



JELZÁLOG FINANSZÍROZÁSI ZRT

Üzletszabályzatának kölcsönügyletekre vonatkozó része
Hatályos: 2008. március 14. napjától

FIGYELEMFELHÍVÁS AZ ÜGYFELEK RÉSZÉRE

A jelen Üzletszabályzat megismerése előtt nyomatékosan szeretnénk felhívni tisztelt Ügyfeleink figyelmét arra, hogy a jelen Üzletszabályzat a QUAESTOR Jelzálog Zrt. általános szerződési feltételeit tartalmazza. Ezen rendelkezésektől a QUAESTOR Jelzálog Zrt-nek eltérni nem áll módjában és az itt rögzítettek a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvének 209. §-ának rendelkezései alapján általános szerződési feltételeknek minősülnek és felek jogviszonyában kötelező erővel bírnak. A QUAESTOR Jelzálog Zrt. törekszik arra, hogy a jelen Üzletszabályzat tartalma egyértelmű és következetes legyen, de ettől függetlenül felkérjük Ügyfeleinket arra, hogy minden értelmezési kérdésben ismerjék meg, és használják a jelen Üzletszabályzat fogalom meghatározását, melyet az Üzletszabályzat végén találhatnak meg.

Felhívjuk tisztelt Ügyfeleink figyelmét, hogy a jelen Üzletszabályzatban meghatározott kölcsönügylet Ügyfél általi nem teljesítése esetén az Ügyfél a fedezetként felajánlott Ingatlan, Segéd Ingatlan tulajdonjogát elveszítheti. A QUAESTOR Jelzálog Zrt. munkatársai a kérdések tisztázása érdekében bármikor szívesen állnak Ügyfeleink rendelkezésére. Előljáróban rögzíteni szeretnénk azt is, hogy az Üzletszabályzatban olyan speciális jogügyletek szabályozását tartalmazza, amelyek eltérhetnek az eddig Önök által megismert gyakorlattól, ezért kérjük, hogy az Üzletszabályzatot figyelmesen olvassák végig és csak annak részletes áttanulmányozása után lépjenek szerződéses kapcsolatba a QUAESTOR Jelzálog Zrt-vel.

Az Adós a Kölcsön időtartamának a meghatározásakor teljes körűen figyelembe vette saját teljesítőképességét, vagyoni helyzetét és a Hitelező irányába vállalt kötelezettségeket is.

Az Adós a Kölcsön időtartamának a meghatározásakor teljes körűen figyelembe vette saját teljesítőképességét, vagyoni helyzetét és a Hitelező irányába vállalt kötelezettségeket is.

TARTALOMJEGYZÉK

FIGYELEMFELHÍVÁS AZ ÜGYFELEK RÉSZÉRE	1
I. A KÖLCÖNSZERZŐDÉS TÁRGYA	3
II. A KÖLCÖN FUTAMIDEJE	3
III. A KÖLCÖN ÖSSZEG FOLYÓSÍTÁSA	4
IV. AZ ADÓS TULAJDONJOGÁNAK BEJEGYZÉSE, AZ ADÓS TULAJDONJOGA	4
V. A KÖLCÖN ÖSSZEG FOLYÓSÍTÁSÁNAK FELTÉTELEI	5
VI. FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉGEK, FIZETÉSEK MÓDJA	7
VII. ELŐTÖRLESZTÉS, ÁTÜTEMEZÉS	9
VIII. EGYÉB DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK	10
IX. VÉTELI JOG	11
X. ÖNÁLLÓ ZÁLOGJOG	12
XI. AZ ÖNÁLLÓ ZÁLOGJOGGAL TERHELT VAGYONTÁRGYAK VONATKOZÁSÁBAN AZ ADÓS KÖTELEZETTSÉGEI	14
XII. ÓVADÉK	15
XIII. KÁRVESZÉLYVISELÉS ÉS BIZTOSÍTÁSOK	16
XIV. TÁJÉKOZTATÁSI ÉS EGYÜTTMŰKÖDÉSI KÖTELEZETTSÉG	17
XV. A HITELEZŐ JOGAI SZERZŐDÉSSZEGÉS, ILLETVE ANNAK VESZÉLYE ESETÉN	18
XVI. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE, ELÁLLÁS, FELMONDÁS; ELSZÁMOLÁS A FELEK KÖZÖTT	18
XVII. ÉRTESÍTÉSEK	24
XVIII. VEGYES RENDELKEZÉSEK	24
XIX. KISZERVEZÉS	26
XX. ÉRVÉNYESSÉGI ZÁRADÉK	26
XXI. BÍRÓSÁGI ILLETÉKESSÉG, ALKALMAZANDÓ JOG, PEREK	27
XXII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	27
FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK	28
MELLÉKLETEK	32

NYILATKOZAT	32
KÉTOLDALÚ KÖZJEGYZŐI OKIRTAFA FOGLAT KÖLCÖN ÉS ÖNÁLLÓ ZÁLOGJOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS	33
INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS	34
ELADÓ	37
Z Á R A D É K	37
ELADÓ	37
LETÉTI SZERZŐDÉS	38
NYILATKOZAT	40
ÓVADÉKI SZERZŐDÉS	41
ÖNÁLLÓ ZÁLOGJOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS	42
ZÁRADÉK	44
VÉTELI JOGOT ALAPÍTÓ SZERZŐDÉS	45
ZÁRADÉK	47
KÖLCÖNSZERZŐDÉS	48
SEGÉD INGATLAN FEDEZETTEL BIZTOSÍTOTT KÖLCÖNSZERZŐDÉS	52
KÖLCÖNKÉRELEM MAGÁNSZEMÉLYEK ESETÉBEN	56
A KÖLCÖNIGÉNYLŐ(K) SZEMÉLYES ADATAI	56
KÖLCÖNKÉRELEM GAZDASÁGI TÁRSASÁGOK ESETÉBEN	58
A KÖLCÖNIGÉNYLŐ GAZDASÁGI TÁRSASÁG ADATAI	58
KÖLCÖNKÉRELEM MAGÁNSZEMÉLYEK ESETÉBEN	60
A KÖLCÖNIGÉNYLŐ(K) SZEMÉLYES ADATAI	60
A SEGÉDINGATLAN TULAJDONOSA(INAK) SZEMÉLYES ADATAI(K)	61
KÖLCÖNKÉRELEM GAZDASÁGI TÁRSASÁGOK ESETÉBEN	63
A KÖLCÖNIGÉNYLŐ GAZDASÁGI TÁRSASÁG ADATAI	63
A SEGÉDINGATLAN TULAJDONOSA(INAK) SZEMÉLYES ADATAI(K)	64
KOCKÁZATFELTÁRÓ NYILATKOZAT	66

QUAESTOR Jelzálog Zrt.

HITELEZÉSI ÜZLETSZABÁLYZAT

A QUAESTOR Jelzálog Zrt. a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének I-733/2003 szám tevékenységi engedélyének birtokában jogosult a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló, többször módosított **1996.évi CXII. törvény (Hpt.) 3. § (1) bekezdésének b/ pontja alá tartozó pénzkölcsön nyújtása és a Hpt. 3. § (1) bekezdés c/ pontjában** meghatározott pénzügyi lízing pénzügyi szolgáltatási tevékenységnek a végzésére.

QUAESTOR Jelzálog Zrt., mint Hitelező a vele szerződéses kapcsolatba lépő Ügyfelekkel, mint Adósokkal az alábbi feltételekkel szerződik:

I. A Kölcsönszerződés Tárgya

- 1.1 A Kölcsönszerződés alapján a Hitelező a Kölcsönszerződésben meghatározott időre és esedékességgel EURO /svájci frank alapon számolva, de forintban történő folyósítással pénzüsszeget bocsát az Adós rendelkezésére – Kölcsön Összeg –, az Adós pedig köteles a Hitelezőnek a szerződés rendelkezései szerint a Kölcsön Összeget és annak járulékait a szerződés szerint és mértékben visszafizetni. A Kölcsön Összeg maximális mértéke 100.000.000.- Ft, azaz egymillió forint.
- 1.2 A Hitelező a Kölcsön Összeget vagy **Kötött Felhasználású Kölcsön** vagy **Szabad felhasználású Kölcsön** formájában nyújtja. A szerződő felek rögzítik, hogy a Kötött Felhasználású Kölcsön esetén a Hitelező a Kölcsön Összeget kizárólag a kölcsönszerződésben meghatározott ingatlan vagy ingatlanok megvásárlásához nyújtja és azt az Adós kizárólag erre a célra fordíthatja. A szerződő felek rögzítik, hogy Szabad felhasználású Kölcsön esetén a kölcsön szerződésnek ezt a tényt egyértelműen tartalmazni kell. Szabad felhasználású Kölcsön esetén a pénzüsszeggel az Adós szabadon rendelkezik.
- 1.3 Az Adósnak lehetősége van **Szabad felhasználású Kölcsönkeretet** is igénybe venni. Ebben az esetben a Hitelező által megállapított összeggel a folyósításhoz szükséges ingatlan fedezet biztosítása esetén az Adós külön további, eseti eljárás nélkül a szerződésben rögzített időpontig és mértékben ezen Kölcsönt egy későbbi időpontban akár több részletben is a Szabad Felhasználású Kölcsönre vonatkozó szerződéses rendelkezések szerint veheti igénybe. Az Adós az igénybe vett kölcsön után kamatot, az igénybe nem vett kölcsön után rendelkezésre tartási díjat köteles fizetni a Hitelezőnek.
- 1.4 Az Adós Kötött Felhasználású Kölcsön esetén a Kölcsön Összeg felhasználásával a Kölcsönszerződésben meghatározott ingatlant a Kölcsönszerződésben meghatározott vételáron (továbbiakban: Ingatlan) adásvétel útján vásárolja meg. A vételár összegét az Adós és az Eladó közösen állapították meg, azonban a Kölcsönszerződésben szereplő Kölcsön összege kizárólag az Ingatlanra vonatkozó, a Hitelező által elfogadott értékbecslő által megállapított érték alapján kerül megállapításra. Az Ingatlan kiválasztásánál, felszereltségének és a vételár összegének megállapításánál az Adós járt el és ezzel kapcsolatosan a Hitelezőt semmilyen felelősség nem terheli.
- 1.5 A Kölcsön Összeget a Hitelező vagy saját forrásból vagy banki forrásból felvett hitelből folyósítja, de a kölcsön szerződés jogosultja minden esetben a Hitelező.

II. A Kölcsön Futamideje

- 2.1 A Kölcsönszerződés konkrét időtartalmát, kezdő és végnapját a szerződés rögzíti, azzal, hogy az a folyósítás első napjától számított 20 évet – 240 hónap –nem haladhatja meg. A Kölcsön időtartamát a szerződő felek az Adós kifejezett kívánságára állapították meg.
- 2.2 A Kötött Felhasználású Kölcsön és a Szabad Felhasználású Kölcsön kezdő napja a Kölcsön Összeg folyósításának napja.
- 2.3 A Szabad Felhasználású Kölcsönkeret kezdő napja a szerződés aláírásának napja.

III. A Kölcsön Összeg Folyósítása

- 3.1. A Hitelező a Kölcsönszerződés megkötésétől, amennyiben a Hitelező és az Adós közösen másképp meg nem egyezik, a folyósításig, de legfeljebb a Díjjegyzékben meghatározott ideig a Kölcsön Összeget az Adós rendelkezésére tartja.
- 3.2. A Kölcsön Összeg folyósítása banki átutalással történik, a jelen Üzletszabályzatban foglalt valamennyi folyósítási feltétel teljesülésének a Hitelező részére történő igazolását követően.
- 3.3. A Hitelező a Kölcsön Összeget kizárólag az Eladó(k) részére vagy az Ingatlan adásvételi szerződésben meghatározott ügyvédi letéti számlára utalja át, kivéve, ha a Hitelező és az Adós ettől eltérő írásbeli megállapodást köt vagy Szabad felhasználású Kölcsönszerződés jön létre a felek között. Több bankszámla megjelölése esetén a folyósítandó Kölcsön Összeg megosztása az adásvételi szerződés rendelkezéseinek megfelelően történik.

IV. Az Adós Tulajdonjogának Bejegyzése, az Adós Tulajdonjoga

- 4.1. Az Adósnak a Kölcsön Összeg folyósítása előtt meg kell szereznie az Ingatlan tulajdonjogát, hogy az Ingatlanra a Kölcsönt biztosító Önálló Zálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom érvényesen megalapításra és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülhessen. A szerződő felek rögzítik, hogy a hatályos **Ptk. 117. §-ának** rendelkezései szerint Ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való jogerős bejegyzése is szükséges.
- 4.2. A Hitelező Kötött felhasználású Kölcsön esetén az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződését abban az esetben fogadja el, ha az a 2.) sz. mellékletnek megfelelő minimális alaki és tartalmi megkötésekkel készült és megfelel a következő feltételeknek, valamint alkalmas az alábbi joghatások kiváltására:
 - 4.2.1. Az Adós per-, teher- és igénymentes tulajdont szerezzen.
 - 4.2.2. Az Adós az adásvétel során haszonélvezeti jogot harmadik személy részére nem alapíthat.
 - 4.2.3. A Kölcsön Összeg minden esetben a legutolsó vételárrész legyen, mely kizárólag átutalással a szerződésben meghatározott bankszámlára teljesíthető.
 - 4.2.4. Több Eladó esetén szerepeljen a Kölcsön Összegeből fizetendő vételárrészre való jogosultság Eladók közötti aránya.
 - 4.2.5. Eladó járuljon hozzá az Adós tulajdonjogának földhivatali bejegyzéséhez, vagy a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatát helyezze ügyvédi letétbe, mely a letétből ezen nyilatkozatot a Letéteményes akkor köteles kiadni, ha az Eladó részére vagy az Eladó által megjelölt számlára a Hitelező a hátralékos vételárat elutalta. Az Eladó a letétben szereplő nyilatkozatot csak a Felek közös, írásos megegyezése esetén vonhatja vissza.
 - 4.2.6. Az Eladó és a Vevő a szerződés megkötése után írásban nyilatkozzon arról, hogy a szerződéskötés során nem voltak tévedésben, megtévesztve, nem voltak megfenyegetve és az adásvétel szerződésben rögzített vételár nem feltűnően értékaránytalan, valamint mondjanak le a **Ptk. 236. §-ában** rögzített megtámadási jogukról.
 - 4.2.7. Az ingatlan adásvételi szerződés nem tartalmazhat semmilyen – a vételár meg nem fizetésére vonatkozó foglaló kikötésén kívül – elállásra vonatkozó kitételet.
 - 4.2.8. Az ingatlan adásvételi szerződés semmilyen függő, vagy bontó feltételt nem tartalmazhat és annak hatályához beállításához harmadik személy hozzájárulásához nincs szükség.
 - 4.2.9. Az Adós az ingatlanon legkésőbb a teljes vételár megfizetésével egy időben minden korlátozástól mentes birtoklási jogosultságot szerezzen és a birtokátadásáról az Eladó egyértelmű nyilatkozatot tesz.

- 4.3. Az Adós tulajdonjogának bejegyzése során köteles úgy eljárni, hogy tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, de azt sorrendben követve a következő jogok illetve terhek is bejegyzésre kerüljenek az ingatlan tulajdoni lapjára:
- 4.3.1. az 5.5.16. pontban részletezett Önálló Zálogjog.
- 4.3.2. az 5.5.17. pontban részletezett, a Hitelező javára bejegyzett vételi jog,
- 4.3.3. az elidegenítési és terhelési tilalom
- 4.4. Az Adós által megbízott és az érdekében eljáró személyek magatartásáért, cselekményeiért a Hitelező nem tehető felelőssé és amennyiben ezen személyek magatartása miatt a Kölcsön szerződés nem teljesíthető, úgy ezért a Hitelező nem felel.
- 4.5. Hitelező az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést, valamint az Adós tulajdonjogának bejegyzését kérő földhivatali kérelem alaki kellékeit és tartalmát is ellenőrizheti. A Hitelező amennyiben úgy látja, hogy az ingatlan adásvételi szerződés vagy a kérelem nem felel meg a jelen Üzletszabályzat rendelkezéseinek, vagy a Hitelező által támasztott egyéb feltételeknek a Hitelező külön indoklás nélkül a Kölcsönszerződéstől elállhat, vagy annak megkötését elutasíthatja. Ez esetben a Hitelezővel szemben semmilyen kárigény nem támasztható.
- 4.6. Az Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés a jelen Üzletszabályzatban rögzített feltételrendszerrel csak akkor térhet el, ha a Hitelező az adásvételi szerződés tartalmát megismerte és az eltéréseket igazoltan, írásban jóváhagyja.
- 4.7. Szabad felhasználású Kölcsön és kölcsönkeret esetén a Hitelező az Ingatlant a Kölcsön biztosítékeként akkor fogadja el, ha az az Adós kizárólagos, tehermentes, jogerősen bejegyzett tulajdonában áll és az Adós birtoklását semmi nem korlátozza. További feltétel, hogy a Kölcsön futamideje az Ingatlan és Segéd Ingatlan tulajdoni lapján semmilyen körülmény nem kerülhet feljegyzésre vagy széljegyzésre, amelyről az Adós külön okiratban köteles nyilatkozni.

V. A Kölcsön Összeg Folyósításának Feltételei

A kölcsön összeg folyósításához az alábbi feltételek teljesítésülése szükséges.

- 5.1. A Hitelező csak a jelen Üzletszabályzatban felsorolt feltételek maradéktalan és együttes teljesülése, valamint azoknak a Hitelező részére való igazolása után dönt a Kölcsön Összegének folyósításáról. A Hitelező ettől a rendelkezéstől kivételes esetben eltérhet, de ebben az esetben jogosult egyéb feltételt is írásban kikötni.
- 5.2. Az Ingatlan adásvételi szerződésének a 2.) számú mellékletnek és a IV. fejezetben foglaltaknak megfelelő tartalommal és formában történő megkötése – melyben az Adós a Vevő – és Hitelező részére való bemutatása és egy példányban való átadása, valamint az illetékes Földhivatal által történő érkeztetése.
- 5.3. Adós tulajdonjogának, az 5.16. pont szerint elsőhelyi (egyetemleges) önálló zálogjognak és az 5.17. pont szerinti vételi jognak a bejegyzése – legalább széljegykénti –, az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan tulajdonlapjára valamint az 10. pontban részletezett az Ingatlanra alapított Önálló Zálogjog, az Ingatlanra kikötött elidegenítési és terhelési tilalom az Ingatlan tulajdoni lapján az ingatlan-nyilvántartásba történő – legalább széljegykénti – bejegyzése, valamint az Ingatlannak és az esetleges Segéd Ingatlannak a felsoroltakon túli tehermentességének az igazolása a folyósítást megelőzően 10 napnál nem régebbi tulajdoni lappal.
- 5.4. Az Eladó az Adós, mint vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez visszavonhatatlanul hozzájárult és a vételár teljes megfizetését teljesítettnek tekinti azáltal, hogy a Hitelező a Kölcsön Összegeből öt megillető részt az általa megjelölt számlára átutalta – több Eladó esetén valamennyi egybehangzó nyilatkozata szükséges –. A hozzájáruló és elismerő nyilatkozatát okiratba kell foglaltatni és azt eredeti példányban a Hitelező vagy az általa megjelölt személy részére átadni. A nyilatkozatnak a Hitelező által megjelölt ügyvéd által elkészítettnek és ellenjegyzettnek, vagy közjegyzői okiratba foglaltaknak kell lennie. Az okirat elkészítésének költsége az Adóst terheli.
- 5.5. Abban az esetben, ha az Eladó az Adós tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatát a

Kölcsön Összeg folyósításáig az Adós részére nem adja át, úgy az Adós köteles a tulajdonjog fenntartással történő értékesítés tényének feljegyzését a folyósítást megelőző 10 napnál nem régebbi tulajdoni lappal igazolni. Az Adós továbbá köteles az Eladó az Adós tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges Hozzájáruló nyilatkozatának a Hitelező által elfogadott ügyvédnél való ügyvédi letétbe helyezését igazolni – a mellékletként csatolt Letéti Szerződéssel megegyező tartalmú letéti szerződés alapján – és ezek másolati példányának átadása a Hitelező részére. A letéti okirat költségei az Adóst terhelik.

- 5.6. A Hitelező rendelkezésére álljon az Ingatlanra és az esetleges Segéd Ingatlanra vonatkozó, a Refinanszírozó Bank számára elfogadható, független értébecslő által elkészített ingatlanbecslés, mely elkészítésének költsége az Adóst terheli.
- 5.7. Amennyiben az Adós gazdasági társaság, köteles a Hitelező részére a társasági szerződésének a Kölcsönszerződés aláírásának idején egységes szerkezetbe foglalt hatályos példányát átadni. Az Adós köteles továbbá 30 (harminc) napnál nem régebbi a területileg illetékes Cégbíróság által kiállított cégkivonatát eredeti példányban átadni a Hitelező részére és igazolni a cégjegyzési jogosultságát a Kölcsönszerződést aláíró képviselőjének (aláírási címpéldány).
- 5.8. Az Adós gazdasági társaság cégjegyzésre feljogosított képviselőjének büntető jogi felelőssége tudatában, teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozni kell arról, hogy tudomása szerint a társaság ellen csőd, felszámolási eljárás, vagy végelszámolás nincs folyamatban. E vonatkozásban a harmadik személy vagy az Adós által saját maga ellen kért a felszámolás elrendelése iránti kérelem is felszámolási eljárásnak minősül. Továbbá nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy az Adós ellen biztosítási intézkedés elrendelésre nem kerül, az Adós vagyontát zár alá nem vették.
- 5.9. Az Adós köteles a Hitelező által megjelölt Banknál bankszámlát nyitni. Az Adós meghatalmazza és megbízza a Hitelezőt, valamint a Bankot, hogy a Kölcsönszerződés szerinti fizetési kötelezettségeit csoportos beszédési megbízás útján e bankszámláról beszedjék.
- 5.10. Az Adós a Kölcsön Összeg folyósításáig, a Kölcsönszerződésben szabályozott fizetési és egyéb kötelezettségeinek a biztosítására, valamint a Hitelezőnek a Bankkal szemben az Ingatlan finanszírozásával kapcsolatban keletkező fizetési kötelezettségeinek biztosítására köteles legalább 6 (hat) havi kezdő törlesztőrészletnek megfelelő összeget óvadékként a Hitelező Bankjánál vezetett, a Hitelező erre a célra megnyitott óvadéki bankszámlájára, egyösszegben megfizetni.
- 5.11. Az Adós a Hitelező felé ügyvéd által ellenjegyzett magánokirattal vagy közokirattal köteles igazolni, hogy az Ingatlan adásvételi szerződésében foglalt vételárnak a Kölcsön Összegegen felüli részét az Eladónak maradéktalanul megfizette, azt az Eladó átvette.
- 5.12. Az Adósnak akár szabad felhasználású, akár kötött felhasználású Kölcsönt kíván igénybe venni, meg kell felelnie a Hitelező ÜGYFÉL- ÉS PARTNERMINŐSÍTÉSI SZABÁLYZAT-ának. A Hitelezőt szerződéskötési kötelezettség nem terheli és ilyen kötelezettséget a Hitelkérelem elfogadása vagy befogadása sem teremt.
- 5.13. Az Adós a Hitelező külön kérésére köteles részére átadni az [1. sz. melléklet](#) formai és tartalmi előírásainak megfelelő birtokvédelmi nyilatkozatot, miszerint a Hitelezőt is az ingatlan birtokosának tekinti és vele szemben a birtokvédelem szabályai nem illetik meg.
- 5.14. Az Adós a [2. számú mellékletben](#) foglalt közokirati formában köteles átadni a Hitelezőnek a nem teljesítés esetére az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan kiürítésére és a Hitelező kizárólagos birtokába adására vonatkozó egyoldalú kötelezettségvállalását. A közjegyzői okiratba foglalás költsége az Adóst terheli.
- 5.15. Az Adós az Ingatlanra és az esetleges Segéd Ingatlanra a XIII. fejezetben foglaltaknak megfelelő biztosításokat megkötötte, és ezt a Hitelező számára a biztosítási kötvénnyel és az első biztosítási részlet megfizetésével igazolta.
- 5.16. Az Adós a Hitelező és az Adós(ok) a kölcsönszerződést és annak mellékletei közül legalább az önálló zálogjogot alapító szerződést kétoldalú közjegyzői okiratba foglalják. A közjegyzői okiratba foglalás költsége az Adóst terheli.

- 5.17. Az Adós az Ingatlanra és az esetleges Segéd Ingatlanra a Hitelező javára vételi jogot alapít a 7/a számú mellékletnek megfelelő formában.
- 5.18. Az Adós az Ügyleti díjat banki átutalással vagy készpénzben megfizette.
- 5.19. A hitelkérelem Hitelező általi pozitív elbírálása. A hitelkérelem beadásának feltételei:
- kitöltött hitelkérelmi dokumentum és értébecslési megbízás
 - a hitelkérelmező adatait igazoló dokumentumok másolatai: személyi igazolvány, lakcím kártya, személyi szám, adószám.
 - további dokumentumok: ügyfél a hitelezés tárgyát képező ingatlan és annak tágabb környezetének fényképe
 - friss tulajdoni lap (max. a hitelkérelem benyújtását megelőző 30 nap)
- 5.20. Amennyiben az Adós gazdasági társaság, úgy nyilatkozat szükséges arról, miszerint az Adós a gazdasági társaság, a Kölcsön a gazdasági társaság céljaira kerül felhasználásra és a Kölcsön összegét az Adós könyveiben szerepelteti. Ezen nyilatkozatot a Hitelező kérése esetén közjegyzői okiratba kell foglalni, amelynek költségét az Adós viseli.
- 5.21. Amennyiben az Adós gazdasági társaság, és az esetlegesen fedezetként felajánlott Segéd Ingatlan tulajdonosa nem egyezik meg a gazdasági társasággal, úgy a Segéd Ingatlan tulajdonosa az Adós tartozásaiért készfizető kezességet köteles vállalni.
- 5.22. Amennyiben az Adós devizakülföldi, úgy a folyósításhoz szükséges, hogy valamennyi, devizakülföldi ingatlanszerzéséhez szükséges jogszabályi feltételnek megfeleljen és a szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezzen.

