

A **HSZ./.../20... számú** Kölcsönszerződés .. sz. melléklete

**JELZÁLOGSZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről az **INNOVA-INVEST Pénzügyi Zrt.** (székhelye: 1118 Budapest, Dayka Gábor utca 3.; Cégjegyzékszám: 01-10-045183, statisztikai számjele: 13413361-6522-114-01), képviseli a jelen szerződés megkötésekor .....), mint *Zálogjogosult* (a továbbiakban: *Zálogjogosult*)

másrészről ..... (születési név: .....; lakcím: ...., .....; szül. hely, idő: ....., 19....., anyja születési neve: ....., szem.ig.szám: .....; személyi azonosító jele: -.....-....; állampolgárság:.....), mint *Zálogkötelezett* (a továbbiakban: *Zálogkötelezett*)

között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. A felek egybehangzóan megállapítják, hogy a *Zálogjogosult* és ..... a mai napon **HSZ./.../20...** azonosítószámon, .....-Ft, azaz: ..... forint *szabad//vegyes felhasználású//lakásvásárlási célú<sup>1</sup>* jelzálogkölcsön nyújtása tárgyában kölcsönszerződést kötöttek azzal, hogy a kölcsön folyósításának feltétele – többek között – a jelen szerződés létrejötte.
2. A *Zálogkötelezett* és a *Zálogjogosult* ezennel az 1. pontban megjelölt kölcsönjogviszonyból eredő tartozások -, így a kölcsöntőke, a szerződésben kikötött mindenkori hiteldíj [az induló hiteldíj mutatója (THM): ..... %; induló ügyleti kamat évi .... %] és azok késedelmes teljesítése esetén felszámítandó késedelmi kamat, az esetlegesen felmerülő értékesítési, követelés behajtásával kapcsolatos, továbbá per- és végrehajtási költségek megfizetésének biztosítására, .....-Ft kölcsön és annak mindenkori járulékaik erejéig jelzálogjogot alapítanak a *Zálogkötelezett* tulajdonát képező alábbi ingatlanra:

Cím: .....  
Helyrajzi szám: .....  
Ingatlan megnevezése: .....  
Tulajdonos: .....  
Tulajdoni hányad: .....

Felek a fenti ingatlanra jelzálogjogot alapítanak.

Az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett jogok: .....  
Az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett tények:.....  
Az ingatlan tulajdoni lapján lévő széljegyek: .....

Egyebekben az ingatlan per-, igény- és tehermentes, amit a *Zálogkötelezett* kijelent és amiért feltétlen szavatosságot vállal.

A jelen szerződéssel alapított zálogjog alapján a *Zálogjogosult* e 2. pontban megjelölt ingatlanból kielégítést kereshet, ha e 2. pontban megjelölt kölcsönjogviszonyból eredő tartozások kötelezettje nem teljesít.

3. A *Zálogjogosult* a javára alapított jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése iránt jelen szerződés megkötését követően haladéktalanul eljár az illetékes földhivatalnál.

<sup>1</sup> megfelelő beírandó

.sz.pld.

A jelzálogjog bejegyeztetésével és a tulajdoni lap rendelkezésre bocsátásával felmerülő költségek a *Zálogkötelezettet* terhelik.

4. A *Zálogkötelezett* büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlan kizárólagos tulajdonát képezi, afeletti rendelkezési joga korlátlan, az ingatlan minden olyan pertől, tehertől és igénytől mentes, amely a *Zálogjogosult* jelen szerződésen alapuló jogait sértené, vagy korlátozná. A *Zálogkötelezett* tudomásul veszi, hogy a fenti szavatossági kötelezettség jelen szerződés teljes érvényessége ideje alatt terheli őt.

A *Zálogkötelezett* kijelenti, hogy a jelen szerződéssel lekötött zálogtárgyat más jogügylet biztosítékául nem köti le.

5. A *Zálogkötelezett* köteles jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra minden biztosítható káreseményre kiterjedő *vagyonbiztosítási szerződést* kötni és annak kedvezményezettjeként a *Zálogjogosultat* kizárólagos jelleggel bejelenteni. Már meglévő biztosítási szerződés esetén is a *Zálogkötelezett* köteles a *Zálogjogosultnak* bemutatni az érvényes vagyonbiztosítási szerződést vagy kötvényt a *Zálogjogosult* kedvezményezett minősége feltüntetésével. A *Zálogjogosult* kedvezményezett mivoltára tekintettel biztosítási esemény bekövetkezése esetén a kártérítési összeg kizárólagos jogosultja - mindenkor fennálló követelése erejéig - a *Zálogjogosult*.

