

Szerződés szám: [...]

Hitelszámla száma: [...]

INGATLANT TERHELŐ JELZÁLOGJOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS elidegenítési és terhelési tilalommal

amely létrejött egyrészről,

a **GRÁNIT BANK Zrt.** (székhelye: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8., cégjegyzékszám: 01-10-041028, bejegyzve a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságán, mint Cégbíróság, statisztikai számjelrendszer szerinti törzsszáma: 10189377-6419-114, képviseli: ügyvezető igazgató és ügyvezető igazgató), mint a jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja (a továbbiakban: **Zálogjogosult**) **másrészről**

Név: [...]
Születési név: [...]
Anyja neve: [...]
Születési hely, idő: [...]
Személyi azonosító: [...]
Személyi azonosító igazolvány száma: [...]
Lakcímkártya száma: [...]
Állandó lakcíme: [...]
Értesítési címe: [...]
Adóazonosító jel: [...]

mint **Zálogkötelezett**, valamint

Név: [...]
Születési név: [...]
Anyja neve: [...]
Születési hely, idő: [...]
Személyi azonosító: [...]
Személyi azonosító igazolvány száma: [...]
Lakcímkártya száma: [...]
Állandó lakcíme: [...]
Értesítési címe: [...]
Adóazonosító jel: [...]

mint **Zálogkötelezett**,

(a továbbiakban együttesen: Zálogkötelezett) (a továbbiakban Zálogjogosult és Zálogkötelezett együttesen: Felek) között az alábbi feltételekkel:

1. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a Zálogjogosult, mint Hitelező és a **Zálogkötelezett**, mint Adós között [...]
napján, [...] számon Kölcsönszerződés (a továbbiakban: Kölcsönszerződés) jött létre, az alábbi lényeges feltételek mellett:
A [...] **Ft, azaz [...] forint** összegű kölcsönt a Zálogkötelezett a Kölcsön folyósítása napjától számított [...] hónap futamidő végéig, azaz [...] **napjáig** – amely a Kölcsön folyósítása napjának függvényében változhat - köteles visszafizetni, annak évi [...] **%**, azaz [...] **század százalék** induló, de a Kölcsönszerződés fennállása alatt a Zálogjogosult által egyoldalúan változtatható mértékű ügyleti kamatával, valamint a Kölcsön folyósításához kapcsolódó jutalékokkal és díjakkal (a továbbiakban: a Kölcsön és járulécai) együtt.
2. A Felek a jelen Zálagszerződés megkötésével és a jelzálogjognak, valamint az elidegenítési és terhelési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével Zálogkötelezetteknek a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt Kölcsönszerződésből eredő tartozása megfizetésének biztosítékául ingatlant terhelő [...] **zálogjogi ranghelyű, jelzálogjogot valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat** alapítanak [...] **Ft, azaz [...] forint** kölcsöntöke, valamint ennek az 1. pontban felsorolt járulécai, valamint a jelzálogjog érvényesítésének költségeire fedezetül szolgáló, az érvényesített követelés összegének 20%-ának megfelelő mértékű jogérvényesítési költségbiztosítékra, a Jelzálogjogosult javára a **Zálogkötelezett** [...] arányban ([...] **Zálogkötelezett** [...] **tulajdoni hányad**, [...] **Zálogkötelezett** [...] **tulajdoni hányad**) tulajdonát képező a [...] **Körzeti Földhivatalnál az [...] belterület [...] helyrajzi szám** alatt felvett, természetben [...] **szám** alatti, [...] megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Zálogtárgy) tekintetében. A jelen szerződés mellékletét és így elválaszthatatlan részét képezi a jelen pontban meghatározott ingatlanról kiállított tulajdoni lap másolat. Felek rögzítik, hogy a Zálogtárgy szerződéskötéskor megállapított és Zálogkötelezett által elfogadott **forgalmi értéke** [...] **Ft, azaz [...] forint, hitelbiztosítéki értéke** **Ft azaz** **forint**.

