

## **A LAKOSSÁGI JELZÁLOGKÖLCSÖNÖK ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEI**

**Hatályos: 2016. október 1. napjától**

## Tartalomjegyzék

<b>A LAKOSSÁGI JELZÁLOGKÖLCSÖNÖK ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEI</b>	<b>1</b>
<b>1. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK</b>	<b>4</b>
1.1. AZ ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK HATÁLYA, ELFOGADÁSA, MÓDOSÍTÁSA	4
1.1.1. <i>Az egyoldalú módosítás szabályai</i>	4
1.2. FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK	4
<b>2. LAKOSSÁGI JELZÁLOGKÖLCSÖN ÜGYLETEKHEZ KAPCSOLÓDÓ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK</b>	<b>9</b>
2.1. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK	9
2.2. KÖLCSÖNKÉRELEM BENYÚJTÁSA	9
2.3. A KÖLCSÖNKÉRELEM ELBÍRÁLÁSA	9
2.4. A KÖLCSÖNÜGYLETBEN SZEREPLŐ SZEMÉLYEK	10
2.5. A KÖLCSÖN BIZTOSÍTÉKAI	10
2.5.1. <i>A biztosítékok köre</i>	10
2.6. A SZERZŐDÉSKÖTÉS ÉS SZERZŐDÉSMÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	13
2.7. A KÖLCSÖN FOLYÓSÍTÁSÁNAK ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI	13
2.8. A KÖLCSÖN FOLYÓSÍTÁSÁNAK IDŐPONTJA	14
2.9. A BANK ELÁLLÁSI JOGA A KÖLCSÖN FOLYÓSÍTÁSA ELŐTT	14
2.10. A KÖLCSÖN KAMATPERIÓDUSA, ÜGYLETI KAMATA, KEZELÉSI KÖLTSÉGE ÉS TELJES HITELDÍJ MUTATÓJA	15
2.10.1. <i>A kölcsön kamatperiódusa</i>	15
2.10.2. <i>A kölcsön ügyleti kamatának meghatározása és számítási módja</i>	15
2.10.3. <i>A kölcsön kezelési költségének számítási módja</i>	15
2.10.4. <i>A teljes hiteldíj mutató (THM)</i>	16
2.11. ALKALMAZOTT EGYÉB DÍJTÉTELEK, JUTALÉKOK ÉS KÖLTSÉGEK	16
2.11.1. <i>Ingtalan értékbecslési díj</i>	16
2.11.2. <i>Ingtalan fedezethez kapcsolódó ügyintézés költsége</i>	16
2.11.3. <i>Szerződéskötési díj</i>	17
2.11.4. <i>Folyósítási jutalék</i>	17
2.11.5. <i>Lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó jutalékok</i>	17
2.11.6. <i>Szerződésmódosítási díj</i>	17
2.11.7. <i>Ügyintézési díj</i>	17
2.11.8. <i>Rendelkezésre tartási jutalék</i>	18
2.12. AZ ÜGYLETI KAMAT, A KEZELÉSI KÖLTSÉG, ILLETVE DÍJAK MÓDOSÍTÁSA	18
2.12.1. <i>Egyoldalú módosításra okot adó feltételek és körülmények</i>	18
2.12.2. <i>Az egyoldalú módosítás egyéb szabályai</i>	19
2.12.3. <i>Az ügyfél felmondási joga</i>	20
2.13. A KÖLCSÖN TÖRLESZTÉSE	20
2.14. A KÖLCSÖN ELŐTÖRLESZTÉSE	20
2.14.1. <i>Előtörlesztés</i>	20
2.14.2. <i>Közvetlen előtörlesztés</i>	22
2.14.3. <i>Közvetlen tőketörlesztés</i>	22
2.14.4. <i>Kedvezményes előtörlesztés</i>	23
2.15. A KÖLCSÖN TÖRLESZTŐ RÉSZLETE	23
2.16. A TÖRLESZTŐ RÉSZLET ÉS A KEZELÉSI KÖLTSÉG ESEDÉKESSÉGE	24
2.17. A PÉNZÜGYI TELJESÍTÉS MÓDJA ÉS HATÁRIDEJE	24
2.18. A SZERZŐDÉS FELMONDÁSA	25
2.19. A SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE	27
2.20. AZ ADÓS KÖTELEZETTSÉGEI	28
2.21. A ZÁLOGKÖTELEZETTEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI	28
2.22. A KEZES JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI	30
<b>3. A BANK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI</b>	<b>31</b>
3.1. A BANK ELLENŐRZÉSI JOGAI	31
3.2. A BANK EGYÉB JOGAI	32
3.3. A BANK ÁLTALÁNOS EGYÜTTMŰKÖDÉSI KÖTELEZETTSÉGE	33
3.4. A BANK TÁJÉKOZTATÁSI KÖTELEZETTSÉGE	34
<b>4. SPECIÁLIS TERMÉKEK ELTÉRŐ SZABÁLYAI</b>	<b>35</b>

4.1.	A DEVIZA ALAPÚ HITELEK ÁLTALÁNOSTÓL ELTÉRŐ SZABÁLYAI	35
4.2.	LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI MEGTAKARÍTÁS MELLETT NYÚJTOTT JELZÁLOGHITELEK	36
4.3.	„UNIT-LINKED ÉLETBIZTOSÍTÁS” MELLETT NYÚJTOTT JELZÁLOGHITELEK	37
4.4.	EGYÉB, EGYES JELZÁLOGHITELEKHEZ KAPCSOLÓDÓ RENDELKEZÉSEK	38
<b>5.</b>	<b>ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK</b>	<b>39</b>
5.1.	AZ ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK HATÁLYBA LÉPÉSE	39
5.2.	AZ ÁSZF KÖZLÉSE	39

## 1. Általános rendelkezések

### 1.1. Az Általános Szerződési Feltételek hatálya, elfogadása, módosítása

A jelen Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: ÁSZF) az FHB Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített cégnév: FHB Bank Zrt.; a továbbiakban: Bank) által történő lakossági jelzálogkölcön nyújtás részletes feltételeit szabályozza. A jelen ÁSZF-ben, valamint a Bank és az Ügyfél között létrejött egyes Szerződésekben nem szabályozott kérdésekben a Bank Pénzügyi Szolgáltatási Üzletági Üzletszabályzata (a továbbiakban: Üzletszabályzat), a Hirdetmény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2014. március 15. előtt 1959. évi IV. törvény 2014. március 15. napjától a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (a továbbiakban: Hpt.), illetve az egyéb irányadó hatályos jogszabályok rendelkezéseit – különös tekintettel a fogyasztóvédelmi szabályokra – kell alkalmazni.

A Bank Ügyfele az ÁSZF-et a Bankkal történő üzleti kapcsolatba lépésekor írásban a szerződés aláírásával fogadja el. Új Ügyfelek esetén a jelen ÁSZF a Szerződés Bank és Ügyfél általi aláírásával lép hatályba. A Bank az Ügyfelei részére az ÁSZF-et a Bankfiókban és internetes honlapján is közzéteszi, azokat a meghirdetett üzleti órák alatt bárki megtekintheti és megismerheti.

#### 1.1.1. Az egyoldalú módosítás szabályai

A Bank fenntartja magának a jogot, hogy az ÁSZF-et új szolgáltatás bevezetésekor egyoldalúan kiegészítse, valamint hogy a kamatok, költségek és díjak vonatkozásában azokat a 2.12. pontban felsorolt esetekben egyoldalúan módosítsa.

Az ÁSZF kamatot, díjat vagy költséget érintő, Ügyfelek számára kedvezőtlen, egyoldalú módosításáról a Bank az Ügyfeleit a módosítás hatálybalépése előtt 15/30/60/90 nappal az erről szóló Hirdetmény Bankfiókokban történő kifüggesztésével, és a Bank internetes honlapján ([www.fhb.hu](http://www.fhb.hu)) történő megjelenítésével értesíti. Az ilyen tartalmú módosításról valamint a törlesztő részlet ebből adódó esetleges változásáról a Bank az Ügyfeleit legkésőbb a módosítás hatályba lépését 15/30/60/90 nappal megelőzően postai úton vagy más, a szerződésben meghatározott közvetlen úton is értesíti. Az Ügyfelek számára kedvezőtlen változást nem jelentő módosítás kamat, díj vagy költségmódosításokról a Bank az Ügyfeleit legkésőbb a hatálybalépés napját megelőző banki munkanapon a módosítást tartalmazó Hirdetmény Bankfiókokban történő kifüggesztése útján, valamint a Bank internetes honlapján történő megjelenítésével értesíti.

Az Ügyfél a számára kedvezőtlen, kamat, esetén – referencia kamatlábhoz kötött kamat kivételével – a módosítás hatálybalépése előtt jogosult a szerződés felmondására. A felmondási jog gyakorlásának részletes szabályait a 2.12.3. és a 2.18. pont tartalmazza.

A nem kamatot, díjat, vagy költséget érintő ÁSZF Bank által történő egyoldalú kedvezőtlen módosítása kizárólag a módosítás hatályba lépését követően megkötött szerződésekre kiterjedően lép hatályba.

Amennyiben jelen ÁSZF valamely rendelkezése ellentétes az Ügyfél és a Bank között létrejött Szerződéssel, akkor a Szerződés az irányadó.

### 1.2. Fogalom meghatározások

A jelen ÁSZF-ben az alábbi kifejezések a következő jelentéssel bírnak:

**Adós/Adóstárs:** a 18. életévét betöltött, cselekvőképes természetes személy, aki rezidens magyar vagy rezidens külföldi állampolgár, és aki a Kölcsonre vonatkozó Szerződést köt, és az abból fakadó kötelezettségért felel.

**Bank:** az FHB Kereskedelmi Bank Zrt. (székhelye: 1082 Budapest, Üllői út 48., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045459, céget nyilvántartó bíróság: a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság, adószám: 13750664-4-44,

statisztikai számjel: 13750664-6419-114-01), illetve annak bármely szervezeti egysége, továbbá a Szerződésben foglalt bármely kötelezettség vállalására általa jogszerűen felhatalmazott harmadik személy.

**Befogadás:** A kölcsönkérelem akkor minősül befogadottnak, ha az Ügyfél a kölcsönkérelmi nyomtatványt megfelelően és teljes körűen kitöltve, a kérelemhez szükséges alaki/formai és tartalmi feltételeknek megfelelő összes dokumentummal együtt benyújtotta, és a befogadás tényét a Bank írásban visszaigazolta.

**Biztosíték:** olyan dolog vagy jog, amely szerződés vagy jogszabályi rendelkezés alapján az Adós Bank felé fennálló kötelezettségének teljesítését biztosítja.

**BUBOR:** "BUBOR" (Budapest Interbank Offer Rate) jelenti azt az éves kamatlábat (felfelé kerekítve a legközelebbi két tizedesjegyre), amely a Reuters monitor azon oldalán jelenik meg, amely a Budapesti Bankközi Pénzpiacon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett BUBOR kamatlábat tünteti fel ("BUBOR oldal"). A Magyar Nemzeti Bank által közzétett BUBOR kamatláb azon kamatlábak számtani közepe (két tizedes pontosságig kerekítve), amelyet a releváns BUBOR-t fixáló bankok a Budapesti Bankközi Pénzpiacon az adott időszakra jegyeznek, feltéve, hogy legalább négy fixáló bank közül ilyen kihelyezési kamatlábat.

**CHF LIBOR:** "LIBOR" (Swiss franc London Interbank Offer Rate) jelenti azt az éves kamatlábat (felfelé kerekítve a legközelebbi négy tizedesjegyre), amelyet az adott Kamatperiódusra, az adott devizában, az adott Kamatperiódust megelőző hónap utolsó munkanapja előtt két nappal londoni idő szerint délelőtt 11.00 órakor a Reuters monitor ISDA (International Swap Dealers Association) oldalán jegyeznek.

**Csökkentett törlesztési időszak:** az az időszak, amely alatt a Bank egyes terméke(i) vonatkozásában – az annuitásos törlesztő részlet összege és a Bank által meghatározott feltételek figyelembe vétele mellett – az Ügyfél maga határozhatja meg a hiteltörlesztés összegét.

**Devizában nyújtott szolgáltatás:** minden olyan Szolgáltatás, melynél a Szerződésben az ügylet pénznemeként a magyar forinttól (HUF) eltérő pénznem kerül feltüntetésre.

**Egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat (tartozás-elismerés):** a közjegyzői törvényben írt tartalmi, alaki elvárásoknak megfelelő okirat, melyben az adós(ok) egyoldalúan elismeri(k) a korábban a Bankkal, magánokirati formában megkötött kölcsönszerződéséből eredő kötelezettségeit(eiket).

**Előtörlesztés:** a hitelszerződés alapján fennálló tartozás teljesítési idő előtt történő teljes vagy részleges teljesítése.

**Esedékességi/Törlesztési nap:**

2011.március 31-ig befogadott és 2011. június 30-ig szerződött ügyletek esetén: minden naptári hónapban a folyósítás napjával megegyező naptári nap.

2011.március 31-ig befogadott és 2011. június 30. után szerződött, valamint a 2011. április 1-től befogadott ügyletek esetén: az egyedi szerződésben a Kölcsön törlesztő részletének megfizetésére meghatározott nap, amely a hónap 1-28 napja közé kell, hogy essen

**EURIBOR:** "EURIBOR" (Euro Interbank Offer Rate) minden Kamatperiódusra nézve azt az éves százalékbán kifejezett kamatlábat (felfelé kerekítve a legközelebbi négy tizedesjegyre) jelenti, amelyet az adott Kamatperiódus időtartamával megegyező vagy az ahhoz legközelebb eső futamidőre elhelyezett euró betétekre jegyeznek a Reuters terminál "EURIBOR" oldalán az adott Kamatperiódust megelőző hónap utolsó munkanapja előtt két nappal Brüsszeli idő szerint az adott periódusra vonatkozó kamatláb meghatározásának napján de. 11.00 órakor.