VI. Fizetési Kötelezettségek, Fizetések Módja

- 6.1. Az Adós az igénybevett Kölcsön Összeg után kamatot, valamint a 6.3 pontban foglalt összegeket köteles fizetni. A kamatszámítás kezdő időpontja a Kölcsön Összeg folyósításának napja, utolsó napja az azt megelőző naptári nap, amikor a Kölcsön Összeg és annak összes járulékainak visszafizetésének jóváírása a Hitelező bankszámláján megtörtént.
- 6.2. Az Adós a rendelkezésre tartott, még igénybe nem vett összeg után rendelkezésre tartási jutalékot köteles fizetni. Ennek mértékét a Kölcsönszerződés tartalmazza. A rendelkezésre tartási jutalék havonta a tárgyhónap utolsó munkanapján, illetve a rendelkezésre tartási időszak utolsó napján esedékes.
- 6.3. Az Adós által a Hitelező felé havonta esedékessé váló törlesztőrészlet **tőketörlesztésből, kamattörlesztésből, kezelési költségből és árfolyam-korrektíós tételből** áll.
- 6.4. A szerződés szerinti induló, kezdő kamat mértékét a Kölcsönszerződés tartalmazza. A havonta esedékes törlesztőrészlet kamattörlesztési része a szerződés tartama alatt nem állandó, folyamatosan változik. Az Adós kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a kamat változó mértékű és hogy a Hitelező jogosult a Kölcsönszerződésben rögzített kamatlábnak az Üzletszabályzat és a Kölcsönszerződés vonatkozó rendelkezései szerinti egyoldalúan megváltoztatni. A kamat változásáról a Hitelező a kamattájékoztatóval együtt értesíti az Adóst. Amennyiben a Kölcsön Összeg folyósítására nem a legközelebbi kamatperiódus első napján kerül sor, akkor a Kölcsön Összeg folyósításának napjától a legközelebbi kamatperiódus első napjáig terjedő időszakra az Adós a mindenkori Hóközi folyósítás esetén érvényes kamatot köteles fizetni a finanszírozott összeg után.
- 6.5. Az Adós a kamatperiódus utolsó napján a kamatperiódusban fennálló tőketartozás után a Kölcsönszerződésben meghatározott mértékű kezelési költség megfizetésére köteles. A Hitelező ezenösszegről szóló bizonylatot a kamattájékoztató részeként juttatja el az Adósnak. A kezelési költség a kamat módjára kerül felszámításra.
- 6.6. Az Adós a Kölcsönszerződés alapján előírt fizetési kötelezettségeit forintban teljesíti.
- 6.7. Az Adósnak a Kölcsönszerződés alapján teljesítendő törlesztőrészlet-fizetési kötelezettségével szemben az Adóst beszámítási jog nem illeti meg, kivéve ha erre jogszabály vagy jogerős bírósági ítélet jogosítja fel.

- 6.8. Az Ingatlanban vagy az esetleges Segéd Ingatlanban bekövetkező bármilyen káresemény, illetve az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan birtoklásával, vagy használatával kapcsolatosan felmerülő egyéb más körülmény, használat kiesés, kár, nem érinti az Adós törlesztőrészlet fizetési kötelezettségét.
- 6.9. A törlesztőrészlet fizetési kötelezettség a Kölcsönszerződés fennállása alatt változhat az Üzletszabályzatban szereplő feltételek, valamint a Fogalom-meghatározásokban felsorolt tételek figyelembe vételével.
- 6.10. A Hitelező minden esedékességről kamattájékoztatót küld az esedékességet megelőzően az Adósnak, melyben minimálisan a következő tételek kerülnek feltüntetésre: havi törlesztés törlesztési törlesztés kamat része; kezelési költség; árfolyam-korrekció.
- 6.11. A törlesztőrészlet fizetési kötelezettség, valamint egyéb tartozások megfizetéséről az Adós úgy köteles gondoskodni, hogy azok az esedékesség napját megelőző egy banki munkanappal az 5.9. pontban részletezett bankszámlán jóváírásra kerüljenek, ahonnan a Hitelező csoportos beszedési megbízás útján követelését érvényesítheti. A teljesítés időpontja a Hitelezőhöz történő beérkezés (bevételezés), illetve a Hitelező bankszámláján történő jóváírás napja. Az Adós az alábbi módon teljesítheti fizetési kötelezettségeit: az Adós az 5.9. pont szerint a Banknál nyitott számlájáról a számlán és a kamattájékoztatón megjelölt bankszámlára a Hitelezőnek és a Banknak adott csoportos beszedési megbízás útján; a Hitelező Banknál vezetett számlájára történő befizetés vagy átutalás útján; a Hitelező székhelyén, vagy telephelyén működő házi pénztárába történő készpénzbefizetés útján.
- 6.12. Amennyiben az Adós a szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének nem vagy késedelmesen tesz eleget, a Hitelező az esedékesség napjától a befizetés jóváírásának időpontjáig terjedő időre jogosult késedelmi kamatot felszámítani, és azt az Adóssal szemben érvényesíteni. A késedelmi kamat mértéke – az alapkamaton felül – a késedelem időpontjában érvényes, a Hitelező Díjjegyzékében meghatározott mértékű, az erre vonatkozó jogszabályban rögzített kamat
- 6.13. A Hitelező az Adós késedelme esetén az óvadékból az esedékessé vált összeget, minden egyéb felhívás és jogcselekmény nélkül leemelheti. 15 (tizenöt) napot meghaladó késedelem esetén a Hitelező a Kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A felmondással kapcsolatban felmerülő minden kár és költség teljes körű megtérítése az Adóst terheli. Amennyiben a Hitelező vagy megbízottja fizetési felszólítást küld az Adós részére, abban az esetben az Adós a Díjjegyzékben meghatározott különdíjat köteles megfizetni a fizetési felszólítás után költségtérítésként.
- 6.14. Az Adós az általános együttműködési kötelezettsége alapján köteles a Hitelezőt írásban értesíteni, ha Hitelezőtől nem kapta meg az adott hónapra vonatkozó kamattájékoztatót.
- 6.15. Az Adós haladéktalanul köteles tájékoztatni a Hitelezőt az esetleges cím (székhely) változásról, a tájékoztatás elmaradásából eredő károkért, költségekért az Adós felel. Addig az időpillanatig, amíg a tájékoztatás az Adós részéről írásban igazoltan bejelentésre nem került a Hitelező jogosult a részére bejelentett címre küldeni a szerződéssel kapcsolatos nyilatkozatait. Az **Adós** csak akkor **mentesül** a késedelmes teljesítéshez fűződő **késedelmi kamat megfizetése alól**, ha a tájékoztatási kötelezettségének teljesítése ellenére a Hitelező nem küldött részére új kamattájékoztatót.
- 6.16. A Hitelező az Adós értesítését követően haladéktalanul új kamattájékoztatót küld az Adósnak, hogy az adott törlesztő-részlet az esedékesség időpontjában beszedésre kerüljön. Az Adós köteles a szerződésben foglalt fizetési ütemezést figyelemmel kísérni kamattájékoztató hiányában is, lehetősége van a szerződés szerinti fizetési kötelezettségének esedékességgel egyéb módon is eleget tenni (Hitelező házi pénztárába, pénztári órákban történő befizetés, a Hitelező bankszámlájára történő befizetés, a Hitelező bankszámlájára történő átutalás;).
- 6.17. A Hitelező részére az Adóstól érkező befizetéseket a Hitelező a **Ptk. 293. §-a** alapján a költség-, ráfordítás- és díjhátralékokra, ezt követően a késedelmi kamatok, majd üzleti kamatok megfizetésére és legvégül a mindenkor legrégebben esedékes törlesztőrészlet fizetési kötelezettség kiegyenlítésére számolja el.
- 6.18. Ha a szerződés bármilyen okból a Kölcsönszerződésben meghatározott időtartam előtt megszűnik, a Hitelező a megszűnés napjára megállapítja az Adós teljes hátralékos tőketartozását – Tőkehátralék -. A

tőketartozás teljes visszafizetése mellett az Adós lezárási díj megfizetésére is köteles a Hitelezőnek. A lezárási díj mértéke:

Tőkehátralék * Díjjegyzékben meghatározott lezárási díj szorzó.

6.19. A Kölcsönszerződésnek az Adós által történő aláírásától kezdődően, az Adós a következők teljesítésére is köteles:

6.19.1. Az Adós rendelkezésre tartási díjként a Kölcsön Összegnek a Kölcsönszerződésben meghatározott mértékű kamatát, a 3.1. pontban meghatározott időtartamra vonatkozóan köteles megfizetni, kivéve ha a Kölcsönszerződésben a felek ettől eltérően állapodnak meg.

6.19.2. Az Adós abban az esetben is köteles a Díjjegyzékben meghatározott rendelkezésre tartási idő alatt rendelkezésre tartási jutalékot fizetni, ha a rendelkezésre tartott Kölcsön Összeget egyáltalán nem veszi igénybe vagy azt más okból nem veheti igénybe.

6.19.3. Az Üzletszabályzatban, a Kölcsönszerződésben és annak mellékleteiben meghatározott fizetések teljesítése mellett az Adós köteles az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan vonatkozásában a Hitelezőnél bármilyen címen felmerülő költségeket, díjakat és ráfordításokat azok esedékességekor azonnal kiegyenlíteni, illetve viselni. Ide tartoznak különösképpen, de nem kizárólagosan a Hitelezőnél felmerülő összes adó, illeték, díj, hozzájárulás és egyéb fizetési kötelezettség, még akkor is, ha ezek csak a szerződéskötést követően kerülnek újonnan bevezetésre, továbbá a szerződések ingatlan-nyilvántartásbeli átvezetésének díjai, a jogkövetés, illetve jogvédelem költségei, bírósági vagy hatósági eljárásoknál, a méltányos összegű kezelési díjak, stb.

6.19.4. A Kölcsönszerződés megkötésével, módosításával, végrehajtásával és megszüntetésével kapcsolatban fellépő összes közteher, adó, illeték, díj, hozzájárulás és egyéb fizetési kötelezettségviselésére szintén az Adós köteles.

6.20. Az Adós nem kérheti a törlesztőrészlet-fizetési kötelezettség csökkentését (például sérülés, jogi, műszaki vagy gazdasági körülmények, illetve baleset, vagy vis major vagy rendkívüli balesetek következtében), függetlenül attól, hogy miből ered a használat akadályoztatása. A Kölcsönszerződés érvényességét az ilyen körülmények nem érintik. Az Adós nem jogosult a Hitelezőnek a Kölcsönszerződésből és az azzal összefüggő szerződésekből eredő követeléseivel szemben ellenköveteléseket beszámítani vagy visszatartási és csökkentési jogokat érvényesíteni.

6.21. Amennyiben bármilyen jogszabály vagy rendelkezés, vagy annak bírói vagy adminisztrációs értelmezésében bekövetkezett változás, vagy bármely jelenlegi vagy későbbi jegybanki vagy bírósági előírásnak a Hitelező részéről történő megfelelése többlet költséget okoz a Hitelező részére a Kölcsönszerződés szerinti Kölcsön nyújtásával vagy fenntartásával kapcsolatban, azt a Hitelező az Adós részére eljuttatott értesítéssel jogosult az Adósra továbbhárítani.

VII. Előtörlesztés, átütemezés

7.1. Az Adós csak akkor jogosult előtörlesztésre, ha az előtörlesztés napjáig fennálló fizetési és egyéb szerződéses kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett. Ha az Adós a hátralékos tartozásának egy részét, egyösszegben ki kívánja fizetni, ezt csak a következő esedékesség napjára teheti meg. Előtörlesztési szándékáról az Adós írásban köteles a Hitelezőt értesíteni és az értesítésnek a tervezett előtörlesztés időpontját legalább 10 nappal megelőzően kell megérkeznie a Hitelezőhöz. A késedelmesen érkezett értesítés esetén az előtörlesztés időpontja csak a következő esedékességi nap lehet.

7.2. Az Adós részleges előtörlesztésre csak a Hitelezővel történő – a 7.1. pontban részletezett írásbeli értesítést követő – egyeztetést követően jogosult. A felek meghatározzák az előtörlesztés mértékét, időpontját, és átütemezik a szerződésből még hátralékos tartozásokat. A fenti szabályozástól eltérő részleges előtörlesztést a Hitelező nem köteles elfogadni és azt jogosult túlfizetésként kezelni és a szerződés megszűnésekor elszámolni.

7.3. Az Adós jogosult írásban, az éppen aktuális esedékességi időpontot legalább 30 nappal megelőzően kérni a Hitelezőtől a szerződésben foglalt fizetési kötelezettségek átütemezését, de kizárólag akkor ha a Hitelezővel szemben lejárt tartozása nincs. Az írásbeli értesítés akkor számít megfelelőnek, ha azt az esedékességi időpontot 30 nappal megelőzően a Hitelező igazoltan átvette. Az átütemezés a Hitelezőt

semmilyen módon hátrányosan nem érintheti. Az Adós átütemezésre vonatkozó kérelmét a Hitelező megvizsgálja, és arról dönt. Az átütemezés engedélyezéséről vagy elutasításáról a Hitelező az Adóst írásban értesíti. A Hitelező az átütemezésre nem kötelezhető.

- 7.4. Átütemezés esetén a Hitelező a hátralékos tőkerészt kiszámítja és megállapítja a Adós egyéb fennálló fizetési kötelezettségeit. Az Adós a Díjjegyzékben meghatározott mértékű átütemezési díjat köteles fizetni a Hitelezőnek.
- 7.5. Amennyiben az Adós kötelezettségének kiegészítő fedezeteként Segéd Ingatlan is megterhelésre került, az Adósnak az alábbi esetekben kötelező előtörlesztésre kötelezettsége is beáll:
- 7.5.1. Az Ingatlannak és/vagy a Segéd Ingatlannak a Hitelező jóváhagyásával történő értékesítése, megterhelése.
- 7.5.2. Adósnak az Ingatlan vonatkozásában beadott tulajdonjog bejegyzési kérelmét a Földhivatal elutasítja.
- 7.6. A kötelező előtörlesztés minimumát Hitelező állapítja meg. A kötelező előtörlesztésre Adós akképpen köteles, hogy az előtörlesztés után az Adósnak a fennálló tőketartozása nem haladhatja meg a fedezetül maradó ingatlan(ok) Kölcsönszerződés aláírásának időpontjában fennálló piaci értékének az addigi tőketörlesztések összegével arányosan csökkentett értékének, az Ingatlannak, vagy a Segéd Ingatlan esetén Díjjegyzékben meghatározott százalékát, figyelembe véve az Ingatlan(ok) és a Segéd Ingatlan(ok) fedezeti arányát.
- 7.7. Kötelező előtörlesztés esetén Adós a Díjjegyzékben meghatározott mértékű előtörlesztési díjat is köteles megfizetni.
- 7.8. Bármilyen előtörlesztés esetén Adósnak a 7.6. pontnak megfelelő előtörlesztését egyösszegben, az esedékességet megelőző napig a Hitelező bankszámláján történő jóváírással köteles megfizetni.

VIII. Egyéb Díjak És Költségek

- 8.1. A Hitelező által nyújtott Kölcsönhöz – a VI. fejezetben felsoroltakon túl – további díjak kapcsolódnak, melyek fajtáit és fizetésük feltételeit, esedékességüket jelen fejezet, konkrét aktuális mértéküket a Kölcsönszerződés és/vagy a Díjjegyzék tartalmazza.
- 8.1.1. **Ügyleti díj:** az Adós köteles a Kölcsön Összeg folyósításáig az Ügyleti díjat megfizetni. Az Ügyleti díj az alábbi részekből tevődik össze:
- 8.1.1.1. **Hitelbírálati díj:** Az Adós által a hitelkérelem elbírálásért fizetendő összeg, amely a szerződésben rögzített finanszírozandó összeg Díjjegyzékben rögzített százalékaként kerül meghatározásra. A hitelbírálati díjmegfizetése a hitelkérelem átadásával együtt, egyösszegben esedékes. Az Adós a hitelbírálati díj fizetési kötelezettsége akkor is fennáll, ha a folyósítás elmarad
- 8.1.1.2. **Szerződéskötési díj:** Az Adós által a kölcsönszerződés és a kapcsolódó egyéb szerződések elkészítésért fizetendő díjak összege, amely a szerződésben meghatározott finanszírozandó összeg Díjjegyzékben rögzített százalékaként kerül meghatározásra a Kölcsönszerződés aláírásakor, egyösszegben esedékes.
- 8.1.1.3. **Folyósítási díj:** Az Adós által a megkötött szerződés alapján lehívott összegek folyósításakor fizetendő díj, amely a folyósított összeg Díjjegyzékben rögzített százalékában kerül meghatározásra. a Kölcsön Összeg folyósításakor, egyösszegben esedékes.
- 8.1.2. **Szerződés-módosítási díj:** a Kölcsönszerződésben foglalt feltételek bármelyikének az Adós által kezdeményezett megváltoztatása esetén a Hitelező szerződés-módosítási díjat számít fel a pénzügyi teljesítéssel összefüggő módosítások díja, valamint az egyéb módosítások díja (pl. fedezetcseré) szerint. A díj és megfizetése a szerződésmódosításkor esedékes, és nem tartalmazza a kötelező közjegyzői okiratkészítés költségeit.

- 8.1.3. **Előtörlesztés díja:** amennyiben az Adós az Üzletszabályzat 7.1. pontjában foglalt előtörlesztés lehetőségével él, vagy kötelező előtörlesztés esetén köteles előtörlesztési díjat fizetni, mely az előtörlesztés jóváírásával egyidejűleg esedékes és a rendelkezésre álló előtörlesztési összeg terhére kerül levonásra.
- 8.1.4. **Kezelési költség:** a Hitelező által nyújtott Kölcsön beszedésének, fenntartásának, adminisztrációjának a költsége, amelynek teljesítése minden kamatperiódus utolsó napján esedékes.
- 8.1.5. **Ügyintézési díj:** amennyiben az Adós részére, annak kérésére a Hitelező a Kölcsönszerződésben vállaltakon túlmenő szolgáltatásokat teljesít, úgy egyéb ügyintézési díj kerül felszámításra. (Ügyfél kérése alapján az éves számlaegyenleg értesítőn kívüli igazolások, másolatok stb.). A díj megfizetése az ügyintézésre vonatkozó kérelem benyújtásakor esedékes.
- 8.1.6. **Egyedi bizonylatok kiállításának díja:** Az Adós által egyedileg kért bizonylatok elkészítésének díja. Ilyenek lehetnek nem kizárólagosan az alábbiak: aktuális tőkehátralék megállapítása, aktuális kamathátralék megállapítása, aktuális tulajdoni lap kikérése. A díj megfizetésének esedékessége a bizonylatok elkészítésének napja.
- 8.1.7. **Lezárási díj:** Az Adós által az esedékes törlesztőrészleten felül fizetendő, a teljes hátralévő tőke és kamattartozás egyösszegű megfizetése esetén kezdeményezett szerződés lezárás díja, amely a hátralévő tőke és kamattartozás százalékában kerül meghatározásra. A lezárási díj a szerződést lezáró megállapodás aláírásával egyidejűleg esedékes. A szerződéskötéstől számított 1 éven belül lezárás nem lehetséges.
- 8.1.8. **Rendelkezésre tartási díj:** Azon kamatláb mértéke éves százalékban meghatározva, amely alapján a szerződéskötés és a folyósítás időpontja közötti időszakra, a le nem hívott finanszírozási összegre az Adós által fizetendő összeg meghatározásra kerül. A rendelkezésre tartási díj számításának alapja a le nem hívott finanszírozási összeg, megfizetésének esedékessége havonta, a szerződésben rögzített törlesztőrészletek esedékességének napja.
- 8.1.9. **Szerződés jogviszony helyreállításának díja:** A Hitelező által felmondott szerződés jogviszony helyreállításának díja, amely a hátralévő mindennemű tartozás összegének százalékában kerül meghatározásra, esedékessége a szerződéses jogviszony helyreállításának napja.
- 8.1.10. **Átütemezési díj:** Az Adós által kezdeményezett, a szerződésben rögzített fizetési feltételek (esedékes összegek és esedékességi dátumok) átütemezésének díja, amely a hátralévő mindennemű tartozás százalékaként kerül meghatározásra, esedékessége az átütemezésről szóló megállapodás aláírásának napja.
- 8.1.11. **Fizetési felszólítás kiküldésének díja:** Az Adós nyilvántartott hátraléka esetén a hátralék megfizetésére felszólító fizetési felszólítás kiküldésének díja, esedékessége a fizetési felszólítás kiküldésének napja, számításának alapja az esedékes és lejárt tőke és kamattartozás összege

IX. Vételi Jog

- 9.1. Az Adós a Kölcsönszerződésben rögzített (tőke, kamatok, járulékok, díjak, ráfordítások és költségek) kötelezettségeinek biztosítása céljából a Hitelezővel az Ingatlanra és az esetleges Segéd Ingatlanra vonatkozóan a 7/A. számú mellékletnek megfelelő tartalmú és formájú szerződésben a **Ptk. 375.§-a** alapján a Hitelező részére, határozott időre szóló vételi jogot alapít. Amennyiben a kölcsön futamideje meghaladja a határozott időre szóló vételi jog gyakorlására nyitva álló időintervallumot, úgy az Adós kötelezi magát arra, hogy ezen időpontot megelőzően új – 5 éves időtartamra vételi jogot enged a Hitelezőnek változatlan alapfeltételek szerint. Adós tudomásul veszi határozatlan idejű ezen új, vételi jogot alapító szerződésben a vételi jog gyakorlása esetére megállapított ingatlan értékének alapját 30 napnál nem régebbi értékbecslés képezi. A Hitelező csak az általa elfogadott, vele megbízási szerződéses jogviszonyban álló értékbecslő által készített ingatlanforgalmi értékbecslést fogadja el, amelynek elkészítésének díja az Adóst terheli. A Hitelező a vételi jogával csak a Kölcsönszerződés megszűnése esetén élhet. A vételi jog gyakorlásával a Hitelező a vételi jogról szóló szerződés tárgyát

képező ingatlan tulajdonjogát az Adóshoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával megszerezheti akár úgy is, hogy a vételár fizetési kötelezettségét beszámítással rendezi.

- 9.2. A Kölcsönszerződés szerződésszerű teljesítése miatt bekövetkező megszűnése esetén és a Kölcsönszerződésnek közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén, amennyiben az Adós a Hitelező felé fennálló valamennyi fizetési kötelezettségét teljesítette, a Hitelező és az Adós a Kölcsönt biztosító vételi jogot közös megegyezéssel megszüntetik és Hitelező a vételi jog törléséhez szükséges ügyvéd által ellenjegyzett, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát haladéktalanul kiállítja és az illetékes Földhivatalnak, vagy közvetlenül az Adósnak megküldi.
- 9.3. A Kölcsönszerződés megkötéséhez, az egyes vételi jogokat alapító szerződések esetleges közjegyzői okiratba foglalásához és az azokban létesített vételi jog regisztrálásához, illetve annak megerősítéséhez kapcsolódó, úgyszintén a Kölcsönszerződéssel kapcsolatban a Hitelező részéről felmerült valamennyi észszerű költség (pl. ügyvédi munkadíj, közjegyzői díj) az Adóst terheli. A közjegyzői eljárás díját és egyéb ezzel kapcsolatos összes költséget is az Adós viseli.
- 9.4. A Vételi Jog alapján a Hitelező kielégítéshez a Kölcsönszerződés Hitelező vagy Adós általi felmondása szükséges. A szerződő felek rögzítik, hogy a felmondási idő 15 nap.
- 9.5. A Hitelező az Ingatlan tulajdonjogát a Vételi Jogot alapító szerződésben rögzített áron szerzi meg; ezt követő 15 napon belül köteles a vételárral elszámolni és annak az Adósnek a Hitelező felé fennálló tartozását meghaladó részét az Adós részére megfizetni. Több fedezetű felajánlott ingatlan esetén a Hitelező döntheti el, hogy az Ingatlanokon fennálló vételi jogát milyen sorrendben hívja le.
- 9.6. Az Adósnek a Kölcsönszerződés megszűnésétől számított 3 (három) hónapon belül – kivéve ha szerződés a szerződésszerű teljesítés bekövetkezése esetén szűnik meg vagy a Kölcsönszerződés közös megegyezéssel való megszüntetése esetén – az Ingatlant sértetlen, a szerződéskötéskori eredeti állapotának megfelelő, kitakarított, szeméttől megtisztított, bentlakó személyektől és ingóságoktól kiürített üres állapotban kell átadnia a Hitelező részére. Az Adós helyreállítási kötelezettsége különösen vonatkozik az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan hiányzó vagy sérült tartozékainak azonnali pótlására.
- 9.7. Amennyiben az Adós a 9.6. pontban foglalt kötelezettségeinek nem tesz eleget, a Hitelező vagy megbízottja végrehajtási eljárást kezdeményezhet az Ingatlan kiürítése és átadása érdekében, mely eljárás felfüggesztésének jogáról a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LII. tv. 48. §-ának alkalmazását megalapozó, a rendkívüli esemény – bele értve a természeti katasztrófát is – bekövetkezése esetén is lemond. Az Adós a Kölcsönszerződés aláírásával lemond továbbá a végrehajtási eljárás bármely okból való felfüggesztésének jogáról, amelyet a részére a polgári perrendtartás vagy más törvény lehetővé tesz. Ezen eljárások költségei, így különösen a bírósági végrehajtó díj, költség az Adóst terheli.

X. Önálló Zálogjog

- 10.1. Az Adós a Hitelező által nyújtott Kölcsön és járulékai – ideértve a kötelezettségek késedelmes teljesítése esetén a késedelmi kamatot is – megfizetésének biztosítására az Ingatlan(ok)ra és a Segéd Ingatlan(ok)ra a **Ptk. 269.§-a** alapján a Hitelező javára Önálló Zálogjogot és annak biztosítására terhelési és elidegenítési tilalmat alapít.
- 10.2. A Hitelező jogosult az Önálló Zálogjogot az Adós hozzájárulás nélkül is más harmadik személyre átruházni. Az Önálló Zálogjog átruházása esetén a Hitelezőt megillető zálogjogból eredő jogok és kötelezettségek az Önálló Zálogjog új jogosultját illetik meg. A Hitelező jogosult továbbá az Adós hozzájárulás nélkül az Önálló Jelzálogjogát zálogosítani (aljelzálogosítás).
- 10.3. A Kölcsönszerződés megkötéséhez, az egyes zálogszerződések esetleges közjegyzői okiratba foglalásához és az azokban létesített zálogjog regisztrálásához, illetve annak megerősítéséhez kapcsolódó, úgyszintén a Kölcsönszerződéssel kapcsolatban a Hitelező részéről felmerült valamennyi észszerű költség (pl. ügyvédi munkadíj, közjegyzői díj) az Adóst terheli. A közjegyzői eljárás díját és egyéb ezzel kapcsolatos összes költséget is az Adós viseli.
- 10.4. Az Adós hozzájárul ahhoz, hogy a zálogból való kielégítési jogának megnyíltától számított **2 éven belül** a Zálogjogosult a **Ptk. 257. § (2),(3) bekezdése** alapján - bírósági végrehajtás mellőzésével – a

kielégítési jogát oly módon is gyakorolhatja, hogy a zálogtárgyat maga értékesíti, vagy a zálogtárgy értékesítésére záloghitel nyújtásával vagy árverés szervezésével üzletszerűen, vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad. Az értékesítésre a zálogtárgyak bírósági végrehajtáson kívüli értékesítés szabályairól szóló **12/2003. (I.30.) Korm. rendelet** szabályai az irányadóak, melynek szabályai a jelen üzletszabályzatba beépítésre kerültek.

