonélvezeti jogáról (jogukról) külön nyilatkozat formájában lemond(anak).

A 18. pontot csak akkor tartalmazza a szerződés ha van haszonélvező !

Kelt

.....

.....
 Raiffeisen Bank Zrt.
 zálogjogosult

1. név:

beosztás:

2. név:

beosztás:

.....
 aláírás
 Adós, Zálogkötelezett

.....
 aláírás
 Adóstárs, Zálogkötelezett

.....
 aláírás
 Haszonélvező

Előttünk, tanúk előtt:

.....
Tanú I.

.....
Tanú II.

név:..... név:.....

lakcím:..... lakcím:.....