SZERZŐDÉS INGATLANT TERHELŐ ÖNÁLLÓ ZÁLOGJOGRÓL
- Zálogszerződés –
- Biztosítéki szerződés –

mely létrejött egyrészről
..... (születési név....., született: születési hely (város), születési idő (év/hó/nap), anyja neve: ....., lakcíme: .....állandó lakcím, személyi azonosító: ....., állampolgársága: .....állampolgárság), mint adós és zálogkötelezett - **a továbbiakban: Adós,**
Abban az esetben jelenik meg, ha Adós egyben Zálogkötelezett is **Zálogkötelezett,.....**
..... (születési név: ..... született: születési hely (város), születési idő (év/hó/nap), anyja neve: ....., lakcíme:..... állandó lakcím, személyi azonosító: ....., állampolgársága:....., mint adóstárs és zálogkötelezett - **a továbbiakban: Adóstárs,**
Abban az esetben jelenik meg, ha Adóstárs egyben Zálogkötelezett is
Zálogkötelezett.....,

Készfizető kezes, Zálogkötelezett esetén jelenik meg
valamint
.....Zálogkötelezett személyes adatai..... (születési név: zálogkötelezett ....., született: .....születési hely (város), születési idő (év/hó/nap), anyja neve: ....., lakcíme: ....., személyi azonosító: ....., állampolgársága:....., mint készfizető kezes és zálogkötelezett – a továbbiakban: Készfizető kezes, Zálogkötelezett

Több Zálogkötelezett esetén jelenik meg (akkor is, ha csak adós és adóstárs a zálogkötelezett) –

a továbbiakban együttesen: Zálogkötelezett,

Abban az esetben jelenik meg, amennyiben van Haszonélvező
valamint
.....Haszonélvező személyes adatai/..... (születési név: ....., született: ....., anyja neve: ....., lakcíme: ....., személyi azonosító: ....., állampolgársága: ..... adatai/állampolgárság), mint haszonélvező,

a továbbiakban: Haszonélvező,

másrészről a **Raiffeisen Bank Zrt.** (székhely: 1133 Budapest, Váci út 116-118., 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** -, *CSOK Plusz/Otthon Start hitelprogram és CSOK Plusz/Otthon Start hitelprogram új lakás vásárlásra használatbavételi engedély nélkül esetén jelenik meg,* úgyis mint a Magyar Állam Zálogjogosult képviselője, 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.

MINTA

I. ÖNÁLLÓ ZÁLOGJOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS

1. Felek megállapítják, hogy az Adós – **több egyetemleges adós esetén Adós és Adóstárs, továbbiakban együtt Adós** - és a Bank 200.... .....hó .... napján .....számon .....kölcsönszerződést (a továbbiakban: Kölcsönszerződés) kötöttek ..... összegben (a továbbiakban: Kölcsön).

A Kölcsönszerződés alapján a Bankot ..... és járulékai összegű követelés illeti meg az Adóssal szemben.

2. A Zálogkötelezett és a Bank, mint zálogjogosult a jelen szerződéssel a Kölcsönszerződés alapján a Bankot megillető követelés biztosítékául az alább megjelölt **ingatlant terhelő** *több ingatlan esetén jelenik meg* **egyetemleges önálló zálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak**, amire tekintettel a Zálogkötelezett jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy

a/az ..... ingatlan-nyilvántartásában, ... fekvésű, ... hrsz. alatt nyilvántartott és természetben a ..... szám alatt található, Zálogkötelezett tulajdonát képező ingatlanra (továbbiakban: Ingatlan),

Amennyiben Adósnak van tulajdoni hányada

Adós ..... , azaz ..... tulajdoni illetősége

Amennyiben van Adóstárs és van tulajdoni hányada Adóstárs ....., azaz .....tulajdoni illetősége

Amennyiben Adóson és Adóstárson kívül van Zálogkötelezett Zálogkötelezett ....., azaz ..... tulajdoni illetősége

További ingatlan esetén jelenik meg a szerződésben:

valamint a/az

..... ingatlan-nyilvántartásában, ... fekvésű, ... hrsz. alatt nyilvántartott és természetben a ..... szám alatt található, Zálogkötelezett tulajdonát képező ingatlanra (továbbiakban: Ingatlan),

Adós ..... , azaz ..... tulajdoni illetősége

Amennyiben van Adóstárs és van tulajdoni hányada

Adóstárs ....., azaz .....tulajdoni illetősége

Amennyiben Adóson és Adóstárson kívül van Zálogkötelezett

Zálogkötelezett ....., azaz ..... tulajdoni illetősége

tekintetében .....Ft 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.