**Fizetendő teljes összeg:** a Hitel teljes összege, és a Hitel teljes díjának összege, amely utóbbi a teljes hiteldíj mutató számítására vonatkozó mindenkor hatályos jogszabály rendelkezési figyelembe vételével kerül kiszámításra.

**Fogyasztó:** az önálló foglalkozása és gazdasági tevékenysége körén kívül eljáró természetes személy.

**Folyósítás napja:** az a nap, amely értéknapon a kölcsön (rész) összegével a Bank az Adós hiteltartozásának nyilvántartására szolgáló számláját megterheli, az Ügyfél és a Bank között létrejött Szerződés rendelkezéseinek megfelelően.

**Futamidő:** a kölcsön futamideje – eltérő megállapodás hiányában – a Szerződésben meghatározott tervezett Kezdőnaptól, esetleges időbeni eltérés esetén a folyósítás (első részfolyósítás) napjától a Szerződés szerinti végső lejárat napjáig tartó időtartam.

**Hirdetmény:** a Bank által a Bankfiókokban kifüggesztett és az Adós kérésére, részére egyéb módon is hozzáférhetővé tett olyan tájékoztatás, amelyben a Bank az általa nyújtott szolgáltatások kamat-, költség-, díj és egyéb aktuális feltételeiről, valamint e feltételek módosításáról ad tájékoztatást.

**Hitel:** a Bank által Szerződés alapján jutalék ellenében az Adós rendelkezésére tartott hitelkeret, amely hitelkeret terhére a Bank Kölcsönt folyósít.

**Hitel teljes díja:** a Bank által ismert minden olyan – a teljes hiteldíj mutató számításánál a külön jogszabály szerint figyelembe veendő – ellenszolgáltatás, amelyet a fogyasztó a hitelszerződés kapcsán megfizet.

**Hitel teljes összege:** a hitelnek a hitelszerződésben meghatározott teljes összege vagy felső összeghatára.

**Hitelkamat:** a fogyasztó által igénybe vett hitelösszeg rögzített vagy változó százalékában, éves szinten meghatározott pénzösszeg.

**Hitelbiztosítéki érték:** valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben annak bármely tulajdonosát megilletik.

**Hitelkonverziós középárfolyam:** a kölcsön típusától és a hitelcélától függetlenül a lakáscélú deviza alapú hitelek folyósítása, törlesztése, elő- illetve végtörlesztése, felmondása során, továbbá devizában megállapított bármilyen költség, díj vagy jutalék forintban meghatározott összegének kiszámításakor – feltéve, hogy a fizetési kötelezettség teljesítésére forintban kerül sor – a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló törvény előírásai szerint megállapított és alkalmazott, a Bank által megállapított és az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségekben valamint a Bank internetes honlapján közzétett, a tranzakció végrehajtásakor érvényes napi deviza-közép árfolyam.

**Időablak:** befektetési egységekhez kötött (a továbbiakban: unit-linked) életbiztosítás mellett nyújtott jelzáloghitelek esetén meghatározott időszak, amely alatt ügyfélnek 2011. március 31-ig megkötött szerződések esetén közvetlen előtörlesztési kötelezettsége van. Az időablak a futamidő részét képezi.

**Jelzáloghitel:** a fogyasztó részére ingatlanra alapított jelzálogjog – ide értve az önálló valamint különvált zálogjogként alapított jelzálogjogot is – fedezete mellett nyújtott hitel.

**Jelzáloglevéllel finanszírozott ügylet:** valamennyi olyan kölcsönügylet, amelyre vonatkozóan a Bank – az egyedi kölcsönszerződésben kapott felhatalmazás alapján – a fedezetül szolgáló zálogjogot tartozásának biztosítékául egy jelzálogbank részére ruházza át (különvált zálogjog), mindaddig, amíg a különvált zálogjog visszaszáll a Bankra, továbbá akkor is, ha a Bank a jelzáloglevéllel történő finanszírozást egyéb módon ténylegesen biztosítja.

**Kamatfelár:** a Bank által – elsősorban az Ügyfél banki kockázata, vagy egyéb szempontok alapján – saját hatáskörében meghatározott, éves százalékban kifejezett mérték, mely a referencia kamattal (kamatbázissal) együttesen alkotja az Ügyfél által fizetendő kamatot.

**Kamatperiódus:** a kölcsön ügyleti kamatára vonatkozó azon időszak, amely időszak alatt a megállapított ügyleti kamat mértéke feltétlen módon állandó. Az első kamatperiódus kezdő időpontja minden esetben a kezdőnap. További kamatperiódusok kezdő időpontja a periódusok leteltét követő – a törlesztési esedékességgel egybeeső – fordulónap.

**Kamatfelár-periódus:** referenciakamatozású ügyletek esetén a kölcsön ügyleti kamatára vonatkozó azon időszak, amely időszak alatt a referencia-kamatlábban felül a megállapított Kamatfelár mértéke feltétlen módon állandó. A kamatfelár-perióduson belül a referencia-kamatláb mértékére az Hitelezőnek nincs ráhatása, az a piaci hatások függvényében a referencia kamatláb futamidejének megfelelő időközönként változhat.

**Kamatfelár változtatási mutató:** a referenciakamatozású ügyletek esetén alkalmazott, a kamatfelár módosításának alapjául szolgáló olyan mutató, amelynek szabályai lényegében megegyeznek a kamatváltoztatási mutató szabályaival.



Kamatperiódus fordulónapja: a kamatperiódusnak megfelelő időtartam elteltét követő naptári nap.

Kamatváltoztatási mutató: a hitelezés refinanszírozási költségeihez és a hitel nyújtásához kapcsolódó, az üzleti kockázat körén kívül álló, a hitelezők által nem befolyásolható, tőlük független, valamint általuk el nem hárítható objektív körülményekben bekövetkező változást objektív módon kifejező, a kamatmódosítás számításának alapjául szolgáló és a nyilvánosság számára a Magyar Nemzeti Bank és az FHB honlapján is hozzáférhető viszonyszám, mely a nem referenciakamatozású ügyletek esetén alkalmazandó.

Kezdőnap:

2004. május 1. napjától 2011. március 31-ig befogadott és 2011. június 30-ig szerződött ügyletek esetén: a Kölcsön - több részletben történő folyósítás esetén a Kölcsön első részletének - folyósítási napja, amely naptól, mint induló naptól kezdődik a Kölcsön törlesztő részleteinek és törlesztési ütemezésének meghatározása. E nap egyben az első kamatperiódus és az első ügyleti év kezdőnapja is. A Kezdőnapon Adóst törlesztési kötelezettséget nem terheli.

2011. április 1-től befogadott, illetőleg a 2011. március 31-ig befogadott és 2011. június 30-át követően szerződött ügyletek esetén: a Kölcsön - több részletben történő folyósítás esetén a Kölcsön első részletének – folyósítását követő első esedékességi nap. Ettől a naptól, mint induló naptól kezdődik a kölcsön törlesztő részleteinek és törlesztési ütemezésének meghatározása. E nap egyben az első kamatperiódus és az első ügyleti év kezdőnapja is. A Kezdőnapon Adóst törlesztési kötelezettség nem terheli. Amennyiben a folyósítás esedékességi napon történik, akkor a Kezdőnap megegyezik a folyósítás napjával.

A kölcsönszerződés alapvetően azzal a feltételezéssel jön létre a Hitelfelvevő és az FHB között, hogy a Hitelfelvevő a Kezdő napon fogja a kölcsönt igénybe venni. Ezért a Hitelfelvevő által fizetendő törlesztő részletet a FHB úgy határozza meg, mintha Hitelfelvevő a kölcsönt ezen a Kezdő napon venné igénybe. Az Ügyfelek rugalmas kiszolgálása érdekében azonban nemcsak a Kezdő napon történhet meg a kölcsön folyósítása, hanem a folyósítási feltételek maradéktalan teljesítése esetén a Kezdő napot megelőzően is.

Kezdő nap előtt történő folyósítás esetén az első esedékességi napon kell megfizetni a tényleges folyósítás napja és a Kezdő nap közötti időszakra járó kamatot is a havi törlesztő részleten felül.

Késedelmi kamat: az esedékességkor vissza nem fizetett kölcsön és járulékaik után az Adós által a kikötött kamat és azon felül az esedékességtől fizetendő további jogszabályban, illetve a Bank hirdetményében meghatározott kamat.

Készfizető Kezes (Kezes): az a 18. életévét betöltött, rezidens, természetes cselekvőképes személy, aki a Kölcsönszerződés személyi biztosítékát nyújtja, és aki teljes vagyonával felel a Kölcsönszerződésben vállalt kötelezettségért az Adóssal egyetemlegesen.

Kiskorú: az a természetes személy, aki a 18. életévét még nem töltötte be, kivéve, ha 16 éves elmúlt és házasságot kötött.

Kölcsön: a Bank által Szerződés alapján az Adós részére kamat, és egyéb járulékok ellenében rendelkezésére bocsátott pénzösszeg, amelyet az Adós a Bank által meghatározott időpont(ok)ban köteles visszafizetni.

Közjegyzői Okirat: a közjegyző által a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvényben előírt alakszerűségek megtartásával elkészített okirat, amely lehet egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat, vagy a felek által közjegyző előtt kötött szerződés.

Közokirat: olyan okirat, amelyet bíróság, közjegyző vagy más hatóság, illetve közigazgatási szerv ügykörén belül megszabott alakban állít ki, mint közokirat teljesen bizonyítja a benne foglalt intézkedést vagy határozatot, az abban foglalt nyilatkozat megtételét, valamint annak idejét és módját.

Lakáscélú jelzáloghitel 2014. március 15-én vagy ezt követően kötött szerződések esetén: ingatlanra alapított jelzálogjog – 2014. március 15. előtt kötött szerződések esetében ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is – fedezete mellett megkötött olyan hitel- illetve kölcsönszerződés, amelyben a felek által okiratban rögzített hitelcél lakóingatlan vásárlása, építése, bővítése, korszerűsítése vagy felújítása, valamint mindaz a hitel-, illetve kölcsön, melyet az FHB lakáscélúnak minősít, és Hirdetményében közzétesz, ideértve a lakáscélú jelzáloghitel kiváltására, illetve korábbi lakáscélú jelzáloghitelhez kapcsolódóan fizetéskönnyítési célból nyújtott kölcsönöket is.

Lakáscélú az a kölcsön is, amelynek igazolt célja a fenti célokra nyújtott kölcsön kiváltása és ennek összege kizárólag a hitelnyújtók közötti árfolyamkülönbség miatt, valamint az eredeti hiteltartozás lezárásához és az új hitel folyósításához kapcsolódó igazolt díjakkal és költségekkel haladhatja meg az eredeti hiteltartozás kiváltásakor fennálló összeget.

**Óvadék:** a kölcsön/hitel biztosítékaul óvadéki szerződés keretében elhelyezett pénz (függetlenül annak devizanemétől), bankszámla-követelés, értékpapír, egyéb, törvényben megállapított pénzeszköz, melyből a Bankot közvetlen – bírósági eljárás nélküli – kielégítési jog illeti.

**Referencia kamat:** bárki által megismerhető, az FHB-től független piaci szereplő(k) által jegyzett és a Magyar Nemzeti Bank (MNB) által honlapján közzétett olyan kamatláb, amely piaci hatások függvényében változó. Amennyiben a Bank bármely terméke tekintetében referencia kamatlábat alkalmaz, az kizárólag az MNB által meghatározott referencia értékek valamelyike lehet, mely a kamatfelárral együtt képezi az Adós által fizetendő ügyleti kamat mértékét.

**Szerződés:** a Bank és Ügyfelei által aláírt, az Ügyfél és a Bank között létrejött, Felek szándékának megfelelő azon jogviszonyt megtestesítő dokumentum, amelynek elválaszthatatlan részét képezi a jelen ÁSZF, az Üzletszabályzat és a Hirdetmény. Amennyiben a jelen ÁSZF "Szerződés"-t említ, ott az adott jelzáloghitelezésre vonatkozóan létrejött szerződést kell érteni.

**Tartós adathordozó:** olyan eszköz, amely lehetővé teszi az Ügyfél számára, a személyesen neki címzett/ őt illető adatoknak a jövőben is hozzáférhető módon és az adat céljának megfelelő ideig történő tárolását, valamint a tárolt adatok változatlan formában történő megjelenítését. Tartós adathordozón való tájékoztatásnak minősül az Ügyfélnek küldött levél, a NetB@nkon keresztül részére küldött üzenet, a TeleBankon keresztül, a felhatalmazása alapján rögzített hangfelvétel, CD, illetve minden egyéb, amiről a Felek ekként állapotnak meg (pl. e-mail, SMS, stb.)

**Türelmi idő:** a futamidő azon időszaka, amely alatt az Ügyfélnek nincs tőketörlesztési kötelezettsége. Havonta az esedékességi napokon, csak a kamat, konstrukciótól függően kezelési költség és egyéb havonta esedékes költség, illetve díj kerül megfizetésre.

