

JELZÁLOGSZERZŐDÉS INGATLAN(OK)ON

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** –

..... (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** –

Értelemszerű ha nincs készfizető kezes, ill. haszonélvező, a rájuk vonatkozó fenti részt nem tartalmazza a szerződés Ezt a megjegyzést is törölni kell.

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 számjele: 10198014-6419-114-01), mint bank és zálogjogosult - a továbbiakban: Bank -, együttesen Felek között, az alábbi feltételek szerint:

1. Felek megállapítják, hogy Adós, Adóstárs és Bank ...év...hó ...napján . napon számon céljából kölcsönszerződést (a továbbiakban: Kölcsönszerződés) kötöttek Ft összegben (a továbbiakban: Kölcsön). Jelen szerződés a Kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képezi.

A Kölcsönszerződés alapján a Bankot (összeg és pénznem) és járulécai összegű követelés illeti meg az Adóssal/Adóstárssal szemben.

2. A Zálogkötelezettek és a Bank, mint Zálogjogosult a jelen szerződéssel a fenti kölcsönügylet biztosítékául ingatlant terhelő egyetemleges jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak, amire tekintettel a Zálogkötelezettek jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a

..... Közzeti Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában, hrsz. alatt nyilvántartott és természetben a alatt található, Zálogkötelezettek tulajdonát képező ingatlanra (továbbiakban: Ingatlan I.),

Adós , azaz tulajdoni illetősége,

Adóstárs , azaz tulajdoni illetősége

Zálogkötelezett I. , azaz tulajdoni illetősége tekintetében tekintetében **HUF** tőke

és a Bank által meghatározott ó havi BUBOR+ ... % kamatfelár, jelenleg évi% kamat, valamint az esetleges, kölcsönszerződés szerinti késedelmi kamat és egyéb költség erejéig a Bank javára soron következő első szabad ranghelyre egyetemleges jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom jegyeztessék be az ingatlan-nyilvántartásba. A zálogjogosult javára alapított jelzálogjog kiterjed a záloggal terhelt ingatlanon felépülő felépítményre is.

3. Szerződő felek megállapítják, hogy a Bank az Adós költségére független szakértővel az Ingatlanok értékbecslését elkészítette. Az Ingatlan I. - Zálogkötelezettek által is elfogadott, független szakértői értékbecslés alapján - megállapított hitelbiztosítéki értéke Ft. Az Ingatlan II. - Zálogkötelezettek által is elfogadott, független szakértői értékbecslés alapján - megállapított hitelbiztosítéki értéke Ft.

4. A jelzálogjog, valamint 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 jelzáloggal terhelt ingatlan(ok)ra egy, a Bank által elfogadható biztosító társaságnál a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul vagyont biztosítást kötni, melynek fedeznie kell az ingatlan Bank által – az értékbecslés, illetve a pótlási érték figyelembe vételével – megállapított biztosítási értékét. Amennyiben a jelzáloggal terhelt 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 a biztosítást a jelen szerződés fennállása alatt, illetve mindaddig, amíg Zálogkötelezett a Kölcsönszerződésből eredő tartozásait véglegesen és hiánytalanul meg nem fizette semmilyen módon nem szünteti meg és bármely biztosítási esemény bekövetkezéséről a Bankot haladéktalanul írásban köteles értesíteni. A biztosítási fedezet bármely okból történő megszűnése a Kölcsönszerződés azonnali 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 biztosító társaság bármely adatot, információt, tényt átadja a Banknak. Zálogkötelezett továbbá jelen szerződés aláírásával felmentést ad a biztosító társaság 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 jelzálogjoga terheli és a vagyont biztosítás 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 biztosító társaság 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 kötelezettségeknek biztosítékként. 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 Szerződésből származó követelések kielégítését a biztosítási összeg óvadékból való kiengedése nem veszélyezteti.

Amennyiben káresemény következik be, Zálogkötelezett köteles az illetékes biztosító társaságnál 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.

6. Zálogkötelezettek kijelentik, hogy az Ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek – a jelen szerződésben megjelölt haszonélvező kivételével - nincs olyan joga, mely a Bank jelzálogjogának érvényesítése esetén az Ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítését és a vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését bármely módon akadályozhatja, megghiúsíthatja.

7. Zálogkötelezettek kijelentik, hogy az Ingatlanban (lakásban) nem lakik olyan egyenesági felmenőjük akitől az Ingatlan (tulajdoni illetőségük) tulajdonjogát ingyenesen szereztek.

8. Zálogkötelezettek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Kölcsönszerződésből eredő teljes tartozásának Bank részére történő maradéktalan visszafizetéséig az Ingatlanra vonatkozóan harmadik személyek részére nem engednek olyan jogot, mely a Bank jelzálogjogának érvényesítése esetén az Ingatlan beköltözhető állapotban történő értékesítését és a vevő korlátozásmentes tulajdonszerzését bármely módon akadályozhatja, megghiúsíthatja.

9. 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 kézbesíthetők. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Amennyiben Adós/Adóstárs a Bankkal szemben fennálló valamennyi fizetési kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, Bank a bejegyzett jelzálogjoga 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 jelzálogjog törléséhez hozzájáruló nyilatkozata rendelkezésre bocsátását követően a jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból történő törlésére nem kerül sor. A jelzálogjog 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.

14. Zálogkötelezettek kötelesek haladéktalanul értesíteni a Bankot bármely megkezdett, függőben lévő vagy olyan peres eljárásról, választottbíróági eljárásról és államigazgatási-, illetve közigazgatási eljárásról melynek bekövetkezése fenyeget, továbbá minden olyan egyéb körülményről, mely hátrányosan érintheti az Ingatlant vagy annak bármely részét, illetve a vagyont, továbbá ezek használatát, működését vagy az arra vonatkozó jogok élvezetét.

15. A jelzálogjog 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 megterhelje.

16. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

17. Az Ingatlanokon fennálló haszonélvezeti jog jogosultja(i) kijelenti(k), hogy a jelen szerződésben foglaltakat tudomásul veszi(k) és elfogadja(ák). Haszonélvező(k) vállalja(ák), hogy a Bank jelzálogjogának érvényesítése esetére haszonélvezeti jogáról (jogukról) külön nyilatkozat formájában lemond(anak).

Alulírott Adós/Adóstárs kijelenti, hogy a fenti zálogszerződésben foglaltakat tudomásul vette és magára nézve kötelezőnek ismeri. Adós ezennel felhatalmazza a Bankot, hogy a zálogszerződés 15. pontjában említett költségek és illetékek összegével Bank az Adós bármely nála vezetett bankszámláját megterhelje.

Kelt

.....

.....
Raiffeisen Bank Zrt.
zálogjogosult

1. név:

beosztás:

2. név:

beosztás:

.....
aláírás
Adós, Zálogkötelezett

.....
aláírás
Adóstárs, Zálogkötelezett

.....
aláírás
Haszonélvező/Zálogkötelezett

Előttünk, tanúk előtt:

.....
Tanú I.

.....
Tanú II.

név:.....
lakcím:.....

név:.....
lakcím:.....