Akkor jelenik meg a szerződésben, amennyiben még nincs albetétesítés

2. A Zálogkötelezett és a Bank, mint zálogjogosult a jelen szerződéssel a Kölcsönszerződés alapján a Bankot megillető követelés biztosítékául az alább megjelölt **ingatlant terhelő egyetemleges önálló zálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak**, amire tekintettel a Zálogkötelezett jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy

társasházi albetét létrejötte hiányában

a/az ..... ingatlan-nyilvántartásában, ... fekvésű, jelenleg ..... száma hrsz. alatt nyilvántartott és természetben a ..... szám alatt található,

Amennyiben Adósnak van tulajdoni hányada
Adós ....., azaz ..... tulajdoni illetőségét,
Amennyiben van Adóstárs és van tulajdoni hányada
Adóstárs ..... , azaz ..... tulajdoni illetőségét
Amennyiben Adóson és Adóstárson kívül van Zálogkötelezett,
Zálogkötelezett..... , azaz ..... tulajdoni illetőségét
képező ingatlanra,

amennyiben a társasházi különlapon az albetét létrejön,
a fenti helyrajzi számú ingatlanon (továbbiakban: Ingatlan) felépítésre kerülő társasház alapítás folytán az ingatlan-nyilvántartásba ..... hrsz. alatt felvételre kerülő, és természetben a ..... szám alatt található Ingatlanra a(z)
Amennyiben Adósnak van tulajdoni hányada
Adós ..... , azaz ..... tulajdoni illetősége,
Amennyiben van Adóstárs és van tulajdoni hányada
Adóstárs ..... , azaz ..... tulajdoni illetősége
Amennyiben Adóson és Adóstárson kívül van Zálogkötelezett,
Zálogkötelezett ..... , azaz ..... tulajdoni illetősége

tekintetében ..... Ft összeg erejéig a Bank javára soron következő első szabad ranghelyre egyetemleges 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.

Épülő új lakás hitelcél esetén jelenik meg a szerződésben:
A felek megállapodnak abban, hogy albetétesítés, épület kiemelés, vagy egyéb helyrajzi szám létrehozása folytán létrejött albetét/létrejövő ingatlan helyrajzi száma nem azonos a jelen zálogszerződésben rögzített fedezetre vonatkozó várható helyrajzi számmal, a Zálogkötelezett kijelenti, hogy a létrejövő albetét vonatkozásában feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzésre vonatkozó kérelmét fenntartja, és változatlanul vállalja a jelen szerződésben és a Biztosítéki szerződésben vállalt zálogkötelezetti kötelezettségeit. Egyúttal, amennyiben a zálogjog bejegyzéséhez szükséges, vállalja, hogy a ténylegesen létrejött albetétre vonatkozó zálogszerződés vagy zálogszerződés módosítást haladéktalanul a Bankkal megköti és minden szükséges intézkedést megtesz a Bank zálogjogának bejegyzése érdekében

Raiffeisen Lakáshitel új lakás vásárlásra használatbavételi engedély nélkül, CSOK Plusz hitelprogram új lakás vásárlásra használatbavételi engedély nélkül és Otthon Start program új lakás vásárlásra használatbavételi engedély nélkül esetén jelenik meg a szerződésben.
A felek megállapodnak abban, amennyiben jogszabályi változás miatt a zálogjogi bejegyzés, a zálogjog érvényesítése vagy egyéb okból a szerződés módosítása válik szükségessé, a szerződésmódosítást egymással megkötik a szerződéses kötelezettségeik teljesítése érdekében.

A Zálogkötelezett tudomással bír arról, hogy jelen pontban megjelölt kötelezettségvállalások be nem tartása olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely a Kölcsönszerződés azonnali hatályú megszűnését és így a kielégítési jog megnyílását eredményezheti.

CSOK Plusz hitelprogram és CSOK Plusz hitelprogram új lakás vásárlásra használatbavételi engedély nélkül esetén jelenik meg a szerződésben
2.1. A felek megállapodnak abban, **a Zálogkötelezett jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz,** hogy a fenti, Bank javára alapított önálló zálogjogot követő ranghelyre a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet 18. § -a alapján kölcsön igénybevételével vásárolt, 2. pontban - több ingatlan esetén

MINTA

elsőként – megjelölt– társasházi albetét, illetve ha a társasházi albetét nem jön létre az albetétesítés nélküli - ingatlanra a kölcsön igénybevételéről szóló szerződés megkötését követően 10 évig terjedő időszakra **a Magyar Állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre – a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 20 százalékának erejéig, azaz ..... Ft összegben** – a kölcsön és a kamattámogatás jogszerűtlen igénybevételéből eredő követelések biztosítására.