**Teljes hiteldíj mutató (THM):** a hitel teljes díjának aránya a hitel teljes összegéhez éves százalékban kifejezve.

**Ügyleti év:** a kezdőnaptól – illetve további ügyleti év esetén a kezdőnappal megegyező naptári naptól – számított egész év, ahol az egész év 365 nap, szökőév esetén 366 nap.

**Ügyleti kamat:** a ténylegesen igénybe vett és még vissza nem fizetett kölcsönösszeg után, a folyósítás napjától az Adós által a pénzhasználat díjaként fizetendő összeg, melynek első kamatperiódusra érvényes éves százalékos mértékét (kamatláb) a kölcsönszerződés tartalmazza. Az ügyleti kamat – az Adós választása szerint:

- a) vagy meghatározott kamatperiódusokban állandó mértékű (fix kamatozású);
- b) vagy valamely referencia kamatból és kamatfelárból álló érték, ahol a referencia értéke annak futamideje szerint folyamatosan változik, a kamatfelár pedig az előre meghatározott kamatfelár-periódusokon belül állandó.

**Üzletszabályzat:** azon dokumentum, amely meghatározza a Bank és az Ügyfelek közötti pénzügyi szolgáltatási üzletági jogviszony alapvető szabályait, és amelynek rendelkezéseit alkalmazni kell a Bank és valamennyi Adós, illetve egyéb Ügyfele közötti minden olyan jogviszonyban, melynek során a Bank pénzügyi szolgáltatást nyújt az Ügyfelek részére, és/vagy az Ügyfelek valamely pénzügyi szolgáltatást vesznek igénybe a Banktól.

**Zálogkötelezett:** az a természetes személy, aki a hitelszerződés fedezeteként felajánlott ingatlan ingatlan-nyilvántartásban szereplő tulajdonosa, az ingatlanra alapított zálogszerződés mindenkor kötelezettje.



## 2. Lakossági jelzálogkölcön ügyletekhez kapcsolódó általános rendelkezések

### 2.1. Általános szabályok

A Kölcönszerződés megkötésére akkor kerülhet sor, ha a Bank az Adós hitelképességét, (meghatározott esetekben fizetőképességét) illetve hitelezhetőségét megfelelőnek ítéli.

Az Adós a kölcönért/hitelért a Bank részére a Szerződésben meghatározott mértékű kamatot, jutalékot, költséget, illetve díjat fizet (ellenérték). Amennyiben a felek a szerződéskötéskor a kölcön ellenértékének mértékét külön nem rögzítették, akkor a Hirdetményben meghatározott mértékű ellenértéket kell fizetni.

Az Adós minden esetben jogosult a kölcönt részben vagy egészben előtörleszteni.

A Bank a szolgáltatást – a Szerződésben meghatározott rendelkezésre tartási időn belül – csak akkor teljesíti (azaz a kölcönt akkor folyósítja), ha az Adós valamennyi folyósítási feltétel teljesítésén túl, a Bank által igényelt, a Szerződésben meghatározott valamennyi biztosítékra vonatkozó – meghatározott okirati formátumú – Szerződés megkötésre került, és/vagy az adott biztosítékot a Bank rendelkezésére bocsátotta.

### 2.2. Kölcönkérelem benyújtása

A kölcönkérelem benyújtása történhet bankfiókban, vagy a Bankkal a kölcönkérelmek átvételére szerződött közvetítón keresztül. A benyújtás módjától függetlenül az igénylés minden esetben írásban, az erre a célra rendszeresített kölcönkérelmi nyomtatvány kitöltésével, valamint a hitelbírálatához szükséges, előírt dokumentumok, iratok teljes körű benyújtásával történik.

A kérelem befogadását követően történik a fedezetül szolgáló ingatlanok vonatkozásában az értékbecslés megrendelése, amelynek költsége az Adóst terheli.

Amennyiben az értékbecslés díját az Ügyfél megfizeti, az elkészült értékbecslés üzleti titkot nem tartalmazó részét az Ügyfél kérésére a Bank az Ügyfél rendelkezésére bocsátja.

### 2.3. A kölcönkérelem elbírálása

A Bank a benyújtott hitelkérelmi dokumentáció, valamint a felajánlott fedezetek/biztosítékok vizsgálatával hitelbírálatot végez.

A Bank az Adós hitelképességére vonatkozó vizsgálat szempontjait a prudens banki működésnek megfelelően maga határozza meg és azokat időről időre módosíthatja, ha megítélése szerint a módosítás ésszerű és szükséges.

A hitelképesség megítéléséhez a Bank elsősorban az Adós által szolgáltatott adatokat, információkat használja fel, de a Bank jogosult bármely egyéb, az elbíráláshoz általa szükségesnek tartott adatot, információt, okiratot kérni az Adóstól.

A hitelkérelem érdemi elbírálásának, valamint a már biztosított hitelkeret további fenntartásának az a feltétele, hogy az Adós a Bank által kért szükséges információkat, adatokat és okiratokat időben, pontosan, a valóságnak megfelelően, a Bank által igényelt formában megadja.

A bírálat eredményéről az Adóst a Bank értesíti. A hitelkérelem elutasítása esetén a Bank nem kötelezett az elutasítási indok közlésére.

A Bank, az általa ingatlanfedezet mellett nyújtható maximális hitelösszeg tekintetében a korlátokat a vonatkozó jogszabályok hatályos rendelkezései alapján határozza meg, mind forint alapú, mind euró alapú, mind pedig más devizanemben nyújtott hitelek esetén.

## **2.4. A kölcsönügyletben szereplő személyek**

A kölcsönügyletben az Adósok (Adós-Adóstárs) egyetemleges kötelezettségekkel, illetve jogosultsággal bírnak. Házastárs/élettárs a kötelezettségbe adóstársként bevonásra kerül kivéve, ha ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által készített okirattal (vagyonjogi megállapodással) a fedezetet képező ingatlan(ok)ra vonatkozóan annak különvagyoni jellegét igazolják és a házastárs/élettárs kijelenti, hogy a hitel fedezetéül szolgáló ingatlan(ok)ra semmilyen formában és jogcímen igényt nem támaszt.

Amennyiben az Adós nem rendelkezik megfelelő mértékű jövedelemmel, lehetőség van maximum 1 fő Készfizető Kezesként történő bevonására. Ebben az esetben a Kezes az Adóssal megegyező módon vizsgálendő. A Készfizető Kezes élettársa/házastársa kötelezően bevont Készfizető Kezesként szintén bevonásra kerül.

Az ügyletbe kötelezően bevonandó a fedezetül felajánlott ingatlanon haszonélvezeti, vagy özvegyi joggal rendelkező személy, amennyiben nem Adósa /Adóstársa a kölcsönügyletnek.

Az ügyletbe kötelezően bevonandó a fedezetül felajánlott ingatlanra az öröklési jog, özvegyi jog, haszonélvezeti jog, használati jog biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja, valamint amennyiben a tulajdonszerzés jogcíme tartás, vagy életjáradék, úgy ennek jogosultja, amennyiben nem adós a kölcsönügyletben.

A Bank által az ügyletbe Kötelezően bevonandónak ítélt Készfizető Kezes esetén az Adósra vonatkozó feltételek nem vizsgálendók.

A Készfizető Kezes az Adóssal egy sorban köteles helyállni az Adós tartozásáért.

A kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlanok ingatlan-nyilvántartásban szereplő tulajdonosa(i) zálogköteleztként kerülnek bevonásra a kölcsönügyletbe. Amennyiben a Zálogkötelezett házastársa/élettársa az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoggal nem rendelkezik, úgy elegendő, ha a felek közös, vagy a kölcsönügyletben részt nem vevő házastárs/élettárs közokiratba foglalt nyilatkozatával igazolja, hogy a fedezetül szolgáló ingatlan kizárólag a Zálogkötelezett különvagyont képezi és az ingatlannal kapcsolatban semmilyen igénye nincs, vagy telekkönyvön kívüli tulajdonosa, és tudomásul veszi az ingatlan zálogjoggal terhelését. E nyilatkozat az Adós választása szerint a zálogszerződés záradékában (a kölcsönszerződés közokiratba foglalásakor) is megtehető, amennyiben ez irányú kérését a kölcsönkérelem befogadásakor írásban jelzi.

## **2.5. A kölcsön biztosítékai**

### **2.5.1. A biztosítékok köre**

#### **2.5.1.1. Biztosítéknyújtási kötelezettség**

Az üzleti kapcsolat fennállása alatt a Bank bármikor – valamennyi követelése tekintetében – jogosult megfelelő biztosítékok nyújtását, vagy a már adott biztosítékok kiegészítését kérni az Adóstól olyan mértékben, amilyen mértékben az a követeléseinek megtérülésének biztosításához szükséges, még akkor is, ha az Adós tartozásai feltételhez vagy időhöz kötöttek, illetve még nem esedékesek.

Az Adós részére a Bank csak abban az esetben vállal bármiféle bankári kötelezettséget, ha az Adós vagy a Bank által elfogadott harmadik személy megfelelő biztosítékot tud nyújtani.

#### **2.5.1.2. A jelzálogjog**

A Bank kölcsönt bármely magánszemély tulajdonában álló, Magyarország területén lévő, olyan önállóan forgalomképes ingatlan vagy önálló tulajdoni hányad (osztatlan közös tulajdon) fedezete mellett nyújt, mely hosszútávon értékálló.

Egy kölcsön fedezeteként legfeljebb három ingatlan fogadható el.

A jelzálog tárgyát képező ingatlan értékbecslését a Bank saját, vagy az általa kijelölt értékbecslőtől fogadja el.

A fedezetül szolgáló ingatlan tekintetében a Bank a 2014. március 15. előtt kötött szerzödések esetén járulékos vagy önálló zálogjogot, a 2014. március 15-én vagy azt követően kötött szerzödések esetén zálogjogot alapít, és jogszabály által lehetővé tett esetekben elidegenítési- és terhelési tilalmat köt ki.

A Bank – a kölcsönszerződés módosítása mellett – lehetőséget biztosít az ingatlan fedezet cseréjére, ha a felajánlott újabb ingatlan megfelel a Bank által az ingatlanl szemben támasztott követelményeknek, továbbá biztosítja a hitel megfelelő fedezettségét. A fedezetcsere engedélyezésének lehetőségéről a Bank minden esetben egyedileg dönt.

### **2.5.1.3. Vagyonbiztosítás 2014. március 15. előtt kötött szerzödések esetén**

Az Adós és/vagy Zálogkötelezett a biztosítékul lekötött ingatlanokat (kivéve: telekként, termőföldként értékelte ingatlanok) – amennyiben ilyen biztosítással még nem rendelkezik – köteles legalább a Bank által meghatározott kockázati körökre biztosítani, vagy meglévő biztosítását a Bank által előírtak szerint módosítani. A Zálogkötelezett jogosult a Bank által az ingatlan fedezetre kötelezően előírt minimum kockázati körökön felüli további kockázati körökre, illetöleg más vagyontárgyra (pl.: ingóságok) biztosítást kötni.

A biztosítást kizárólag a Zálogkötelezett nevére és határozatlan időre lehet megkötni.

A vagyonbiztosításnak legkésőbb a kölcsön első folyósításának időpontjától a kölcsön teljes visszafizetéséig fenn kell állnia.

A biztosítási összeg tekintetében a Biztosító által elfogadott összeg a meghatározó, azonban a fedezetül való elfogadhatóság feltételéül a biztosítás kifejezetten a jelzálogjog tárgyára vonatkozó összege nem lehet kevesebb a biztosító által elfogadott újraelőállítási költséget elérő biztosítási összegnél. Amennyiben a vagyonbiztosítás a futamidő alatt, fedezetcsere során a fedezetül szolgáló új ingatlanra/ingatlanokra vonatkozóan kerül megkötésére, a biztosítási összeggel szemben támasztott feltételrendszernek a kölcsönből még fennálló tőketartozás vonatkozásában kell érvényesülnie.

Az Adós és/vagy Zálogkötelezett az érintett Biztosító Társasághoz intézett együttes nyilatkozatával köteles a biztosítási összeget a kölcsön és járuléka erejéig a Bankra engedményezni. A Bank engedményesként való megjelölése a biztosítási kötvényre vezetett olyan záradék, amely a Banknak a biztosítóval szemben fennálló mindenkori követelése erejéig, vagy a Bankot tünteti fel a biztosítási szolgáltatás kizárólagos jogosultjaként (engedményeseként), vagy több engedményes esetén a biztosítási szolgáltatásra vonatkozó kielégítési sorrend a Bank szempontjából nem lehet hátrányosabb a fedezetül szolgáló ingatlan tulajdoni lapja szerint a Bank által elfoglalt zálogjogi ranghelynél.

Amennyiben az egy káreseményre a Biztosító által teljesítendő kártérítés összege a Bank Hirdetményében meghatározott maximális összeget nem haladja meg, a Zálogkötelezett (Biztosított) a vagyonbiztosításból származó kártérítés összegével a Bank külön hozzájárulása nélkül jogosult rendelkezni, de annak összegét köteles a zálogtárgy helyreállítására fordítani.

Amennyiben a vagyonbiztosítási káresemény összege a Hirdetményben rögzített mértéket meghaladja, úgy e pénzüsszeg a zálogtárgy helyébe lép, illetve a zálogfedezet kiegészítésére szolgál, kifizetése pedig kizárólag és közvetlenül a Bankhoz történhet. Ezen összeg helyreállításra történő kifizetését a Bank – amennyiben ennek feltételei fennállnak és a Felek másként nem állapodtak meg – kizárólag utólag, a szükséges munkálatok elvégzését igazoló okmányok bemutatását követően teljesíti.