- 10.5. A Zálogtárgy értékesítési ára nem lehet alacsonyabb, mint az Ingatlannak a Hitelező által felkért a 64/1997. (VIII.) FM., illetve a 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletek alapján, az előírt képesítéssel rendelkező szakértő által megállapított 90 napnál nem régebbi hitelbiztosítéki érték 80%, illetve, amennyiben az ingatlan lakottan kerül értékesítésre, a hitelbiztosítéki érték 50%-a. A Hitelező felek megállapodása alapján a jelen pontban foglalt értékesítésre a szerződés felmondását követő **2 (kettő) évig** jogosult.
- 10.6. Az Önálló Zálogjog alapján a Hitelező kielégítéshez az Önálló zálogjog Hitelező vagy Adós általi felmondása szükséges. A szerződő felek rögzítik, hogy a felmondási idő 15 nap.
- 10.7. Az Adós a Kölcsönszerződés aláírásával visszavonhatatlanul felhatalmazza a Hitelezőt arra, hogy a zálogjog érvényesítése esetén zálogtárgy(ak) értékesítésére vagy árverezésére, illetve a zálogtárgy(ak) tulajdonjogának átruházására vonatkozó nyilatkozatot a Hitelező az Adós helyett teljes hatállyal megtegye, továbbá, hogy az értékesítést vagy árverezést végrehajtó szervezetet kijelölje. Több zálogtárgy esetén a Hitelező döntheti el, hogy az Ingatlanokat milyen sorrendben értékesíti. A Hitelező a zálogtárgyak értékesítéséről értékesítési naplót vezet.
- 10.8. Az ingatlan értékesítése során a Hitelező az ingatlan értékesítésére irányuló ajánlatát az Expressz című napilapban a szerződés felmondásától számított 7 (hét) napon belül teszi közzé, lehetővé téve, hogy az esetleges vevők az értékesítésről tudomást szerezhessenek, és egymással versengő ajánlatot tehessenek, illetve annak érdekében, hogy az ingatlan méltányos vételáron keljen el.
- 10.9. A közzétett hirdetés után az esetleges vevők részéről tett ajánlatok közül Hitelező a legkedvezőbbet választja ki, és az Adóst a 10.9. pontban foglaltak szerint a beérkezett legkedvezőbb ajánlatról értesíti. Az értesítést követő 30. napon a Hitelező az ingatlant értékesíti.
- 10.10. A Hitelező az értékesítést megelőzően legalább 30 nappal köteles értesíteni az Adóst az ingatlanra vonatkozó értékesítési szándékról. Az értesítésnek tartalmaznia kell a zálogszerződés és az ingatlan pontos megjelölését, az értékesítés gyakorlásával érvényesíteni kívánt összeget és járulékait, valamint a kielégítési jog megnyíltának okát és időpontját. A Hitelező legkésőbb az értékesítést megelőző 15 nappal írásban értesíti az Adóst az értékesítés választott módjáról, helyéről és időpontjáról. A két értesítést a Hitelező egyidejűleg, egy iratban is teljesítheti. A Hitelező az Ingatlan értékesítését és a vételár részére történő megfizetését követő 15 napon belül köteles az értékesítés eredményéről írásbeli elszámolást készíteni, valamint a befolyt vételárral elszámolni és annak az Adósnek a Hitelező felé fennálló tartozását meghaladó részét az Adós részére megfizetni.
- 10.11. Az Adósnek a Kölcsönszerződés megszűnésétől számított 2 (kettő) éven belül – kivéve ha szerződés a szerződésszerű teljesítés bekövetkezése esetén szűnik meg vagy a Kölcsönszerződés közös megegyezéssel való megszüntetése esetén – az Ingatlant sértetlen, a szerződéskötéskori eredeti állapotának megfelelő, kitakarított, szeméttől megtisztított, bentlakó személyektől és ingóságoktól kiürített üres állapotban kell átadnia a Hitelező részére. Az Adós helyreállítási kötelezettsége különösen vonatkozik az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan hiányzó vagy sérült tartozékainak azonnali pótlására. Amennyiben Adós a kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, és a fenti határidő eredménytelenül telik el, az Ingatlan lakott állapotban is értékesíthető.
- 10.12. Az értékesítésre a Hitelezőnek felmondás kézbesítésétől számított 2 (kettő) év áll rendelkezésére. Amennyiben az értékesítés sikertelen a Hitelező 15 (tizenöt) napon belül gondoskodik a végrehajtási eljárás megindításáról.
- 10.13. Amennyiben az Adós a 10.10. pontban foglalt kötelezettségeinek nem tesz eleget, a Hitelező vagy megbízottja végrehajtási eljárást kezdeményezhet az Ingatlan kiürítése és átadása érdekében, mely eljárás felfüggesztésének jogáról a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LII. tv. 48. §-ának alkalmazását megalapozó, a rendkívüli esemény – bele értve a természeti katasztrófát is – bekövetkezése esetén is lemond. Az Adós a Kölcsönszerződés aláírásával lemond továbbá a

végrehajtási eljárás bármely okból való felfüggesztésének jogáról, amelyet a részére a polgári perrendtartás vagy más törvény lehetővé tesz. Ezen eljárások költségei, így különösen a bírósági végrehajtó díj, költség az Adóst terheli.

- 10.14. Hitelező az Önálló Zálogjogot alapító szerződést csak a Kölcsönszerződés megszűnése esetén – kivéve szerződésszerű teljesítés megszűnésének esete és közös megegyezéssel való megszüntetés esetét – mondhatja fel.
- 10.15. A Kölcsönszerződés szerződésszerű teljesítése miatt bekövetkező megszűnés esetén vagy a Kölcsönszerződésnek közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén, amennyiben az Adós a Hitelező felé fennálló valamennyi fizetési kötelezettségének eleget tett, Adós és a Hitelező a Kölcsönt biztosító Önálló Zálogjogot alapító szerződéseket közös megegyezéssel megszüntetik és közösen eljárnak a ingatlanfedezetek tehermentesítése érdekében és a Hitelező az Önálló Zálogjog törléséhez szükséges nyilatkozatokat kiadja.

XI. Az Önálló Zálogjoggal Terhelt Vagyontárgyak Vonatkozásában Az Adós Kötelezettségei

- 11.1. Az Adós köteles a birtokában lévő, Önálló Zálogjoggal terhelt Ingatlant rendeltetésének megfelelően használni, hasznait szedni, valamint gondoskodni állagának megőrzéséről. A rendeltetésszerű használat keretében köteles az Ingatlant kezelni, karbantartani, az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan közmű fogyasztási mérőit a nevére íratni, a közmű fogyasztások költségét folyamatosan fizetni és a jó gazda gondosságával gondoskodni arról, hogy a zálogtárgyak a rendeltetésszerű használat következtében a szokásos értékcsökkenésen kívül más károsodást, értékcsökkenést ne szenvedjenek. A Hitelező Kölcsönszerződésből eredő minden igényének biztosítása érdekében, különös tekintettel a törlesztőrészlet és a mellékköltségek fizetési kötelezettségére, az Adós a Hitelező javára engedményezi minden használókkal, albérlőkkel vagy üzletrész-tulajdonosokkal szembeni, az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan jelenlegi vagy jövőbeni, teljes vagy részleges átengedéséből származó jelenlegi és jövőbeli igényét, akármilyen jellegű is legyen az, és kötelezi magát, hogy a Hitelező kívánságára írásban értesíti ezeket a személyeket az engedményezés megtörténtéről.
- 11.2. Az Adós köteles az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlant a saját költségén mindenkor működőképes, a szerződésnek megfelelő használatra alkalmas állapotban tartani, ilyen állapotba helyezni, illetve helyreállítani. Azokat a károkat vagy szennyeződések, amelyeket harmadik fél, harmadik személy, vagy személyek, vagy vis major okoztak, vagy amelyek az ingatlanok megszerzése előtt keletkeztek, ugyancsak az Adósnak kell a saját költségeire elhárítani és helyreállítani. Az Adósnak minden hatósági előírást be kell tartania.
- 11.3. A Hitelező jogosult a kölcsön fennállása alatt a kölcsön fedezetét képező ingatlan(ok) értékében, értékesíthetőségében bekövetkezett változásokat külső szakértő bevonásával ellenőrizni, amelynek díja az Adóst terheli. A Hitelező vagy megbízottja jogosult az Ingatlan vagy az esetleges Segéd Ingatlan rendeltetésszerű használatát, valamint az Adós kötelezettségeinek teljesítését bármikor ellenőrizni, a használat és üzemeltetés feltételeiről a helyszínen tájékozódni. Az Adós köteles az Ingatlan vagy az esetleges Segéd Ingatlan megtekintését a Hitelező által írásban megjelölt időpontban lehetővé tenni, valamint azok használatával kapcsolatban a Hitelező kérésére köteles adatokat szolgáltatni, tájékoztatást adni. Amennyiben Adós az előzetesen bejelentett ellenőrzést nem teszi lehetővé, köteles az elmulasztott ellenőrzéstől számított 8 (nyolc) napon belül lehetővé tenni az ellenőrzést egy általa megadott időpontban, és ennek időpontjáról köteles írásban az elmulasztott ellenőrzéstől számított 2 (két) munkanapon belül Hitelezőt értesíteni. Minden elmulasztott ellenőrzés után az Adós a Díjjegyzék szerinti ügyintézési díj fizetésére köteles Hitelező részére.
- 11.4. Amennyiben akár az Adós, akár harmadik személy Ingatlan vagy az esetleges Segéd Ingatlan állagát veszélyezteti, a Hitelező kérheti a veszélyeztető cselekmény megtiltását és a veszély elhárításához szükséges intézkedések megtételét. Amennyiben az Adós ezen kötelezettségének nem tesz eleget, akkor a Hitelező jogosult az Önálló Zálogjogot alapító szerződést felmondani.
- 11.5. Adós köteles tudomásszerzésétől számítottan haladéktalanul, írásban tájékoztatni a Hitelezőt az Ingatlan vagy az esetleges Segéd Ingatlan értékében, illetve értékesíthetőségében bekövetkezett és/vagy várhatóan bekövetkező minden olyan változásról, amely az ingatlan fizikai vagy jogi állapotára a Hitelező számára kedvezőtlen kihatással lehet.

- 11.6. Abban az esetben ha az Ingatlan vagy az esetleges Segéd Ingatlan állagának romlása olyan mértékű, hogy az a biztosított követelés ingatlanból való kielégítését veszélyezteti, a Hitelező követelheti az ingatlan helyreállítását, illetve pótlását, vagy további megfelelő biztosíték nyújtását. Amennyiben az Adós a Hitelező felhívásának 15 (tizenöt) napon belül nem tesz eleget, a Hitelező a zálogszerződést felmondhatja és érvényesítheti kielégítési jogát.
- 11.7. Adós köteles az Ingatlan vagy az esetleges Segéd Ingatlant érintő bármilyen beruházáshoz (pl. építés, átalakítás vagy bontás), illetve a beruházásra vonatkozó megállapodás érvényes megkötéséhez a Hitelező előzetes írásbeli hozzájárulását beszerezni.
- 11.8. Adós köteles a Ingatlan vagy az esetleges Segéd Ingatlan ellenőrzése során a Hitelezővel együttműködni, s az ellenőrzést nem akadályozhatja. A Hitelező ellenőrzése kiterjedhet az Ingatlan vagy az esetleges Segéd Ingatlant használó lakók személyére is.
- 11.9. Adós tudomásul veszi, hogy a megkötött szerződések fennállása alatt a biztosítékul lekötött Ingatlant vagy az esetleges Segéd Ingatlant – a Hitelező előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül – nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, nem adhatja bérbe vagy használatba, s nem viheti be apportként gazdasági társaságba, haszonélvezeti jogot nem alapíthat.
- 11.10. Az Adós köteles határidőre megfizetni minden, az Ingatlan vagy az esetleges Segéd Ingatlan vonatkozásában felmerülő adót és egyéb köztartozást, illetve egyéb díjat, melyek Adóst tulajdonjoga vagy birtoka alapján terhelik. A Hitelező felszólítására az Adós köteles a jelen pont betartását megfelelő módon bizonyítani.
- 11.11. Az Adós – amennyiben gazdasági társaság – köteles biztosítani, hogy az Önálló Zálogjog és a Kölcsönszerződés az Adós könyveiben megfelelő módon feltüntetésre kerüljön.
- 11.12. Az Adós köteles haladéktalanul értesíteni a Hitelezőt bármely megkezdett, függőben lévő, vagy olyan peres eljárásról, választottbírói eljárásról és államigazgatási eljárásról, továbbá minden olyan egyéb körülményről, mely hátrányosan érintheti az Ingatlan vagy az esetleges Segéd Ingatlan használatát, működését vagy az azokra vonatkozó jogok gyakorlását fennállását.
- 11.13. Az Adós zálogjoggal kapcsolatos bármilyen kötelezettségének a megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül és megteremti a Hitelező számára a Kölcsön szerződés vagy az Önálló zálogjog felmondásnak a lehetőségét.

XII. Óvadék

- 12.1. Az Adósnak a Kölcsönszerződésben és annak mellékleteiben szabályozott kötelezettségei biztosítására, a kölcsönrel kapcsolatban keletkező fizetési kötelezettségei teljesítésének a biztosítékul az Adós legalább a Kölcsön legfeljebb 6 (hat) havi induló, kezdő törlesztő-részletének megfelelő összegű óvadékot elhelyezni a Kölcsön Összeg folyósítását megelőzően a Hitelező bankjánál vezetett számláján. Adós tudomásul veszi, hogy az óvadékként elhelyezett betét után kamat nem illeti meg.
- 12.2. A Hitelező jogosult az óvadékot a 12.1. pontban megjelölt célra, valamint az Adós késedelmes teljesítése, vagy teljesítésének elmaradása következményeinek elhárítására felhasználni.
- 12.3. Amennyiben az óvadékot vagy annak egy részét a Hitelező az Adós késedelmes teljesítése miatt felhasználta ezt követő 8 (nyolc) napon belül az Adós köteles az óvadékot, a Hitelező által megadott óvadéki számlaszámra való átutalással vagy a Hitelező házi pénztárába való befizetéssel, a felhasználáskori legfeljebb 6 (hat) havi aktuális törlesztő-részletnek megfelelő összegre kiegészíteni. A jelen pontban foglalt kötelezettség elmulasztása esetén a Hitelező jogosult a Kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására.
- 12.4. Az óvadékba helyezett összeg annak Kölcsönszerződést biztosító funkciójára való tekintettel Adós részére csak abban az esetben szabadítható fel, ha az Adós valamennyi a Kölcsönszerződésből származó fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.
- 12.5. Az Adós a Kölcsönszerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az óvadék a Kölcsönszerződésben és annak mellékleteiben szabályozott kötelezettségei biztosítására, valamint refinanszírozás esetén a

Hitelezőnek a Refinanszírozó Bankkal szemben a Kölcsönrel kapcsolatban keletkező fizetési kötelezettségei jogi sorsát osztó járulékos jellegű biztosíték, vagyis olyan meghatározott célra lekötött pénzeszköz, amely felett sem az Adós, sem felszámolója a fent részletezett fizetési kötelezettségek fennállása alatt nem rendelkezhet.

XIII. Kárveszélyviselés és Biztosítások

- III.1. Az Adós az Ingatlan adásvételi szerződésének megkötését, a Szabad Felhasználású Kölcsönszerződés, illetve a Szabad Felhasználású Kölcsönkeretre vonatkozó szerződés aláírását követően teljes körűen, mindenre kiterjedően viseli a kárveszélyt és esetlegesen bekövetkező kár a Hitelező irányába fennálló törlesztőrészlet-fizetési kötelezettségét semmilyen formában nem érinti.
- III.2. Az Adós a Hitelező által elfogadott Biztosító igénybevételével az Ingatlan adásvételi szerződésének megkötését követően, a Kölcsön Összeg folyósítása előtt teljeskörű, legalább a finanszírozott összegnek megfelelő értékre vagyon- és felelősségbiztosítást köteles kötni (vízkár, tűzkár, viharkár, épület-, lakás- és felelősségbiztosítást, stb.) az Ingatlanra és az esetleges Segéd Ingatlanra. A biztosítási díj megfizetésére az Adós köteles. Az Adós a Kölcsönszerződésnek a 16.1.1. szerinti megszűnéséig, vagy az Ingatlannak és az esetleges Segéd Ingatlannak a Hitelező birtokába kerülésig a biztosítást fenntartja. A biztosítással kapcsolatos kárügyintézés az Adós kötelessége, az Ingatlan és a Segéd Ingatlan megsemmisülése káresemény kivételével.
- III.3. A biztosításokat az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan felszereltségének megfelelően kell megkötni.
- III.4. A biztosítási szerződések kedvezményezettjeként a Hitelezőt, amennyiben Hitelező refinanszírozót vesz igénybe a Bankot kell megjelölni. Adós tudomásul veszi, hogy amennyiben a Biztosító által kifizetett kártérítés mértéke meghaladja az aktuális havi törlesztőrészlet kétszeresét minimum 300 ezer forintot úgy a Hitelező jogosult azt a fennálló kölcsönszerződésből származó nem esedékes kötelezettség törlesztésére fordítani. Amennyiben az Adósnak lejárt esedékességű tartozása áll fenn a Hitelezőnél, a Hitelező jogosult a Biztosító által kifizetett kártérítést teljes mértékben a fennálló kölcsönszerződésből származó lejárt illetve nem esedékes törlesztési kötelezettség kiegyenlítésére fordítani.
- III.5. A Hitelező nem felel a Biztosító által kifizetett kártérítési összeg mértékéért.
- III.6. Az Adós az Ingatlanra és az esetleges Segéd Ingatlanra vonatkozó biztosítási díjakat minden körülménytől függetlenül köteles határidőben megfizetni, és a biztosítási díjak megfizetését a Hitelező felé írásban igazolni. A biztosítás a Kölcsönszerződés fennállása alatt az Adós részéről nem mondható fel.
- III.7. Az Adós meghatalmazza a Hitelezőt és feljogosítja a Biztosítót, valamint a Hitelező által megbízott Biztosítási Ügynököt, hogy a biztosítás fennállásáról és annak minden körülményéről a Kölcsönszerződés fennállása alatt információt kérjen, illetve adjon. Az Adós 15 (tizenöt) napot meghaladó biztosítási díj fizetési késedelme esetén a Hitelező a Kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondhatja.
- III.8. Az Adós köteles a Hitelezővel minden biztosítási kockázatot érintő változtatást – különös tekintettel a veszély megnövekedését – haladéktalanul közölni, a biztosítási intézkedések meghozatala érdekében.
- III.9. A biztosító által támasztott érvényességi feltételek folyamatos teljesítése az Adós felelőssége, elmulasztásukból eredő károk kizárólag az Adóst terhelik. A feltételek teljesítéséből eredő költségek, valamint a biztosítási feltételek esetleges változása miatt felmerülő költségeket az Adós viseli.
- III.10. Az Adós köteles a biztosító által szükség esetén előírt intézkedéseket, így különösen riasztó beszerelését és egyéb védelmi eszközök felszerelését saját költségére elvégezni. Az Adós tudomásul veszi, hogy a biztosítási szerződés megkötésének neki felróható elmaradása, vagy késedelmes megkötése, illetve megszűnése minden következményét viselni köteles.
- III.11. Káresemény bekövetkezése esetén az Adós 24 órán belül köteles a Hitelezőt írásban értesíteni és a kárrendezéssel kapcsolatos eljárásban minden intézkedést köteles haladéktalanul megtenni. Adós az Ingatlanban és az esetleges Segéd Ingatlanban történt káresemény miatt a Hitelezővel szemben semminemű követelést nem támaszthat.

- III.12. Az Adós a Kölcsönszerződéstől az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan tönkremenetele vagy megsérülése sem állhat el.
- III.13. Ha a jelen fejezet szerinti díjfizetési kötelezettségét az Adós esedékességekor nem teljesíti, a Hitelező jogosult azt az óvadékból a Biztosító részére megfizetni. Ebben az esetben az Adós köteles az óvadék összegét az erre való felszólítás kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül kiegészíteni. A 15 (tizenöt) napon túli késedelem esetén – függetlenül attól, hogy Hitelező a biztosítási díjat az óvadékból megfizette – Hitelező a Kölcsönszerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani.

XIV. Tájékoztatási És Együttműködési Kötelezettség

- 14.1. A szerződő felek a szerződéses jogviszony fennállása alatt egymás irányában, írásbeli úton történő, fokozott mértékű tájékoztatási kötelezettséget vállalnak.
- 14.2. A Hitelező az együttműködés keretében egyértelműen és közérthetően köteles az Adóst a Hitelező által nyújtott főbb szolgáltatások igénybevételeinek lényeges feltételeiről, valamint a feltételek módosulásáról - az ügyfélfogadásra nyitva álló helyiségeiben - nyilvánosan tájékoztatni. A Hitelező ezen kötelezettsége magában foglalja Üzletszabályzata, és a Díjjegyzékének a közzétételét is.
- 14.3. Amennyiben a Hitelező az Adós részére nyújtandó hitel forrását Banktól felvett refinanszírozási kölcsön formájában biztosítja, abban az esetben a Bank által a Hitelezőnek előírt kötelezettségek teljesítését a Hitelező az Adóstól is megkövetelheti.
- 14.4. A fentiek alapján vállalt tájékoztatási kötelezettségén belül az Adós amennyiben gazdasági társaság különösen köteles az alábbi elvárásoknak eleget tenni:
- 14.4.1. az Adós köteles, felszólítás nélkül, legkésőbb minden naptári év június 30-ig a Hitelező részére a mindenkor előző év éves számviteli törvény szerinti beszámolóját, mérlegdokumentációját megküldeni és a Hitelezőnek a gazdasági viszonyairól, felvilágosítást adni.
- 14.4.2. Az Adós köteles bejelenteni alapító okiratában rögzített tulajdonosi szerkezetében, társasági formájában, illetve tulajdonosok személyében beállott (nyilvános társaság esetén a társaság alaptőkéjének 10 %-át elérő) változásokat ezen változás bekövetkeztét követő három napon belül ;
- 14.4.3. Az Adós köteles adatokat szolgáltatni az Adós közvetlen és közvetett tulajdonosi részesedéseiről, illetve azok (nyilvános társaság esetén a társaság alaptőkéjének 10 %-át elérő) megváltozását – az adatváltozás bekövetkezésétől számított- három napon belül írásban;
- 14.4.4. a Hitelezőt haladéktalanul tájékoztatni kell az Adós ellen esetlegesen indított perekről, csőd, vagy felszámolási eljárásokról.
- 14.4.5. haladéktalanul tájékoztatást kell adni minden olyan, az Adóst érintő hatósági intézkedésről, eljárásról, keresetről, vizsgálatról, amely az Adós hitelszerződésben foglalt kötelezettségét érintheti;
- 14.4.6. Az Adós a Felek közötti együttműködésre tekintettel köteles könyveibe, valamint pénzügyi nyilvántartásába a Hitelezőnek betekintést engedni, illetve a Hitelező által az Adóstól kért okmányokat a Hitelező rendelkezésére bocsátani.
- 14.4.7. a Hitelezőt haladéktalanul tájékoztatni kell, amennyiben az Adós végelszámolási eljárást kíván kezdeményezni az eljárás tervezett megindítását megelőző 30 (harminc) nappal.
- 14.5. Az Adós, amennyiben a Kölcsönszerződéshez kapcsolódó bármely tény vagy adatot nem a valóságnak megfelelően ad elő, vagy elhallgat, hamis vagy hamisított okiratot használ fel, a Kötött felhasználású Kölcsönt nem az engedélyezett célra használja fel, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti felelősséggel tartozik. Ezekben az esetekben a Hitelező jogosult a Kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani.

XV. A Hitelező Jogai Szerződésszegés, Illetve Annak Veszélye Esetén

- 15.1. A Hitelező, amennyiben az Adós vagyoni helyzetének romlása, az Adós szerződésszegő, vagy fedezetelvonó magatartása, illetve az Adós érdekkörét érintő lényeges külső körülmény miatt a követelése megtérülését veszélyeztetve látja, a Hitelező vagy a Zálogjogosult választása szerint jogosult a Kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani, és azzal együtt vagy azon túl az alábbiakban rögzített intézkedések közül bármelyiket megtenni:
- 15.1.1. a Hitelező az Adóssal szemben fennálló bármely, lejárt pénzkövetelését az Adóssal szembeni tartozásába egyoldalú nyilatkozatával beszámíthatja;
 - 15.1.2. a Hitelező elrendelheti, hogy az Adós – amennyiben gazdasági társaság - saját költségére független könyvvizsgálóval évközbeni mérleget készíttessen;
 - 15.1.3. a Hitelező előírhatja, hogy az Adós az általa nyújtott biztosítékokat – a Hitelező által megkívánt mértékig – egészítse ki;
 - 15.1.4. a Hitelező elrendelheti, hogy az Adós a Hitelező által megjelölt bevételét a Hitelezővel szemben keletkezett tartozása kiegyenlítésére fordítsa;
 - 15.1.5. a Hitelező jogosult az Ingatlanra és az esetleges Segéd Ingatlanra alapított vételi jogával élni;
 - 15.1.6. az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett Önálló Zálogjog Zálogjogosultja jogosult az Önálló Zálogszerződéseket felmondani.