Amennyiben a biztosító által megfizetendő kártérítési összeg esedékessége időpontjában az *Adósnak* lejárt tartozása nem áll fenn, a felek ezennel megállapodnak abban, hogy *Zálogjogosult* - a *Zálogkötelezett*, az *Adós* fizetőképességétől és fizetőképességétől függően - jogosult a kártérítési összeget óvadékként kezelni.

A biztosítási szerződés megkötésével és fenntartásával felmerülő valamennyi költség a *Zálogkötelezettet* terheli.

A *Zálogkötelezett* mindaddig, amíg az 1. pontban megjelölt kölcsönjogviszony fennáll, köteles a biztosítás díj megfizetését - jelen szerződés megkötését követő minden 3. hónap utolsó banki munkanapjáig - a megfizetést igazoló postai utalvány, vagy átutalási bizonylat fénymásolata bemutatásával, vagy megküldésével igazolni. Ezen kötelezettség elmulasztása olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, mely a hivatkozott kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után, mellyel az *Adós* teljes kölcsöntartozása egy összegben esedékesé válik.

6. A *Zálogkötelezett* köteles az ingatlant rendeltetésszerűen használni, karbantartani és biztosítani, hogy az ingatlan a rendeltetésszerű használattal szükségképpen felmerülő értékcsökkenésen kívül más károsodást ne szenvedjen.

A *Zálogkötelezett* a jelen szerződés megkötését követően köteles:

- tájékoztatni a *Zálogjogosultat* a biztosítékok értékében és értékesíthetőségében bekövetkezett esetleges változásokról,

- lehetővé tenni, hogy a *Zálogjogosult* a biztosíték meglétét, rendeltetésszerű használatát ellenőrizze,

- tőrni, hogy a zálogjogot a *Zálogjogosult* a számviteli nyilvántartásába bejegyezze.

7. A *Zálogkötelezett* vállalja, hogy a *Zálogjogosultat* haladéktalanul írásban értesíti az ingatlan tervezett elidegenítését, megterhelését megelőzően. A *Zálogkötelezett* tudomásul veszi, hogy az ingatlan használatának, birtoklásának harmadik személy javára - bármely, így különösen bérlet, szívességi használat stb. jogcímen, akár időleges vagy tartós jelleggel történő - átengedésére, vagy bármely más módon történő hasznosítására kizárólag a *Zálogjogosult* előzetes hozzájárulásával kerülhet sor.

A *Zálogkötelezett* tudomásul veszi, hogy a *Zálogjogosult* az ingatlan hasznosításához történő hozzájárulását kizárólag akkor adja meg, ha a használat nem eredményezi az ingatlan értékének, értékesíthetőségének csökkenését, feltéve, hogy ha a használati jogviszony határozatlan időtartamra szól, és a felmondási idő nem haladja meg a 60 naptári napot, vagy a használat tartama legfeljebb 60 napos - meg nem hosszabbítható - határozott időtartamra szól. A *Zálogjogosult* előzetes hozzájárulása megkérésének elmulasztása olyan súlyos szerződészegésnek minősül, mely a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után.

A *Zálogkötelezett* vállalja, hogy az ingatlant a jelen jelzálogjog érvényesítése során árverésen vagy a 9. pontban írt egyéb módokon történő értékesítése esetén kiürített, beköltözhető állapotban bocsátja rendelkezésre, és onnan - bármely jogcímen azt használó harmadik személyekkel együtt - elhelyezési és kárpótlási igény nélkül kiköltözik és kijelentkezik.