Amennyiben a zálogtárgy elpusztulásának, illetöleg értékcsökkenésének pótlására egyéb – nem Biztosító Társaság által teljesített – kártérítés vagy más érték szolgál, ennek kezelésére is a fenti szabályok az irányadóak.

Az Adós és/vagy Zálogkötelezett a kölcsönszerződés fennállásáig a Bank hozzájárulása nélkül a biztosítási szerződést a Bank számára hátrányosan nem módosíthatja, nem szüntetheti meg és köteles azt folyamatosan díjfizetéssel fedezni.

Az Adós és/vagy Zálogkötelezett a kölcsönszerződés megkötésével egyidejüleg nyilatkozik arról, hogy a jelzálogjog tárgyára vonatkozó biztosítás tekintetében felhatalmazza a Bankot arra, hogy a vele szemben fennálló tartozás maradéktalan rendezéséig a hitelügyletben érintett fedezeti ingatlan(ok) vagyonbiztosítása tekintetében a Biztosító Társaság(ok)nál, a biztosítást közvetítő vállalkozás(ok)nál megkötött biztosítással kapcsolatos fizetési információkról felvilágosítást kérjen, illetve fizetési késedelem vagy a szerződés

felmondása, egyéb okból megszűnése esetén – akár harmadik fél bevonásával – a fenti információk és személyes adatok felhasználásával intézkedjen a vagyombiztosítás rendezéséről.

### **2.5.1.3 Vagyombiztosítás 2014. március 15-én vagy azt követően kötött szerződések esetén**

Az Adós és/vagy Zálogkötelezett a biztosítékul lekötött ingatlanokat (kivéve: telekként, termőföldként értékelt ingatlanok) – amennyiben ilyen biztosítással még nem rendelkezik – köteles legalább a Bank által meghatározott kockázati körökre biztosítani, vagy meglévő biztosítását a Bank által előírtak szerint módosítani. A Zálogkötelezett jogosult a Bank által az ingatlan fedezetre kötelezően előírt minimum kockázati körökön felüli további kockázati körökre, illetőleg más vagyontárgyra (pl.: ingóságok) biztosítást kötni.

A biztosítást kizárólag a Zálogkötelezett nevére és határozatlan időre lehet megkötni.

A vagyombiztosításnak legkésőbb a kölcsön első folyósításának időpontjától a kölcsön teljes visszafizetéséig fenn kell állnia.

A biztosítási összeg tekintetében a Biztosító által elfogadott összeg a meghatározó, azonban a fedezetül való elfogadhatóság feltételül a biztosítás kifejezetten a jelzálogjog tárgyára vonatkozó összege nem lehet kevesebb a biztosító által elfogadott újraelőállítási költséget elérő biztosítási összegnél. Amennyiben a vagyombiztosítás a futamidő alatt, fedezetcsere során a fedezetül szolgáló új ingatlanra/ingatlanokra vonatkozóan kerül megkötésére, a biztosítási összeggel szemben támasztott feltételrendszernek a kölcsönből még fennálló tőketartozás vonatkozásában kell érvényesülnie.

Az Adós és/vagy Zálogkötelezett köteles a biztosítót értesíteni a biztosított ingatlan és/vagy egyéb vagyontárgyak elzálogosításáról és köteles az értesítésben a Bankot teljesítési utasítás adására korlátozásmentesen jogosult zálogjogosultként megjelölni a zálogtárgy helyébe lépő biztosítási összeg és a biztosító valamennyi esetleges egyéb szolgáltatása tekintetében. Az értesítés tudomásul vételét a tényét az Adós, Megbízó és/vagy Zálogkötelezett a Bankkal szemben a biztosítási kötvényre vezetett záradékkal köteles igazolni.

Az Adós és/vagy Zálogkötelezett a biztosítási összeget köteles a zálogtárgy helyreállítása érdekében felhasználni, illetve az Adós tartozásának csökkentésére fordítani, ha az Adós és/vagy Zálogkötelezett a megsemmisült vagy elveszett, megrongálódott vagyontárgyakat nem pótolja. A biztosítási összeg ezt meghaladó része az Adóst és/vagy Zálogkötelezettet illeti meg.

Amennyiben a zálogtárgy elpusztulásának, illetőleg értékcsökkenésének pótlására egyéb – nem Biztosító Társaság által teljesített – kártérítés vagy más érték szolgál, ennek kezelésére is a fenti szabályok az irányadók.

A biztosítónak a zálogjog megalapításáról való – az elzálogosított követelés és a zálogjogosult megjelölését tartalmazó – írásbeli értesítését követően a zálogjogosult Bankkal szemben hatálytalan a Zálogkötelezett és az biztosító közötti biztosítási szerződés módosítása.

Az Adós és/vagy Zálogkötelezett a kölcsönszerződés megkötésével egyidejűleg nyilatkozik arról, hogy a jelzálogjog tárgyára vonatkozó biztosítás tekintetében felhatalmazza a Bankot arra, hogy a vele szemben fennálló tartozás maradéktalan rendezéséig a hitelügyletben érintett fedezeti ingatlan(ok) vagyombiztosítása tekintetében a Biztosító Társaság(ok)nál, a biztosítást közvetítő vállalkozás(ok)nál megkötött biztosítással kapcsolatos fizetési információkról felvilágosítást kérjen, illetve fizetési késedelem vagy a szerződés felmondása, egyéb okból megszűnése esetén – akár harmadik fél bevonásával – a fenti információk és személyes adatok felhasználásával intézkedjen a vagyombiztosítás rendezéséről.

### **2.5.1.4. Készfizető Kezes**

A Bank az Adós tartozásai megfizetésének személyi biztosítékként Készfizető Kezes állítását igényelheti. A Készfizető Kezes olyan nagykorú, cselekvőképes természetes személy, illetve olyan jogi személy, aki/amely az Adós tartozásának (beleértve a járulékokat is) ismeretében, írásban vállalja, hogy az Adós helyett esedékességkor képes és kész a tartozást (beleértve a járulékokat is) az Adós helyett megfizetni, mégpedig tekintet nélkül arra, hogy a Bank az Adóstól a tartozást megkísérelte-e behajtani (készfizető kezesség).

Amennyiben az Adós esedékességkor nem teljesíti a Bankkal szemben fennálló fizetési kötelezettségét a Bank az Adós értesítése nélkül jogosult a követelést a Kezessel szemben érvényesíteni a 2014. március 15. napjától kötött szerződések esetében a kölcsönszerződésben meghatározott mértékig.

#### **2.5.1.5. Egyéb biztosíték**

A Bank az egyes hitelkihelyezései során egyéb biztosíték benyújtását is kezdeményezheti.

### **2.6. *A szerződéskötés és szerződésmódosítás általános szabályai***

Az Üzletszabályzat és a jelen ÁSZF alapján megkötésre kerülő kölcsönszerződések közjegyzői okiratba való foglalása kötelező. A szerződés érvényesen csak írásban, a Bank és az Adós közös megegyezésével módosítható.

A felek ilyen irányú megállapodása esetén mellőzhető a szerződések közjegyzői okiratba foglalása, ha az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- a kölcsön- és zálogszerződéseket a felek teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták, és
- a kölcsön folyósításának megkezdését – szerződésmódosítás esetén a módosítás hatálybalépését – megelőzően az érintett ügylet valamennyi kötelezettje közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalást tesz a szerződés, illetve a szerződésmódosítás szerinti kötelezettsége fennállásáról hitelintézet követelése e szerződések alapján történő kielégítésének türéseről.

A közjegyzői okiratba való foglalás költségeit az Adós viseli.

A Bank a Kölcsönszerződés aláírása után az Adós kérelmére végrehajtott minden módosítás esetén jogosult szerződésmódosítási díjat felszámolni és azt az Adós a szerződésmódosítást megelőzően köteles megfizetni. A szerződésmódosítási díj mértéke a Bank mindenkor hatályos Hirdetménye szerint kerül megállapításra.

Szerződésmódosításnak számít minden olyan, a kölcsönszerződést és az azt biztosító mellékkötelezettségeit érintő változás, amely a jogviszony tartalmát érinti. Ebbe a körbe tartozik különösen az Adós személyében történő változás átvezetése, a biztosítékok, a biztosítékot adók megváltoztatása. A Bank jogosult a futamidő változtatása esetén kölcsönszerződés módosítását kezdeményezni.

A Bank és az Adós által kölcsönösen elfogadott szerződésmódosítás költségét - annak közjegyzői okiratba foglalása esetén - az Adós viseli.

### **2.7. *A kölcsön folyósításának általános feltételei***

A Bank a jelzáloghiteleket az alábbi általános feltételek együttes teljesítése esetén folyósítja:

- a biztosítékul lekötött ingatlanra vonatkozó, a hitelbírálat során elfogadott, illetve meghatározott birtok-, tulajdoni és teherviszonyokban semmiféle, a Bankot hátrányosan érintő változás nem következett be;
- a biztosítékul lekötött ingatlan(ok)ra a Bank által kikötött és a kölcsönszerződésben rögzített ranghelyre a Bank javára a kölcsönszerződés biztosítására a jelzálogjog, valamint annak biztosítására – amennyiben a jogszabály lehetőséget biztosít – a jelzálogjogosult javára az elidegenítési- és terhelési tilalom, legalább széljegyként szerepel a tulajdoni lapon és ezt az Adós hiteles tulajdoni lap másolattal / szemlével igazolta;
- a jelzálogul nyújtott ingatlanfedezet a Bank által megkívánt módon biztosítva van;
- az Adós ingatlan vásárlási kölcsön esetén az adásvételi szerződésben meghatározott, saját erőnek minősülő vételár-részt az Eladó(k)nak megfizette.

A Bank az általános folyósítási feltételeken túl, egyedi feltételeket is előírhat, amelyeket az egyes kölcsönszerződések tartalmaznak.

A Bank javára szóló jelzálogjog, és/vagy elidegenítési- és terhelési tilalom, szerződésben kikötött ranghelyre történő földhivatali bejegyzése érdekében – a Felek eltérő megállapodása hiányában – bármely szerződő Fél jogosult eljárni, annak költségei a Zálogkötelezettet terhelik.



## 2.8. *A kölcsön folyósításának időpontja*

A Bank a kölcsönt – az egyedi kölcsönszerződésekben, valamint a jelen ÁSZF 2.7. pontjában felsorolt – valamennyi folyósítási feltétel maradéktalan teljesülésének a Bank részére történő igazolását követő 5 munkanapon belül a kölcsönszerződésben megjelölt FHB Bank Zrt.-nél megnyitott lakossági bankszámlára történő átutalással bocsátja az Adós rendelkezésére, az alábbi eltéréssel:

Ingtalan vásárlási kölcsön:

- Tehermentes ingatlanok vásárlása esetében a folyósítás az Adós FHB Bank Zrt.-nél megnyitott lakossági bankszámlájára történik, ahonnan az Adós Kölcsönszerződésben megadott felhatalmazása alapján egy összegben továbbutalásra kerül az adásvételi szerződésben és a kölcsönszerződésben rögzített Eladó(k) nevére szóló bankszámlaszám(ok)ra.
- Jelzálogjoggal terhelt ingatlanok vásárlása esetén a kölcsön folyósítása több részletben történik.
  - Az első kölcsönrészlet kizárólag az ingatlan tehermentesítésére fordítható.
  - A kölcsönből fennmaradó részlet csak abban az esetben folyósítható és utalható tovább az Eladó(k) bankszámlájára, ha a zálogjogosult zálogjoga (ideértve az önálló valamint költségtérítési zálogjogot is), valamint a korábbi jelzálogjog törlésére vonatkozó kérelem a földhivatali nyilvántartásban legalább széljegyen szerepel, és ezt az Adós a Bank részére hitelt érdemlő módon igazolja.

Hitelkiváltás:

- Hitelkiváltás esetén a hitelkiváltásra fordítandó kölcsönrész(ek) a finanszírozó pénzügyintézet(ek) által megadott bankszámlá(k)ra kerülnek továbbutalásra az Adós FHB Bank Zrt.-nél megnyitott lakossági bankszámlájáról a Kölcsönszerződésben megadott felhatalmazása alapján.
- Szabad felhasználású hitelből történő hitelkiváltás esetén lehetőség van a kiváltandó hitelnél magasabb összeg igénylésére is. Ez esetben a hitel folyósítása több részletben történik, amelyből az első kölcsönrészlet kizárólag a kiváltandó hitel megszüntetésére fordítható, az Adós FHB Bank Zrt.-nél megnyitott lakossági bankszámlájáról a Kölcsönszerződésben megadott felhatalmazás alapján a fennálló hitelt nyújtó pénzügyintézet által megadott bankszámlára kerül továbbutalásra, míg a második, szabadon felhasználható részt, a folyósítás feltételeinek fennállása esetén az Adós Banknál vezetett forint bankszámlájára folyósítja a Bank.

Ha a kölcsön folyósításának valamennyi feltétele legkésőbb a szerződésben meghatározott kezdőnapig nem teljesül, e határnapot követően a Bankot a kölcsönösszeg rendelkezésre bocsátásának kötelezettsége nem terheli. Ha a kölcsön folyósítása bármely okból a kezdőnapig nem következik be, és az Adós a kölcsön igénybevételének szándékát írásban a Bank részére a kezdő napot követő 90 napon belül nem jelezte, úgy az érintett kölcsönszerződés a kezdőnapot követő 90. napon a Felek minden további nyilatkozata vagy rendelkezése nélkül megszűnik.