XVI. A Szerződés Megszűnése, Elállás, Felmondás; Elszámolás a Felek Között

- 16.1. A Kölcsönszerződés megszűnik:
- 16.1.1. teljesítéssel, a futamidő eltelte esetén akkor, ha az Adós a Kölcsönszerződésből származó valamennyi fizetési kötelezettségének a szerződésben foglaltak szerint határidőben eleget tett.
 - 16.1.2. a Adós és Hitelező erre irányuló közös írásbeli szerződése esetén,
 - 16.1.3. a Hitelező elállása esetén,
 - 16.1.4. a Hitelező felmondása esetén,
 - 16.1.5. az Ingatlan vagy az esetleges Segéd Ingatlan bármelyikében bekövetkezett helyre nem állítható kár vagy állagsérelem esetén,
 - 16.1.6. Az Adós halála, illetve jogutód nélküli megszűnése esetén.
- 16.2. A Kölcsönszerződés megszüntetése esetén, illetve annak megszűnésekor, amennyiben az Adós teljesítése részben vagy egészében elmarad, a Hitelező joga megnyílik a Kölcsön fedezetéül szolgáló biztosítékok érvényesítésére.
- 16.3. A Kölcsönszerződés megszűnéstől számított 3 (három) hónapon belül– kivéve, ha az a 16.1.1. pont, vagy 16.1.2. pont szerint szűnik meg-, az Adós köteles az Ingatlant és az esetleges Segéd Ingatlant sértetlen, a szerződéskötéskori eredeti állapotának megfelelő, kitakarított, szeméttől megtisztított, bentlakó személyektől és ingóságoktól kiürített üres állapotban kell átadnia a Hitelező részére.
- 16.4. Az Adós – amennyiben a Kölcsönszerződés megszűnésére az Adós érdekkörében felmerült okból került sor – köteles a Hitelező mindazon költségeit megtéríteni, amelyek a Kölcsönszerződés lejárat előtti megszűnésével összefüggésben merültek fel.
- 16.5. Amennyiben a Kölcsönszerződést a felek közös megegyezéssel szüntetik meg, az esetben az egymás

közötti elszámolásra a felek között született írásbeli megállapodás az irányadó.

- 16.5.1. Közös megegyezéssel szüntethetik meg a felek a Kölcsönszerződést abban az esetben is, ha az Adós a 6.18. pontnak megfelelően kezdeményezi a Kölcsönszerződés lezárását. A Kölcsönszerződés lezárását az Adós csak a Díjjegyzékben meghatározott lezárási feltételek szerint kezdeményezheti.
- 16.5.2. Az egymás közötti elszámolás alapja a hátralékos tőketartozás, valamint a Kölcsönszerződés alapján az Adósnak fennálló egyéb fizetési kötelezettségei. Az Adós a lezárás esetén a Kölcsönszerződésből eredő összes tartozásának megfizetésén túl köteles a 6.18. pontban meghatározott mértékű lezárási díjat is megfizetni a Hitelező részére.
- 16.5.3. Amennyiben az elszámolás során az Adós valamennyi fizetési kötelezettségének eleget tett, a Hitelező a tartozás kiegyenlítésének napjától számított 15 napon belül az óvadékot, illetőleg annak fel nem használt részét az Adós által írásban megadott, az Adós nevére szóló bankszámlaszámra történő átutalással köteles visszafizetni. Amennyiben az Adós nem ad, vagy téves számlaszámot ad meg, kamat vagy késedelmi kamat címén a Hitelezővel szemben követelést nem támaszthat. Amennyiben az elszámolás során az Adós valamennyi tartozását nem egyenlíti ki, úgy a Hitelező jogosult az óvadékot erre a célra felhasználni, és csak a tartozások kiegyenlítése után fennmaradó összeget köteles az Adósnak a jelen pontban meghatározott módon visszafizetni.
- 16.6. A Hitelező jogosult a szerződéstől a folyósítást megelőzően egyoldalúan, írásban tett az Adósnak címzett nyilatkozattal mindenfajta kártérítési kötelezettség nélkül elállni, ha:
- 16.6.1. az Adós vagy az Eladó a V. fejezetben felsorolt, a szerződés aláírásakor, vagy a később teljesítendő kötelezettségeinek, vagy folyósítási feltételeknek a Díjjegyzékben meghatározott rendelkezésre tartási idő lejáratát megelőző 45 napig, vagy ezt követően a Hitelező felszólítását követő 30 napon belül nem tesz eleget, vagy
- 16.6.2. a Kölcsönszerződés, illetve egy ezzel összefüggő szerződés a magyar jog szerint hatálytalan, semmis, vagy
- 16.6.3. a Kölcsön Összeg folyósítása előtt az Adós körülményeiben olyan lényeges változás áll be, amely miatt a megkötött Kölcsönszerződések teljesítése a Hitelező részéről nem várható el, vagy ha a szerződések megkötése után olyan körülmények következnek be, amelyek miatt a Kölcsönszerződés értelmében azonnali hatályú felmondásnak lenne helye, vagy
- 16.6.4. a biztosítéku szánt bármely Ingatlan vagy az esetleges Segéd Ingatlan tulajdonjogának vonatkozásában kétség merül fel, vagy
- 16.6.5. a Kölcsönszerződésben meghatározott egyéb okok esetén.
- 16.7. A Hitelező szerződéstől való elállás esetén, az elállás bejelentésétől számított 15 (tizenöt) napon belül, az Adósnak az esetlegesen felmerülő rendelkezésre tartási díjon felül meg kell térítenie a Hitelező számára az összes addig, a Hitelező oldalán felmerült, illetve a Hitelezőnek okozott költséget. Az Adós által eddig az időpontig teljesített fizetések nem kerülnek visszatérítésre.
- 16.8. A Hitelező a Kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha az Adós súlyosan szerződésszegő, vagy a szerződésszerű teljesítést veszélyeztető magatartást tanúsít, különösen, ha:
- 16.8.1. az Adós a Kölcsönszerződésből fakadó bármely fizetési kötelezettségével, írásos felszólítás és a kitűzött teljesítési póthatáridő ellenére késedelembe esik, vagy
- 16.8.2. az Adós a biztosítási szerződés szerinti biztosítási díjrészek megfizetésével, azok esedékességétől számított 15 napot meghaladó késedelembe esik, vagy
- 16.8.3. ha az Adós a Hitelezővel szemben az Üzletszabályzatban előírt vagy a Kölcsönszerződéshez kapcsolódóan vállalt olyan kötelezettségét szegi meg, amely a Kölcsön visszafizetését és/vagy a biztosított követelés zálogtárgyból való kielégítését súlyosan veszélyezteti, vagy

- 16.8.4. az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan rendeltetésellenes használata esetén, függetlenül attól, hogy az ilyen magatartást az Adós vagy az általa az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan területére engedett személy tanúsítja, vagy
- 16.8.5. A Ingatlan vagy az esetleges Segéd Ingatlan állaga tartósan romlik, vagy értéke tartósan csökken, és azt az Adós és a Hitelező felszólítására újabb ingatlan biztosításával 15 (tizenöt) napon belül nem vagy nem kellő mértékben egészíti ki, vagy
- 16.8.6. az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan 11.3 pontban meghatározott ellenőrzésének kétszeri akadályoztatása vagy meghiúsulása esetén, vagy
- 16.8.7. az Adós a Kölcsön fedezetével, biztosítékával vagy céljának megvalósulásával kapcsolatos vizsgálatot – figyelmeztetés ellenére – akadályozza, ideértve azt az esetet is, ha a jelen Üzletszabályzat vagy a megkötött szerződések, valamint a jogszabályban előírt adatszolgáltatási kötelezettségét megszegi, vagy
- 16.8.8. az Adósnak az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan karbantartásával, állagmegóvásával kapcsolatos kötelezettségének megszegése esetén, vagy
- 16.8.9. ha az Adós bármely, a Kölcsönszerződésben és/vagy az Üzletszabályzatban meghatározott tájékoztatási – nyilatkozattételi- vagy dokumentum-, illetve adatszolgáltatási kötelezettségének nem, vagy nem megfelelő időben és módon tesz eleget, vagy téves információt szolgáltat, vagy
- 16.8.10. ha az Adós a Hitelezőnek megadott címét vagy nevét, illetve a hitelkérelmében jelzett bármely, a Kölcsön visszafizetését veszélyeztető lényeges körülményt megváltoztatja annak bejelentése nélkül, vagy
- 16.8.11. ha az Adós az Ingatlanban vagy a Segéd Ingatlanban bekövetkezett káresemények miatt a helyreállítási kötelezettség címen rendelkezésre bocsátott biztosítási összeget e céltól eltérően használja fel, vagy
- 16.8.12. az Adósnak a Kölcsönszerződéssel kapcsolatos kártérítési kötelezettségének megszegése esetén, vagy
- 16.8.13. az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan jogosulatlan 3. személy részére történő használatba adása, átadása, bármilyen jogcímen történő megterhelése, illetve 3. személy javára való vagyoni értékű jog alapítása esetén abban az esetben, ha ahhoz a Hitelező előzetesen írásban nem járult hozzá, vagy
- 16.8.14. az Adós vagy az Adós befolyási körébe tartozó valamely társaság a Hitelezővel kötött szerződéseiből (különösen Kölcsönszerződéseiből) eredő fizetési kötelezettségeivel vagy egyéb kötelezettségei teljesítésével késedelembe esik és azokat az erre vonatkozó felszólítás ellenére sem tesz eleget, ezen szerződéseket idő előtt felmondja, illetve megszünteti (például csődeljárás keretében), vagy
- 16.8.15. az Adós bármely szerződéses, vagy egyéb nyilatkozatáról, pénzügyi vagy más jellegű állításáról, amelyet a Kölcsönszerződéssel kapcsolatban tett, illetve azzal kapcsolatos, kiderül, hogy a nyilatkozattétel idején bármely lényeges vonatkozásban hiányos, valótlan, illetve félrevezető, vagy
- 16.8.16. az Adós ellen felszámolási, csőd-, vagy végelszámolási eljárás indul, vagy a vagyona végrehajtás alá kerül, vagy
- 16.8.17. lényegi változás történik az Adós gazdasági vagy jogi helyzetében, vagy
- 16.8.18. amennyiben az Adós a számára előírt együttműködési és tájékoztatási kötelezettségének nem tesz eleget, vagy
- 16.8.19. az Adós a Kölcsön fedezetéül szolgáló Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan elvonja, azt a

Hitelező előzetes hozzájárulása nélkül elidegeníti, bármely módon megterheli, vagy a fentiekre bármilyen kísérletet tesz, vagy

- 16.8.20. ha az Adós a Kötött felhasználású Kölcsönt nem a Kölcsönszerződésben meghatározott célra fordította és/vagy a Kölcsön felhasználását a Hitelező által előírt módon nem igazolta, vagy
- 16.8.21. amennyiben a Hitelező valamennyi folyósítási feltétel teljesülése előtt folyósítja a Kölcsön Összeget, az Eladó vagy az Adós a Hitelező felszólítását követő 30 napon belül nem igazolja az általa teljesítendő valamennyi folyósítási feltétel bekövetkezését, vagy a folyósított összeg a Hitelezőhöz visszakérül, vagy
- 16.8.22. ha az Adós az Önálló Zálogjogot alapító szerződést felmondja, vagy
- 16.8.23. ha az Adós nem tesz eleget kötelező előtörlesztési kötelezettségének, vagy
- 16.8.24. Az Adósnak az Ingatlan vonatkozásában beadott tulajdonjog bejegyzési kérelmét a Földhivatal elutasítja, vagy
- 16.8.25. A vételi jog Kölcsön futamideje alatt azonos tartalommal történő fenntartásának elmulasztása esetén, vagy
- 16.8.26. a Kölcsönszerződésben meghatározott egyéb okok esetén.
- 16.8.27. a Ptk 525 § paragrafusában foglalt egyéb felmondási okok alapján.
- 16.9. A Hitelező az azonnali hatályú felmondást írásban közli az Adóssal, amely a kézhezvétellel válik hatályossá. Az azonnali hatályú felmondás esetén azonnal, egyösszegben esedékessé válik a teljes, még vissza nem fizetett Kölcsön, a még ki nem fizetett esedékes hiteldíj, az Adósnak a Kölcsönszerződésből eredő valamennyi tartozása és egyéb fizetési kötelezettsége, amely vonatkozik különösen a hátralékos biztosítási díjakra, és a késedelmi kamatokra, valamint a felmerült igényérvényesítési költségekre továbbá a 6.18. pontban meghatározott mértékű lezárási díjra. A Hitelező a felmondásban írásban közli az Adóssal a megszűnés napjára kiszámított hátralékos teljes összegű tartozását.
- 16.10. Az Adós szerződésszegése esetén elveszíti a Hitelezővel megkötött megállapodásban részére biztosított valamennyi jogot és kedvezményt.
- 16.11. Az azonnali hatályú felmondás esetén, annak közlésétől számított 3 (három) hónapon belül az Adós köteles az Ingatlant és az esetleges Segéd sértetlen, a szerződéskötéskori eredeti állapotának megfelelő, kitakarított, szeméttől megtisztított, bentlakó személyektől és ingóságoktól kiürített üres állapotban kell átadnia a Hitelező részére, mely kötelezettségének elmulasztásából eredő minden kárért és költségért felel.
- 16.12. Ha a Kölcsönszerződés az abban foglaltaknak megfelelően felmondásra kerül, a Hitelező és az Önálló Zálogszerződés jogosultja saját választása szerint jogosult eldönteni azt, hogy a szerződés biztosítékeként megalapított mely joggal kíván élni.
- 16.13. Amennyiben a Hitelező jogosult a Kölcsönszerződést egyoldalúan felmondani, úgy a felmondási jogának megnyílásával egyidejűleg jogosult az Ingatlanra és az esetleges Segéd Ingatlanra bejegyzett vételi joggal élni.
- 16.14. Amennyiben a Hitelező jogosult a Kölcsönszerződést egyoldalúan felmondani, úgy a felmondási jogának megnyílásával egyidejűleg az Ingatlanra és az esetleges Segéd Ingatlanra bejegyzett Önálló Zálogjog jogosultja a Zálogszerződést felmondhatja.
- 16.15. A Hitelező azonnali hatályú felmondása esetén a feleket egymással szemben elszámolási kötelezettség terheli az alábbiak szerint:
- 16.15.1. A Hitelező az azonnali felmondás után, amennyiben vételi joggal él, az Ingatlan és az

esetleges Segéd Ingatlan tulajdonjogát a vételi jogot alapító okiratban foglalt fizetési feltételek mellett megszerezheti. Az Adós a Kölcsönszerződés aláírásával lemond arról, hogy a vételi jog érvényesítése során hozzá befolyt vételár összegét vitassa. Amennyiben a Kölcsön fedezetéül több ingatlanra lett vételi jog alapítva, vételi jogát a Hitelező úgy gyakorolja, hogy az Adós fennálló tartozása minél hamarabb teljes egészében kielégítésre kerüljön, így a Hitelező saját választása szerint a fedezetként felajánlott bármely ingatlanra bejegyzett vételi jogával élhet.

- 16.15.2. Az Önálló Zálogjog jogosultja az azonnali felmondás után az Önálló Zálogjogot alapító szerződéseket jogosult felmondani és az Ingatlant és az esetleges Segéd Ingatlant a zálogszerződésben meghatározott módon értékesíteni. Az Adós a Kölcsönszerződés aláírásával lemond arról, hogy a zálogjog érvényesítése során befolyt vételár összegét vitassa. Amennyiben a Kölcsön fedezetéül több ingatlanra lett egyetemlegesen Önálló Zálogjog alapítva, kielégítési jogát az Önálló Zálogjog jogosultja úgy gyakorolja, hogy az Adósna a Hitelező felé fennálló tartozása minél hamarabb teljes egészében kielégítésre kerüljön, így a jogosult saját választása szerint a fedezetként felajánlott bármely ingatlant értékesítheti.
- 16.15.3. Az elszámolást a vételi jog érvényesítése esetén az Ingatlannak és az esetleges Segéd Ingatlannak a Hitelező általi átvételét követő 15 napon belül kell lefolytatni, az önálló zálogjog érvényesítése esetén a vételár befolyását követő 15 napon belül kell lefolytatni. A Hitelező vagy megbízottja emellett további számlát állít ki az Adós részére a Kölcsönszerződésből eredő egyéb követeléseiről (lezárási díj, késedelmi kamat, egyéb költségek, ide értve az Ingatlan kiürítése és értékesítése során felmerülő költségeket, illetékeket is stb.).
- 16.15.4. Az elszámolás alapja a vételi jog gyakorlása során vagy az Önálló Zálogjog gyakorlása során az értékesítés során befolyt vételár, a már lejárt esedékességű törlesztő-részlet hátralékoknak az értékesítés napján fennálló teljes összege, a fennálló tőketartozás valamint az Adós esetleges egyéb tartozása, fizetési kötelezettségei, a 6.18. pont szerinti lezárási díj, késedelmi kamatok, továbbá az ingatlanok kiürítése és értékesítése során felmerülő költségek.
- 16.15.5. Az Adós köteles megtéríteni a Hitelezőnek minden kárát és költségét, amelyek az Adós szerződésszegésével, illetve a Hitelezőnek a Kölcsönszerződésben foglalt jogainak a végrehajtásával, illetve azok érvényesítésével kapcsolatban a Hitelezőnél, illetve annak meghatalmazottjánál felmerülnek.
- 16.15.6. Amennyiben az Ingatlanra és az esetleges Segéd Ingatlanra bejegyzett vételi jog alapján az Adósna fizetendő összeg, vagy az ingatlan(ok)nak az Önálló Zálogjog alapján történő értékesítése során befolyt összeg az Adósna a Kölcsönszerződésből eredő összes tartozását meghaladja, abban az esetben a Hitelező a különbözetet az elszámolás napjától számított 15 napon belül az Adós által a Hitelező részére írásos értesítés útján megadott, az Adós nevére szóló bankszámlára köteles megfizetni. Amennyiben az Adós számlaszámot nem ad meg, kamat vagy késedelmi kamat címén a Hitelezővel szemben követelést nem támaszthat.
- 16.15.7. Amennyiben az Ingatlanra és az esetleges Segéd Ingatlanra bejegyzett vételi jog alapján az Adósna fizetendő összeg, vagy az ingatlan(ok)nak az Önálló Zálogjog alapján történő értékesítése során befolyt összeg nem elegendő az Adósna a Kölcsönszerződésből eredő összes tartozásának fedezésére, abban az esetben az Adós köteles a különbözetet az elszámolás napjától számított 8 (nyolc) napon belül a Hitelező számlájára átutalni, arra befizetni, vagy házi pénztárába befizetni.
- 16.15.8. Az esedékesség és az elszámolás közötti időtartamra az Adós késedelmi kamat megfizetésére köteles. A Hitelező követelése csökkentése érdekében az óvadékot is igénybe veheti.
- 16.15.9. Amennyiben az elszámolás során az Adós valamennyi tartozása kiegyenlítésre kerül, a Hitelező a tartozás kiegyenlítésének napjától számított 15 napon belül az óvadékot, illetőleg annak fel nem használt részét az Adós által írásban megadott, az Adós nevére szóló bankszámlaszámra történő átutalással köteles visszafizetni. Amennyiben az Adós számlaszámot nem ad meg, kamat vagy késedelmi kamat címén a Hitelezővel szemben követelést nem támaszthat.
- 16.15.10. A felmondás esetén az Adós által a felmondás időpontjáig teljesített befizetésekből

visszatérítésre nincs lehetőség és ilyen igényt az Adós semmilyen jogcímen nem fogalmazhat meg.

- 16.16. Az Ingatlanok és az esetleges Segéd Ingatlanok bármelyikében bekövetkezett helyre nem állítható kár esetén - az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapota csak újrakepítés útján érhető el – a felek egymással elszámolnak a következő módon.
- 16.16.1. A Hitelező a Kölcsönszerződés megszűnését követő esedékesség napjára kiszámolja a Kölcsönszerződésből eredő követelését, a 6.18. pont szerint lezárási díjat, valamint az Adósna a Kölcsönszerződés alapján fennálló egyéb fizetési kötelezettségeit. Ha ezen összeget az Adós 8 (nyolc) napon belül nem fizeti meg a Hitelezőnek, a Hitelező jogosult a késedelem időszakára késedelmi kamatot felszámítani.
- 16.16.2. Amennyiben az Adós a 16.16.1. pont szerinti követelés összegét 8 (nyolc) napon belül kiegyenlíti, a Hitelező írásbeli nyilatkozatával hozzájárul ahhoz, hogy a biztosító által fizetendő kártérítési összeget az Adós vegye át.
- 16.16.3. Amennyiben a biztosító által kifizetett kártérítési összeg a Hitelező követelését meghaladja, a Hitelező követelése feletti összeg az Adóst illeti meg.
- 16.16.4. Amennyiben a biztosító által kifizetett kártérítés összege nem fedezi a Hitelező követelését, a különbözetet az Adós 8 (nyolc) napon belül köteles a Hitelezőnek megfizetni.
- 16.16.5. A Hitelező nem felel a biztosító által fizetett kártérítési összeg mértékéért. A Hitelező az Adósra engedményezi a biztosítóval szemben esetleg fennálló további kártérítési követelésének az Adósna a Hitelező felé fennálló ki nem egyenlített tartozását meghaladó részét. Az engedményezésről az Adós köteles a biztosítót értesíteni. Az Adósna az engedményezés alapján a biztosítóval szemben támasztott igénye nincs halasztó hatállyal az Adósna a Kölcsönszerződésből származó fizetési kötelezettségeinek a teljesítésére.
- 16.16.6. Amennyiben az elszámolás során az Adós valamennyi fizetési kötelezettségének eleget tett, a Hitelező a tartozás kiegyenlítésének napjától számított 15 (tizenöt) napon belül az óvadékot, illetőleg annak fel nem használt részét az Adós által írásban megadott, az Adós nevére szóló bankszámlaszámra történő átutalással köteles visszafizetni. Amennyiben az Adós számlaszámot nem ad meg, kamat vagy késedelmi kamat címén a Hitelezővel szemben követelést nem támaszthat. Amennyiben az elszámolás során az Adós valamennyi tartozását nem egyenlíti ki, úgy a Hitelező jogosult az óvadékot erre a célra felhasználni, és csak a tartozások kiegyenlítése után fennmaradó összeget köteles az Adósna a jelen pontban meghatározott módon visszafizetni.
- 16.17. Amennyiben az Adós természetes személy és elhalálozik, úgy a halotti anyakönyvi kivonat kiállításának napjától számított 30 napon belül, a magát jogerős határozattal örökösként igazoló személy vagy személyek jogosultak a Kölcsönszerződésbe az elhunyt Adós helyére belépni. Amennyiben az örökösök a halotti anyakönyvi kivonat kiállításának napjától számított 30 napon belül nem élnek ezzel a jogukkal, vagy ezen időszak alatt jogerős közjegyzői határozat nem állapítja meg bármely személy örökösi minőségét, úgy jogosultak a szerződésből eredő teljes tartozást kiegyenlíteni. Amennyiben az örökösök a jelen pontban szabályozott egyik jogukkal sem élnek, vagy a halotti anyakönyvi kivonat kiállításának napjától számított 30 napon belül jogerős közjegyzői határozat nem állapítja meg bármely személy örökösi minőségét, úgy a Hitelező jogosult élni az Ingatlanra és az esetleges Segéd Ingatlanra bejegyzett vételi jogával, vagy a zálogjog jogosultja az Önálló Zálogjogot alapító szerződést jogosult felmondani és így kielégítési jogával élni, és a felmondásnál leírt eljárás szerint elszámol az örökösökkel, vagy a részükre bírósági letétbe teljesít.
- 16.17.1. Az Adós halála esetén az örökösök az Ingatlant és az esetleges Segéd Ingatlant nem jogosultak birtokba venni. Amennyiben az Ingatlan és az esetleges Segéd Ingatlan tulajdonjogát vételi jogával élve a Hitelező megszerzi, az Ingatlanban és az esetleges Segéd Ingatlanban elhelyezett ingóságokat a Hitelező jogosult elszállíttatni, és azt az örökösök részére átadni. Amennyiben nincs örökös, vagy az a hagyatékot nem veszi át, vagy nem állapítható meg az örökösök személye, a Hitelező jogosult élni az Ingatlanra és az esetleges Segéd Ingatlanra bejegyzett vételi jogával, vagy a zálogjog jogosultja az Önálló Zálogjogot alapító szerződést jogosult felmondani és így kielégítési jogával élni, és a felmondásnál leírt eljárás szerint elszámol az örökösökkel, vagy a részükre bírósági letétbe teljesít.

- 16.18. Az Adós – amennyiben gazdasági társaság - a jogutód nélküli megszűnése tárgyában indult eljárásról köteles haladéktalanul a Hitelezőt értesíteni és a Kölcsönszerződésből eredő kötelezettségeit maradéktalanul kiegyenlíteni. Amennyiben az Adós az eljárás megindulásáról haladéktalanul a Hitelezőt nem értesíti, a Hitelező jogosult a Kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani, az Ingatlanra és az esetleges Segéd Ingatlanra bejegyzett vételi jogával élni, vagy a zálogjog jogosultja az Önálló Zálogjogot alapító szerződést jogosult felmondani, és így kielégítési jogát gyakorolni. A felek elszámolására ebben az esetben a felmondás szabályai az irányadók.
- 16.19. A szerződő felek rögzítik, hogy a Hitelezőnek, amennyiben az Ingatlan vagy az esetleges Segéd Ingatlan birtokába lép, az Adós vagy az ott tartózkodó személyek vonatkozásában semmilyen elhelyezési kötelezettsége nincs.
- 16.20. Szerződő felek rögzítik, hogy a tartozás elismerésénél és az elszámolásnál Hitelező nyilvántartása az irányadó, amelyről közjegyzővel ténytanúsítványt készíthet.

XVII. Értesítések

- 17.1. A Hitelező az Adós részére szóló szerződéses ajánlatokat, nyilatkozatokat, értesítéseket és okmányokat arra a címre küldi, amelyet az Adós e célból írásban rögzített. A Hitelező az Adós általa ismert lakóhelyére/székhelyére, illetve telephelyére küldi az iratokat. Az Adós által közölt hibás cím miatt téves postázásból eredő károk és többletköltségek az Adóst terhelik, és azonnal esedékessé válnak. Az Adós haladéktalanul köteles bejelenteni címének megváltozását. Az ennek elmulasztásából eredő kár, költség az Adóst terheli. Több Adós esetén Hitelező által bármely Adósnak küldött levelet a többi Adós részére is kézbesítettnek kell tekinteni, Adósok felelnek azért, ha valamely Adós a többi Adóst a részére küldött levél tartalmáról nem értesíti.
- 17.2. A Hitelező az Adós részére szóló iratokat, értesítéseket általában nem köteles ajánlottan, tértivevénnyel postára adni. Az elküldést megtörténtnek kell tekinteti, ha az eredeti irat másolati példánya, vagy Hitelezői kézjeggyel ellátott példánya a Hitelező birtokában van, és a küldeményt a Hitelező postakönyve tartalmazza és a posta az átvételét körbélyegzővel igazolta, vagy az elküldést postai dolgozó kézjeggyel ellátott feladójegyzék vagy feladóvevény igazolja.
- 17.3. Kézbesítési szabályok A Hitelező által az Adósnak küldött írásos értesítéseket elsődlegesen postai szolgáltató útján kell kézbesíteni. A postai úton megküldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratokat nem vette át (a Hitelezőnek „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza) az iratot – az ellenkező bizonyításig – a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A telfax útján elküldött értesítést a vissza igazolás időpontjában kell kézbesítettnek tekinteni. A Hitelező által személyesen átadott értesítést az igazolt átadással – átvétellel tekintendő kézbesítettnek.
- 17.4. Több Adós esetén, a Hitelező bármely Adóshoz intézett jognyilatkozatai a jogügyletben résztvevő valamennyi Adós vonatkozásában hatályosak.