[Haszonélvezeti jog Jogosultja már a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a Zálogjogosult a javára az Ingatlanra alapított jelzálogjogból eredő kielégítési jogát gyakorolja, azaz a jelen szerződést felmondja a felmondó nyilatkozat ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásával a Haszonélvezeti jog Jogosultja javára az Ingatlanra bejegyzésre kerülő haszonélvezeti jog a Haszonélvezeti jog Jogosultja nyilatkozatát, bármilyen további cselekménye, hozzájárulása vagy nyilatkozata nélkül az ingatlan-nyilvántartásban törésre kerüljön. Haszonélvezeti jog jogosultja kijelenti és elismeri, hogy a jelen zálogszerződéssel alapított jelzálogjoggal biztosított követelés engedményezése, azaz a Zálogjogosult személyében történő változás esetén a felmondás és így a haszonélvezeti jog törlésének joga a jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalmat mindenkor jogosultját illeti meg, és a jelen pontban nevesített felmondáson a mindenkor jogosult felmondó nyilatkozata értendő.

Haszonélvezeti jog Jogosultja kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanra javára bejegyzésre kerülő haszonélvezeti jog jelen pont szerinti törlése esetén az Ingatlanra tovább használati, birtoklás vagy egyéb joggal nem rendelkezik, azt köteles a Zálogjogosult felszólítására 8 (nyolc) munkanapon belül véglegesen elhagyni, továbbá a haszonélvezeti jog és így az Ingatlanra vonatkozó használati, birtoklási, illetve egyéb jogok megszűnésével összefüggésben semmilyen megtérítési, kártérítési vagy egyéb igényt nem támaszthat, erről kifejezetten lemond.]

3. Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy a Zalogtárgyat és annak valamennyi tartozékát rendeltetésszerűen használja és hasznosítja, épségét megőrzi és karbantartja a jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése hatálya alatt, annak ingatlan-nyilvántartásból való törléséig. Zalogkötelezett köteles minden tőle elvárható megtenni annak érdekében, hogy megóvja a Zalogtárgyat minden olyan károsodástól, mely a nem rendeltetésszerű használatból ered és/vagy mely a Zalogtárgy értékcsökkenését okozhatja. Zalogkötelezett köteles a Zalogjogosultat haladéktalanul értesíteni minden olyan körülményről vagy eseményről, mely a Zalogtárgy piaci értékét vagy értékesíthetőségét kedvezőtlenül befolyásolhatja.
4. Zalogkötelezett kötelezi magát arra, hogy a Zalogtárgyra teljes körű, mindenre kiterjedő („all risk”) biztosítást köt. Zalogkötelezett vállalja, hogy a biztosítás kedvezményezettjeként a Zalogjogosult kerül feltüntetésre és a biztosításból eredő jogok és bevételek a Zalogjogosultat illetik meg. Zalogkötelezett köteles a Zalogtárgyra kötött biztosításra vonatkozó kötvényt/ajánlatot másolati példányban a Zalogjogosultnak átadni. A biztosítás minden költségét kizárólag a Zalogkötelezett viseli. A Zalogkötelezett a biztosítási díjat folyamatosan köteles fizetni és ennek tényét a Zalogjogosult kérésére köteles igazolni. Egyúttal Zalogkötelezett a Zalogtárgyra vonatkozó biztosítást a jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése hatálya alatt semmilyen módon nem jogosult megszüntetni és bármely biztosítási esemény bekövetkeztekor köteles erről a tényről a Zalogjogosultat haladéktalanul írásban értesíteni.
5. A Zalogkötelezett kijelenti és szavatolja, hogy a Zalogtárgy – ide nem értve a Felek által ismert [...] javára a [...] határozati számon bejegyzett [...] összegű jelzálogjogot – per-, teher- és igénymentes, azon a rendelkezési joga harmadik személyek által nem korlátozott, ez a jótállási kötelezettség a Zalogkötelezettet a jelen szerződés szerinti jelzálogjog fennállása teljes tartamára terheli. Zalogkötelezett kijelenti, hogy a mellékelt tulajdoni lap másolaton már regisztrált, a Jelzálogjogosult által ismert és elfogadott bejegyzéseken és széljegyeken túl az illetékes földhivatalhoz további bejegyzési, módosítási, törlési kérelemmel nem fordult, és ezt más harmadik személynek sem engedte meg, tehát a mellékelt tulajdoni lapmásolat a Zalogtárgy szerződéskötéskor érvényes, valós, tényleges helyzetét tükrözi.
6. Zalogkötelezett haladéktalanul köteles értesíteni Zalogjogosultat bármely folyamatban, illetve függőben lévő vagy olyan peres eljárásról, választott bírósági eljárásról, vagy azzal fenyegetettségről, továbbá minden olyan egyéb körülményről, mely hátrányosan érintheti a Zalogtárgyat vagy annak bármely részét, továbbá annak használatát, működését vagy az arra vonatkozó jogok élvezetét.
7. A Zalogkötelezett jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul a Zalogjogosult javára alapított jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. A bejegyzésről a Jelzálogjogosult jogosult, a Zalogkötelezett pedig köteles gondoskodni, a bejegyzés költségei a Zalogkötelezettet terhelik.
Felek ezennel megbízzák **dr. Koszta Zsuzsanna jogtanácsost** (cím: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8.) jogi képviselőt, hogy a jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében képviseletükben az illetékes földhivatal előtt eljárjon.
Felek megállapodnak abban, hogy Zalogjogosult a Zalogkötelezett költségén jogosult az illetékes földhivatalnál kérelmezni a jelen szerződéssel a Zalogjogosult javára alapított jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalomnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését a jelen szerződésben megbízott jogi képviselőn keresztül.
8. A Zalogkötelezett kötelezi magát annak túrésére, hogy a Zalogjogosult a zálogtárgyból kielégítést keressen, ha a kielégítési jog a követelés lejárta miatt megnyílik.
Zalogkötelezett tudomásul veszi, hogy arra tekintettel, miszerint a Kölcsönszerződésben úgy állapodtak meg, hogy a Zálogszerződésben foglalt kötelezettségek megszegése esetén a Zalogjogosult jogosulttá válik a