Amennyiben a Felek az Adós fenti határidőn belül benyújtott írásbeli nyilatkozatától számított 60 napon belül a vonatkozó kölcsönszerződést közös megegyezéssel írásban módosítják, úgy a kölcsönszerződés a módosítás szerinti tartalommal érvényben marad. Ha ezen határidőn belül a Felek az érintett kölcsönszerződést szabályszerűen nem módosítják, úgy a 60. napon e kölcsönszerződés a Felek minden további nyilatkozata vagy rendelkezése nélkül megszűnik.

## 2.9. *A Bank elállási joga a kölcsön folyósítása előtt*

Ha az Adós, vagy a Bank körülményeiben olyan lényeges változás áll be, amely miatt a megkötött kölcsönszerződések teljesítése a Bank részéről nem várható el, vagy ha a szerződések megkötése után olyan körülmények következnek be, amelyek miatt a szerződések, illetőleg a jelen ÁSZF értelmében azonnali hatályú felmondásnak lenne helye, úgy a kölcsönszerződéstől a Bank még a folyósítás előtt egyoldalú nyilatkozattal, indoklás és mindenfajta kártérítési kötelezettség nélkül elállhat.

Az elállás jelen ÁSZF-ben nem szabályozott eseteiben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.



## 2.10. A kölcsön kamatperiódusa, ügyleti kamata, kezelési költsége és teljes hiteldíj mutatója

### 2.10.1. A kölcsön kamatperiódusa

A Bank Hirdetményében határozza meg és teszi közzé a nem referencia kamatozás esetére érvényes kamatperiódusokat valamint a referencia kamatozás esetére érvényes kamatfelár-periódusokat. A meghirdetett kamatperiódusok/kamatfelár-periódusok közül az Adós – jelen ÁSZF-ben foglalt feltételek betartásával – választani jogosult. A kölcsönkérelemben az Adós által megjelölt kamatperiódust a kölcsönszerződés tartalmazza.

### 2.10.2. A kölcsön ügyleti kamatának meghatározása és számítási módja

A kölcsön ügyleti kamatának első kamatperiódusra érvényes, éves százalékban kifejezett mértékét a szerződéskötéskor érvényben lévő kondíciók alapján kell meghatározni.

Az esedékes ügyleti kamat összegét a Bank a fennálló tőketartozás és a 365 (366) – tényleges napok száma / 360 napos kamatszámításos módszer figyelembevételével határozza meg.

Az ügyleti kamat számítása napi kamatszámítással történik és a folyósítás napjával kezdődik. A kölcsön folyósításának napja kamatozik, a kölcsön törlesztésének napja nem.

A kamatszámítás képlete:

$$\text{Ügyleti Kamat} = \text{Tőke} * \text{Ügyleti Kamatláb százalékban} * \frac{\text{Napok}}{36000}$$

A Bank az ügyleti kamatot jogosult meghatározni Referencia kamatlábhoz kötötten is. Ezen konstrukciók esetében az ügyleti kamatlábat a referencia kamatláb (báziskamat) és a kamatfelár együttesen alkotják. Az alkalmazott referenciakamat típusát az adott termék esetén a Hirdetmény tartalmazza. Amennyiben a Bank irányadó referencia kamatlábnak a BUBOR-t tekinti, akkor a szerződéskötést megelőző hónap utolsó munkanapját 2 (Kettő) nappal megelőzően jegyzett, a kölcsönszerződésben meghatározott futamidejű BUBOR mérték, és a szerződés megkötésének napján hatályos Hirdetményben megállapított kamatfelár figyelembe vétele mellett kerül meghatározásra.

Amennyiben az előzőek szerint meghatározott napon BUBOR nem kerül jegyzésre, úgy az e napot közvetlenül megelőző olyan napon jegyzett értéket alkalmazza, amelyen BUBOR jegyzésre került.

A referencia-kamat mértékét a választott referencia-kamatláb futamidejének megfelelő időközönként kell a fordulónapot megelőző hónap utolsó munkanapja előtt 2 nappal érvényes referencia-kamatlábhoz igazítani.

### 2.10.3. A kölcsön kezelési költségének számítási módja

A Bank a kölcsön kezelési költségét éves vagy havi mértékben határozza meg, melyet a Hirdetményében tesz közzé. Az éves kezelési költség meghatározásának alapja az ügyleti év elején fennálló tőketartozás, illetve szakaszos finanszírozású hitelek esetén az egyes részfolyósítások időpontjában, a részfolyósítások összegével növelt fennálló tőketartozás, beleértve az ügyleti év elején esetlegesen fennálló hátralékos tőketartozás összegét is. Az éves kezelési költség ügyleti évenként kerül megállapításra, felszámításra pedig havonta, a kölcsön folyósításának napjától.

Az éves kezelési költség számításának képlete:

$$\text{Éves kezelési költség} = \frac{\text{Ügyleti év elején fennálló tőke} * \text{éves kezelési költség százalékban}}{100}$$

Az éves kezelési költség havonta esedékes része az éves kezelési költség 1/12-ed részével egyezik meg.

A havi kezelési költség meghatározásának alapja az ügyleti év elején fennálló tőketartozás, beleértve az ügyleti év elején esetlegesen fennálló hátralékos tőketartozás összegét is. A havi kezelési költség ügyleti évenként kerül megállapításra, a kölcsön folyósításának napjától.

A havi kezelési költség számításának képlete:

Ügyleti év elején fennálló tőke \* havi kezelési költség százalékban

Havi kezelési költség = -----  
100

A 2012. április 1-jétől szerződött hitelek esetén a Bank nem számol fel kezelési költséget.

#### **2.10.4. A teljes hiteldíj mutató (THM)**

A teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló 83/2010. (III.25.) Kormányrendelet szerint meghatározott THM-re vonatkozó rendelkezéseket – figyelemmel a Hpt. vonatkozó rendelkezéseire is – az Üzletszabályzat, a megkötendő kölcsönszerződések, valamint a vonatkozó hirdetmény tartalmazza.

### **2.11. Alkalmazott egyéb díjtételek, jutalékok és költségek**

A Bank által nyújtott lakossági kölcsönökhöz – a kölcsön ügyleti kamatán és amennyiben a kölcsönszerződésben kikötésre került, a kezelési költségén felül – további díjak, jutalékok, költségek kapcsolódhatnak, melyek fajtáit és fizetésük általános feltételeit jelen fejezet, esedékességüket, konkrét mértéküket és felszámításuk körét a Bank mindenkor Hirdetménye tartalmazza azzal, hogy a Hirdetmény továbbá a kölcsönszerződés ezen díjaktól, jutalékoktól és költségektől eltérő díjakat, jutalékokat és költségeket is meghatározhat.

A Bank egyoldalúan nem jogosult a hatályban lévő szerződések vonatkozásában új díj-, jutalék- és költségtypust bevezetni. A Bank jogosult az Ügyfél részére teljesített szolgáltatásoknak a költségeit – különösen az esetleges hatósági eljárás költségeit, a közreműködő igénybevételének költségeit, a jogi és egyéb szakértői költségeket, a postaköltségeket, az illetékeket – az Ügyfélre terhelni.

#### **2.11.1. Ingatlan értékbecslési díj**

Az Ügyfél (Adós) által kezdeményezett és a Bank lakossági kölcsönére vonatkozó hitelkérelem, vagy a már fennálló kölcsönszerződést érintő fedezetcsere-, fedezet kiengedési- vagy bármely más, fedezettel kapcsolatos módosítási kérelem (a továbbiakban: fedezet módosítás) elbírálásához szükséges, a fedezetként (cserefedezetként) felajánlott ingatlan(ok) hitelbiztosítéki értékének meghatározását magába foglaló díj.

A fedezetként felajánlott ingatlan(ok) értékbecslésének megtörténte után a Bank a befizetett értékbecslési díjat a hitelkérelem illetve a fedezet módosítására irányuló kérelem elutasítása, vagy visszavonása esetén sem téríti vissza az Ügyfélnek (Adósnak).

#### **2.11.2. Ingatlan fedezethez kapcsolódó ügyintézés költsége**

Az Adós jelzáloghitelével kapcsolatban a kérelem elbírálásához, illetve a futamidő alatt szükséges, a fedezetre vonatkozó tulajdoni lap másolat, illetve térképmásolat TAKARNET rendszerből történő Bank általi lekérdezési költség (Ingatlan fedezethez kapcsolódóan a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből lekérdezés útján szolgáltatható ingatlan-nyilvántartási adatok igazgatásszolgáltatási díj) fizetendő, melynek mértékét a mindenkor hatályos Hirdetmény tartalmazza. A díj egyszeri, a szolgáltatás igénylésekor illetve a lekérdezés megtörténtekor esedékes. Az Ingatlan fedezethez kapcsolódó ügyintézés díját a folyósítás meghiúsulása, illetve a futamidő alatt benyújtott szerződésmódosítási kérelem elutasítása esetén sem téríti vissza a Bank. A TAKARNET lekérdezés költsége meghatározott termékek esetén, az Adós külön kérelmére, a folyósítandó kölcsönösszeg terhére is elszámolható.

### **2.11.3. Szerződéskötési díj**

Az Adós kölcsönkérelmének Bank általi elfogadása esetén, a kölcsönszerződés megkötésével egyidejűleg fizetendő díj. A díj nem tartalmazza a kötelező közjegyzői okiratkészítés Adós által az eljáró közjegyző javára fizetendő költségét. A szerződéskötési díjat a Bank a folyósítás megíiusulása esetén sem téríti vissza.

### **2.11.4. Folyósítási jutalék**

A Bank által nyújtott lakossági kölcsön folyósításakor a folyósítandó összegtől és a kölcsön fajtájától függően az Adós jutalékot köteles fizetni. A folyósítási jutalék meghatározott termékek esetén, az Adós külön kérelmére, a folyósítandó kölcsönösszeg terhére is elszámolható.

### **2.11.5. Lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó jutalékok**

#### **2.11.5.1. Általános szabályok**

Az Ügyfél a kölcsönszerződésben meghatározott esedékességi időpontot megelőzően a 2.14. pontban meghatározott módon és feltételek szerint jogosult előtörlesztést teljesíteni. A Bank a szerződés díjmentes felmondásának lehetőségéről az Ügyfelet legkésőbb a Szerződés megkötésekor írásban tájékoztatja. Az előtörlesztéshez az alábbi költségek kapcsolódnak:

#### **2.11.5.2. Lakáscélú és nem lakáscélú jelzáloghitelekre vonatkozó rendelkezések**

Az Ügyfél minden esetben élhet a hitel részleges vagy teljes előtörlesztésével. Előtörlesztés esetén a Bank csökkenti a hitel teljes díját az előtörlesztett részlet vonatkozásában a hitelszerződés eredeti lejáratára szerint fennmaradó időtartamára vonatkozó hitelkammattal és a hitelkamaton kívüli minden egyéb ellenszolgáltatással.

A kölcsönszerződés megkötésének dátumától, illetve attól függetlenül, hogy a kölcsönszerződés jelzálogbank útján refinanszírozásra került-e, jelzáloghitel előtörlesztése esetén – kivéve a díjmentes előtörlesztés eseteit – a Bank jogosult előtörlesztési jutalékot felszámítani. Az érvényesített jutalék mértéke nem haladhatja meg a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvényben (Fhtv.) meghatározott legmagasabb mértéket.

Az Előtörlesztési díj aktuális mértékét, valamint a díjmentes Előtörlesztés eseteit a vonatkozó hatályos Hirdetmény tartalmazza.

### **2.11.6. Szerződésmódosítási díj**

A szerződésben foglalt feltételek – különös tekintettel pl. a fedezetcsere, fedezetkiengedés, adóstárs kiengedés, devizanemváltás, a hitel futamidejének halasztott tökefizetésűvé történő átalakítása, illetve minden egyéb, az Ügyfél részéről kezdeményezett szerződésmódosítására – bármelyikének Adós által kezdeményezett megváltoztatása esetén a Bank szerződésmódosítási díjat jogosult felszámítani, melynek mértékét a mindenkor hatályos Hirdetmény tartalmazza.

A díj nem tartalmazza a közjegyzői okiratkészítésnek az Adós által az eljáró közjegyző javára fizetendő költségeit.

### **2.11.7. Ügyintézési díj**

Amennyiben az Ügyfél kérésére a Bank a kölcsönszerződésben vállaltakon túlmenő szolgáltatásokat (igazolások, másolatok készítése, szerződésmódosítást nem igénylő kérelmek feldolgozása stb.) teljesít, vagy az Adós nem szerződésszerű pénzügyi és nem pénzügyi teljesítésével kapcsolatban, illetve az Adós szerződésszerű teljesítésének helyreállítása érdekében ügyintézés végez, úgy a szolgáltatás jellegétől függően, az ügyintézés díja felszámításra kerül, melynek esedékességét és mértékét a mindenkor hatályos Hirdetmény tartalmazza.

### 2.11.8. Rendelkezésre tartási jutalék

A Bank által a lakossági Kölcsön rendelkezésre tartásáért a kölcsönszerződésben meghatározott, de még ki nem folyósított kölcsön(rész) után az Adós által azon időszakra fizetendő díj, amely időszakban a Kölcsön folyósítható. A rendelkezésre tartási időszak időtartama a szerződésben kerül rögzítésre. A jutalék a mindenkor kölcstörlesztés teljesítésével egyidejűleg esedékes.