XVIII. Vegyes Rendelkezések

- 18.1. Az Adós a Kölcsönszerződés fennállása alatt más banktól vagy pénzintézettől csak a Hitelező előzetes tájékoztatása mellett vehet igénybe kölcsönt, vagy köthet egyéb kötelezettségvállalással járó szerződést (pl. kezességvállalás, garanciavállalás stb.).
- 18.2. Az Adós a Hitelkérelem benyújtásával felhatalmazza a Hitelezőt, hogy róla a Kölcsön futamideje alatt más pénzintézettől információt kérjen. E tekintetben az Adós a banktitok és az üzleti titoktartási kötelezettség alóli felmentést megadja.
- 18.3. Hitelező banktitkot képező adatot az ingatlanak a Ptk. 257. § (2) és (3) bekezdése alapján történő történő értékesítése vagy a nemteljesítés esetén szükséges végrehajtás esetén, a végrehajtás illetve az értékesítés sikeres megvalósítása céljából kiadhatja.
- 18.4. Az Adós a Kölcsönszerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Hitelező a Kölcsönszerződést, valamint az összes ezzel összefüggő szerződésben rögzített jogosultságot teljes egészében vagy

részben a Bankra vagy valamely hitelintézetére vagy társaságára átruházza.

- 18.5. Az Adós a Kölcsönszerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Hitelező adatfeldolgozásának keretében az adatai tárolásra és - a finanszírozások megszerzésével, valamint a pénzforgalom lebonyolításával kapcsolatos törvényes kötelezettségek keretében - továbbadásra kerüljenek.
- 18.6. Az Adós a Kölcsönszerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy nem jelenti a banktitok sérelmét, ha a Hitelező az Adós alább felsorolt adatait a Hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996 évi CXII. Törvény XX/A fejezetében foglaltak alapján átadja a Központi Hitelinformációs Rendszer (a továbbiakban: KHR) részére. meghatározott feltételek szerint a bankközi Adós- és Hitelinformációs Rendszer (BAR) részére.

A KHR olyan zárt rendszerű adatbázis, amelynek célja a hitelképesség differenciáltabb megítélésének és ezáltal a hitelezésnek szélesebb körű lehetővé tétele, a hitelezési kockázatok csökkentésének elősegítése.

Adós tudomásul veszi, hogy a Hitelező átadja azon természetes személy alábbiakban felsorolt adatait a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás részére, aki a pénzügyi szolgáltatásra vonatkozó (kölcsön) szerződésben vállalt fizetési kötelezettségének oly módon nem tesz eleget, hogy a lejárt és meg nem fizetett tartozásának összege meghaladja a késelemben esés időpontjában érvényes legkisebb havi minimálbért, és ezen minimálbér összegét meghaladó késelelem folyamatosan, több mint kilencven napon keresztül fennáll.

Ugyanazon természetes személy előzőek szerinti szerződésszegését több jogviszony egyidejű fennállása esetén a jogviszonyként külön –külön kell figyelembe venni.

Az előzőekben foglaltak alkalmazása során a lejárt és meg nem fizetett tartozás összegének és időtartamának számítását abban az esetben is folyamatosan kell végezni, ha az adatszolgáltatás alapjául szolgáló szerződésből eredő követelést a Hitelező más hitelezőre engedményezi illetve más hitelező engedményezi a Hitelezőre.

1.) Azonosító adatok:

- név
- születési név
- születési hely, idő
- anyja születési neve
- személyi igazolvány szám vagy egyéb a személyazonosság igazolására a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992 évi LXVI törvény szerint alkalmas igazolás száma
- lakcím
- levelezési cím

2.) A pénzügyi szolgáltatásra (kölcsönszerződésre) vonatkozó adatok:

- szerződés típusa és azonosítója
- szerződés megkötésének, lejáratának, megszűnésének időpontja
- a szerződés összege, devizaneme
- a lejárt és meg nem fizetett tartozásra vonatkozóan, amely esetben a tartozás összege meghaladja a késelemben esés időpontjában érvényes legkisebb havi minimálbér és ezen minimálbér összeget meghaladó késelelem folyamatosan több mint 90 napon (kilencven) keresztül fennáll.
- a fizetési kötelezettség bekövetkezésének időpontja
- a fizetési kötelezettség bekövetkezésékor fennálló lejárt és meg nem fizetett tartozás összege
- lejárt és meg nem fizetett tartozás megszűnésének módja és időpontja

Amennyiben az Adós gazdasági társaság, úgy az Adós a kölcsönszerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a Hitelező minden esetben átadja a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás számára a kölcsönszerződéssel kapcsolatos alábbi adatokat:

1.) Azonosító adatok:

- cégnév
- székhely
- cégjegyzékszám, egyéni vállalkozói igazolvány szám
- adószám

2.) A pénzügyi szolgáltatással (kölcsön) kapcsolatos adatok:

- a szerződés típusa és azonosítója
- a szerződés megkötésének és lejártának, megszűnésének időpontja
- szerződés megszűnésének módja
- a szerződés összege, devizaneme
- a lejárt és meg nem fizetett tartozás esedékességének időpontja és összege
- a lejárt és meg nem fizetett tartozás megszűnésének időpontja és módja
- a követelés más hitelintézet, pénzügyi vállalkozás részére történő átruházásra, perre utaló megjegyzés

A Hitelező a természetes személy Adósok részére a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás részére történő adatátadás tervezett végrehajtását 30 nappal megelőzően írásbeli tájékoztatást ad arról, hogy feltételek teljesítése esetén adatai bekerülnek a KHR-be, amelyben nem tesz eleget a kölcsönszerződésben foglalt kötelezettségeinek.

A Hitelező a természetes személy Adósok esetén a KHR-be történt adatátadást követően 8 napon belül értesíti az Adóst annak megtörténtéről.

Adós jogosult a Hitelezőnél tájékoztatást kérni arról, hogy milyen adatai szerepelnek a KHR-ben, és ezen adatait mely pénzügyi intézmény, referenciaadat szolgáltató adta át. A Hitelező tájékoztatás iránti kérelmét a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás részére haladéktalanul legkésőbb 2 munka napon belül továbbítja.

A Hitelező a választ annak kézhezvételét követően zárt módon, kézbesítési bizonyítvánnyal feladott irat formájában haladéktalanul, legfeljebb 2 munka napon belül eljuttatja a kérelmezőnek. A tájékoztatás a kérelmező számára évente egy alkalommal díjtalan.

- 18.7. A Kölcsönszerződéssel kapcsolatos esetleges földhivatali és építésügyi hatósági engedélyekről, külön megállapodás hiányában, az Adósnak kell gondoskodnia.
- 18.8. A jelen Kölcsönszerződés, a Vételi jogot alapító szerződés és az Önálló Zálogjogot Alapító Szerződés megkötésekor eljáró ügyvédi iroda az esetleges Ptk. 257. § (2) és (3) bekezdésén alapuló értékesítés, illetve a végrehajtási és kiürítési eljárások során az Adóssal szemben a Hitelező képviselétében eljár. Az ügyvédi iroda részére a Kölcsönszerződésben, illetve az Önálló Zálogjogot Alapító és Vételi Jogot Alapító szerződésekben az Ügyvédi Törvény 25. § paragrafusa szerinti felmentvényt Adós megadja.

XIX. Kiszervezés

- 19.1 Hitelező az általa alkalmazott BOSS informatikai rendszer üzemeltetését az ONLINE Üzleti Informatikai Zrt-vel (1032 Budapest, Vályog u 3.) kötött szerződés alapján 2008. február 01 napjától kiszervezte. A kiszervezést a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2008. március 07-n kelt 9846/2008 iktatószámú levelében tudomásul vette.

XX. Érvényességi záradék

- III.1 A Hitelező az Üzletszabályzatát jogosult egyoldalúan módosítani. A módosításokat az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben a Hitelező hozzáférhetővé teszi az esedékes Díjjegyzékkel együtt. Ha az Adós az értesítéstől (kifüggesztéstől) számított 15 (tizenöt) napon belül írásban észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, a változásokat elfogadottnak kell tekinteni.
- III.2 A Hitelező egyoldalúan jogosult a kamat, a kezelési költség, illetve egyéb díjak, költségek, kamatok módosítására az Üzletszabályzat szerint.
- III.3 Amennyiben a Kölcsönszerződés egy vagy több rendelkezése érvénytelenné válik, az a Kölcsönszerződés összes többi részének érvényességét nem érinti és a felek a részleges érvénytelenség kiküszöbölésére kötelezettséget vállalnak.
- III.4 Az Üzletszabályzat és a Kölcsönszerződés rendelkezéseit érintő, kötelezően alkalmazandó jogszabályváltozás esetén az új, valamint a módosult jogszabályi rendelkezés az Üzletszabályzat részévé válik.
- III.5 A Kölcsönszerződés és az Üzletszabályzat esetleges eltérő rendelkezései esetén a Kölcsönszerződés szabályai az irányadók a felek jogviszonyára.

XXI. Bíróági illetékesség, alkalmazandó jog, perek

- 21.1 A szerződő felek minden a jelen Üzletszabályzatban vagy a kölcsönszerződéssel kapcsolatos jogvitában alávetik magukat a **Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választott Bíróság** (székhelye: H-1052 Budapest, Deák Ferenc u. 5. I.em. 158.) kizárólagos illetékességének. A választottbíróági eljárásra a Választott Bíróság saját eljárási ügyrendje az irányadó. A választottbíróági eljárásban alkalmazandó nyelv és joganyag a magyar, illetve a Magyar Köztársaság anyagi jogszabályai. A választottbíróóság hármas tanácsban jár el. A jelen szerződés a választottbíráskodásról szóló **1994. évi LXXI. tv.** szempontjából egyben választottbíróági szerződésnek is minősül és kizárólagos illetékességet teremt.
- 21.2 Az Adós köteles megtéríteni a Hitelező azon kárát, ráfordításait és költségeit (beleértve, de nem kizárólag a jogi költségeket és kiadásokat), amelyek az Adós szerződésszegésével kapcsolatban, vagy a Hitelezőnek a szerződésben foglalt jogainak végrehajtása, illetve érvényesítése során, vagy bármely vizsgálat, illetve más eljárás során felmerülnek.

XXII. Záró rendelkezések

- 22.1 Az Adós és a Hitelező között fennálló valamennyi jogviszonyra és szerződésre a Magyar Köztársaság hatályos jogszabályai az irányadók, Az Üzletszabályzatban és a Kölcsönszerződésben esetlegesen nem szabályozott kérdésekben is ezeket a jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni.
- 22.2 A mellékletek valamint az Üzletszabályzat a Kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képezik.
- 22.3 A Hitelező a jelen Üzletszabályzatban rögzített feltételektől az Adós javára bármikor eltérhet.

A jelen Üzletszabályzatot, az annak részét képező Figyelemfelhívást, elolvastam, megértettem, egy példányt átvettem és mindezek alátámasztására részletes áttanulmányozás után, mint akaratommal mindenben egyező tartalmú okiratot a jogkövetkezmények ismeretében saját kezűleg aláírom. A Kölcsön időtartamának a meghatározásakor teljes körűen figyelembe vettem saját teljesítőképességem, vagyoni helyzetem és a Hitelező irányába vállalt kötelezettségeket is.

Budapest, 2008. március 14.

Mellékletek:

- 1.) Birtokvédelmi nyilatkozat (minta);
- 2.) Közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettség vállalás (minta);
- 3.) Adásvételi szerződés (minta);
- 4/a) Letéti szerződés (minta)
- 4/b) Tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat (minta)
- 5.) Óvadéki szerződés (minta);
- 6.) Önálló zálogjogot alapító szerződés (minta);
- 7/a) Vételi jogot alapító szerződés (minta).
- 7/b) A megtámadásról való lemondási záradék(minta)
- 8.) Kölcsönszerződés (minta)
- 9.) Segéd ingatlan fedezettel biztosított kölcsönszerződés (minta)
- 10.) Hitelkérelem magánszemélyek esetén (minta)
- 11.) Hitelkérelem gazdasági társaságok esetén (minta)

FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK

A Kölcsönszerződésben valamint az Üzletszabályzatban a fogalmak a következő jelentéssel bírnak:

Adós(ok):	Az a cselekvőképes, 18. életévét betöltött természetes személy, vagy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, aki a Hitelezővel Kölcsönszerződést köt. Amennyiben több $\rightarrow$ Adós van, $\rightarrow$ Adósok kötelezettsége oszthatatlan és az $\rightarrow$ Adósok a Kölcsönszerződésben vállalt kötelezettségek teljesítéséért egyetemlegesen felelősek.
Árfolyam korrekciós tétel:	A mindenkori esedékességet megelőző $\rightarrow$ kamatperiódusban kalkulált árfolyam és ugyanazon $\rightarrow$ kamatperiódus $\rightarrow$ tényleges árfolyama különbözetéből adódó érték és annak esetleges kamatai, melynek esedékessége a tartozás keletkezésének időszaka utáni $\rightarrow$ kamatperiódus utolsó napja.
Bank:	$\rightarrow$ Refinanszírozó Bank
Banki nap:	Minden olyan napot jelent, amely napon a $\rightarrow$ Refinanszírozó Bank rendes üzemmenet céljából nyitva tart.
CHF, svájci frank:	a Svájci Államszövetség hivatalos fizetőeszköze.
Dologi Adós(ok):	Az $\rightarrow$ Ingatlanon tulajdonjogot nem szerző Zálogkötelezett, aki a $\rightarrow$ Kölcsön biztosítására a tulajdonában álló $\rightarrow$ Segéd Ingatlanra a Hitelező javára Önálló Zálogjogot és vételi jogot alapít. Azok a Zálogkötelezett $\rightarrow$ Dologi Adósok, akik csak a tulajdonukban álló $\rightarrow$ Segéd Ingatlanra alapítottak Önálló Zálogjogot és vételi jogot a Hitelező javára, a $\rightarrow$ Kölcsön törlesztő részleteit nem kötelesek a Kölcsönszerződés rendelkezéseinek megfelelően fizetni, a $\rightarrow$ Kölcsön visszafizetéséért, a szerződés megszűnése esetén mint Zálogkötelezettek, a többi $\rightarrow$ Adóssal egyetemlegesen, de csak a tulajdonukat képező $\rightarrow$ Segéd Ingatlan erejéig felelnek.
Eladó:	az $\rightarrow$ Ingatlan tulajdonosa(i), aki az $\rightarrow$ Ingatlant az $\rightarrow$ Adós részére értékesíti(k).
EUR, €, vagy Euro:	Az Európai Monetáris Unió hivatalos fizetőeszközét jelenti.
EURIBOR:	Azt az éves százalékban kifejezett kamatlábat (felfelé kerekítve a legközelebbi 1/8-ad százalékra) jelenti, amelyet hat hónapos futamidőre elhelyezett Euro betétekre jegyeznek a Reuters terminál EURIBOR oldalán két TARGET nappal a kamatrögzítési napot megelőzően, brüsszeli idő szerint, az adott periódusra vonatkozó kamatláb meghatározásának napján délelőtt 11.00. órakor.
Építési telek:	az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett belterületi telekingatlant jelent, amelyet nem terhel bírósági vagy hatósági határozaton alapuló építési tilalom vagy egyéb építésügyi korlátozás."
F nap:	A Hitelező által meghatározott folyósítási nap, amely minden hónap X. napja.
Fennálló Tőketartozás:	A $\rightarrow$ Kölcsön összegéből visszafizetésre nem került összeg.
Finanszírozandó összeg:	A $\rightarrow$ Kölcsön összege Európában számolva.
Ft vagy forint:	A Magyar Köztársaság hivatalos fizetőeszköze.
Havi törlesztőrészlet:	az a tőketörlesztésből, kamattörlesztésből és kezelési költségből és árfolyam korrekcióból álló összeg, amit az $\rightarrow$ Adós a Hitelezőnek havonta a kamatértékesítő alapján a tényleges árfolyam szerint megfizet.
Havi kamatszámítás módja:	$\frac{(\text{Fennálló tőke} * \text{kamatláb} \%) * \text{kamatperiódus napjainak száma}}{360 * 100}$
Havi kezelési költség számítás módja:	$\frac{(\text{Fennálló tőke} * \text{kezelési költség} \%) * \text{kamatperiódus napjainak száma}}{360 * 100}$

Ingatlan:	a Kölcsönszerződés alapján a Kötött Felhasználású Kölcsön esetében a <i>→Kölcsön Összeg</i> egészének vagy egy részének felhasználásával az <i>→Adós</i> által az <i>→Eladótól</i> megvásárlásra kerülő, vagy Szabad Felhasználású Kölcsön, illetve a Szabad Felhasználású Kölcsönkeret esetében a Kölcsönszerződés megkötésének időpontjában az <i>→Adós</i> tulajdonát képező per-, teher- és igénymentes ingatlan vagy <i>→építési telek</i> .
Kamat:	Az <i>→Adós</i> által a Hitelezőnek az igénybe vett kölcsön használatáért, kockázataért fizetendő, a <i>→kölcsön összeg</i> százalékában meghatározott, időarányosan térítendő (elszámolandó) pénzösszeg vagy egyéb hozadék.
A kamatszámítás bázisa 360 nap/ év.	
Kamatláb változás:	A Kölcsönök törlesztése havi egyenlő részletekben történik változó kamatozású, annuitásos kamatszámítás alapján. A Kölcsön Kamata változó mértékű és félévente egyszer – a folyósítás fordulónapján – kerül felülvizsgálatra, amelynek révén a Kölcsön Kamata a felülvizsgálat hónapjában aktuális Kamatra változik (amennyiben a pénzügyi változások indokolják, úgy a Hitelező jogosult az alkalmazott Kamat fentieknél gyakoribb felülvizsgálatára is). A havi törlesztő részlet a Kölcsönszerződésben meghatározott törlesztési napokon – minden hónap folyósítás napjával megegyező napja – esedékes és annak összegével az Hitelező automatikusan megterheli Adós Banknál vezetett bankszámláját. A kamatmegállapítás alapja a mindenkor kamatmegállapítás napján érvényes EURIBOR / LIBOR +Kamat-Kölcsönszerződés megkötésekor érvényes EURIBOR/LIBOR
Kamatfizetési Nap:	minden <i>→kamatperiódus</i> utolsó napja. Amennyiben a kamatfizetés napja munkaszüneti nap, akkor az azt követő első munkanap.
Kamatfizetés kezdő napja:	A kölcsön folyósításának napja illetve a kamatperiódus kezdő napja. Amennyiben a kamatfizetés kezdő napja munkaszüneti nap akkor az azt követő első munkanap.
Kamatfizetés záró napja:	A kölcsöntörlesztésnek a Hitelező bankszámláján történt jóváírását megelőző napja. Amennyiben a kamatperiódus zárónapját munkaszüneti nap követi, abban az esetben a kamatperiódus záró napja az azt követő első munkanapot megelőző naptári nap.
Kamatperiódus:	A <i>→kamatperiódus</i> azt az 1 hónapos periódust jelenti, amely a kamatfizetés kezdő és záró napja között telik el.
Késedelmi kamat:	Az <i>→Adós</i> , ha a szerződésben foglalt bármely fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, késedelmi kamat fizetésére köteles, melynek mértékét a hatályos jogszabályok rögzítik és a Díjjegyzék tartalmazza .
Konverziós tényező:	Kölcsön folyósításakor: 0,99; kölcsön törlesztéskor: 1,01
Kölcsön Összeg:	A finanszírozandó EURO /svájci frank összegből a folyósításkori a <i>→Refinanszírozó Bank</i> által elsősorban a Bank honlapján illetve a „Napi gazdaság” című napilapban meghirdetett EURO /svájci frank deviza középárfolyam*a Díjjegyzékben meghatározott EUR /CHF/ HUF átváltás miatti konverziós tényező alapulvételével kiszámított forint összeg. A <i>→Kölcsön Összeg</i> számításának alapja a Kölcsönszerződés alapján <i>→finanszírozandó összeg</i> , amely nem haladhatja meg az <i>→Ingatlannak</i> a <i>→Refinanszírozó Bank</i> által elfogadott értékebecslő által készített értékebecslés szerinti piaci értéke, vagy az adásvételi szerződésben meghatározott eladási ár közül az alacsonyabb értéknek a Díjjegyzékben rögzített százalékát.
Kölcsön:	Az <i>→Adós</i> által a Hitelezőnek visszafizetendő összeg, ami a <i>→Finanszírozandó Összegeből</i> a folyósításkori, a <i>→Refinanszírozó Bank</i> által nyilvánosan meghirdetett, Euro deviza középárfolyam*a Díjjegyzékben meghatározott EUR /CHF/ HUF átváltás miatti konverziós tényező alapulvételével kiszámított Euro /svájci frank összegnek (<i>Euroban /svájci frankban nyilvántartott kölcsön</i>) megfelelő, a mindenkor <i>→Tényleges Árfolyam</i> alapulvételével kiszámított forint összeg.
Lezárási tájékoztató:	Amennyiben az Adós él a kölcsön futamidő lejáratát megelőzően a kölcsön teljes mértékű visszafizetésének lehetőségével az üzletszabályzat 7.1. pontjában foglaltaknak megfelelően, a Hitelező a lezárás tervezett napjára vonatkozóan kalkulációt készít az

Adós által fizetendő teljes tartozásról. (Tőke, ügyleti kamat, kezelési költség, késedelmi kamat, lezárási díjak, egyéb díjak) A lezárási tájékoztató készítésekor alkalmazott árfolyam: a tájékoztató készítésének napján a Hitelező által alkalmazott törlesztési árfolyam 5% ponttal megnövelt értéke.

- LIBOR:** azt a hat hónapos, éves százalékban kifejezett kamatlábat (fölfelé kerekítve a legközelebbi 1/8 százalékra) jelenti, amelyet hat hónapos futamidőre elhelyezett svájci frank betétekre jegyeznek a Reuters terminál "LIBOR" oldalán két TARGET Nappal a Kamatrögzítési Napot megelőzően londoni idő szerint az adott periódusra vonatkozó kamatláb meghatározásának napján de. 11.00 órakor."
- Refinanszírozó Bank:** Az a Hitelintézet, amely által nyújtott refinanszírozással a Hitelező tevékenységét részben, vagy egészben végzi. A refinanszírozás során a Hitelező szerződésből eredő követelése a refinanszírozás biztosítékeként szolgálhat.
- Rendelkezésre Tartási Időszak:** azt az időtartamot jelenti, amelyik a Kölcsönszerződés aláírásának a napján kezdődik és a Díjjegyzékben meghatározott napig terjed.
- Segéd Ingatlan:** az →Adós(ok) vagy→ Dologi Adós(ok) tulajdonát képező, a →Kölcsön kiegészítő fedezetét képező fedezetül felajánlott, a Kölcsönszerződésben meghatározott per-, teher- és igénymentes ingatlan vagy →építési telek, melyre a Hitelező javára az ingatlan tulajdonosai egyetemleges első ranghelyi önálló zálogjogot és vételi jogot alapítanak.
- Szerződés Időtartama:** a Kölcsönszerződés aláírásának napjától a Kölcsönszerződés alapján fennálló fizetési kötelezettség teljes teljesítésének napjáig tartó időszak.
- Szerződés Megszűnésének Napja:** az az időpont, amelyen a Kölcsönszerződés alapján fennálló valamennyi fizetési kötelezettséget az →Adós teljes mértékben visszafizeti, vagy a szerződés egyéb okból megszűnik.
- TARGET nap:** Ez jelenti azt a napot, amelyen az euroban/svájci frankban történő fizetések elszámolásra kerülnek a TRANS-EUROPEAN AUTOMATED REAL-TIME GROSS SETTLEMENT EXPRESS TRANSFER SYSTEM-en keresztül.
- Tényleges árfolyam:** a mindenkori esedékesség napján a →Refinanszírozó Bank által elsősorban a Bank honlapján a „Napi gazdaság” című napilapban meghirdetett EURO /svájci frank deviza középárfolyam * a Díjjegyzékben meghatározott EUR /svájci frank / HUF átváltás miatti konverziós tényező. Ha a →Refinanszírozó Bank erre a napra nem hirdet deviza középárfolyamot, akkor az alább felsorolt pénzintézetek által hirdetett nyilvános EURO /svájci frank deviza középárfolyam számtani átlagát * a Díjjegyzékben meghatározott EUR HUF átváltás miatti konverziós tényező kell figyelembe venni: OTP, MKB, K&H.
- Teljes hiteldíj mutató** A teljes hiteldíj mutató (a továbbiakban: THM) az a belső kamatláb, amely mellett az ügyfél által visszafizetendő tőke és hiteldíj egyenlő az ügyfél által a hitel folyósításáig bezárólag a kölcsönrel kapcsolatban – kivétel: prolongálási költség, késedelmi kamat, ill. az egyéb olyan fizetési kötelezettség, amely a szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítéséből származik - fizetett összes költséggel csökkentett hitelösszeggel. A THM számításánál az ügyfél által a pénzügyi intézménynek fizetett költségeket, valamint a harmadik személynek fizetett költségek közül az ügyfél által felajánlott fedezet értékbecsülésének díját és lakásépítésknél a helyszíni szemlék díját kell figyelembe venni."
- $$H = \sum_{k=1}^m \frac{A_k}{(1+i)^k}$$
- H: H: a hitel összege, csökkentve a hitel felvételével összefüggő költségekkel,
 Ak: a k-adik törlesztőrészlet összege,
 m: a törlesztőrészletek száma,
 tk: a k-adik törlesztőrészlet években vagy töredékevekben kifejezett időpontja,
 i: a THM századrésze

Deviza alapú kölcsönök esetén a fent meghatározott képleteknél az ügyfél által teljesített fizetéseket forintban kell számításba venni, a szerződésben rögzített THM számításánál a pénzügyi intézménynél alkalmazott, a szerződés megkötését megelőző 10. napnál nem régebbi devizaárfolyam figyelembevételével

A hirdetésekben a közzétett THM-eket a Társaság a jogszabályban előírt módon 20 éves, 5 M Ft összegű kölcsönre kalkulálja

Jelen kölcsönszerződés teljes hiteldíj mutatója (THM):

THM:

→ teljes hiteldíj mutató

Tőketartozás:

A → *Finanszírozandó Összeg* folyósítását követően megegyezik a → *Kölcsön*nel, mely a Kölcsönszerződés tartama alatt a teljesített törlesztőrészek tőke részének megfelelően csökken.

