

## INGATLANON JELZÁLOGOT ALAPÍTÓ ZÁLOGSZERZŐDÉS

A jelen **Zálogszerződés**

(1) egyrészről az **AEGON Magyarország Lakástakarékpénztár Zrt.** (székhelye: 1091 Budapest, Üllői út 1., levelezési címe: 1397 Budapest, Pf. 33, adószáma: 24330796-4-43, statisztikai számjele: 24330796-6419-114-01, cégjegyzékszáma: Cg. 01-10-047740), mint zálogjogosult (a továbbiakban: **„Zálogjogosult”**)

és

(2) másrészről az alábbi zálogkötelezett (a továbbiakban: **„Zálogkötelezett”**)

Neve:

Születéskori neve:

Születési helye:

Születési dátuma:

Anyja születési neve:

Állampolgársága:

Lakóhelye:

Levelezési címe:

Személyi azonosító:

(a Zálogjogosult és a Zálogkötelezett a továbbiakban együttesen: **„Felek”**)

között jött létre az alulírott helyen és időpontban.

### 1. A BIZTOSÍTOTT KÖVETELÉS

1.1 A Zálogjogosult és a Zálogkötelezett között éééé.hh.nn. napján LXXXXXXX számon lakáselőtakarékosági szerződés (a továbbiakban: **„Szerződés”**) jött létre.

[ALTERNATÍVA arra az esetre, ha a Zálogkötelezett nem azonos a lakás-előtakarékoskodóval]

A Zálogjogosult és az alábbi lakás-előtakarékoskodó között éééé.hh.nn. napján LXXXXXXX számon lakáselőtakarékosági szerződés (a továbbiakban: **„Szerződés”**) jött létre.

A lakás-előtakarékoskodó neve:

Születéskori neve:

Születési helye:

Születési dátuma:

Anyja születési neve:

Állampolgársága:

Lakóhelye:

Levelezési címe:

- 1.2 A Szerződés alapján a Zálogjogosult lakáskölcsönt (a továbbiakban: „**Lakáskölcsön**”) nyújt a Zálogkötelezett részére.

[ALTERNATÍVA arra az esetre, ha a Lakáskölcsön nem a Zálogkötelezett részére kerül nyújtásra]

A Szerződés alapján a Zálogjogosult lakáskölcsönt (a továbbiakban: „**Lakáskölcsön**”) nyújt az alábbi adós (a továbbiakban: „**Adós**”) részére.

Adós neve:

Születéskori neve:

Születési helye:

Születési dátuma:

Anyja születési neve:

Állampolgársága:

Lakóhelye:

Levelezési címe:

- 1.3 Az Adóst a Lakáskölcsön nyújtására tekintettel a Zálogjogosulttal szemben terhelő kötelezettségek az alábbi adóstársat (a továbbiakban: „**Adóstárs**”) a tartozás elvállalójaként egyetemleges kötelezettként terhelik:

Adóstárs neve:

Születéskori neve:

Születési helye:

Születési dátuma:

Anyja születési neve:

Állampolgársága:

Lakóhelye:

Levelezési címe:

- 1.4 A Zálogjogosult által nyújtott Lakáskölcsön várható összege XXXXXXXX forint.
- 1.5 A Lakáskölcsön nyújtására tekintettel fizetendő ügyleti kamat, díjak és költségek összegét a Szerződés tartalmazza.
- 1.6 A Lakáskölcsön visszafizetésének, a Lakáskölcsön ügyleti kamata és a Lakáskölcsönhöz kapcsolódó díjak valamint költségek megfizetésének esedékességét a Szerződés tartalmazza. Az esedékesség időpontja Lakáskölcsön felmondása, jogszabályi rendelkezések, továbbá a Szerződés módosítása esetén változhatnak.
- 1.7 A Lakáskölcsön feltételeit a Szerződés határozza meg, amelynek tartalmát
- (a) a Zálogjogosult éééé.hh.nn. napjától hatályos Üzletszabályzata (a továbbiakban: „**Üzletszabályzat**”) és annak az esetleges módosításai;
  - (b) a éééé.hhnn napján kelt Kölcsönelfogadó Nyilatkozat; valamint
  - (c) az Üzletszabályzat 2.1 (oo) pontjában felsorolt egyéb dokumentumok
- együttesen képezik.
- 1.8 A Zálogszerződés alkalmazásában biztosított követelésnek (a továbbiakban: „**Biztosított Követelés**”) minősül a Zálogjogosultnak a Zálogkötelezettel és az Adóstárssal, mint egyetemleges kötelezettel szembeni, a Lakáskölcsön visszafizetésére, a Lakáskölcsön ügyleti kamata és a Lakáskölcsönhöz kapcsolódó díjak valamint költségek megfizetésére vonatkozó követelése.