### 2.12. Az ügyleti kamat, a kezelési költség, illetve díjak módosítása

A kölcsön ügyleti kamatlába a kölcsön kamatozása módjától függően, a kölcsönszerződésben meghatározott kamatperiódusonként/kamatfelár-periódusonként változó. Az ügyleti kamat a kölcsönszerződésben rögzített kamatperiódus/ kamatfelár-periódus időtartama alatt egyoldalúan nem változtatható, azonban referencia kamathoz kötött árazású kölcsön esetén a referencia kamat mértéke a referencia kamat futamidejének megfelelő időközönként automatikusan módosul.

A kezelési költség mértéke – amennyiben azt a felek a szerződésben kikötötték – a futamidő alatt a Bank által egyoldalúan nem módosítható. A kezelési költség összege ügyleti év elején kerül megállapításra.

A díjak, a költségek és a jutalékok, továbbá a kamatok tekintetében a 2.12.1. pontban meghatározott feltételek és körülmények változása esetén élhet a Bank az Ügyfél számára kedvezőtlen, egyoldalú szerződés módosítási jogával.

#### 2.12.1. Egyoldalú módosításra okot adó feltételek és körülmények

A Bank a már megkötött szerződéseket a Hitelfelvevő számára hátrányosan a hitelszerződésben megállapított **ügyleti kamat, kamatfelár, költség és díj tekintetében módosíthatja** egyoldalúan. E jogosultság gyakorlásának feltételei – a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény (Fhtv.) rendelkezéseivel összhangban – a következők.

A Bank által megkötött és jelen ÁSZF hatálya alá tartozó valamennyi Kölcsönszerződés vonatkozásában, függetlenül a szerződéskötés időpontjától a szerződés alapján felszámított **kamatnak/kamatfelárnak** nem a számítási módját érintő egyoldalú, az Adós számára kedvezőtlen módosítására a Bank a futamidő alatt legfeljebb 5 alkalommal, legfeljebb a Magyar Nemzeti Bank honlapján közzétett kamatváltoztatási / kamatfelár-változtatási mutató alkalmazásával számított mértékéig jogosult azzal, hogy amennyiben e mutatók által lehetővé tett mértéknél kedvezőbb hitelkamatot / kamatfelárat állapít meg, a későbbi kamatperiódusra vonatkozóan az így adott kedvezményt – annak erejéig – a csökkentendő kamat / kamatfelár mértékébe tudhatja be.

A Bank valamennyi, általa megkötött, és az ÁSZF hatálya alá tartozó Kölcsönszerződés vonatkozásában, függetlenül a szerződéskötés időpontjától a szerződés alapján felszámított **díjat** – ide nem értve a Kölcsön folyósításához, a hitelkeret rendelkezésre tartásához, valamint az előtörlesztéshez közvetlenül kapcsolódó jutalékokat, de beleértve a százalékos mértékben meghatározott díjak minimum és maximum értékét is – jogosult minden évben, évente egy alkalommal, április hó 1. napjával legfeljebb a KSH által közzétett előző éves fogyasztói árindex mértékével módosítani.

A Bank valamennyi, általa megkötött és az ÁSZF hatálya alá tartozó Kölcsönszerződés vonatkozásában, függetlenül a szerződéskötés időpontjától a szerződés alapján felszámított, harmadik személy szolgáltatásával összefüggésben a szerződés megkötése, módosítása és a kapcsolattartás során az Adós érdekében felmerülő, áthárítható **költséget** – beleértve a százalékos mértékben meghatározott költségek minimum és maximum értékét is – költségmódosulás felmerülésekor, azok változásával arányosan jogosult módosítani.

A Bank – a fentiekől eltérően – valamennyi, az Elszámolás fordulónapján fennálló, azon kölcsönszerződése tekintetében, amelyek a 2014. évi XL. törvény – ún. Elszámolási törvény – hatálya alá tartoznak, az Elszámolás fordulónapjától kezdődően a Hitelfelvevő számára a kamat/kamatfelár kedvezőtlen módosítási jogával első alkalommal az Elszámolás fordulónapját követő második kamatperiódus kezdőnapjával élhet, amennyiben a Kölcsön futamidejéből ugyanezen időponttól számítottan több mint 3 év van hátra. Ha a hátralévő futamidő kevesebb, mint 3 év, ezen Kölcsönszerződések vonatkozásában Hitelfelvevő számára a kamat illetőleg kamatfelár kedvezőtlenül nem módosítható.

Az Elszámolási törvény hatálya alá tartozó kölcsönszerződések tekintetében a Szerződés szerinti díjak, költségek és jutalékok Adós számára kedvezőtlen, egyoldalú módosítási jogával az FHB első alkalommal 2016. április 1. napjával él.

Amennyiben az FHB a kamatok illetőleg kamatfelár, továbbá az egyes díjak számítási módját, avagy az általa alkalmazott kamatváltoztatási, vagy kamatfelár változtatási mutatót módosítja, az csak a módosítást követően kötött szerződések tekintetében hatályos.

### **2.12.2. Az egyoldalú módosítás egyéb szabályai**

A Bank egyoldalú szerződésmódosítási jogát megalapozó, fent felsorolt egy vagy több feltételt vagy körülményt érintő változás bekövetkezése önmagában nem jelenti azt, hogy a Bank ténylegesen gyakorolni is fogja egyoldalú szerződésmódosítási jogosultságát. A Bank fenntartja magának a jogot, hogy a bekövetkezett kedvezőtlen változások mértékénél ügyfelek számára kedvezőbb mértékben illetőleg a változások bekövetkezésének időpontjától ügyfél számára kedvezőbb időpontban, továbbá az egyes ügyfélkörre vagy termékköre eltérő mértékben érvényesítse a változások hatásait.

Amennyiben a Bank él az egyoldalú, a Hitelfelvevő számára kedvezőtlen kamat/ kamatfelár, díj vagy költség módosítás jogával, úgy azt kamat /kamatfelára módosítás hatálybalépését megelőzően 90 (Kilencven) nappal, díj vagy költség módosítása esetén a módosítás hatálybalépését megelőzően 30 (Harminc) nappal Hirdetményben közzéteszi, valamint arról az ügyfelet postai úton, vagy más a szerződésben meghatározott tartós adathordozón is értesíti.

A Referencia kamat módosulása esetén, az Ügyfelek részére a Bank külön előzetes értesítést nem küld, azonban a Bank [www.fhb.hu](http://www.fhb.hu) honlapján és bankfiókjaiban kifüggesztve tájékoztatja az Ügyfeleket a referencia-kamatláb mértékéről. E közzétételi kötelezettségének a Bank havonta rendszeresen, a tárgyhónapra érvényes aktuális éves %-ban meghatározott kamatérték meghatározásával, legkésőbb az érintett hónap első munkanapjától tesz eleget.

Ha a szerződés egyoldalú módosításának alapjául szolgáló feltételek a hitelkamat, a kamatfelár, a költség vagy díj csökkentését teszik lehetővé, a Bank e csökkentést is köteles érvényesíteni.

Ha a 2.12.1. pont szerint, a Hitelfelvevő számára kedvezőtlen kamat / kamatfelár módosítás érvényesítése esetén nem vagy nem teljes mértékben élt a Magyar Nemzeti Bank honlapján közzétett kamatváltoztatási / kamatfelár-változtatási mutató alkalmazásával számított maximális mérték érvényesítésével, a későbbi kamatperiódusokban a kamat, illetve a kamatfelár mértéke tekintetében adott kedvezményt – annak erejéig – a csökkentendő kamat illetve kamatfelár mértékébe tudhatja be.

A Bank a megváltoztatott ügyleti kamatmértékeket a már megkötött olyan szerződések vonatkozásában, ahol a felek kamatváltoztatási avagy kamatfelár változtatási mutatót kötöttek ki, e szerződések vonatkozásában kizárólag az adott szerződés kamatperiódusának fordulónapján jogosult érvényesíteni. Az új kamatperiódusban alkalmazott kamat vagy kamatfelár mértékét a kamatperiódus lejártát megelőző 120. napi kamatváltoztatási, illetve kamatfelár-változtatási mutató figyelembevételével kell megállapítani.

A hitelszerződésben megállapított ügyleti kamaton, kamatfeláron, költségen és díjon kívül egyéb feltételt, ideértve az egyoldalú módosításra vonatkozó kikötést is, egyoldalúan, az Adós számára hátrányosan a Bank nem jogosult módosítani.

A Bank az Adós számára nem kedvezőtlenül egyoldalúan módosíthatja az Adóssal kötött szerződés feltételeit.

Nem minősül egyoldalú szerződésmódosításnak, ha a Bank új szolgáltatásokat, pénzügyi eszközöket, ügyleteket vezet be, melyeket az Ügyfél számára elérhetővé tesz, és amelyeket az Ügyfél kifejezetten elfogad, igénybe vesz, illetve arra szerződést köt.



A Bank a megváltoztatott ügyleti kamatmértékeket a már megkötött szerződések vonatkozásában kizárólag az adott szerződés kamatperiódusának/kamatfelár-periódusának fordulónapján – e fordulónapon érvényes Hirdetményében rögzített mértékre – jogosult érvényesíteni.

### **2.12.3. Az ügyfél felmondási joga**

Adós a nem referencia kamatlábhoz kötött kamatozás esetén a Kamat, referencia kamatlábhoz kötött kamatozás esetén pedig a Kamatfelár számára kedvezőtlen egyoldalú módosítása esetén jogosult írásban, költség és díjmentesen felmondani a módosítással érintett szerződését. E felmondás csak abban az esetben hatályos, ha azt Adós a Bankkal a módosulás hatályba lépését megelőző 60. napig írásban közli és a fennálló teljes tartozását legkésőbb a módosítás hatályba lépést megelőző napján a hitelező részére maradéktalanul teljesíti. Ezen feltételek bármelyikének hiányában az adott szerződési feltételek módosítását a Felek elfogadottnak tekintik, és a módosítás hatálybalépésének időpontjától a Bank és az Ügyfelei között fennálló Szerződésekre a módosított szerződés rendelkezései az irányadóak.

A Bank által Adósnak megküldött dokumentumok, írásbeli nyilatkozatok, értesítések kézbesítésére az Üzletszabályzat kézbesítésre vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Ha az Adós a számára kedvezőtlen egyoldalú kamat / kamatfelár hatálybalépését megelőző 60. napig kifogást nem emel, a módosítást részéről elfogadottnak kell tekinteni.

A Bank által alkalmazott, a Hitelfelvevő számára nem kedvezőtlen egyoldalú módosítás annak a Bank által megjelölt napján lép hatályba.

## **2.13. A kölcsön törlesztése**

A kölcsön törlesztése fő szabályként havonta, annuitásos törlesztési mód alkalmazásával történik. Egyes termékekhez kapcsolódóan a Bank a jelen ÁSZF, valamint a kölcsönszerződésben részletezett szabályok szerint az annuitástól eltérő, egyéb törlesztési módra is lehetőséget biztosíthat.

### ***Annuitásos törlesztési mód***

Az Adós(ok) által fizetendő havi törlesztő részlet megegyezik a napi kamatszámítás alapján annuitásos módszerrel számított tőke és kamat havi részletének a havi kezelési költséggel növelt összegével.

A havi törlesztő részlet – kivéve az utolsó ügyleti év utolsó törlesztő részletét – 6 hónapos kamatperiódus esetén kamatperióduson belül, 1 és 5 és 10 éves kamatperiódus esetén ügyleti éven belül a kölcsön devizanemében állandó. A törlesztő részletben a tőke és a kamat aránya változó. A havonta fizetendő törlesztő összegből az ügyleti kamat mindig megegyezik a napi kamatszámítás módszerével számolt, tárgyhóban az esedékesség napjáig felhalmozott kamatok összegével. A havi kezelési költség esedékessé tett és elszámolt összege pedig az ügyleti év elején megállapított éves kezelési költség 1/12-ed részével. A törlesztő részletekben szereplő tőke összegek mindösszesenje megegyezik az ütemezett (fennálló, nem esedékes) tőketartozás összegével.

A folyósítástól a kezdő napot követő első esedékességi napig – azaz az első törlesztő részlet teljesítésének előírásáig – terjedő időszakra vetített kamatot az Ügyfélnek az első törlesztő részlettel együttesen, a kezdőnapot követő első esedékességi napon kell megfizetnie.

Amennyiben a napi kamatszámítással kiszámított kamat összege magasabb, mint a kikalkulált annuitásos törlesztő részlet összege, akkor a teljes kamatösszeg kerül beszedésre. Ilyen esetben tőketörlesztés nem történik.

## **2.14. A kölcsön előtörlesztése**

### **2.14.1. Előtörlesztés**

Adós jogosult a futamidő alatt a kölcsönszerződésben rögzített lejáratú idő előtt tartozását részben vagy egészben visszafizetni. Az Adós amennyiben élni kíván előtörlesztési szándékával, azt írásban a Bank felé be kell jelentenie, úgy hogy a bejelentés legkésőbb az előtörlesztés értéknapját megelőző 15 nappal korábban a Bank részére kézbesítésre kerüljön. A bejelentésben az előtörlesztés összegét meg kell meghatározni.



A 2016. március 21. napját követően kötött kölcsönszerződések esetében, ha az Adós jelzi előtörlesztési szándékát a Banknak, a Bank papíron vagy más tartós adathordozón az Adós rendelkezésére bocsátja az Előtörlesztésre vonatkozó információkat, annak következményeinek számszerűsítését és a következmények megállapításánál alkalmazott ésszerű és indokolható feltételezéseket, ideértve a vonatkozó hatályos Hirdetményben az Fhtv. rendelkezéseinek megfelelően meghatározott, érvényesíthető költségeket és azok megállapításának módját is.