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet

Nyilatkozat
/MINTA/

Alulírott _____
_____ – H-
_____ szám alatti lakos – a mai napon a
következő nyilatkozatot teszem:

A tulajdonomat képező _____ hrsz. alatt nyilvántartott,
természetben H- _____ szám alatt található, _____
alapterületű, _____ ingatlan megvásárlásához a QUAESTOR Jelzálog
Zrt-vel adószám: _____) _____napján kötött kölcsönszerződés alapján
kölcsönt vettem fel.

A jelen nyilatkozatommal rögzítem, hogy a szerződéses kötelezettségek teljesítése céljából a QUAESTOR
Jelzálog Zrt. az ingatlan rendeltetésszerű használatát ellenőrizheti és nem szerződésszerű teljesítem esetén az
Önálló Zálogjogot vagy vételi jogot gyakorolhatja.

Rögzítem, hogy a QUAESTOR Jelzálog Zrt-t is a vele fennálló adósi jogviszony alatt az ingatlan birtokosának
tekintem oly mértékben, hogy a birtokvédelem szabályai ezen időszak alatt nem illetnek meg.

Kelt: _____

Tulajdonos

Előttünk, mint tanúk előtt:1. név:
lakcím:2. név:
lakcím:

Kétoldalú közjegyzői okiratba foglalt kölcsön és önálló zálogjogot alapító szerződés
/MINTA/

1. Az okiratnak meg kell felelni a közjegyzőkről, egységes szerkezetben a végrehajtásáról szóló **1991. évi XLI. törvény** és a vonatkozó **13/1991. (XI. 26.) IM** rendeletnek.

Ingatlan adásvételi szerződés
/MINTA/

amely létrejött egyrészről

név:
születési hely, idő:
anyja neve:
személyi száma:
személyi igazolvány száma:
adóazonosító jele:
lakcíme:
mint **eladó** (a továbbiakban: **Eladó**)

és másrészről

név:
születési hely, idő:
anyja neve:
személyi száma:
személyi igazolvány száma:
adóazonosító jele:
lakcíme:
mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**)

között az alulírott napon és helyen a következőkben részletesen megállapított feltételrendszer szerint:

1./ A szerződést kötő felek rögzítik, hogy **Eladó** kizárólagos tulajdonát képezi a _____ hrsz. alatt felvett, _____ m² alapterületű, _____ megnevezésű ingatlan, amely ingatlan a valóságban _____ szám alatt található (a továbbiakban: *ingatlan*). Az **Eladó** az ingatlant értékesíteni kívánja.

A **TakarNet Földhivatali Információs rendszerből** _____ napján lehívott **tulajdoni lap másolat** tanúsága szerint **Eladó** tulajdonjoga az 1./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában _____ határozatszámom adásvétel jogcímén került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre:

Eladó kijelenti, hogy az 1./ pontban meghatározott ingatlan tulajdoni lapjának III. részén bejegyzett terhek nem találhatók, illetve az ingatlan tulajdoni lapján el nem bíralt széljegy nem található.

Eladó kijelenti, hogy a fenti ingatlanra vonatkozóan harmadik személynek sem jogszabály, sem pedig kötelmi alapon elővásárlási joga nincs.

2./ **Eladó** eladja, **Vevő** pedig megveszi az 1./ pontban meghatározott Ingatlant _____,- **Ft**, azaz _____ forint vételárért. A vételár úgy alakult ki, hogy **Eladó** által átgondolt és meghatározott vételárat **Vevő** elfogadta, és egyben elfogadta a teljesítés módját is. A vételár kiegyenlítése a következők szerint történik:

a) A szerződő felek rögzítik, hogy jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírását megelőzően **Vevő** egy összegben átadott **Eladónak** _____,-**Ft**, azaz _____ forint összeget, mely összeg átvételét **Eladó** a jelen szerződés aláírásával ismételten kifejezetten megerősíti és nyugtázza. A felek rögzítik, hogy az átadott _____,-**Ft-ot Vevők** foglaló jogcímén adták át **Eladónak**. A felek a **Vevő** által megfizetett foglalót a vételárba beszámítják. A szerződő felek

rögzítik, hogy a foglalo jogintézményével tisztában vannak, annak részleteiről részletes kioktatást kaptak a jelen szerződést készítő ügyvédtől.

A szerződő felek kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés 2./ pontjának b) bekezdésében részletesen meghatározott és a QUAESTOR Jelzálog Zrt. által folyósítandó illetve megfizetendő harmadik vételárrészlet elutalására csak abban az esetben kerülhet sor, ha **Vevő** befizette a QUAESTOR Jelzálog Zrt-nek a kölcsönszerződés alapján megfizetendő _____,-Ft összegű óvadékot és _____,-Ft ügyleti díjat.

- b) A szerződő felek rögzítik, hogy _____ napján **Vevő** a QUAESTOR Jelzálog Zrt-től felvett kölcsön igénybevételeével megfizet **Eladó**nak összesen _____-Ft, azaz _____ forint összeget, mint utolsó vételárrészletet átutalással **Eladó**nak _____ **Bank Rt**-nél vezetett _____ számú bankszámlájára. A szerződő felek rögzítik, hogy a fenti vételárrészletet megfizetettnek tekintik abban az esetben, ha a QUAESTOR Jelzálog Zrt. a jelen pontban foglalt vételárrészletet elutalta, és az arról szóló banki okiratot a felek részére bemutatja.

Az **Eladó** rögzíti, hogy a fenti pénzügyi teljesítések hiánytalan megtörténte esetén részére az ingatlan teljes vételára megfizetésre került és a teljesítés módja kifejezett kívánsága volt.

A szerződő felek rögzítik, hogy ha **Vevő** fizetési kötelezettségükkel késedelembe esik, **Eladó** jogosult a késedelem időpontjától napi _____,-Ft, azaz _____ forint késedelmi kötbért követelni, vagy 30 (harminc) napot meghaladó késedelem esetén a szerződéstől egyoldalú, a másik félhez címzett és könyvelt postai küldemény formájában kézbesített nyilatkozattal elállni. Az elállás a szerződést felbontja, és az eredeti állapot visszaállításának van helye, azzal, hogy a foglalo szabályai alkalmazásra kerülnek.

- 3./ A felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan tulajdonjoga a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg száll át **Eladóról Vevőre**.

Eladó a jelen szerződés aláírásával feltétlen, kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bekezdésének r) pontja** értelmében a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye **Vevő**, mint jogosult javára az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzésre kerüljön.

Eladó a jelen ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a _____ Ügyvédi Irodában okirati letétbe helyezi az általa aláírt, ügyvéd által ellenjegyzett, teljes bizonyítóerejű magánokiratot, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Vevő** tulajdonjoga **vétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba – minden további hozzájárulása nélkül – jelen szerződés alapján bejegyeztessék (továbbiakban: okirat).

Ezt az okiratot a letéteményesként eljáró ügyvéd kizárólag akkor jogosult **Vevő**nek kiadni, ha **Eladó** részére a vételár kifizetése a 2./ pontban rögzítetteknek megfelelően megtörtént, és ezt a tényt **Vevő** vagy a **QUAESTOR Jelzálog Finanszírozási Rt.** az átutalásokat igazoló banki okiratokkal igazolja.

- 4./ **Eladó** feltétlen szavatosságot vállal azért, hogy

- a vétel tárgyát képező ingatlan per-, teher-, szolgalm- és igénymentes, és ennek keretében azért is, hogy az ingatlant sem köz-, sem közös költség, sem egyéb tartozás nem terheli, és harmadik személynek sincsen olyan joga, amely **Vevő** tulajdonszerzését, vagy háborítatlan birtoklását korlátozná vagy akadályozná.
- az ingatlanon környezetszennyező tevékenységet nem folytattak, legjobb tudása szerint nincs az ingatlanon olyan rejtett hiba, amelynek megszüntetése további költségekkel járna, vagy ami a lakóköznyezetként történő hasznosítást akadályozza, vagy lehetetlenné teszi.
- sem a jelen szerződés megkötése, sem az ezen szerződéssel kapcsolatos ügyletek teljesítése nem sért semmilyen szerződést, kötelezettséget, ítéletet vagy végzést, amelyben **Eladó** félként szerepel, vagy amely **Eladó** vagyonára vonatkozóan kötelező rendelkezést tartalmaz, valamint nem sért semmilyen olyan jogszabályt vagy rendelkezést, amely **Eladóra** vonatkozik,

- d) nincs olyan **Eladó**val szembeni követelés, kereseti kérelem, peres eljárás, választottbíróági eljárás, nyomozás, meghallgatás vagy más eljárás, ami folyamatban vagy függőben lenne, és/vagy aminek a bekövetkezése fenyegetne (bármely bírói, államigazgatási fórum előtt) és ami a jelen szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti, vagy amely bármilyen módon befolyásolná az ingatlant és/vagy az a jelen szerződésben meghatározott jogi helyzetét,
- e) mindazon díjat, térítést, kiadást, illetéket, adót, bármely egyéb, **Eladó** által jogszabály alapján az ingatlan tulajdonlásával, birtoklásával, használatával kapcsolatban fizetendő költséget az adásvételi szerződés aláírásáig teljes egészében megfizeti, illetve az itt felsorolt költségeket amely **Vevő** birtokbalépéséig esedékes vagy azt megelőzően keletkezett, **Eladó** megfizeti.

5./ **Vevő** kijelenti, hogy az ingatlant megismert és megtekintett állapotban vásárolja meg, és arra vonatkozóan **Eladó**tól további tájékoztatást nem igényel.

6./ A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadás a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg történik azzal, hogy **Eladó** átadja **Vevő**nek az ingatlan valamennyi kulcsát, és ezt a jelképes tény a felek annak tekintik, hogy **Vevő** az ingatlan kizárólagos birtokába lépett.

Eladó az ingatlant kiürítve, és az ingatlanba igazgatásrendészetileg bejelentkezett valamennyi személy által kijelentkezve köteles **Vevő** birtokába bocsátani. **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlan gazdasági társaság székhelyeül, telephelyeül, fióktelepeül nem szolgál.

Vevő a birtokba lépés napjától kezdődően szedi az ingatlan hasznait, és viseli a másra át nem hárítható kárait. A birtokbaadáskor a felek külön jegyzőkönyvben rögzítik a közműorák állását. A birtokba lépést megelőzően **Eladó**, azt követően pedig **Vevő** viseli az ingatlan fenntartásával járó költségeket, és a közművek költségeit.

7./ A szerződő felek kijelentik, hogy a személyi jövedelemadó, valamint az illetéktörvény rendelkezéseit ismerik, **Eladó** a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az APEH adatlapot kitöltötte.

A szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien teljes cselekvőképességük birtokában levő, magyar állampolgárok, és a jelen jogügylet befolyástól mentes, szabad ügyleti szándékukat tükrözi, azt minden körülményre kiterjedően megvizsgálták.

8./ A szerződő felek egybehangzóan rögzítik, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben mindegyik fél viseli a saját költségét és a szerzését terhelő illetéket. A jelen szerződés elkészítéséhez kapcsolódó ügyvédi munkadíj megfizetése **Vevőt** terheli.

9./ A jelen ingatlan adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a **Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvének** általános és az adásvételre vonatkozó különös szabályai és más hatályos jogszabályok rendelkezései a megfelelően irányadóak.

10./ A felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével megbízzák **dr.** _____ **ügyvédet** – _____ Ügyvédi Iroda, székhelye: H-_____, akinek a megbízása és meghatalmazása a felek akaratának megfelelően a földhivatali eljárásra is kiterjed.

11./ A jelen ingatlan adásvételi szerződés ____ (____) oldalból és ____ (____) pontból áll és azt a szerződő felek ____ (____) mindenben egyező tartalmú okiraton írták alá.

A jelen ingatlan adásvételi szerződést a szerződést kötő felek elolvasták, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyező tartalmú okiratot, teljes akarategységben, a jogkövetkezmények ismeretében jóváhagyólag aláírják.

Budapest,

Eladó**Vevő****ELLENJEGYZEM:**

(Budapest,)

Z Á R A D É K

A szerződő felek a jelen szerződést az aláírást és a vevői részteljesítést követően ismételtén átolvasták és értelmezték. Megállapították, hogy a szerződés befolyástól mentes ügyleti szándékukat rögzítette. Nem álltak külső befolyás alatt (tévedés, megtévesztés, fenyegetés, stb.), és rögzítik azt is, hogy a szerződés vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanság nem áll fenn. Ezért a szerződést figyelemmel a **Ptk. 236. §**-ára a megtámadás jogáról tudva és arról kifejezetten lemondva írásban megerősítik.

Budapest,

Eladó**Vevő****ELLENJEGYZEM:**

(Budapest,)

Letéti szerződés

/MINTA/

amely létrejött egyrészről

név:
szül. hely, idő:
anyja neve:
személyi sz.:
lakcím:

másrészről

név:
szül. hely, idő:
anyja neve:
személyi sz.:
lakcím:

és harmadrészről a _____ **ÜGYVÉDI IRODA** – H-_____ – között az alulírott napon és helyen a következőkben megállapított és részletezett feltételek szerint:

1./ A szerződő felek rögzítik, hogy _____, mint eladó és _____, mint vevő között _____ napján ingatlan adásvételi szerződés jött létre a _____ kizárólagos tulajdonában álló _____ hrsz. alatt felvett, _____ m² alapterületű, _____ megnevezésű ingatlan, vonatkozásában, mely ingatlan természetben a _____ szám alatt található.

A szerződő felek rögzítik, az ingatlan TakarNet Földhivatali Információs Rendszerből _____ napján lehívott tulajdoni lapjának másolata szerint az alábbi bejegyzések szerepelnek:

Határozatszám	Bejegyzés
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Fenti bejegyzésekre tekintettel a felek rögzítik, hogy _____

A szerződő felek megállapítják, hogy a fenti ingatlan vonatkozásában _____ tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba _____ számon bejegyzésre került.

A szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. részében bejegyzés nem szerepel.

2./ _____ hitelkérelemmel fordult a **QUAESTOR Jelzálog Zrt.** irányába. Az igényelt hitel fedezeteként felajánlotta az 1./ pontban megjelölt ingatlant. A QUAESTOR Jelzálog Zrt. kölcsön-nyújtásának feltétele, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes legyen, továbbá _____ tulajdonában legyen. **A QUAESTOR Jelzálog Zrt.** kölcsön-nyújtásának további feltétele, hogy az igényelt összeg a felek között létrejött adásvételi szerződésben rögzített legutolsó vételár részlet legyen, erre való tekintettel _____ kijelenti, hogy az 1. pontban rögzített adásvételi szerződés alapján a _____ - Ft azaz _____ forint összegű vételárból _____ részére _____ -Ft, azaz _____ forint összeget vételár részlet jogcímén már korábban megfizetett, mely összeg átvételét _____ a jelen letéti szerződés aláírásával egyidejűleg ismételt elismeri és nyugtázza.

Az igényelt hitel összege _____ -Ft azaz _____ forint, mely magában foglalja a _____ irányába fizetendő utolsó vételár részletet.

3./ A felek rögzítik, hogy a **QUAESTOR Jelzálog Zrt.** az _____ által igényelt és részére folyósított kölcsönösszegből _____.- **Ft** azaz _____ *forint* **összeget** _____ mint eladó számára a _____ **Bank Rt.-nél vezetett** _____ **számú bankszámlájára átutalással egy összegben legkésőbb** _____ **napjáig megfizet.**

A felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés 1./ pontjában megjelölt ingatlan tulajdoni lapjának másolatán a QUAESTOR Jelzálog Zrt. érdekkörén kívül eső, más egyéb széljegy jelenik meg a 4. pontban meghatározott okirat benyújtásának időpontjáig, úgy a letétbe helyezett összeg a letétből nem fizethető ki. Az összeg az 5. pontban meghatározott időpontig mindaddig letétben marad, amíg az ingatlan tulajdoni lapján csak a QUAESTOR Jelzálog Zrt. érdekkörébe eső széljegyek és bejegyzések lesznek találhatóak.

4./ A jelen letéti szerződés aláírásával egyidejűleg a _____ ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratban hozzájárul ahhoz, hogy _____ tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba minden további nyilatkozat nélkül bejegyzésre kerüljön.

A hivatkozott tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó okiratot a _____ (négy) eredeti példányban az eljáró ügyvédi irodánál letétbe helyezte azzal, hogy az okiratot az eljáró ügyvédi iroda, a részére a QUAESTOR Jelzálog Zrt. által - a kölcsönösszeg folyósítását követően – eljuttatott folyósítást tanúsító banki igazolások kézhez vételét követően, a területileg illetékes Földhivatalhoz minden további meghatalmazása nélkül köteles benyújtani, és arról _____ -ot tájékoztatni.

Az eljáró ügyvédi iroda az okiratokat kizárólag a QUAESTOR Jelzálog Zrt. fenti teljesítése esetén használhatja fel, azokról fénymásolatot nem készíthet.

5./ A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a QUAESTOR Jelzálog Zrt. _____ irányába a kölcsönszerződést a hitelfeltételek hiánya miatt _____ **napjáig** nem teljesíti, vagy a jelen szerződés 1./ pontjában megjelölt ingatlan tulajdoni lapjának másolatán a 4. pont szerinti okirat benyújtásáig a QUAESTOR Jelzálog Zrt. érdekkörén kívüli más egyéb széljegy jelenik meg, és annak bejegyzés nélküli törlése nem történik meg, úgy a jelen szerződés azonnali hatállyal minden külön jogcselekmény nélkül a hatályát veszti, és az eljáró ügyvédi iroda a _____ által aláírt okiratokat köteles _____ számára visszaszolgáltatni.

6./ A felek lemondanak a **Ptk. 466. § (1)** bekezdésében meghatározott azon jogosultságról, mely szerint a letevő a letét tárgyát bármikor visszakövetelheti.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvédi iroda lemond a **Ptk. 466. § (1)** bekezdésében meghatározott azon jogosultságáról, hogy a letéti szerződést 15 (tizenöt) nap felmondással bármikor megszüntetheti.

7./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ügyvédi Tv. és a Polgári Törvénykönyv és más hatályos jogszabályok rendelkezései a megfelelően irányadóak.

9./ A jelen szerződés _ (_____) oldalból és _ (_____) pontból áll.

A jelen letéti szerződést a szerződést kötő felek elolvasták, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyező tartalmú okiratot, jóváhagyólag aláírják.

Budapest, _____

_____ **Ügyvédi Iroda**

NYILATKOZAT

Alulírott

név:

születési hely, idő:

anyja neve:

személyi száma:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:

lakcíme:

mint **eladó** (a továbbiakban: **Eladó**)

a mai napon az alábbi nyilatkozatot teszem:

1./ Kijelentem, hogy-**jén** kelt ingatlan adásvételi szerződéssel eladtam a kizárólagos tulajdonomat képező **hrsz.** alatt felvett, **m²** alapterületű, megnevezésű ingatlant, amely ingatlan a valóságban szám alatt található

név:

születési hely, idő:

anyja neve:

személyi száma:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:

lakcíme:

mint **Vevő** (a továbbiakban: **Vevő**)

részére.

2./ Kijelentem, hogy a fenti ingatlan teljes vételára-**Ft**, azaz **forint**, részemre teljes mértékben megfizetésre került, így feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásomat adom ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan tekintetében **tulajdonjogát** – a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének törlésével egyidejűleg – az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén, minden további nyilatkozat nélkül bejegyeztesse.

Budapest, _____

Eladó

ELLENJEGYZEM:

(Budapest, . _____)

Óvadéki szerződés
/MINTA/

Amely létrejött egyrészről

Név:

szül. hely, idő:

a. n.:

szig. sz.:

adóazonosító jel:

állandó lakcím:

mint letevő (a továbbiakban: **Letevő**),

másrészről

QUAESTOR Jelzálog Finanszírozási Részvénytársaság (székhely: **H-KSH** szám: _____, cégjegyzékszám: _____, adószám: _____) mint óvadéki jogosult (a továbbiakban: **Jogosult**) között a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a mai napon kötöttük Kölcsönszerződés jön létre, melyben a Letevő az Adós és a Jogosult a Hitelező.
2. A Letevők a Kölcsönszerződésben és annak mellékleteiben szabályozott kötelezettségei biztosítására, valamint refinanszírozás esetén a Jogosultnak a Refinanszírozó Bankkal szemben a kölcsönügylettel összefüggésben felvett Kölcsönrel kapcsolatban keletkező fizetési kötelezettségei teljesítésének a biztosítékaul a finanszírozott összeg folyósításáig köteles, az 1. pontban részletezett Kölcsönszerződés alapján (.....) havi kezdő, induló törlesztő-részletnek megfelelő, azaz- Ft, azaz forint összegű óvadékot elhelyezni a Jogosultnak a-nél vezetett számú számláján.
3. Letevők tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés 2. pontjában részletezett kötelezettségének teljesítése a Kölcsön Összeg folyósításának az előfeltétele.
4. Az óvadék felhasználásáról, kezeléséről, illetve annak visszafizetéséről az 1. pontban részletezett Kölcsönszerződés és Üzletszabályzat rendelkezik.
5. A szerződő felek kijelentik, hogy az 1. pontban részletezett Kölcsönszerződés szövegét áttanulmányozták, az ott foglaltakat magukra nézve kötelezőnek ismerik el.
6. A szerződő felek rögzítik, hogy a Kölcsönszerződés szerződésszerű teljesítése és az óvadék fel nem használása esetén az óvadék összegével a Jogosult elszámolni és visszafizetni köteles a Letevőnek.
7. A jelen óvadéki szerződés az 1. pontban részletezett Kölcsönszerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.
8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Kölcsönszerződés és Üzletszabályzat, valamint a Ptk. szabályai az irányadók.

A jelen óvadéki szerződést a szerződő felek elolvasták, értelmezték, és azt, mint akaratukkal mindenben megegyező tartalmú okiratot a jogkövetkezmények ismertetében írják alá.

Budapest,

letevő**QUAESTOR Jelzálog Zrt.**
jogosultElőttünk, mint tanúk előtt:

1. név:

lakcím:

2. név:

lakcím:

Önálló zálogjogot alapító szerződés
/MINTA/

amely létrejött egyrészről a

Név:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szig. száma:

személyi száma:

leánykori neve:

állandó lakcím:

mint zálogkötelezett (a továbbiakban: **Zálogkötelezett**),

másrészről

QUAESTOR Jelzálog Finanszírozási Részvénytársaság (székhely: 1132 Budapest, Váci út 30, KSH szám: _____, cégjegyzékszám: _____, adószám: _____), mint zálogjogosult (a továbbiakban: **Zálogjogosult**), együttesen Felek között, az alábbi feltételek szerint.

1. A Zálogkötelezett és a Zálogjogosultnapján számon kölcsönszerződést (a továbbiakban: Kölcsönszerződés) kötöttek a által nyilvánosan közzétett, mindenkor deviza közép árfolyam*0,99 áron számított <<tőkeösszeg>> - EURO-nak megfelelő forint összegben (a továbbiakban: Kölcsön) szabad felhasználásra. A jelen szerződés a Kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képezi.
2. A szerződő felek ezennel a Zálogjogosult javára első ranghelyen önálló zálogjogot és annak biztosítására terhelési és elidegenítési tilalmat alapítanak a **hrs.** alatt nyilvántartott, természetben szám alatt található, a Zálogkötelezett kizárólagos tulajdonát képező ingatlanra a által nyilvánosan közzétett, mindenkor deviza közép árfolyam*1,01 számított- EURO-nak megfelelő forint összegű tőke és- EURO-nak megfelelő forint összegű járulékai erejéig. A Zálogkötelezett a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy az első ranghelyű önálló zálogjog és annak biztosítására terhelési és elidegenítési tilalom a fenti tartalommal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
3. A Felek tudomásul veszik, hogy az Önálló Zálogjog főkötelezettség, az 1. pontban részletezett követeléstől függetlenül létezik, és önálló jogviszony tárgya. Az Önálló Zálogjog fennállása nem függ az 1. pontban részletezett kötelezettség fennállásától.
4. A zálogkötelezett kijelenti, hogy az illetékes Földhivatalnál nincs folyamatban olyan változás bejegyzése, amely akadályát jelentené az Önálló zálogjog bejegyzésének.
5. A felek rögzítik, hogy a kötelezett a jelen szerződés hatálya alatt a 2. pontban megnevezett ingatlant semmilyen jogcímen meg nem terhelheti, el nem idegenítheti, egyéb más módon le nem kötheti.
6. A Zálogkötelezett kijelenti, hogy a Zálogjogosult javára ezennel lemond azon jogáról, hogy e szerződés szerinti önálló zálogjog fennállása alatt a zálogul lekötött ingatlanra az e szerződés szerinti zálogjog ranghelyét megelőző ranghelyen újabb zálogjogot alapítsanak.
7. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Zálogjogosultnak a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból az önálló zálogjog alapján fennálló kielégítési joga akkor nyílik meg, ha a jelen szerződést bármelyik fél írásban felmondja. A felmondás ideje a felmondásról szóló értesítés kézbesítését követő 15, azaz tizenöt nap. A szerződő felek megállapodnak, hogy az egymáshoz intézett küldemények kézbesítésére a Ptk.ban rögzített kézbesítési szabályok az irányadók.