[ALTERNATÍVA arra az esetre, ha a Lakáskölcsön nem a Zálogkötelezett részére kerül nyújtásra]

A Zálogszerződés alkalmazásában biztosított követelésnek (a továbbiakban: „**Biztosított Követelés**”) minősül a Zálogjogosultnak az Adóssal és az Adóstárssal, mint egyetemleges kötelezettel szembeni, a Lakáskölcsön visszafizetésére, a Lakáskölcsön ügyleti kamata és a Lakáskölcsönhöz kapcsolódó díjak valamint költségek megfizetésére vonatkozó követelése.

## 2. A ZÁLOGJOG ALAPÍTÁSA

2.1 A Biztosított Követelés megfizetésének biztosítására a Felek ezennel első kielégítési ranghelyen ingatlant terhelő jelzálogjogot (a továbbiakban: a „**Zálogjog**”) alapítanak a lenti 2.3 pontban meghatározott zálogtárgyra (a továbbiakban: „**Zálogtárgy**”).

2.2 A Zálogjogosult a Zálogtárgyból XXXXXXX Ft tőke és járulékaik erejéig kereshet kielégítést.

2.3 A Zálogtárgy az alábbi ingatlan(ok):

- (a) az ingatlan helyrajzi száma; ;  
az ingatlan megnevezése az ingatlan-nyilvántartásban;;  
az ingatlan címe: .

[ALTERNATÍVA arra az esetre, ha a Zálogjog több ingatlanra kerül megalapításra]

- (b) az ingatlan helyrajzi száma;;  
az ingatlan megnevezése az ingatlan-nyilvántartásban;;  
az ingatlan címe: .
- (c) az ingatlan helyrajzi száma;;  
az ingatlan megnevezése az ingatlan-nyilvántartásban;;  
az ingatlan címe: .

[ALTERNATÍVA arra az esetre, ha az ingatlan közös tulajdonban van]

A Zálogtárgy az alábbi ingatlan(ok)nak a Zálogkötelezett tulajdonában lévő XXXX tulajdoni hányada:

- (a) az ingatlan helyrajzi száma;  
az ingatlan megnevezése az ingatlan-nyilvántartásban ;  
az ingatlan területe: ;  
az ingatlan postacíme: .

[ALTERNATÍVA arra az esetre, ha a Zálogjog több közös tulajdonban lévő ingatlanra kerül megalapításra]

- (b) az ingatlan helyrajzi száma ;  
az ingatlan megnevezése az ingatlan-nyilvántartásban;;

az ingatlan területe: ;

az ingatlan postacíme: .

(c) az ingatlan helyrajzi száma ;

az ingatlan megnevezése az ingatlan-nyilvántartásban;

az ingatlan területe: ;

az ingatlan postacíme: .

2.4 A Felek a Zálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak a Zálogtárgyra.

### **3. A BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY**

3.1 A Zálogkötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Zálogtárgyra a Zálogjog a Zálogjogosult javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön jelen megállapodásban foglaltak szerint.

3.2 A Zálogkötelezett feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Zálogtárgyra a Zálogjog biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalom az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

#### **4. A ZÁLOGKÖTELEZETT SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATAI**

- 4.1 A Zálogkötelezett kijelenti és szavatolja, hogy a Zálogtárgynak kizárólagos tulajdonosa, ennek megfelelően a Zálogtárgy nem minősül házastársi vagyontársasághoz tartozó vagyontárgynak.
- 4.2 A Zálogkötelezett kijelenti és szavatolja, hogy a Zálogtárgy per-, igény- és tehermentes, továbbá harmadik személynek nincs olyan joga (ideértve különösen a bérleti jogot és más használati jog), illetve nincs folyamatban olyan bírósági, vagy más hatósági eljárás, amely korlátozná vagy lehetetlenné tenné a Zálogjogosult Zálogszerződésben meghatározott, vagy azon alapuló jogának – ideértve a kielégítési jogát is – gyakorlását.
- 4.3 A Zálogkötelezett kijelenti és szavatolja, hogy legjobb tudomása szerint, nem történt olyan jogsértés, illetve nem áll fenn olyan körülmény, amely a Zálogtárgy értékét vagy a Zálogjog érvényesíthetőségét hátrányosan befolyásolná, vagy azt bármilyen módon akadályozná.