Amennyiben a Bank által ténylegesen jóváírt előtörlesztés összege az Adós teljes tartozásának megszűnését eredményezni, úgy a Felek erre vonatkozó külön írásbeli megállapodása vagy egyéb jogselekménye nélkül az előtörlesztéssel érintett kölcsönszerződés megszűnik.

Amennyiben a kölcsönszerződéshez kapcsolódó, a kölcsön fedezeteként kikötött jelzálogjoggal terhelt ingatlan(oka)t érintő vagyonbiztosítás alapján a Biztosító Társaság a Bank, mint zálogjogosult részére fizetést teljesít, úgy ezen teljes összeget a Bank előtörlesztésként írja jóvá, amennyiben ezen összeg helyreállításra fordítása nem lehetséges vagy az érintett ingatlan tulajdonosa nem kívánja. Amennyiben a kifizetett vagyonbiztosítási összeg a teljes fennálló tartozást nem fedezi, a Bank az előtörlesztést minden esetben akként számolja el, hogy a kölcsön szerződésben megjelölt futamideje nem, csak annak törlesztő összege csökken. Vagyonbiztosítási összeg fizetése esetén az előtörlesztés jóváírásának napja legkésőbb a biztosítási összeggel érintett szerződés azonosítását követő első törlesztő összeg esedékességével azonos naptári nap.

Az előtörlesztés tervezett értéknapjáig esedékes törlesztő-részleteket Adós köteles megfizetni, és amennyiben a kölcsönrel kapcsolatban az előtörlesztés értéknapján késedelme áll fenn, a Bank jogosult az előtörlesztésre szánt összegből a késedelem rendezésére. Az előtörlesztés során az elszámolás a Ptk. szerinti beszedési sorrendnek megfelelően történik.

Adós köteles az előtörleszteni kívánt összeget az előtörlesztés értéknapján legkésőbb 12:00 óráig, a Bank által meghatározott (bank)számlán rendelkezésre tartani. A (bank)számlán elhelyezett, az előzetes írásos bejelentésben megjelölt összeg erejéig előtörleszteni kívánt összeget a Bank az előtörlesztés értéknapján, illetőleg amennyiben ez az értéknap munkaszüneti napra, vagy bankszünnapra esik akkor az ezt követő munkanapon a fentiekben megjelölt (bank)számlán végrehajtja.

A 2016. március 21. napját követően kötött kölcsönszerződések esetében a Bank a jelzáloghitel-szerződésre vonatkozó Előtörlesztéshez közvetlenül kapcsolódó, esetlegesen felmerült méltányos költségeinek megtérítésére jogosult. Az érvényesített költségek összege nem haladhatja meg a Bank pénzügyi veszteségét és mértéke az Fhtv.-nek megfelelően a vonatkozó hatályos Hirdetményben közzétett mérték.

A 2016. március 21. napját követően kötött jelzáloglevéllel finanszírozott kölcsönszerződések esetében - ideértve a jelzálog-hitelintézet által refinanszírozott kölcsönszerződéseket is - a Bank az Fhtv. szerint az Előtörlesztéshez közvetlenül kapcsolódó, esetlegesen felmerült, méltányos költségeit a nem jelzáloglevéllel finanszírozott/refinanszírozott jelzáloghitelek előtörlesztésére meghatározott mértéket meghaladóan is jogosult érvényesíteni, ha az Előtörlesztés olyan időszakra esik, amikor a jelzáloghitel kamata rögzített vagy változó kamatú és az Előtörlesztésre a Kamatperióduson belül kerül sor. Az érvényesített költségek mértéke az Fhtv.-nek megfelelően a vonatkozó hatályos Hirdetményben közzétett mérték.

Deviza alapú hitelek esetén, amennyiben Adós előtörlesztését forintban teljesíti, az előtörlesztésre fordítandó forintösszeg az előtörlesztés értéknapján, amennyiben ez a nap munkaszüneti napra vagy bankszünnapra esik akkor az ezt követő munkanapon, a tranzakció végrehajtásakor érvényes hitelkonverziós középárfolyamon kerül elszámolásra.

A Bank által nyújtott lakossági jelzálogkölcönök tekintetében az Adós az alábbi előtörlesztési típusok közül választhat.

- Részelőtörlesztés futamidő módosítás nélkül: az Adós által előtörlesztett összegre tekintettel csökkennek a kölcsöntartozás további havi törlesztő részletei, a kölcsönszerződésben meghatározott lejárat napjáig.
- Részelőtörlesztés futamidő csökkentéssel: az előtörlesztéshez futamidő csökkentés is kapcsolódik. A lejárat nap meghatározásakor figyelembe kell venni, hogy a futamidő csökkentése után tervezett törlesztő részlet nem haladhatja meg az előtörlesztés értéknapját megelőzően Bank által meghatározott és Adós által fizetendő törlesztő részletet.

- Teljes előtörlesztés: amennyiben a Bank által ténylegesen jóváírt előtörlesztés összege az Adós teljes tartozásának megszűnését eredményezi, úgy a Felek erre vonatkozó külön írásbeli megállapodása vagy jogcselekménye nélkül az előtörlesztéssel érintett kölcsönszerződés megszűnik.

Az előtörlesztés – a futamidő módosítással járó előtörlesztés kivételével – kölcsönszerződés-módosítást nem igényel, de a Bank ettől indokolt esetben eltérhet. A futamidőt a felek érvényesen csak írásban, szerződésmódosítás keretében változtathatják meg.

A lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó költségekre, jutalékokra a 2.11.4. pont rendelkezései az irányadóak.

### **2.14.2. Közvetlen előtörlesztés**

A 2011. március 31-ig befogadott és legkésőbb 2011. június 30-ig szerződött unit-linked életbiztosítás mellett nyújtott kölcsönök, illetve a lakás-takarékpénztári megtakarítás mellett nyújtott kölcsönök esetén jogosult az Adós közvetlen előtörlesztésre az alábbiak szerint.

A unit-linked életbiztosítás mellett nyújtott kölcsönök esetén a kölcsönügylethez kapcsolódó biztosításokból eredő, az adott Időablakban esedékes biztosítói kifizetések, amelyek a kölcsöntartozás csökkentésére számolhatóak el. Közvetlen előtörlesztésnek minősül az is, amennyiben az adott Időablakban a biztosítói kifizetés kevesebb, mint a kölcsönszerződésben elvárt, és a különbözetet ezen időszakban az Ügyfél saját erőből teljesíti.

A lakás-takarékpénztári megtakarítás mellett nyújtott kölcsönök esetén a kölcsönszerződésben, valamint az engedményezési szerződésben meghatározott lakás-előtakarékossági szerződés keretében, a kiutalás folyamatában elérhetővé váló teljes megtakarítási összeg elszámolható a kölcsöntartozás csökkentésére a kölcsönszerződésben meghatározott napon és összegben. Az előtörlesztésre kerülő összegnek a lakás-takarékpénztári megtakarítás elszámolási számlán a közvetlen előtörlesztés napjáig rendelkezésre kell állnia.

Az Adósnak a közvetlen előtörlesztéssel kapcsolatban külön írásos bejelentési kötelezettsége nincs. A közvetlen lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó költség mértékét (közvetlen előtörlesztési jutalék) a mindenkor hatályos vonatkozó Hirdetmény tartalmazza.

### **2.14.3. Közvetlen tőketörlesztés**

A 2011. április 1-jétől befogadott, illetőleg a 2011. április 1-jét megelőzően befogadott, de 2011. június 30-át követően szerződött lakás-takarékpénztári megtakarítás mellett nyújtott kölcsönök esetén jogosult az Adós közvetlen tőketörlesztésre az alábbiak szerint.

A lakás-takarékpénztári megtakarítás mellett nyújtott kölcsönök esetén a kölcsönszerződésben, valamint az engedményezési szerződésben meghatározott lakás-előtakarékossági szerződés keretében, a kiutalás folyamatában elérhetővé váló teljes megtakarítási összeg elszámolható a kölcsöntőke-tartozás csökkentésére a kölcsönszerződésben meghatározott összegben. Az előtörlesztésre kerülő összegnek a lakás-takarékpénztári megtakarítás elszámolási számlán legkésőbb a közvetlen tőketörlesztés kölcsönszerződésben rögzített napjáig rendelkezésre kell állnia.

A Bank a közvetlen tőketörlesztést a kiutalt összeg közvetlen tőketörlesztésre megjelölt számlán történő jóváírását követő 5 banki munkanapon belül, de legkésőbb a közvetlen tőketörlesztés kölcsönszerződésben megjelölt napján teljesíti, az alábbiak szerint:

- Amennyiben a tényleges kiutalás időpontja megelőzi a kölcsönszerződésben rögzített időpontot, és az ügyfél lakás-takarékpénztárból történő közvetlen tőketörlesztésre megjelölt technikai számlája egyenlegének az Adós hátralékaival csökkentett összege eléri, vagy meghaladja a közvetlen tőketörlesztés kölcsönszerződésben szereplő összegét, akkor a tőketörlesztést a megtakarítás technikai számlára történő jóváírását követő 5 banki munkanapon belül végrehajtja a Bank, azzal, hogy a fennálló tőketartozás legfeljebb a közvetlen tőketörlesztés kölcsönszerződésben megjelölt összegével csökkenhet.
- Amennyiben a technikai számlán jóváírt összeg meghaladja a közvetlen tőketörlesztés kölcsönszerződésben megjelölt összegét, a különbözetet a Bank továbbra is az Ügyfél közvetlen

tőketörlesztésre megjelölt számláján tartja nyilván az Adós ettől eltérő rendelkezéséig. A technikai számla egyenlegének összegét a Bank az Adós hátralékainak rendezésére jogosult elszámolni.

- Amennyiben a tényleges kiutalás időpontja megegyezik a kölcsönszerződésben rögzített időponttal, vagy az Adós közvetlen tőketörlesztésre megjelölt technikai számlájának egyenlege nem fedezi a közvetlen tőketörlesztés kölcsönszerződésben meghatározott összegét, a Bank a közvetlen tőketörlesztést a technikai számla teljes egyenlegére, de legfeljebb a közvetlen tőketörlesztés kölcsönszerződésben meghatározott összegére a kölcsönszerződésben meghatározott időpontban hajtja végre.
- Amennyiben a közvetlen tőketörlesztés összege alacsonyabb, mint a kölcsönszerződésben rögzített összeg, a különbözetre a Bank a vonatkozó hatályos Hirdetményekben meghatározott késedelmi kamatot számít fel, valamint érvényesíti a késedelem jogkövetkezményeit.

Az Adósnak a közvetlen tőketörlesztéssel kapcsolatban külön írásos bejelentési kötelezettsége nincs.

#### **2.14.4. Kedvezményes előtörlesztés**

Az Adós a lakás-takarékpénztári megtakarítás mellett nyújtott kölcsönök esetén a közvetlen előtörlesztés vagy közvetlen tőketörlesztés esedékességekor az előtakarékosági szerződésben foglalt Szerződéses összeg és a közvetlen előtörlesztés, illetve közvetlen tőketörlesztés különbözete erejéig (de maximum a fennálló tőketartozás erejéig) a mindenkor hatályos Hirdetményben foglalt kedvezményes lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó költség (kedvezményes előtörlesztési jutalék) megfizetése mellett jogosult előtörleszteni. Az előtörlesztésre kerülő összegnek a lakás-takarékpénztári megtakarítás elszámolási számlán a közvetlen előtörlesztés napjáig rendelkezésre kell állnia.

Amennyiben az Adós élni kíván a kedvezményes előtörlesztési szándékával azt írásban, legkésőbb az esedékességet megelőző 15 nappal korábban a Bank felé be kell jelentenie.

#### **2.15. A kölcsön törlesztő részlete**

A havonta esedékes kölcsöntőke, valamint az ügyleti kamat havonta esedékessé váló része, továbbá – amennyiben ezt a szerződésben a felek kikötötték – a havi kezelési költség együttesen képezi a havi törlesztő részletet. Az Adósnak a türelmi idő alatt nincs tőketörlesztési kötelezettsége. Türelmi idő alatt havonta az esedékességi napokon csak a kamat, kezelési költség és egyéb, havonta esedékes költség, illetve díj kerül megfizetésre.

A havi törlesztő részlet meghatározása a tőke és az ügyleti kamat tekintetében – amennyiben jelen ÁSZF vagy a kölcsönszerződés másként nem rendelkezik – annuitásos módszerrel történik, az ily módon számított összeg kiegészül – amennyiben a szerződés tartalmazza – a kezelési költség havonta esedékessé váló összegével.

A havi törlesztő részlet – kivéve esetlegesen az utolsó ügyleti év, illetőleg kamatperiódus utolsó törlesztő részletét – ügyleti éven belül, illetve kamatperiódusonként a hitel devizanemében állandó, a törlesztő részletben a tőke és az ügyleti kamat aránya változó, a kezelési költség összege állandó.

Minden ügyleti év, illetőleg kamatperiódus első napjával a Bank új törlesztő részletet állapít meg, melyről az Ügyfelet az ügyleti év, illetőleg kamatperiódus fordulónapját követő 15 napon belül írásban értesíti. Ezen értesítés nem érinti a Bank azon kötelezettségét, hogy amennyiben az új ügyleti évben, illetőleg kamatperiódusban az ügyleti kamat mértéke emelkedik, az erről szóló értesítést a fordulónapot megelőző 90. napig Hirdetmény útján közölje az Adóssal.