8. Az önálló zálogjog bejegyzése iránti kérelmet a Zálogjogosult nyújtja be az illetékes Földhivatalhoz. Az önálló zálogjog átruházható.
9. A Zálogkötelezett köteles az önálló záloggal terhelt ingatlanra egy, a Zálogjogosult által elfogadható biztosító társaságnál a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul vagyont biztosítást kötni, a biztosítás kedvezményezettjeként a Zálogjogosult által megadott személyt megjelölni és a biztosítási kötvényt másolati példányban a Zálogjogosulthoz eljuttatni. A Biztosítási kötvény a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi. A Zálogkötelezett a biztosítási díjat a biztosító által előírt módon köteles fizetni és a kifizetés igazolását a Zálogjogosultnak köteles megküldeni. A Zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a zálogtárgy megsemmisülésének illetőleg értékcsökkenésének pótlására szolgáló biztosítási összegben túl bármilyen más, erre szolgáló kártérítés vagy más érték a zálogtárgy helyébe lép.
10. A Zálogkötelezett a jelen szerződés aláírásával már most hozzájárul ahhoz, hogy, amennyiben a Zálogjogosult a jelen szerződésben foglalt önálló zálogjog érvényesítésére kényszerül, a kielégítési jogának megnyíltától számított 2 éven belül a Zálogjogosult a **Ptk. 257. § (2), (3) bekezdése alapján** - bírósági végrehajtás mellőzésével – a kielégítési jogát akként is gyakorolhatja, hogy a zálogtárgyat maga értékesíti, illetve a zálogtárgy értékesítésére záloghitel nyújtásával vagy árverés szervezésével üzletszerűen, vagy hivatalból foglalkozó személynek megbízást ad. A Zálogtárgy értékesítési ára nem lehet alacsonyabb, mint a Zálogtárgynak, a Zálogjogosult által felkért a 64/1997. (VIII.) FM., illetve a 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletek alapján, az előírt képesítéssel rendelkező szakértő által megállapított 90 napnál nem régebbi hitelbiztosítéki érték 80%-a, illetve, amennyiben az ingatlan lakottan kerül értékesítésre, a hitelbiztosítéki érték 50%-a. Az ingatlan értékesítéséről, annak módjáról és idejéről a Zálogkötelezettet a Zálogjogosult előzetesen értesíteni köteles. Jelen meghatalmazás alapján a Zálogjogosult jogosult a Zálogkötelezettek helyett a zálogtárgy értékesítése során a Zálogkötelezettek helyett eljárni, az adásvételi szerződést aláírni és a vételárat felvenni.
11. A Felek rögzítik, hogy a 10. pontban foglaltakon túlmenően a Zálogjogosult az önálló zálogjogát bírósági végrehajtás útján is érvényesítheti, különösen abban az esetben, ha a Zálogjogosult zálogjogával terhelt ingatlanra harmadik személy javára végrehajtási jogot jegyeztetnek be, és a Zálogjogosult a jelen önálló zálogjogról szóló szerződést felmondja.
12. Az Önálló zálogszerződés felmondása esetén, a felmondás kézhezvételét követő 3 hónapon belül a Zálogkötelezett az ingatlant beköltözhető (a vevő részére korlátozásmentesen birtokba adható) állapotban kötelesek végrehajtásra, illetve értékesítésre bocsátani a Ptké. 48. §-a szerint.
13. Az Önálló zálogjog bejegyzésével, illetve törlésével kapcsolatos valamennyi ingatlan-nyilvántartási költség és illeték a Zálogkötelezettet terheli.
14. A szerződő felek minden, a jelen szerződéssel kapcsolatos jogvitában alávetik magukat a **Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választott Bíróság** (székhelye: H-1052 Budapest, Deák Ferenc u. 5. I.em. 158.) kizárólagos illetékességének. A választottbírói eljárásra a Választott Bíróság saját eljárási ügyrendje az irányadó. A választottbírói eljárásban alkalmazandó nyelv és joganyag a magyar, illetve a Magyar Köztársaság anyagi jogszabályai. A választottbírói eljárás harmas tanácsban jár el. A jelen szerződés a választottbíráskodásról szóló **1994. évi LXXI. tv.** szempontjából egyben választottbírói szerződésnek is minősül és kizárólagos illetékességet teremt.
15. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgár, illetve magyar jogszabályok szerint alapított gazdasági társaság, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.
16. A jelen szerződés aláírásával Adós hozzájárul ahhoz, hogy az esetleges Ptk. 257. § (2) és (3) bekezdésén alapuló értékesítés, illetve a végrehajtási és kiűritési eljárások során a jelen szerződés megkötése során eljáró ügyvédi iroda eljárjon, és az ügyvédi iroda részére a jelen szerződéssel, illetve a Vételi Jogot Alapító Szerződéssel és a Kölcsönszerződéssel kapcsolatban az Ügyvédi Törvény 25. § paragrafusa szerinti felmentvényt megadja.
17. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvének és más hatályos jogszabályoknak a rendelkezései az irányadók.

18. A jelen szerződés tartalma üzleti titoknak minősül; arról bármilyen másolat vagy kivonat készítése kizárólag a Zálogjogosult előzetes írásbeli engedélyével történhet.

A felek jelen zálogszerződést elolvasták, megértették, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyező tartalmú okiratot a jogkövetkezmények ismeretében jóváhagyólag aláírták.

Budapest, _____

**zálogkötelez
ett**

QUAESTOR Jelzálog Zrt.
képviselőjében:

zálogjogosult

ELLENJEGYZEM:

(Budapest, _____)

Záradék

/MINTA/

Tulajdonos a jelen nyilatkozat aláírásával az önálló zálogjogot alapító szerződés aláírása után kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond a **Ptk. 236. §-a** által biztosított jogáról, és szerződéses szándékát megerősíti.

Budapest, _____

Tulajdonos

ELLENJEGYZEM:

(Budapest, _____)

Vételi jogot alapító szerződés
/MINTA/

mely létrejött egyrészről

Név:

szül. hely, idő:

anyja neve:

szig. szám:

személyi szám:

leánykori név:

állandó lakcím:

mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos**),

másrészről

a **QUAESTOR Jelzálog Finanszírozási Rt.** (székhely: **H-1132 Budapest, Váci út 30.**, cégjegyzékszám:), KSH törzsszám:, adószám:.....)

mint jogosult (a továbbiakban: **Jogosult**),

között, az alábbiakban részletezett feltételek szerint:

1. Tulajdonos a jelen szerződés aláírásával a **Ptk. 375. §** alapján határozott időre szóló vételi jogot (opciót) biztosít Jogosultnak a Tulajdonos kizárólagos tulajdonában lévő,**hrs.** alatt nyilvántartott, természetben szám alatttalálható ingatlanára. A Tulajdonos a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy a Jogosult vételi joga az ingatlan-nyilvántartásba a jelen szerződés alapján bejegyzésre kerüljön.
2. A szerződő felek a vételi jogot, illetve annak gyakorlásának lehetőségét figyelemmel a Ptk. vonatkozó szabályára a jelen szerződés aláírásától számított 5 év időtartamban határozzák meg. Ingatlanulajdonos, Zálogkötelezett jelen okirat aláírásával kötelezi magát arra, hogy a vételi jog gyakorlására nyitva álló időtartam lejártát megelőzően új – 5 éves – időtartamra vételi jogot enged a Jogosultnak a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint.
3. A vételi jog hatályának fennállta alatt azt a Jogosult oly módon gyakorolja, hogy Jogosult egyoldalú, a Tulajdonosnak címzett felszólító levelet küld, melynek kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül Jogosult minden további szerződéskötés nélkül, egyoldalú nyilatkozatával és a vételár megfizetésével vagy a vételárnak Tulajdonos Jogosult felé esetlegesen fennálló tartozásába (Jogosult lejárt pénzkövetelésébe) történő beszámításával létrehozza az adásvételt.
4. A Tulajdonos jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Jogosult vételi jogának gyakorlására a **Ptk. 373. § (4) bekezdése** alapján más személyt, jelöljön ki. Ez esetben az általa kijelölt személy jogosult a 3. pontban meghatározott módon a vételi joggal élni akképpen, hogy a vételárba beleszámíthatja a Tulajdonosnak a Jogosult felé fennálló tartozását.

5. A vételi jog gyakorlása esetén Tulajdonos az ingatlant, az érvényesítést (adásvételt) követő 3 hónapon belül köteles kiürített, kitakarított állapotban Jogosult rendelkezésére bocsátani.
6. Felek az ingatlan vételárát az opció gyakorlásának esetén,- Ft értékben határozzák meg.
7. A Jogosult a jelen szerződés alapján megillető vételi jogot a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul bejegyezteti az ingatlan-nyilvántartásba.
8. Tulajdonos kijelenti, hogy a vételi joggal érintett ingatlan nem szolgál harmadik személlyel szemben fennálló tartozásai fedezetéül, azt a Jogosult javára bejegyzett Önálló zálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom és vételi jogon kívül más nem terheli, illetőleg az ingatlant jelen szerződés hatályának fennállása alatt semmilyen módon nem terheli meg.
9. A vételi jog gyakorlására a Jogosult a Tulajdonos hozzájárulása nélkül állíthat, nevezhet meg maga helyett más személyt.
10. Az illetékes Földhivatalnak a vételi jog bejegyzéséről szóló jogerős végzése másolati példányban jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.
11. A jelen szerződéssel kapcsolatos jogvitában a felek alávetik magukat a **Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választott Bíróság** (székhelye: H-1052 Budapest, Deák Ferenc u. 5. I.em. 158.) kizárólagos illetékességének. A választottbírói eljárásra a Választott Bíróság saját eljárási ügyrendje az irányadó. A választottbírói eljárásban alkalmazandó nyelv és joganyag a magyar, illetve a Magyar Köztársaság anyagi jogszabályai. A választottbírói eljárás harmas tanácsban jár el. A jelen szerződés a választottbíráskodásról szóló **1994. évi LXXI. tv.** szempontjából egyben választottbírói szerződésnek is minősül és kizárólagos illetékességet teremt.
12. Szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, illetve magyar jogszabályok szerint alapított gazdasági társaság, szerződéskötési képességük, cselekvőképességük korlátozva vagy kizárva nincs.
13. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvének általános és az adásvételre vonatkozó különös szabályai az irányadók.
14. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a**Ügyvédi Irodát** – székhelye: ügyintéző: - azzal, hogy a jelen okiratot elkészítse, ellenjegyezze és hogy a földhivatali eljárás során őket képviselje.
15. A jelen szerződés aláírásával Adós hozzájárul ahhoz, hogy az esetleges Ptk. 257. § (2) és (3) bekezdésén alapuló értékesítés, illetve a végrehajtási és kiürítési eljárások során a jelen szerződés megkötése során eljáró ügyvédi iroda eljárjon, és az ügyvédi iroda részére a jelen szerződéssel, illetve az Önálló Zálogjogot Alapító Szerződéssel és a Kölcsönszerződéssel kapcsolatban az Ügyvédi Törvény 25. § paragrafusa szerinti felmentvényt megadja.
16. A jelen szerződés (....) ,oldalból és (.....) pontból áll és azt a felek 7 (hét) mindenben egyező példányban írták alá.

A szerződő felek a jelen szerződést elolvasták, értelmezték, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyező tartalmú okiratot, a jogkövetkezmények ismeretében jóváhagyólag írják alá.

Budapest,

Tulajdonos

Jogosult

Előttünk, mint tanúk előtt:

1. név:
lakcím:

2. név:
lakcím:

ELLENJEGYZEM:

(Budapest, _____)

Záradék

/MINTA/

Tulajdonos a jelen nyilatkozat aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond a **Ptk. 375. § (3) bekezdése**, valamint a **Ptk. 236. §-a** által biztosított jogáról.

Budapest, _____

Tulajdonos

ELLENJEGYZEM:

(Budapest, _____)

Kölcsönszerződés

/MINTA/

amely létrejött egyrészről

QUAESTOR Jelzálog Finanszírozási Rt. (székhely: **1132 Budapest, Váci út 30.** KSH szám: **130599706521-114-01** cégjegyzékszám: **01-10-044936** , adószám: **13059970-2-41**), (a továbbiakban: **Hitelező**),

másrészről

Név:

sz. h. i.:

a. n.:

szig. sz.:

adóazonosító jel:

személyi száma:

állandó lakcím:

magánbankszámla száma:

(a továbbiakban: **Adós**) között, az alábbi feltételekkel:**I.****Általános rész**

1. A Kölcsönszerződés alapján a Hitelező az 1.3. pontban meghatározott Ingatlannak a megvásárlásához folyósítja az 1.2. pontban meghatározott Kölcsön Összeget. A Hitelező a folyósításkor meghatározza a Kölcsön Összegnek megfelelő, a folyósításkor aktuális, a Refinanszírozó Bank által nyilvánosan meghirdetett deviza középárfolyam * 0,99 alapján kiszámított Euro/svájci frank összeget. Az Adós köteles az így kiszámított Euro/svájci frank összegnek megfelelő, a mindenkor Euro/svájci frank Tényleges Árfolyam alapján kiszámított forint összeget – Kölcsön – a Kölcsönszerződés szerint visszafizetni.
2. A Hitelező az Adós számára **-ot,– Kölcsön Összeg –** folyósít **kötött** felhasználásra.
3. Az Adós a Kölcsön Összeg felhasználásával az alábbi ingatlant vásárolja/ák meg:
Cím:
Hrsz.:
Terület: m2
Megnevezés:
Egyéb:
4. Az ingatlan vételára:
5. A Kölcsön futamideje a Kölcsön Összeg folyósításától számított hónap.

II.**A Kölcsön hiteldíja**

1. Adós a rendelkezésre tartott, még igénybe nem vett Kölcsön Összeg után rendelkezésre tartási jutalékot köteles fizetni, ennek mértéke:
2. Az Adós a Kölcsön összege után a mindenkor Fennálló Tőketartozásának megfelelő kezelési költséget köteles megfizetni.

3. Az Adós az CHF -ben nyilvántartott Kölcsön összege után kamatot köteles fizetni, melynek mindenkor mértékét a Hitelező Díjjegyzéke tartalmazza, az induló kamatláb % . A kamat havonta, a kamatperiódus utolsó napján esedékes. A kamat-megállapítás alapja a mindenkor kamat-megállapítás napján érvényes CHFLIBOR + ____ .
Jelen kölcsönszerződés teljes hiteldíj mutatója (THM):
A THM meghatározása a 200 . . -án érvényes devizaárfolyamon történt.
4. Az Adós tudomásul veszi, hogy a Hitelező jogosult a jelen szerződésben rögzített kamatlábnak az Üzletszabályzatban rögzített módon való megváltoztatására.
5. Az Adós a Kölcsönt havonta a kamatperiódus utolsó napján esedékes törlesztőrészlet megfizetésével fizeti vissza. A havonta esedékes törlesztőrészlet tőketörlesztő-részből, kamattörlesztő-részből, kezelési költségéből és árfolyam korrekciós tételből áll. A törlesztőrészletek nagysága a jelen szerződés 3. pontjára tekintettel változó, a törlesztőrészletekről a Hitelező havonta kamattájékoztatót küld.
6. *Ügyleti díj:* az Adós a Kölcsön Összeg folyósításáig a jelen pont alpontjaiban leírt módon Ügyleti díj megfizetésére köteles. Az Ügyleti díj megilleti, melynek mértéke a Kölcsön Összeg , megilleti a Hitelezőt abban az esetben is, ha a folyósítás elmarad. Az Ügyleti díj az alábbi részekből tevődik össze:
 - a. *Hitelbírálati díj:* A szerződés előkészítése során a hitelkérelem átadásával egyidejűleg esedékes, mértéke:
 - b. *Szerződéskötési díj:* A Kölcsönszerződés aláírásakor esedékes, mértéke
 - c. *Folyósítási díj :* A Kölcsön Összeg folyósításakor esedékes, mértéke
7. Adós az Üzletszabályzat rendelkezéseinek megfelelő előtörlesztés esetén az előtörlesztett összeggel egyidejűleg az előtörlesztett összeg -t kitevő előtörlesztési díjat köteles fizetni. Az Adós előtörlesztésre legkorábban a Kölcsönszerződés alapján történt első folyósítást követő 12 hónap elteltével jogosult.
8. Adós az Üzletszabályzatban meghatározott esetekben lezárási díjat köteles fizetni, mely kiszámításához alkalmazott lezárási szorzó mértéke , ha a megszűnés a Kölcsönszerződés aláírását követő 4 éven belül következik be; egyéb esetekben .
9. Adós a mindenkor esedékes törlesztőrészletet, oly módon fizeti, hogy a Kölcsönszerződés aláírásával felhatalmazza a Hitelezőt, hogy a Kölcsön Összeg folyósításához szükségesen megnyitott bankszámlájáról az esedékes törlesztőrészlet összegét az Adós külön rendelkezése nélkül leemelje. Az Adós jogosult kötelezettségeit a Hitelező Banknál vezetett számlájára történő befizetés vagy átutalás útján; a Hitelező székhelyén, vagy telephelyén működő házi pénztárba történő készpénzbefizetés útján is teljesíteni.
10. Az Adósa jelen szerződés aláírásával felhatalmazza a Hitelezőt arra, hogy a Kölcsönszerződés szerinti fizetési kötelezettségeit csoportos beszedés útján a Raiffeisen Bank Rt-nél nyitott, a jelen Kölcsönszerződés alapján a Kölcsön Összeg folyósításához szükségesen megnyitott bankszámlájáról beszedje.

III.

A Kölcsön biztosítékai

1. Az Adósa Kölcsönszerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségeik biztosítékeként Önálló Zálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, vételi jogot alapítanak az Adóstulajdonában álló I.3. pontban megjelölt ingatlanra.
2. Az Adósna a Kölcsönszerződés megszűnésétől számított 5 napon belül, akármilyen okból történjék is az – kivéve azon esetet, amikor a szerződés a szerződésszerű teljesítés bekövetkezése esetén szűnik meg vagy a Kölcsönszerződés közös megegyezéssel való megszüntetése esetén – az Ingatlant sértetlen, a szerződéskötéskori eredeti állapotnak megfelelő, kitakarított, szeméttől megtisztított, bentlakó személyektől és ingóságoktól kiürített üres állapotban át kell adnia a Hitelező vagy megbízottja részére. Az Adós és az ingatlanokat használók átköltöznek a Hitelezőnek a Kölcsönszerződés megkötésekor átadott, vagy amennyiben az érvényét veszítette, az azóta kötelezően aktualizált

befogadó nyilatkozatban feltüntetett címre.

3. Amennyiben az Adós a 3.2. pontban foglalt kötelezettségeinek nem tesz eleget, a Hitelező, vagy megbízottja végrehajtási eljárást kezdeményezhet az Ingatlan kiürítése és átadása érdekében, mely eljárás felfüggesztésének jogáról, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LII. tv. 48. §-ának alkalmazását megalapozó, a Adóson kívülálló olyan objektív, rendkívüli esemény – bele értve a természeti katasztrófát is – bekövetkezése esetén is lemond, mely a saját vagy vele együtt élő nagyszámú eltartottjai létfenntartását, vagy munkáját veszélyezteti. Adós a Kölcsönszerződés aláírásával lemond továbbá a végrehajtási eljárás bármely okból való felfüggesztésének jogáról, amelyet a részére a polgári perrendtartás vagy más törvény lehetővé tesz. Ezen eljárások költségei az Adóst terhelik.

IV. Záró rendelkezések

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen kölcsönszerződést kizárólag írásban lehet módosítani és a szóbeliséget a jogviszonyukban kifejezetten kizárják.
2. A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés több Adós és a Hitelező között jön létre, az Adósok kötelezettsége egyetemleges.
3. A jelen szerződés aláírásával Adós hozzájárul ahhoz, hogy banktitkot képező adatot a Hitelező az ingatlanok a Ptk. 257. § (2) és (3) bekezdése alapján történő történő értékesítése vagy a nemteljesítés esetén szükséges végrehajtás esetén, a végrehajtás illetve az értékesítés sikeres megvalósítása céljából kiadja.
4. A jelen szerződés aláírásával Adós hozzájárul ahhoz, hogy az esetleges Ptk. 257. § (2) és (3) bekezdésén alapuló értékesítés, illetve a végrehajtási és kiürítési eljárások során a jelen szerződés megkötése során eljáró ügyvédi iroda eljárjon, és az ügyvédi iroda részére a jelen szerződéssel, illetve az Önálló Zálogjogot Alapító és Vételi Jogot Alapító szerződésekkel kapcsolatban az Ügyvédi Törvény 25. § paragrafusa szerinti felmentvényt megadja.
5. A Szerződő felek a Hitelező Üzletszabályzatát a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletének tekintik. Az Adós a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az Üzletszabályzat 1 példányát átvette, annak rendelkezéseit megismerte, és magára nézve kötelezőnek elismeri.
6. A Hitelező jogosult az Üzletszabályzatát az Üzletszabályzatban meghatározott módon egyoldalúan módosítani.
7. Adós kötelezettséget vállal jelen kölcsönszerződés valamint az önálló zálogjogot alapító szerződés közjegyzői okiratba foglalására, amelynek költsége őt terheli. Adós tudomásul veszi, hogy a hivatkozott szerződés közjegyzői okiratba foglalása folyósítási feltétel.
8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvének és a QUAESTOR Jelzálog Zrt. Üzletszabályzatának rendelkezései irányadóak.

A felek jelen zálogszerződést elolvasták megértették, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyező tartalmú okiratot a jogkövetkezmények ismeretében jóváhagyólag aláírták.

Mellékletek:

- 1.) Önálló zálogjog szerződés
- 2.) Óvadéki szerződés
- 3.) Vételi jogot alapító szerződés
- 4.) Birtokvédelmi szerződés
- 5.) Kockázatfeltárási nyilatkozat
- 6.) Pénzmosási nyilatkozat
- 7.) Nyilatkozat telefonos kód megadásról

- 8.) Üzletszabályzat;
- 9.) Közjegyzői okiratba foglalt önálló zálogjogi szerződés (későbbi időpontban elkészülő okirat)
- 10.) Tulajdoni lap
- 11.) Tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozat
- 12.) Adásvételi szerződés
- 13.) Letéti szerződés

Budapest,

Adós

QUAESTOR Jelzálog Zrt.

Képviselésében

.....

Hitelező

Előttünk, mint tanúk előtt:

1. név:

Lakcím:

2. név:

Lakcím:

Segéd ingatlan fedezettel biztosított kölcsönszerződés
/MINTA/

amely létrejött egyrészről

QUAESTOR Jelzálog Finanszírozási Rt. (székhely: **1132 Budapest, Váci út 30.** KSH szám: **130599706521-114-01** cégjegyzékszám: **01-10-044936** , adószám: **13059970-2-41**), (a továbbiakban: **Hitelező**),

másrészről

Név:

Szül. hely, idő:

anyja neve:

szig. szám:

adóazonosító jel:

állandó lakcím:

magánbankszámla száma:

(a továbbiakban: **Adós**) között, az alábbi feltételekkel:

I.

Általános rész

1. A Kölcsönszerződés alapján a Hitelező az 1.3. pontban meghatározott Ingatlannak a megvásárlásához folyósítja az 1.2. pontban meghatározott Kölcsön Összeget. A Hitelező a folyósításkor meghatározza a Kölcsön Összegnek megfelelő, a folyósításkor aktuális, a Refinanszírozó Bank által nyilvánosan meghirdetett deviza középárfolyam * 0,99 alapján kiszámított Euro / svájci frank összeget. Az Adós/ok köteles/ek az így kiszámított Euro / svájci frank összegnek megfelelő, a mindenkor Euro / svájci frank Tényleges Árfolyam alapján kiszámított forint összeget – Kölcsön – a Kölcsönszerződés szerint visszafizetni.
2. A Hitelező az Adós/ok számára- **Ft-ot**, azaz forintot – **Kölcsön Összeg** – folyósít **kötött** felhasználásra.
3. Az Adós/ok a Kölcsön Összeg felhasználásával az alábbi ingatlant vásárolja/ák meg:
Cím:
Hrsz.: Földhivatala,
Terület: m²
Megnevezés:
Egyéb: szoba, a hozzátartozó tároló, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó/..... tulajdoni hányad
4. Az ingatlan vételára**000.000.- Ft.**, azaz**forint**.
5. A Kölcsön futamideje a Kölcsön Összeg folyósításától számított (.....) hónap.

II.

A Kölcsön hiteldíja

7. Adós a rendelkezésre tartott, még igénybe nem vett Kölcsön Összeg után rendelkezésre tartási jutalékot köteles fizetni, ennek mértéke:
8. Az Adós a Kölcsön összege után a mindenkor Fennálló Tőketartozás ának megfelelő kezelési költséget köteles megfizetni.

9. Az Adós az CHF -ben nyilvántartott Kölcsön összege után kamatot köteles fizetni, melynek mindenkor mértékét a Hitelező Díjjegyzéke tartalmazza, az induló kamat . A kamat havonta, a kamatperiódus utolsó napján esedékes. A kamatmegállapítás alapja a mindenkor kamatmegállapítás napján érvényes CHFLIBOR + ____.
- Jelen kölcsönszerződés teljes hiteldíj mutatója (THM):
A THM meghatározása a _____-án érvényes _____ devizaárfolyamon történt.
10. Az Adós tudomásul veszi, hogy a Hitelező jogosult a jelen szerződésben rögzített kamatlábnak az Üzletszabályzatban rögzített módon való megváltoztatására.
11. Az Adós a Kölcsönt havonta a kamatperiódus utolsó napján esedékes törlesztőrészlet megfizetésével fizeti vissza. A havonta esedékes törlesztőrészlet tőketörlesztő-részből, kamattörlesztő-részből, kezelési költségéből és árfolyam korrekciós tételből áll. A törlesztőrészletek nagysága a jelen szerződés 3. pontjára tekintettel változó, a törlesztőrészletekről a Hitelező havonta kamattájékoztatót küld.
12. *Ügyleti díj:* az Adós a Kölcsön Összeg folyósításáig a jelen pont alpontjaiban leírt módon Ügyleti díj megfizetésére köteles. Az Ügyleti díj megilleti, melynek mértéke a Kölcsön Összeg _____, megilleti a Hitelezőt abban az esetben is, ha a folyósítás elmarad. Az Ügyleti díj az alábbi részekből tevődik össze:
- d. *Hitelbírálati díj:* A szerződés előkészítése során a hitelkérelem átadásával egyidejűleg esedékes, mértéke:
- e. *Szerződéskötési díj:* A Kölcsönszerződés aláírásakor esedékes, mértéke _____
- f. *Folyósítási díj:* A Kölcsön Összeg folyósításakor esedékes, mértéke _____
11. Adós az Üzletszabályzat rendelkezéseinek megfelelő előtörlesztés esetén az előtörlesztett összeggel egyidejűleg az előtörlesztett összeg -t kitevő előtörlesztési díjat köteles fizetni. Az Adós előtörlesztésre legkorábban a Kölcsönszerződés alapján történt első folyósítást követő 12 hónap elteltével jogosult.
12. Adós az Üzletszabályzatban meghatározott esetekben lezárási díjat köteles fizetni, mely kiszámításához alkalmazott lezárási szorzó mértéke _____, ha a megszűnés a Kölcsönszerződés aláírását követő 4 éven belül következik be; egyéb esetekben _____.
13. Adós a mindenkor esedékes törlesztőrészletet, oly módon fizeti, hogy a Kölcsönszerződés aláírásával felhatalmazza a Hitelezőt, hogy a Kölcsön Összeg folyósításához szükségesen megnyitott bankszámlájáról az esedékes törlesztőrészlet összegét az Adós külön rendelkezése nélkül leemelve. Az Adós jogosult kötelezettségeit a Hitelező Banknál vezetett számlájára történő befizetés vagy átutalás útján; a Hitelező székhelyén, vagy telephelyén működő házi pénztárába történő készpénzbefizetés útján is teljesíteni.
14. Az Adós a jelen szerződés aláírásával felhatalmazza a Hitelezőt arra, hogy a Kölcsönszerződés szerinti fizetési kötelezettségeit csoportos beszedés útján a Raiffeisen Bank Rt-nél nyitott, a jelen Kölcsönszerződés alapján a Kölcsön Összeg folyósításához szükségesen megnyitott bankszámlájáról beszedje.