## 5. A ZÁLOGKÖTELEZETT KÖTELEZETTSÉGEI

- 5.1 A Zálogtárggyal kapcsolatos közterheket a Zálogjog fennállása alatt is a Zálogkötelezett viseli, a közterheket azok esedékességekor köteles megfizetni.
- 5.2 A Zálogkötelezett köteles a Zálogtárgy épségét megőrizni, ennek keretében a szükséges állagmegóvási, karbantartási és felújítási munkákat elvégezni.
- 5.3 A Zálogkötelezett a Zálogjogosult előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Zálogtárgyon átalakítást nem végezhet. A Zálogjogosult a hozzájárulását csak abban az esetben tagadhatja meg, ha az átalakítás a Zálogtárgy piaci értékét csökkenti vagy a Zálogjogosult kielégítési joga gyakorlását akadályozza.
- 5.4 A Zálogkötelezett köteles haladéktalanul tájékoztatni a Zálogjogosultat a tudomására jutott minden olyan jogsértésről vagy egyéb körülményről, amely a Zálogtárgy értékét vagy a Zálogjog érvényesíthetőségét hátrányosan befolyásolná, vagy azt bármilyen módon akadályozná.
- 5.5 A Zálogkötelezett köteles tudomásszerzését követően haladéktalanul tájékoztatni a Zálogjogosultat a Zálogtárgyat érintő minden olyan perről, egyéb bírósági eljárásról, hatósági eljárásról, igényről, teherről, jogról, amely a Zálogszerződésben nem került feltüntetésre.
- 5.6 A Zálogkötelezett köteles lehetővé tenni, hogy a Zálogjogosult, illetve az általa megbízott személy – a Zálogkötelezett előzetes értesítése mellett – a Zálogtárgy állagát és használatát ellenőrizze. A Zálogkötelezett az ellenőrzés elősegítése érdekében a Zálogjogosulttal, illetve az általa megbízott személlyel megfelelően együttműködik.
- 5.7 A Zálogjogosult és a Zálogkötelezett megállapodnak abban, hogy amennyiben megnyílik a Zálogjogosult kielégítési joga, a Zálogtárgy beköltözhető állapotban kerül értékesítésre.
- 5.8 A Zálogjogosult és a Zálogkötelezettel ezennel megállapodnak a Zálogtárgy egyszerűsített végrehajtási értékesítésében azzal, hogy a Zálogtárgy legalacsonyabb eladási ára a 2.3. pontban meghatározott zálogtárgy hitelbiztosítéki értékének 70,0%-a.
- 5.9 A Zálogkötelezett vállalja, hogy a Zálogjogosult előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Zálogtárgyra harmadik személynek nem enged olyan jogot, amely a Zálogjog

ervényesíthetőségét hátrányosan befolyásolná, vagy azt bármilyen módon akadályozná.

5.10 Amennyiben a Zálogkötelezett valamely, a Zálogszerződésben meghatározott vagy a Zalogtárgyhoz kötődő egyéb kötelezettségét nem teljesíti, a Zalogjogosult jogosult, de nem köteles arra, hogy azt a Zálogkötelezett költségén maga teljesítse vagy a kötelezettségek teljesítése érdekében harmadik személy szolgáltatásait vegye igénybe.

5.11 A Zálogkötelezett köteles a Zalogtárgyra az Üzletszabályzat 12.8 pontjában foglaltaknak megfelelő tűz-, víz- és elemi kárra is kiterjedő vagyonbiztosítást kötni, és azt a Zalogjog megszűnéséig folyamatosan fenntartani.

5.12 A Zálogkötelezett köteles

- (a) a Zalogjogosult részére a biztosítási szerződés megkötését a Zálogszerződés megkötésétől számított hatvan (60) napon belül igazolni;
- (b) naptári évente december 31. napjáig, továbbá a Zalogjogosult felhívására alkalmanként, a már esedékesség vált biztosítási díj megfizetését igazolni;
- (c) a Zálogszerződés megkötésétől számított hatvan (60) napon belül igazolni a Zalogjogosult részére, hogy a biztosító átvette azt a csak a Zalogjogosult hozzájárulásával visszavonható írásbeli nyilatkozatát, amelyben
  - (i) teljes körűen felmenti a biztosítót a Zalogtárgyra kötött biztosítással kapcsolatos biztosítási titok Zalogjogosulttal szembeni megtartásának kötelezettsége alól;
  - (ii) felkéri a biztosítót, hogy értesítse a Zalogjogosultat
    - a biztosítási fedezet bármilyen okból történt megszűnéséről;
    - a biztosítási díj megfizetésének a biztosítási fedezet megszűnésével fenyegető elmulasztásáról;
    - a biztosítási esemény bekövetkezéséről;
    - a biztosítási összeg megfizetéséről;
  - (iii) felhatalmazza a biztosítót, hogy a biztosítási díj megfizetését a Zalogkötelezettől is elfogadja;
- (d) utasítja a biztosítót, hogy a biztosítási összeget a Zalogjogosult által megjelölt számlára fizesse meg.