8. A *Zálogjogosult* kielégítési joga az alábbi, bármely feltétel bekövetkezése esetén megnyílik:
- az *Adós* a kölcsönszerződésben kikötött bármely esedékességi időpontban nem tesz eleget szerződés szerűen fizetési kötelezettségének,
  - a kölcsönszerződés bármely oknál fogva azonnali hatállyal megszüntetésre kerül,
  - az *Adós* vagyoni helyzetében olyan, a *Zálogjogosult* által lényegesnek ítélt változás következik be, amely veszélyezteti a kölcsöntartozás maradéktalan kiegyenlítését,
  - amennyiben a lekötöttség tartama alatt az ingatlan értéke, értékesíthetősége bármely ok miatt olyan mértékben csökken, hogy az veszélyezteti a *Zálogjogosult* követeléseinek kielégítését, és a *Zálogkötelezett*, vagy az *Adós* a *Zálogjogosult* felhívására további megfelelő biztosítékot nem nyújt.
9. A *Zálogjogosult* kielégítési jogának megnyíltától számított 1 (egy) éven belül a *Zálogjogosult* a 2. pontban megjelölt ingatlant maga is értékesítheti. Az ingatlan eladási árának megállapítása akként történik, hogy a *Zálogjogosult* ingatlan-értékbecslés szakterületen bejegyzett igazságügyi szakértőt fog megbízni az ingatlan forgalmi értékének megállapítására. Az eladási ár a szakértő által a szakvélemény készítésének időpontjára megállapított forgalmi érték 75 (hetvenöt) %-a. A szakértői vélemény elkészítésének költségét a *Zálogjogosult* megelőlegezi és a *Zálogkötelezett* fizeti. A szakvélemény egy-egy példányát a *Zálogjogosult* térítvényes levélben a *Zálogkötelezett*nek megküldi. A szakvélemény postára adásától számított 30 (harminc) napon belül a *Zálogkötelezett* jogosult olyan vevőt állítani, aki a szerződéskötéssel egyidejűleg megfizeti a teljes vételárat.
- A *Zálogjogosult* jogosult egyoldalúan akként dönteni, hogy a zálogtárgy egyéb értékesítési formáit mellőzve a közjegyzői okirat alapján közvetlen végrehajtással vagy bírósági per és/vagy végrehajtási eljárás útján érvényesíti a zálogjogot.
10. A jelen szerződésben rögzített jelzálogjog azon a napon szűnik meg, amikor az *Adós* a kölcsönszerződésből eredő valamennyi kötelezettségének a *Zálogjogosult*tal szemben eleget tett. A *Zálogjogosult* vállalja, hogy a jelzálogjog megszűnését követő 8 munkanapon belül kiadja a jelzálogjog törléséhez szükséges hozzájárulást.
11. Felek rögzítik, hogy Hitelező az alábbi okok egyikének bekövetkezése esetén jogosult a kölcsön ügyleti kamatát, kamatfelárát, a kölcsön ügyleti kamatát, szerződéses kamatát, kamatfelárát vagy *Adós* által fizetendő kamatát, a kölcsönhöz kapcsolódó díjakat, jutalékokat és költségeket egyoldalúan, az *Adós* számára kedvezőtlenül módosítani:

.sz.pld.

- a) a jogi, szabályozói környezet megváltozása
- b) a pénzügyi feltételek, a makrogazdasági környezet módosulása
- c) az Adós kockázati megítélésének megváltozása

12. A felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásukkal érvényesen létrejöttek tekintendő.
13. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a *Zálogjogosult* mindenkor hatályos Általános és Üzletági Üzletszabályzata, valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadó.
14. *Zálogkötelezett* jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés 2. pontjában megjelölt ingatlanra a *Zálogjogosult* javára, .....-Ft és járulékaik erejéig a jelzálogjogot minden további nélkül bejegyezzék az ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlan-nyilvántartásban.
15. *Zálogkötelezett* kijelenti, hogy *cselekvőképes devizabelföldi magyar állampolgár / a magyar jog szerint szabályszerűen megalakított, a cégjegyzékbe bejegyzett devizabelföldi gazdálkodó szervezet*<sup>2</sup>, *Zálogjogosult* a magyar jog szerint szabályszerűen megalakított, a cégjegyzékbe bejegyzett devizabelföldi gazdálkodó szervezet.
16. *Zálogkötelezett* tudomással bír arról, hogy az 1. pontban hivatkozott kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására okot adó körülménynek minősül az Üzletszabályzatban és a Ptk.-ban meghatározott felmondási okok mellett az az eset is, ha a 2. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában a bíróság, a bírósági végrehajtó, közigazgatási szerv vagy más hatóság zárlat, zár alá vétel, zár alá vételt biztosító intézkedés, vagy végrehajtási jog bejegyzése iránti megkeresést intéz a földhivatalhoz vagy az ingatlanra zárlatot, zár alá vételt, zár alá vételt biztosító intézkedést, végrehajtási jogot vagy más, a *Zálogjogosult* kielégítési jogát akadályozó vagy korlátozó jogot vagy tényt jegyeznek be az ingatlan tulajdoni lapjára.
17. *Zálogkötelezett* a kölcsönszerződés rendelkezéseit ismeri, a kölcsönszerződést *Zálogkötelezett* aláírta.
18. Felek a jelen szerződést a *Zálogjogosult* képviseletében eljáró jogi képviselő előtt aláírják.

Budapest, 20... ..

INNOVA-INVEST Pénzügyi Zrt.

Zálogjogosult

Zálogkötelezett

Ellenjegyzem:

Budapest, 20.... ..

.....  
ügyvéd

---

<sup>2</sup> megfelelő beírandó