III.

A Kölcsön biztosítékai

1. Az Adós(ok) a Kölcsönszerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségeik biztosítékeként Önálló Zálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, vételi jogot alapítanak az Adós(ok) tulajdonában álló I.3. pontban megjelölt ingatlanra.
2. Az Adós(ok) kiegészítő ingatlanfedezetként a Kölcsönszerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségeik biztosítékeként Önálló Zálogjogot, annak biztosítására terhelési és elidegenítési tilalmat, valamint vételi jogot alapítanak a Adós és Adós tulajdonában álló, az alábbi Segéd Ingatlanra:

Cím:
Hrsz.: Földhivatala,
Terület: m²
Megnevezés:
Egyéb: szoba, a hozzátartozó tároló, a társasházi közös tulajdonból
hozzátartozó/..... tulajdoni hányad

3. Az Adósna a Kölcsönszerződés megszűnésétől számított 3(három) hónapon belül, akármilyen okból történjék is az – kivéve azon esetet, amikor a szerződés a szerződésszerű teljesítés bekövetkezése esetén szűnik meg vagy a Kölcsönszerződés közös megegyezéssel való megszüntetése esetén – az Ingatlant sértetlen, a szerződéskötéskori eredeti állapotnak megfelelő, kitakarított, szeméttől megtisztított, bentlakó személyektől és ingóságoktól kiürített üres állapotban át kell adnia a Hitelező vagy megbízottja részére. Az Adós és az ingatlanokat használók átköltöznek a Hitelezőnek a Kölcsönszerződés megkötésekor átadott, vagy amennyiben az érvényét veszítette, az azóta kötelezően aktualizált befogadó nyilatkozatban feltüntetett címre.
4. Amennyiben az Adós a 3.2. pontban foglalt kötelezettségeinek nem tesz eleget, a Hitelező, vagy megbízottja végrehajtási eljárást kezdeményezhet az Ingatlan kiürítése és átadása érdekében, mely eljárás felfüggesztésének jogáról, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LII. tv. 48. §-ának alkalmazását megalapozó, az Adóson kívülálló olyan objektív, rendkívüli esemény – bele értve a természeti katasztrófát is – bekövetkezése esetén is lemond, mely a saját vagy vele együtt élő nagyszámú eltartottjai létfenntartását, vagy munkáját veszélyezteti. Adós a Kölcsönszerződés aláírásával lemond továbbá a végrehajtási eljárás bármely okból való felfüggesztésének jogáról, amelyet a részére a polgári perrendtartás vagy más törvény lehetővé tesz. Ezen eljárások költségei az Adóst terhelik.

IV. Záró rendelkezések

1. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen kölcsönszerződést kizárólag írásban lehet módosítani és a szóbeliséget a jogviszonyukban kifejezetten kizárják.
3. A szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés több Adós és a Hitelező között jön létre, az Adósok kötelezettsége egyetemleges.
4. A jelen szerződés aláírásával Adós hozzájárul ahhoz, hogy banktitkot képező adatot a Hitelező az ingatlan a Ptk. 257. § (2) és (3) bekezdése alapján történő értékesítése vagy a nemteljesítés esetén szükséges végrehajtás esetén, a végrehajtás illetve az értékesítés sikeres megvalósítása céljából kiadja.
5. A jelen szerződés aláírásával Adós hozzájárul ahhoz, hogy az esetleges Ptk. 257. § (2) és (3) bekezdésén alapuló értékesítés, illetve a végrehajtási és kiürítési eljárások során a jelen szerződés megkötése során eljáró ügyvédi iroda eljárjon, és az ügyvédi iroda részére a jelen szerződéssel, illetve az Önálló Zálogjogot Alapító és Vételi Jogot Alapító szerződésekkel kapcsolatban az Ügyvédi Törvény 25. § paragrafusa szerinti felmentvényt megadja.
6. A Szerződő felek a Hitelező Üzletszabályzatát a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletének tekintik. Az Adós/ok a jelen szerződés aláírásával kijelenti/k, hogy az Üzletszabályzat 1 példányát átvette/ék, annak rendelkezéseit megismerte/ék, és magá/uk/ra nézve kötelezőnek elismeri.
7. A Hitelező jogosult az Üzletszabályzatát az Üzletszabályzatban meghatározott módon egyoldalúan módosítani.
8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvének és a QUAESTOR Jelzálog Zrt. Üzletszabályzatának rendelkezései irányadók.
9. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvének és a QUAESTOR Jelzálog Zrt. Üzletszabályzatának rendelkezései irányadók.

A felek jelen zálogszerződést elolvasták megértették, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyező tartalmú okiratot a jogkövetkezmények ismeretében jóváhagyólag aláírták.

Mellékletek:

- 1.) Önálló zálogjog szerződés
- 2.) Óvadéki szerződés
- 3.) Vételi jogot alapító szerződés
- 4.) Birtokvédelmi szerződés
- 5.) Kockázatfeltáró nyilatkozat
- 6.) Pénzmosási nyilatkozat
- 7.) Nyilatkozat telefonos kód megadásról
- 8.) Üzletszabályzat
- 9.) Közjegyzői okiratba foglalt önálló zálogjogi szerződés (későbbi időpontban elkészülő okirat)
- 10.) Tulajdoni lap
- 11.) Tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozat
- 12.) Adásvételi szerződés
- 13.) Letéti szerződés

Budapest,

Adós

QUAESTOR Jelzálog Zrt.

Képviselőtében

.....

Hitelező

Előttünk, mint tanúk előtt:

1. név:
Lakcím:

2. név:
Lakcím:

KÖLCÖNKÉRELEM MAGÁNSZEMÉLYEK ESETÉBEN

/MINTA/

Kölcsönkérelem

QUAESTOR Jelzálog Zrt. (1132 Budapest, Váci út 30.) kölcsön igényléshez

Igényelt hitel típusa:

Kötött felhasználású Szabad felhasználású kölcsön
 kölcsön
 Szabad felhasználású Lízing
 kölcsönkeret

Az igényelt kölcsön/lízing összege:.....(maximum 100 millió HUF)

A kölcsön/lízing futamideje:.....év (maximum 20)

A Kölcsönigénylő(k) személyes adatai**1;**

Neve:	
Leánykori neve:	
Anyja neve:	
Születési helye:	
Születési ideje:	
Személyi igazolvány száma:	
Személyi száma:	
Adóazonosító jele:	
Állandó lakcíme:	
Levelezési címe:	
Telefonszáma vonalas:	
Telefonszáma mobil:	
Munkahely neve és címe:	
Telefonos jelszó:	
E-mail cím:	
Weblap cím:	

A kölcsöncéllal érintett ingatlan adatai:

Címe /tulajdoni lap szerinti/:	
Címe /tényleges/:	
Helyrajzi száma:	
Alapterület:	
Piaci ár (vétélár, vagy becsült érték)	

Közvetítő neve:.....**Biztosítással kapcsolatos információk:***Ingatlan biztosítással rendelkezik?*

IGEN/NEM; ha IGEN a biztosítónál.

Ha NEM ingóságbiztosítást köt-e.....Ft általános

.....Ft kiemelt

.....Ft elzárt értékben

Amennyiben van, a védelem pontos meghatározása:.....

Ablakok, ajtók zárása:
Riasztóval rendelkezik –e? IGEN/NEM ha IGEN a bekötés helye
Háztartási biztosítás kér -e? IGEN/NEM ha IGEN a bent élők neve,
adatai.....
.....

Egyéb biztosítást kíván –e kötni?: (egyéb ingatlan biztosítás, gépjármű biztosítások, személy és balesetbiztosítások, nyugdíjpénztári tagság, felelősségbiztosítások, nagy létesítmények biztosítása, kis- és közép vállalkozások biztosítása)

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a jelen hitelkérelemben közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Felhatalmazom a QUAESTOR Jelzálog Zrt-t, hogy az általam benyújtott hitelkérelemben közölt adatok, továbbá az általam benyújtott, vagy a QUAESTOR Jelzálog Zrt. által beszerzett dokumentumokban szereplő adatok valódiságát ellenőrizze.

Budapest,

Hiteligénylő

KÖLCSÖNKÉRELEM GAZDASÁGI TÁRSASÁGOK ESETÉBEN
/MINTA/

Kölcsönkérelem

QUAESTOR Jelzálog Zrt. (H-1132 Budapest, Váci út 30.) hiteligényléshez

Igényelt hitel típusa:

Kötött felhasználású kölcsön	Szabad felhasználású kölcsön
Szabad felhasználású kölcsönkeret	Lízing

Az igényelt kölcsön/lízing összege:.....(maximum 100 millió HUF)

A kölcsön/lízing futamideje:.....év (maximum 20)

A Kölcsönigénylő gazdasági társaság adatai

Cég neve:	
Adószáma:	
KSH törzsszáma:	
Cégjegyzékszám:	
Telephelye:	
Levelezési címe:	
Telefon száma:	
Fax száma:	
Telefonos jelszó:	
E-mail cím:	
Weblap cím:	

Közvetítő neve:.....

Szükséges dokumentumok:

- Alapító okirat hiteles másolata
- Alapszabály v. társasági szerződés
- Cégbírói bejegyzés hiteles másolatban
- 15 napnál nem régebbi cégekivonat
- Legfrissebb mérlegbeszámoló
- Aláírási címpéldány
- APEH nullás igazolás
- VPOP nullás igazolás

A Kölcsöncéllal érintett ingatlan adatai:

Címe /tulajdoni lap szerinti/:	
Címe /tényleges/:	
Helyrajzi száma:	
Alapterület:	
Piaci ár (vétélár, vagy becsült érték):	

Biztosítással kapcsolatos információk:

Ingtalan biztosítással rendelkezik? IGEN/NEM

ha IGEN a biztosítónál.

ha NEM ingóságbiztosítást köt-eFt általános

.....Ft kiemelt

.....Ft elzárt értékben

Amennyiben van, a védelem pontos meghatározása:.....

Ablakok, ajtók zárása:

Riasztóval rendelkezik –e? IGEN/NEM ha IGEN a bekötés helye

Háztartási biztosítás kér -e? IGEN/NEM ha IGEN a bent élők neve, adatai.....

.....

Egyéb biztosítást kíván –e kötni?: (egyéb ingatlan biztosítás, gépjármű biztosítások, személy és balesetbiztosítások, nyugdíjpénztári tagság, felelősségbiztosítások, nagy létesítmények biztosítása, kis- és közép vállalkozások biztosítása)

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a jelen hitelkérelemben közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Felhatalmazom a QUAESTOR Jelzálog Zrt-t, hogy az általam benyújtott hitelkérelemben közölt adatok továbbá az általam benyújtott, vagy a QUAESTOR Jelzálog Zrt. által beszerzett dokumentumokban szereplő adatok valódiságát ellenőrizze.

Budapest,

Hiteligénylő

KÖLCÖNKÉRELEM MAGÁNSZEMÉLYEK ESETÉBEN
/MINTA/

Kölcsönkérelem

QUAESTOR Jelzálog Zrt. (H-1132 Budapest, Váci út 30.) kölcsön igényléshez

Igényelt kölcsön típusa:

Kötött felhasználású Szabad felhasználású kölcsön
kölcsön
Szabad felhasználású Lízing
kölcsönkeret

Az igényelt kölcsön/lízing összege:.....(maximum 100 millió HUF)

A kölcsön/lízing futamideje:.....év (maximum 20)

A Kölcsönigénylő(k) személyes adatai

1;

Neve:	
Leánykori neve:	
Anyja neve:	
Születési helye:	
Születési ideje:	
Személyi igazolvány száma:	
Személyi száma:	
Adóazonosító jele:	
Állandó lakcíme:	
Levelezési címe:	
Telefonszáma vonalas:	
Telefonszáma mobil:	
Munkahely neve és címe:	

2;

Neve:	
Leánykori neve:	
Anyja neve:	
Születési helye:	
Születési ideje:	
Személyi igazolvány száma:	
Személyi száma:	
Adóazonosító jele:	
Állandó lakcíme:	
Levelezési címe:	
Telefonszáma vonalas:	
Telefonszáma mobil:	
Munkahely neve és címe:	

3;

Neve:	
Leánykori neve:	
Anyja neve:	
Születési helye:	
Születési ideje:	

Személyi igazolvány száma:	
Személyi száma:	
Adóazonosító jele:	
Állandó lakcíme:	
Levelezési címe:	
Telefonszáma vonalas:	
Telefonszáma mobil:	
Munkahely neve és címe	

A kölcsöncéllal érintett ingatlan adatai:

Címe /tulajdoni lap szerinti/:	
Címe /tényleges/:	
Helyrajzi száma:	
Alapterület:	
Piaci ár (vétélár, vagy becsült érték):	

1 sz. Segéd ingatlan adatai:

Címe /tulajdoni lap szerinti/:	
Címe /tényleges/:	
Helyrajzi száma:	
Alapterület:	
Piaci ár (vétélár, vagy becsült érték):	

A Segédingatlan tulajdonosa(inak) személyes adatai(k)**S1a;**

Neve:	
Leánykori neve:	
Anyja neve:	
Születési helye:	
Születési ideje:	
Személyi igazolvány száma:	
Személyi száma:	
Adóazonosító jele:	
Állandó lakcíme:	
Levelezési címe:	
Telefonszáma vonalas:	
Telefonszáma mobil:	

S1b;

Neve:	
Leánykori neve:	
Anyja neve:	
Születési helye:	
Születési ideje:	
Személyi igazolvány száma:	
Személyi száma:	
Adóazonosító jele:	

Állandó lakcíme:	
Levelezési címe:	
Telefonszáma vonalas:	
Telefonszáma mobil:	

Biztosítással kapcsolatos információk:

Ingtalan biztosítással rendelkezik? IGEN/NEM

ha IGEN a biztosítónál.

ha NEM ingóságbiztosítás köt-eFt általános

.....Ft kiemelt

.....Ft elzárt értékben

Amennyiben van, a védelem pontos meghatározása:.....

Ablakok, ajtók zárása:

Riasztóval rendelkezik –e? IGEN/NEM ha IGEN a bekötés helye

Háztartási biztosítás kér -e? IGEN/NEM ha IGEN a bent élők neve,
adatai.....

Egyéb biztosítást kíván –e kötni? (egyéb ingatlan biztosítás, gépjármű biztosítások, személy és balesetbiztosítások, nyugdíjpénztári tagság, felelősségbiztosítások, nagy létesítmények biztosítása, kis- és közép vállalkozások biztosítása)

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a jelen hitelkérelemben közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Felhatalmazom a QUAESTOR Jelzálog Zrt-t, hogy az általam benyújtott hitelkérelemben közölt adatok továbbá az általam benyújtott, vagy a QUAESTOR Jelzálog Zrt. által beszerzett dokumentumokban szereplő adatok valódiságát ellenőrizze.

Budapest,

Hiteligénylő (1)

Hiteligénylő (2)

Hiteligénylő (3)

Segédingatlan tulajdonosa (S1a)

Segédingatlan tulajdonosa (S2a)

KÖLCSÖNKÉRELEM GAZDASÁGI TÁRSASÁGOK ESETÉBEN
/MINTA/

Kölcsönkérelem

QUAESTOR Jelzálog Zrt. (H-1132 Budapest, Váci út 30.) kölcsön igényléshez

Igényelt hitel típusa:

Kötött felhasználású kölcsön	Szabad felhasználású kölcsön
Szabad felhasználású kölcsönkeret	Lízing

Az igényelt kölcsön/lízing összege:.....(maximum 100 millió HUF)

A kölcsön/lízing futamideje:.....év (maximum 20)

A Kölcsönigénylő gazdasági társaság adatai

1;

Cég neve:	
Adószáma :	
KSH törzsszáma:	
Cégjegyzékszám a:	
Telephelye:	
Levelezési címe:	
Telefon száma	
Fax száma:	
Telefonos jelszó:	
E-mail cím:	
Weblap címe:	

Közvetítő neve:

Szükséges dokumentumok:

- Alapító okirat hiteles másolata
- Alapszabály v. társasági szerződés
- Cégbírósi bejegyzés hiteles másolatban
- 15 napnál nem régebbi cégkivonat
- Legfrissebb mérlegbeszámoló
- Aláírási címpéldány
- APEH nullás igazolás
- VPOP nullás igazolás

A kölcsöncéllal érintett ingatlan adatai:

Címe /tulajdoni lap szerinti/:	
Címe /tényleges/:	
Helyrajzi száma:	
Alapterület:	
Piaci ár (vétélár, vagy becsült érték):	

1 sz. Segéd ingatlan adatai:

Címe /tulajdoni lap	
---------------------	--

szerinti/:	
Címe /tényleges/:	
Helyrajzi száma:	
Alapterület:	
Piaci ár (vétélár, vagy becsült érték) :	

A Segédingatlan tulajdonosa(inak) személyes adatai(k)**S1a;**

Neve:	
Leánykori neve:	
Anyja neve:	
Születési helye:	
Születési ideje:	
Személyi igazolvány száma:	
Személyi száma:	
Adóazonosító jele:	
Állandó lakcíme:	
Levelezési címe:	
Telefonszáma vonalas:	
Telefonszáma mobil:	
Munkahely neve és címe:	

S1b;

Neve:	
Leánykori neve:	
Anyja neve:	
Születési helye:	
Születési ideje:	
Személyi igazolvány száma:	
Személyi száma:	
Adóazonosító jele:	
Állandó lakcíme:	
Levelezési címe:	
Telefonszáma vonalas:	
Telefonszáma mobil:	
Munkahely neve és címe:	

Biztosítással kapcsolatos információk:

Ingtalan biztosítással rendelkezik? IGEN/NEM

ha IGEN a biztosítónál

ha NEM ingóságbiztosítás köt-eFt általános

.....Ft kiemelt

.....Ft elzárt értékben

Amennyiben van, a védelem pontos meghatározása:.....

Ablakok, ajtók zárása:

Riasztóval rendelkezik –e? IGEN/NEM ha IGEN a bekötés helye

Háztartási biztosítás kér -e? IGEN/NEM ha IGEN a bent élők neve, adatai.....

.....

Egyéb biztosítást kíván –e kötni?: (egyéb ingatlan biztosítás, gépjármű biztosítások, személy és balesetbiztosítások, nyugdíjpénztári tagság, felelősségbiztosítások, nagy létesítmények biztosítása, kis- és közép vállalkozások biztosítása)

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a jelen hitelkérelemben közölt adatok a valóságnak megfelelnek. Felhatalmazom a QUAESTOR Jelzálog Zrt-t, hogy az általam benyújtott hitelkérelemben közölt adatok továbbá az általam benyújtott, vagy a QUAESTOR Jelzálog Zrt. által beszerezett dokumentumokban szereplő adatok valódiságát ellenőrizze.

Budapest,

Hiteligénylő (1)

Segédingatlan tulajdonosa (S1a)

Segédingatlan tulajdonosa (S2a)

KOCKÁZATFELTÁRÓ NYILATKOZAT

Alulírott _____ (adatok _____), mint **Adós** a jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a **QUAESTOR Jelzálog Zrt.** (a továbbiakban **Hitelező**) Üzletszabályzatában foglalt rendelkezéseket ismerem, azokat tudomásul veszem, és magamra nézve kötelezőnek ismerem el.

Kijelentem továbbá, hogy tudomással bírok arról, hogy a **Hitelező** részemre az általam igényelt hitelösszeget, az általam megjelölt ingatlan fedezet felajánlása mellett folyósítja, és a fedezetül felajánlott ingatlan vonatkozásában első ranghelyen önálló zálogjog, második ranghelyen vételi jog, kötött felhasználású kölcsön igénybe vétele esetén továbbá elidegenítési és terhelési tilalom kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a kölcsönszerződésben foglalt rendelkezéseket megszegem – különösen amennyiben a kölcsönszerződésben foglaltak szerint a megállapított havi törlesztő részletek megfizetésére vonatkozó kötelezettségemnek nem, részben vagy késedelmesen teszek eleget – a **Hitelező** a kölcsönszerződésben, az önálló zálogjogot alapító szerződésben, valamint a vételi jogot alapító szerződésben rögzítetteknek megfelelően a fedezetül felajánlott ingatlanból kielégítést kereshet. A kölcsönszerződés **Hitelező** általi felmondása esetén a **Hitelező** és az önálló zálogjog, illetve vételi jog jogosultja saját **választása szerint** jogosult eldönteni azt, hogy a szerződés biztosítékeként megállapított mely jogával kíván élni. Abban az esetben, ha szerződésszegő magatartást tanúsítok, a **Hitelező** jogosultságai alapján a fedezetül felajánlott ingatlan tulajdonjogát a Ptk. rendelkezései szerint elveszíthetem.

Tudomásul veszem, hogy a **Hitelező** az őt megillető **önálló zálogjog alapján** jogosult esetleges nem teljesítem esetén **bírószági végrehajtást** kezdeményezni, mely végrehajtási eljárás során a végrehajtó a fedezetül felajánlott ingatlant árverés keretében értékesíti. Tudomással bírok arról, hogy az ingatlan becsértékét a végrehajtó szakértő igénybevételeivel állapítja meg, a becsérték az árverés során a becsérték feléig, lakóingatlan esetén legfeljebb a becsérték 70%-ának megfelelő összegre szállítható le.

Tudomásul veszem továbbá, hogy a **Hitelező** – mint az önálló zálogjog jogosultja – **bírószági végrehajtási eljárás mellőzésével** jogosult a fedezetül felajánlott ingatlant maga – adósi beleegyezés és tudomás nélkül – értékesíteni, vagy az értékesítésre záloghitel nyújtásával vagy árverés szervezésével üzletszerűen foglalkozó személynek megbízást adni. Az ingatlan értékesítési ára ebben az esetben nem lehet alacsonyabb, mint a jogosult által felkért szakértő által megállapított 90 napnál nem régebbi hitelbiztosítási érték 80%-a, illetve amennyiben az ingatlan lakottan kerül értékesítésre (azaz az adós a fedezetként felajánlott ingatlan birtokát nem adja át), a hitelbiztosítási érték 50%-a.

Adós

Előttünk, mint tanúk előtt:

1. név: _____ 2. név: _____

lakcím: _____ lakcím: _____

Tudomással bírok továbbá arról, hogy a QUAESTOR Jelzálog Zrt. jogosult az önálló zálogjogát más, harmadik személyre átruházni, és ezen személyeket a fenti jogosultságok szintén megilletik a hatályos jogszabályok szerint.

Tudomásul veszem, hogy a Hitelező jogosult a **vételi jogának** gyakorlása esetén a biztosítékul szolgáló ingatlan tulajdonjogának egyoldalú nyilatkozattal történő megszerzésére. Elfogadom, hogy a **Hitelező** a vételi jog gyakorlására a hozzájárulásom nélkül jogosult maga helyett más személyt nevezni, illetve állítani.

Tudomásul veszem, hogy a Hitelező vételi jogát oly módon gyakorolja, hogy részemre könyvelt postai küldemény formájában egyoldalú felszólító levelet küld, melynek kézhezvételétől számított 8 (nyolc) munkanapon belül a Hitelező minden további szerződéskötés nélkül, egyoldalú nyilatkozatával, és a vételár megfizetésével, vagy a vételárnak a Hitelező felé esetlegesen fennálló tartozásomba történő beszámításával létrehozza az adásvételt. Tudomásul veszem, hogy a vételi jog érvényesítéséről a Hitelező az illetékes földhivatalt értesíti, mely bejegyzi az ingatlan tulajdoni lapjára a Hitelező tulajdonjogát.

Tudomásul veszem, hogy a vételi jog gyakorlása esetében fizetendő vételár a vételi jogot alapító szerződésben kerül meghatározásra, továbbá hogy a Hitelező a feléje fennálló tartozásomat a kapott vételárba beszámíthatja és csak a különbözetet fizeti meg részemre, továbbá a kapott vételárról, a beszámításról és a fennmaradó összegről Hitelező elszámolást készít, melyet könyvelt postai küldemény formájában küld meg részemre. Tudomásul veszem továbbá, hogy a vételi jog gyakorlása esetében az ingatlant az érvényesítéstől számított 3 (három) hónapon belül köteles vagyok kiürített állapotban a Hitelező rendelkezésére bocsátani. Tudomásul veszem, hogy a Hitelező nem biztosít számomra haladékot, annak érdekében, hogy az ingatlant magam értékesítem.

Kijelentem továbbá, hogy a QUAESTOR Jelzálog Zrt. a kölcsönügylethez kapcsolódóan részemre teljes körű tájékoztatást adott az ügylet, valamint a fedezetül szolgáló biztosítékok vonatkozásában, különös tekintettel arra, hogy esetleges szerződésszegő magatartásom esetén a QUAESTOR Jelzálog Zrt. a fedezetül felajánlott ingatlanból milyen módon kereshet kielégítést. Kijelentem, hogy a részemre adott tájékoztatást megértettem és tudomásul vettem, és a tájékoztatást követően léptem szerződéses kapcsolatba a QUAESTOR Jelzálog Zrt-vel.

Budapest,

Adós

Előttünk, mint tanúk előtt:

1. név: _____ 2. név: _____
lakcím: _____ lakcím: _____

A jelen üzletszabályzat és a benne foglalt módosítások 2008. március 14. napjától hatályosak.

2008. március 14.

Hidegkutiné dr. Stanka Andrea
Elnök-vezérigazgató