.....
GRÁNIT Bank Zrt.
Zálogjogosult képviseletében

.....
Zalogkötelezett

ügyvezető igazgató ügyvezető igazgató
Ellenjegyzem: Budapest, 201.....
dr. – jogtanácsos

Kölcsönszerződés felmondására és ily módon a követelés lejárttá tételére, így a jelen Zálogszerződésben foglaltak nem vagy nem megfelelő teljesítése a Kölcsönszerződés lejártát eredményezheti.

Felek megállapodnak, hogy a hitelbiztosítéki érték 2. pont szerinti csökkenése esetén a Zálogkötelezett a Zálogjogosult felhívására köteles a megadott határidőn belül kiegészítő biztosíték nyújtására, melynek nem teljesítése a Kölcsönszerződés felmondását és a kielégítési jog megnyílását eredményezheti.

9. A kielégítési jog megnyíltja esetén a Zálogjogosult választása szerint bírósági végrehajtás útján vagy bírósági végrehajtáson kívül érvényesítheti a kielégítési jogát. Amennyiben a Zálogjogosult a bírósági végrehajtáson kívüli kielégítési jog gyakorlását választja, Felek a Ptk. 5:131 § - 5:135. §-ban szabályozott eljárásban állapodnak meg azzal, hogy a jelzálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére a 66/2014. (III.13.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadók.
10. A Zálogjogosultnak a Zálogtárgyból való kielégítési joga érvényesítése esetén – történjék a Zálogtárgyból való kielégítés akár bírósági végrehajtás, akár a Zálogjogosult általi értékesítés, akár a közös értékesítés útján – a Zálogkötelezett a Zálogtárgyat a kielégítési jog megnyíltától számított 3, azaz három hónapon belül természetes és törvényes tartozékaival együtt, kiürített, kitakarított és beköltözhető, a vevő részére korlátozásmentesen birtokba adható állapotban köteles a Bank írásbeli felszólítására végrehajtásra, illetve értékesítésre bocsátani.
11. A jelen szerződéssel alapított jelzálogjog és zálogkötelezett felelősség, valamint elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjoggal valamint elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított követelés biztosítékaként változatlan tartalommal akkor is fennmarad, ha a jelzálogjoggal valamint elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított követelés kötelezettje személyében változás következik be.
12. A Zálogjogosultat megillető jogok és jogorvoslatok gyakorlásában mutatkozó késedelem vagy a jogok, illetve a jogorvoslatok részleges gyakorlása nem jelent joglemondást, illetve a Zálogjogosult által a jogorvoslatok részleges gyakorlása nem csorbítja azt a jogát, hogy az őt illető jogokat vagy jogorvoslatokat teljes körűen gyakorolja.
13. A Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a Zálogjogosult az Ingatlan tekintetében jogosult éves felülvizsgálatot végezni. A Zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan felülvizsgálata során a Zálogjogosulttal együttműködik, a felülvizsgálat során az Ingatlan megtekintésére a Zálogjogosultnak, illetve megbízottjának lehetőséget biztosít.
14. Zálogkötelezett kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgár, szerződéskötési képessége nem korlátozott, továbbá Zálogjogosult kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság.
15. A Felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosult által a Zálogkötelezethez intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket

[...] **vagy** [...] címzett megjelölésével Zálogkötelezett részére,
[...] címre

illetve a Zálogkötelezett által a Jelzálogjogosulthoz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket

GRÁNIT Bank Zrt. címzett megjelölésével,
1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8. címre

tértivevényes postai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a másik féllel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a másik fél nem szerzett tudomást,

- mégpedig a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlésének napjától,
- ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított ötödik munkanapon,
- ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.

A Felek kötelezik magukat, hogy a fenti a nyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásokra tekintettel gondoskodnak arról, hogy a fentiekben megadott kézbesítési címen jelen szerződés megkötésétől kezdve a szerződés megszűnéséig folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel /képviselővel/.

Ennek elmulasztása esetén, az átvételre jogosult személy /képviselő/ hiányára, előnyök szerzése végett a mulasztó fél nem hivatkozhat.

16. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben különösen a Polgári Törvénykönyv, a hitelezésről szóló jogszabályok, továbbá - a következő sorrendben – a Zálogjogosult mindenkor hatályos Üzletszabályzata, illetve a Kockázatvállalással járó ügyletekre vonatkozó Általános Szerződési Feltételek rendelkezései irányadók.
A Zálogkötelezett kijelenti, hogy az Üzletszabályzat és a Kockázatvállalással járó ügyletekre vonatkozó Általános Szerződési Feltételek rendelkezéseit megismerte és magára kötelezőnek elfogadta.
17. A jelen szerződés a Felek által való aláírásával lép hatályba.
18. A Felek megállapodnak abban, hogy az Üzletszabályzat és Kockázatvállalással járó ügyletekre vonatkozó Általános Szerződési Feltételek mindenkori, az e kölcsönszerződés fennállása alatt bekövetkező módosulásai a Hirdetmény vonatkozásában minden külön jogcselekmény nélkül, az Üzletszabályzat és a Kockázatvállalással járó ügyletekre vonatkozó Általános Szerződési Feltételek vonatkozásában akkor válnak jelen szerződés részévé, ha annak tartalmát a Zálogkötelezett kifejezetten vagy ráutaló magatartással elfogadta. Ráutaló magatartással történő elfogadásnak tekintik a felek, ha az érintett fél a megváltozott Üzletszabályzattal, illetve a Kockázatvállalással járó

ügyletekre vonatkozó Általános Szerződési Feltételekkel szemben az írásbeli közlésétől számított 15 napon belül kifogást írásban a Zálogjogosult felé nem tesz.

19. Felek kijelentik, hogy a közöttük felmerülő vitás kérdéseket megkísérlik egymás között békés úton rendezni. Ennek sikertelensége esetén Felek minden, a jelen szerződésből adódó vagy azzal összefüggésben álló, különösen a szerződés megszegése, fennállása, érvényessége vagy értelmezése tekintetében keletkező vitájuk esetén a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulnak.

A Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, [...] napján.

Zálogkötelezett

Zálogkötelezett

Gránit Bank Zrt
Zálogjogosult képviselőjében

ügyvezető igazgató

ügyvezető igazgató

Ellenjegyzem: Budapest, [...]

jogtanácsos

GRÁNIT Bank Zrt.
Zálogjogosult képviselőjében

ügyvezető igazgató ügyvezető igazgató
Ellenjegyzem: Budapest, 201.....
dr. – jogtanácsos

Zálogkötelezett