A hivatkozott Rendelet fenti szakasza szerint a bejegyzéshez nem szükséges a Magyar Állam hozzájárulása, a Magyar Állam javára szóló jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésekor a Rendeletben kapott felhatalmazás alapján a jogszabály értelmében a Magyar Állam helyett a Bank jogosult eljárni.

Otthon Start hitelprogram és Otthon Start hitelprogram új lakás vásárlásra használatbavételi engedély nélkül esetén jelenik meg a szerződésben.

2.1. A felek megállapodnak abban, **a Zálogkötelezett jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz,** hogy a fenti, Bank javára alapított önálló zálogjogot követő ranghelyre az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet 9. § -a alapján kölcsön igénybevételével vásárolt, 2. pontban - több ingatlan esetén elsőként – megjelölt– társasházi albetét, illetve ha a társasházi albetét nem jön létre az albetétesítés nélküli - ingatlanra a kölcsön igénybevételéről szóló szerződés megkötését követően **5 évig terjedő** időszakra **a Magyar Állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre – a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 20 százalékának erejéig, azaz ..... Ft összegben** – a kölcsön és a kamattámogatás jogszerűtlen igénybevételéből eredő követelések biztosítására.

A hivatkozott Rendelet fenti szakasza szerint a bejegyzéshez nem szükséges a Magyar Állam hozzájárulása, a Magyar Állam javára szóló jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésekor a Rendeletben kapott felhatalmazás alapján a jogszabály értelmében a Magyar Állam helyett a Bank jogosult eljárni.

3. Felek megállapítják, hogy az Adós megrendelése alapján az Ingatlan értékbecslése elkészítésre került.

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 viseli.

5. Zálogkötelezett köteles a zálogjoggal terhelt Ingatlan(ok)ra legalább tűz és elemi kár kockázatokra a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul vagyonbiztosítást 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 vagyonbiztosítás 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 Adós a Kölcsönszerződésből eredő tartozásait véglegesen és hiánytalanul meg nem fizette, semmilyen módon nem szünteti meg, és bármely biztosítási esemény bekövetkezéséről a Bankot haladéktalanul írásban értesíti. A biztosítási fedezet bármely okból történő megszűnése a Kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására ad okot. A biztosítás költségei a Zálogkötelezettet terhelik.

Zálogkötelezett a biztosítási titok alóli felmentésként feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen pontban meghatározott vagyonbiztosításról, a biztosítási kötvény kiállításának elmaradásáról és annak okáról, a biztosítások megszűnéséről és annak okáról, a biztosítótársaság bármely adatot, információt, tényt 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 vagyonbiztosítás 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 12002102 - 00833038 - 40000003 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 összegen a Banknak a fent megjelölt fizetési számlán történő jóváírásával törvényen alapuló kézizálogjoga 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.

A Zálogkötelezett – haszonélvezeti jog esetén a Haszonélvezővel együtt - kötelezi magát annak a tűrésére, hogy a Zálogjogosult a Zálogtárgyból kielégítést keressen, ha a személyes kötelezett a zálogjoggal biztosított Kölcsönügylet alapján őt terhelő esedékes fizetési kötelezettséget részben vagy egészben nem teljesíti vagy más okból a Zálogtárgyból való kielégítési jog megnyílt.

A Zálogkötelezett kötelezi magát arra is, hogy a zálogból való kielégítési jog gyakorlása esetén a Zálogtárgyat beköltözhetően, a vevő, az árverési vevő részére korlátozásmentesen birtokba adhatóan bocsátja - a Zálogtárgyból való kielégítési jog gyakorlási módjával összhangban - a kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlása esetén a Zálogjogosult, a Zálogtárgyból való kielégítési jog bírósági végrehajtás útján történő gyakorlása esetén (ideértve a zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítését is) az árverési vevő birtokába, rendelkezésére.

A Zálogkötelezett – haszonélvezeti jog esetén a Haszonélvezővel együtt - kijelenti, hogy az ingatlant a zálogjog érvényesítése esetén a Bank erre irányuló írásbeli felszólításában meghatározott időpontig kiürített, beköltözhető állapotban a Bank rendelkezésére bocsátja és onnan – bármilyen jogcímen azt használó harmadik személyekkel együtt – kijelentkezik.