5.13 A Zalogkötelezett köteles a biztosítási szerződésben meghatározott kötelezettségeit szerződésszerűen teljesíteni, így különösen a biztosítási esemény bekövetkezését bejelenteni, a biztosítót a kár felmérésében megfelelően támogatni.



- 5.14 A Zálogtárgy értékcsökkenése vagy elpusztulása esetén járó biztosítási összeg, kártérítés vagy más érték, illetve az ezekre vonatkozó követelés a Zálogtárgy helyébe lép vagy a zálogfedezet kiegészítésére szolgál. A Zálogkötelezett jogosult a Zálogtárgy helyébe lépett biztosítási összeget, kártérítést vagy más értéket a Zálogtárgy helyreállítására fordítani, ha ez a Biztosított Követelés kielégítését nem veszélyezteti.

## **6. ZÁLOGTÁRGY HASZNÁLATA**

- 6.1 A Zálogkötelezett jogosult a Zálogtárgyat birtokában tartani, rendeltetésszerűen használni, hasznosítani, hasznait szedni.
- 6.2 A Zálogkötelezett a Zálogjogosult felszólítására a Zálogjogosult kielégítési jogának megnyílásakor köteles
- (a) a Zálogtárgy birtoklásával, használatával, hasznosításával és hasznai szedésével felhagyni, ennek keretében a Zálogtárgyból kiköltözni, és köteles gondoskodni arról, hogy mindenki más felhagyjon a Zálogtárgy birtoklásával, használatával, hasznosításával és hasznai szedésével, ennek keretében a Zálogtárgyból kiköltözzön, bármilyen jogcímen gyakorolja ezeket a jogokat; és
  - (b) gondoskodni arról, hogy minden olyan jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet, amelynek a Zálogtárgy a székhelye, központi ügyintézésének helye, telephelye vagy fióktelepe, azt áthelyezze, a Zálogtárgy ilyen célra történő használatát a nyilvántartásból töröltesse.
- 6.3 A Zálogkötelezett a Zálogtárgyat csak a Zálogjogosult előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja bérbe vagy egyéb jogcímen harmadik személy használatába. Amennyiben a Zálogjogosult a hozzájáruló nyilatkozatában ettől eltérő időtartamot nem határoz meg, akkor a Zálogkötelezett a bérleti jogot vagy egyéb jogcímet keletkeztető szerződésben köteles legfeljebb harminc (30) napos felmondási időt kikötni a maga számára.

## **7. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

- 7.1 A Felek a Zálogszerződéssel kapcsolatban egymáshoz intézendő értesítéseket írásban, a címzett fél által írásban közölt értesítési címre küldik meg a címzett fél részére. A Felek részére a Zálogszerződés által biztosított valamely jognak a nem gyakorlása nem minősül a jogról való lemondásnak. A Felek részére a Zálogszerződés

által biztosított jogok nem zárják ki és nem korlátozzák a jogszabály által biztosított jogok gyakorlását.

- 7.2 A Zálogkötelezett kijelenti, hogy a Szerződés, az Üzletszabályzat és a Kölcsönelfogadó Nyilatkozat tartalmát megismerte.
- 7.3 Valamennyi olyan kérdésben, amit a Zálogszerződés másként nem szabályoz, a Zálogjogosult Zálogszerződés létrejöttkor hatályos Üzletszabályzatának és annak esetleges módosításának a Biztosítéki Szerződéshez kapcsolódó rendelkezései irányadóak. Ennek megfelelően, a Zálogszerződésben és az Üzletszabályzatban nagy kezdőbetűvel megjelölt fogalmak és kifejezések az Üzletszabályzatban rögzített jelentéssel bírnak.
- 7.4 A Zálogkötelezett hozzájárul ahhoz, hogy a Zálogjogosult az ingatlanügyi hatóság okirattárában megismerhesse minden olyan magán- és közokirat, hatósági határozat tartalmát, amely a Zálogtárgy esetében a jogosult, illetve a kötelezett bejegyzése, törlése alapjául szolgált, vagy széljegyzés alapjául szolgált.
- 7.5 A Zálogkötelezett kijelenti, hogy XXXXXXXX állampolgár. A Zálogkötelezett kijelenti, hogy jelen jogügylet megkötésében nem korlátozott.

Kelt: Budapest, éééé.hh.nn

\_\_\_\_\_  
**Zálogkötelezett**

\_\_\_\_\_  
igazgatósági tag

\_\_\_\_\_  
igazgatósági tag

**AEGON Magyarország Lakástakarékpénztár Zrt.**

**Zálogjogosult**

A fent megjelölt felek a Zálogszerződést előttünk, mint tanúk előtt írta/írták alá

aláírás: \_\_\_\_\_

név: \_\_\_\_\_

cím: \_\_\_\_\_

aláírás: \_\_\_\_\_

név: \_\_\_\_\_

cím: \_\_\_\_\_