Amennyiben jelen szerződést több Zálogkötelezett is aláírja, a Zálogkötelezetteket a Felek együttesen Zálogkötelezett megnevezéssel tüntetik fel a jelen szerződésben. A megtett nyilatkozatok és kötelezettség vállalások valamennyi Zálogkötelezettre vonatkoznak.

A jelen szerződésből eredő, Zálogkötelezetteket illető jogok és őket terhelő kötelezettségek egyetemlegesek.

Kelt: ..... (nyomtatás dátuma)

.....
Raiffeisen Bank Zrt.
zálogjogosult *CSOK Plusz/Otthon Start hitelprogram és CSOK Plusz/Otthon Start hitelprogram új lakás vásárlásra használatbavételi engedély nélkül esetén jelenik meg,* úgyis mint a Magyar Állam zálogjogosult képviselője
1. név:
munkavállaló
2. név:
munkavállaló

.....
aláírás
....., mint Adós, Zálogkötelezett

.....
aláírás
....., mint Adóstárs, Zálogkötelezett

.....
aláírás
....., mint Zálogkötelezett I.

.....
aláírás
....., mint Haszonélvező

Előttünk, tanúk előtt:

.....
Tanú I.

.....
Tanú II.

Tanús bélyegző

Tanús bélyegző

(Bélyegző hiányában)

Név: .....

*Cím: .....

**Dolgozói azonosító: .....

**Azonosító okmány típusa és száma: .....

.....

Név: .....

*Cím: .....

**Dolgozói azonosító: .....

**Azonosító okmány típusa és száma: .....

.....

*Raiffeisen Bank Zrt. munkavállalója esetén a bankfiók címe.

**Csak abban az esetben töltendő ki, amennyiben a Tanú a Raiffeisen Bank Zrt. munkavállalója. Azonosító okmány személyazonosító igazolvány/útlevél/ kártya formátumú vezetői engedély lehet.

MINTA

II. BIZTOSÍTÉKI SZERZŐDÉS

1. Felek megállapítják, hogy az Adós – **több egyetemleges adós esetén Adós és Adóstárs, továbbiakban együtt Adós** – és a Bank 200.... .....hó .... napján .....számon .....kölcsönszerződést (a továbbiakban: Kölcsönszerződés) kötöttek ..... összegben (a továbbiakban: Kölcsön).

2. A Kölcsönszerződés alapján a Bankot ..... és járulékai összegű követelés illeti meg az Adóssal 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 Zálogkötelezettre 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 Zálogkötelezett az önálló zálogjog átruházása érdekében felhatalmazza a Zálogjogosultat, hogy a Szerződéssel kapcsolatos banktitoknak minősülő adatait az önálló zálogjogot megvásárló harmadik személy részére átadja. Zálogkötelezett tudomással bír arról, hogy az önálló zálogjog átruházásához külön hozzájárulása 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 hitelintézetről 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/Zálogkötelezettet 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 Zálogkötelezett a Zálogjogosult felhívása ellenére a Zálogjogosult által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki továbbá (iii) a zálogtárgyat bármely tartozás fejében akár bírósági, akár más hatósági végrehajtás alá vonja, 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 megnyílta után a Bank és a Zálogkötelezett 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 Zálogkötelezett jelöli ki. A Bank az általa elfogadott értékbecslők listáját a kijelölésre vonatkozó felhívásával együtt megküldi Zálogkötelezett részére. Amennyiben Zálogkötelezett a kijelölésre vonatkozó felhívástól számított öt munkanapon belül nem jelöl 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.

**A gondolatjelek közötti szöveg, abban az esetben jelenik meg ha van haszonélvező*

8. Zálogkötelezett kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek– *a jelen szerződésben megjelölt haszonélvező kivételével* - nincs olyan joga, és vállalja, 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, meghiúsíthatja.

9. Zálogkötelezett kijelenti, hogy az Ingatlanban (lakásban) nem lakik olyan egyeneségi felmenője, akitől az Ingatlan (tulajdoni illetősége) tulajdonjogát ingyenesen szerezte.

10. Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződésben szereplő bármely adatában, továbbá értesítési címében bekövetkezett változást 5 napon belül a Bank részére írásban bejelenti. Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli értesítések több Zálogkötelezett esetén bármelyikük kezéhez joghatályosan kézbesíthetőek. Felek megállapodnak abban, hogy a Bank által a Zálogkötelezett 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. Zálogkötelezett köteles az Ingatlant rendeltetésszerűen használni és azt az elvárható gondossággal kezelni, illetve minden tőle telhetőt megtenni azért, hogy elkerülje annak minden olyan károsodását, melyet a nem rendeltetésszerű használat okoz.

12. Zálogkötelezett köteles a Bankot haladéktalanul értesíteni minden olyan kedvezőtlen vagyoni változásról, amely az Ingatlan értékében és piaci értékesíthetőségében állt be. Zálogkötelezett köteles a Bank, illetve megbízottja számára lehetőséget biztosítani, hogy az Ingatlan(ok) állapotát és állagát a Zálogkötelezettel előre egyeztetett időpontban a helyszínen ellenőrizze.

13. Zálogkötelezett köteles határidőre befizetni minden, az Ingatlan vonatkozásában felmerülő adót és egyéb köztartozást, illetve egyéb díjat, melyek Zálogkötelezettet tulajdonjoga vagy birtoka alapján terheli. A Bank felszólítására Zálogkötelezett köteles a jelen pont betartását megfelelő módon bizonyítani.

14. Amennyiben Adós 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/ Zálogkötelezett nyújtja be az illetékes földhivatalhoz, és ezen törlési eljárás ingatlan-nyilvántartási díja az Adóst terheli.
CSOK Plusz/Otthon Start hitelprogram és CSOK Plusz/Otthon Start hitelprogram új lakás vásárlásra használatbavételi engedély nélkül esetén jelenik meg A Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog,

valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt a teljes visszafizetés igazolása után a kormányhivatal intézkedik.

15. Zálogkötelezett köteles haladéktalanul értesíteni a Bankot bármely megkezdett, függőben lévő vagy olyan peres eljárásról, választottbírósági 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. Amennyiben jelen szerződést több Zálogkötelezett is aláírja, a Zálogkötelezetteket a Felek együttesen Zálogkötelezett megnevezéssel tüntetik fel a jelen szerződésben. A megtett nyilatkozatok és kötelezettség vállalások valamennyi Zálogkötelezettre vonatkoznak.
    A jelen szerződésből eredő, Zálogkötelezetteket illető jogok és őket terhelő kötelezettségek egyetemlegesek.

A 19. pont abban az esetben jelenik meg ha van haszonélvező!

19. Haszonélvező kijelenti, hogy a jelen Szerződésben foglaltakat tudomásul veszi és elfogadja, vállalja, hogy a Bank zálogjogának érvényesítése esetére haszonélvezeti jogáról külön nyilatkozat formájában lemond. Amennyiben jelen szerződést több Zálogkötelezett vagy több Haszonélvező is aláírja, a Haszonélvezőket együttesen Haszonélvező megnevezéssel tüntetik fel a szerződésben, a megtett nyilatkozatok és kötelezettség vállalások valamennyi Haszonélvezőre vonatkoznak.

MINTA

Kelt:..... (nyomtatás dátuma)

.....
Raiffeisen Bank Zrt.
zálogjogosult *CSOK Plusz/Otthon Start hitelprogram és CSOK Plusz/Otthon Start hitelprogram új lakás vásárlásra használatbavételi engedély nélkül esetén jelenik meg,* úgyis mint a Magyar Állam zálogjogosult képviselője
1. név:
munkavállaló

.....
aláírás
....., mint Adós, Zálogkötelezett

.....
aláírás
....., mint Adóstárs, Zálogkötelezett

2. név:
munkavállaló

.....
aláírás
....., mint Zálogkötelezett I.

.....
aláírás
....., mint Haszonélvező

Előttünk, tanúk előtt:

.....
Tanú I.

.....
Tanú II.

Tanús bélyegző

Tanús bélyegző

(Bélyegző hiányában)

Név: .....

*Cím: .....

**Dolgozói azonosító: .....

**Azonosító okmány típusa és száma: .....

.....

Név: .....

*Cím: .....

**Dolgozói azonosító: .....

**Azonosító okmány típusa és száma: .....

.....

*Raiffeisen Bank Zrt. munkavállalója esetén a bankfiók címe.

**Csak abban az esetben töltendő ki, amennyiben a Tanú a Raiffeisen Bank Zrt. munkavállalója. Azonosító okmány személyazonosító igazolvány/útlevél/ kártya formátumú vezetői engedély lehet.

MINTA