## **2.16. A törlesztő részlet és a kezelési költség esedékessége**

A kölcsön törlesztő részletének esedékessége a Kezdő nap figyelembevételével kerül meghatározásra. Az első törlesztő részlet a Kezdő napot követő hónap kezdő nappal megegyező napján, amennyiben ilyen nap a következő hónapban nincs, úgy az a következő munkanapon esedékes. Minden további törlesztő részlet havonta, minden hónapnak az első törlesztő részlet esedékességi napjával megegyező napján, illetve a kölcsön végső lejáratáig meghatározott naptári napon esedékes. Ha az esedékesség napja munkaszüneti napra, vagy bankszünnapra esik a teljesítés a következő munkanapon esedékes. Amennyiben a törlesztő részlet esedékességi napjával megegyező számú naptári nap az adott hónapban nincs, a törlesztő részlet az adott hónap utolsó napján esedékes.

A kölcsön első kamatperiódusára vonatkozó havi törlesztő részlet a kölcsönszerződésben rögzített kamat figyelembe vételével kerül meghatározásra.

## **2.17. A pénzügyi teljesítés módja és határideje**

Az Adós fizetési kötelezettségeit a Banknál nevére megnyitott lakossági bankszámláról köteles teljesíteni. Értékbecslési díj esetén – amennyiben az Adós még nem rendelkezik a Banknál nevére megnyitott lakossági bankszámlával – lehetőség van pénztáron keresztül történő teljesítésre, illetve átutalásra is. (Átutalás esetén a banki jóváírás napja a teljesítés időpontja.)

Az Adós köteles az öt terhelő, esedékessé váló fizetési kötelezettség teljes összegének megfelelő fedezetet az esedékesség napján – amennyiben az esedékesség napja munkaszüneti nap vagy bankszünnap, akkor az esedékességet követő banki munkanapon – a kölcsönszerződésben megjelölt, a Banknál megnyitott bankszámlán biztosítani.

Az Adós által a Bank javára teljesített bármely fizetés teljesítésének időpontja az a nap, melyen az összeg levonásra került a kölcsönszerződésben megjelölt bankszámlájáról.

Nem lakossági bankszámlán keresztül történő Teljes előtörlesztés esetén, amennyiben az Adós Bankkal szemben fennálló valamennyi tartozása kiegyenlítésre került, és a kölcsön megszűnését követően esetlegesen fel nem használt összeg áll a Bank rendelkezésére:

--- ezen összeget illetőleg annak a forint ellenértékét a Bank az Adós rendelkezése alapján a lakossági bankszámlák esetén alkalmazott kondíciókról, díjakról, jutalékokról és ezek teljesítési rendjéről szóló hirdetmény szerinti költségek felszámításával visszautalja az Adós által megjelölt bankszámla javára.

--- deviza alapú hitelek forintban történő előtörlesztése esetén a Bank a nyilvántartott többletbefizetést forintban bocsátja az Adós rendelkezésére.

--- deviza alapú hitelek a nyilvántartás devizanemében történő előtörlesztése esetén a Bank az Adós választása szerint az esetleges többletbefizetés devizaösszegét avagy annak forint ellenértékét bocsátja az Adós rendelkezésére.

--- a devizában nyilvántartott többletbefizetés forint ellenértékének visszatérítése esetén az összeget a Bank a tranzakció végrehajtásakor érvényes hitelkonverziós középárfolyamán utalja át.

--- a devizában nyilvántartott többletbefizetésnek a nyilvántartás devizanemében történő visszatérítése esetén a Bank az összeget az Adós által megjelölt, a nyilvántartás devizanemével egyező deviza bankszámla javára utalja át, melynek költségei Adóst terhelik, és amely költségeket az átutalt összeg terhére a Bank jogosult érvényesíteni.

--- ha a többletbefizetés összege nem haladja meg az 500 forint illetőleg deviza alapú hitelek esetén a 11 euró illetőleg 16 svájci frank minimum összeget, a Bank ezen túlfizetés összegét a teljesítés devizanemében – az Adós rendelkezésétől függetlenül – csak az Adós Banknál vezetett forint illetőleg deviza számlájára utalja vissza. Deviza alapú hitel devizában történő előtörlesztése esetén, ha az Adós csak forint bankszámlával rendelkezik a Banknál, akkor a Bank a túlfizetés forint ellenértékét a tranzakció végrehajtásakor érvényes hitelkonverziós középárfolyamán utalja át – a vonatkozó hatályos jogszabályok keretei között – az Adós számlájára.

Amennyiben az Adós nem rendelkezik a Banknál bankszámlával, az Adós a fenti minimum összeget meg nem haladó túlfizetés illetőleg a kölcsön devizanemében történő előtörlesztés esetén kizárólag a túlfizetés forint ellenértékének pénztári kifizetését jogosult kezdeményezni a Bank bármely bankfiókja útján. A Bank a kifizetést a tranzakció végrehajtásának időpontjában érvényes középárfolyamán a vonatkozó hatályos jogszabályok keretei között, a lakossági bankszámlák esetén alkalmazott kondíciókról, díjakról, jutalékokról és ezek teljesítési rendjéről szóló hirdetemény szerinti költségek felszámításával teljesíti.

Amennyiben a Hitelfelvevő Bankkal szemben adott kölcsönügyletből eredően fennálló valamennyi tartozása hitelintézet által nyújtott hitelből került kiegyenlítésre, az (elő)törlesztésre esetlegesen fel nem használt összeget a Bank a hitelintézet részére utalja vissza, a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII.30.) Korm. rendeletben meghatározott feltételek fennállása esetén.

## **2.18. A szerződés felmondása**

Amennyiben az Adóssal, a Zálogkötelezettel vagy a Kezessel kötött szerződés valamely rendelkezését – ide értve a jogszabály, jelen ÁSZF vagy a Bank Hirdeteménye alapján fennálló kötelezettséget is – az érintett fél a kölcsön fennállása alatt olyan módon sérti meg, amelyet a Bank az érintett féllel, illetve felekkel nem képes tárgyalások és egyezség útján rendezni és ez a Bank érdekeinek súlyos sérelmét jelenti, a Bank a megkötött kölcsönszerződést a kölcsönszerződésbe, valamint a jelen fejezetbe foglalt feltételek szerint egyoldalú nyilatkozatával felmondhatja és ezzel a jogviszonyt a jövőre nézve megszüntetheti.

A Bank a felmondást megelőző 12 hónap alatt legalább 5 (öt) db fizetési felhívást küld Adós részére. A felmondás közvetlenül megelőző utolsó fizetési felszólításban tájékoztatja az Adóst, a Kezest és a Zálogkötelezettet (amennyiben nem azonos az Adóssal) arról a tényről, miszerint ha fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a kölcsönszerződés felmondásra kerül. A fizetési felhívások a felügyeleti szerv ajánlásainak, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvénynek, és a kölcsönszerződés rendelkezéseinek megfelelő tartalommal kerülnek megküldésre.

A Bank jogosult a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani különösen az alábbi – súlyos szerződésszegésnek minősülő – esetekben:

- ha az Adós a szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségét annak esedékességét követő 30 napon belül nem teljesíti;
- ha az Adós a kölcsönt egészben vagy részben a céljától eltérően használja fel,
- ha a kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlan biztosíték állaga bármely okból tartósan romlik, vagy hitelbiztosítéki értéke tartósan csökkent, és az Adós, illetve a Zálogkötelezett a Bank által megjelölt határidőig annak állagát nem állította helyre, vagy a kölcsön fedezetét további ingatlanbiztosítékkal nem, vagy nem kellő mértékben egészíti ki;
- ha a kölcsönszerződés alapján a Bank által megkövetelt vagyonbiztosítás díját az arra kötelezett nem, vagy csak részben fizeti meg, vagy e biztosítási szerződést valamely lényeges részében (pl. kockázati kör, biztosítási összeg) a Bankra hátrányos módon megváltoztatja;
- az Adósnak vagy a Zálogkötelezettnek a fedezet elvonására irányuló magatartása veszélyezteti a kölcsön visszafizetésének lehetőségét;
- ha a Zálogkötelezett az ingatlan fedezetben bekövetkezett káresemények miatt a Bank által helyreállítási kötelezettséggel átadott biztosítási összeget e céltól eltérően használja fel;
- ha a kölcsön biztosítékaul szolgáló bármely ingatlanra a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül olyan jogot, vagy ténytet jegeyznek be – a Magyar Országos Közjegyzői Kamara (MOKK) által vezetett nyilvántartásba/ingatlan-nyilvántartásba/hitelbiztosítéki nyilvántartásba – ingatlan-nyilvántartásba vagy a földhivatali nyilvántartásban széljeggyel igazolhatóan ilyennek bejegyzése folyamatban van –, amely a Bank kielégítési jogának lehetséges mértékét vagy igényérvényesítésének lehetséges időpontját a Bank számára kedvezőtlenül befolyásolhatja (pl. végrehajtási jog, további jelzálogjog);
- ha az Adós vagy a Kezes vagyona, avagy a jelzálogul lekötött valamelyik zálogtárgyra – a Banknak a kölcsönszerződés szerinti követelése kivételével – bármely kötelezettség fejében, akár bírósági, akár más hatósági eljárás indul, avagy valamelyik zálogtárgyra más zálogjogosult a bírósági végrehajtás mellőzésével őt megillető kielégítési jogát gyakorolja;



- az Adós, a Zálogkötelezett vagy a Kezes a kölcsön fedezetével, biztosítékával vagy céljának megvalósulásával kapcsolatos vizsgálatot – figyelmeztetés ellenére – akadályozza, ideértve azt az esetet is, ha a jelen ÁSZF vagy a megkötött szerződések, valamint a jogszabályban előírt adatszolgáltatási, együttműködési kötelezettségét bármely fél megszegi,
- ha az Adós a kölcsönszerződésben rögzített hitelcél bármely okból nem valósítja meg.

Amennyiben az Adósnak a Bankkal, vagy a Bankcsoport bármely tagjával szemben fennálló kötelezettségei közül bármelyik tekintetében valamely azonnali hatályú felmondási ok fennáll, úgy a Bank jogosult az Adóssal fennálló valamennyi szerződését azonnali hatállyal felmondani.

Amennyiben az Adós Bankkal szemben fennálló több kölcsöntartozása közül bármelyik tekintetében valamely azonnali hatályú felmondási ok fennáll, úgy a Bank jogosult az Adóssal szemben fennálló valamennyi szerződését azonnali hatállyal felmondani.

A felmondás vagy az azonnali hatályú felmondás jelen ÁSZF-ben és/vagy a megkötött kölcsönszerződésekben nem szabályozott eseteiben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak az alábbiakban kifejtettek szerint.

A Bank azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönt, ha

- az Adós körülményeiben lényeges kedvezőtlen változás állt be, és az adós felszólítás ellenére nem ad megfelelő biztosítékot;
- a Kölcsönnek a Szerződésben meghatározott célra való fordítása lehetetlen, vagy az Adós a Kölcsönt nem erre a célra használja fel;
- az Adós a Bankot megtévesztette, és ez a Szerződés megkötését vagy annak tartalmát befolyásolta;
- az Adós a fizetőképességére vonatkozó, valamint a Kölcsön fedezetével, biztosítékával vagy céljának megvalósulásával kapcsolatos vizsgálatot akadályozza;
- az Adós fedezet elvonására irányuló magatartása veszélyezteti a Kölcsön visszafizetésének lehetőségét;
- a Kölcsönre nyújtott Biztosíték értéke vagy érvényesíthetősége jelentősen csökkent, és azt az Adós a Bank felszólítására nem egészíti ki;
- az Adós a Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik, és mulasztását felszólításra sem pótolja.
- a Bank jogosult a Szerződést az Adós megfelelő Biztosíték adására történő felszólítása nélkül felmondani, ha nyilvánvaló, hogy az Adós megfelelő Biztosíték nyújtására nem képes.

•

A szerződés kamatot, díjat, költséget érintő, Bank általi egyoldalú, az ügyfelet hátrányosan érintő módosítása miatti Adós általi felmondás szabályait a 2.12.3. pont tartalmazza.

### **A felmondás hatályba lépése**

Az azonnali hatályú felmondás jogi következményei – amennyiben a Bank felmondásában más időpontot nem határoz meg – személyes kézbesítés esetén az átvételt követő napon, postai kézbesítés esetén az Üzletszabályzat szerinti kézbesítési időpontot követő napon állnak be. Több Adós esetén a felmondás hatálya a felmondásnak bármelyik Adós részére történő kézbesítésével mindegyik Adóssal szemben beáll. A felmondást személyesen kell átadni, vagy tértivevényes levélben kell kézbesíteni. Személyes kézbesítés esetén a felmondást átvevő köteles az általa személyesen átvett felmondás egy példányát az átvétel igazolása végett aláírásával ellátni, és azt a felmondás átadójának visszaadni.

A felmondás hatályát nem érintik a Bank által az Adósnak megküldött és az Adós fizetési hátralékát jelző kimutatások és – a felmondás kifejezett visszavonását meghaladóan tett – bármilyen egyéb nyilatkozatok.

Amennyiben a Bank a felmondás jogával nem élt, vagy a felmondást visszavonja, az nem jelenti azt, hogy a Bank a felmondás jogáról lemondott volna.

### **A felmondás jogkövetkezményei**

A szerződés felmondás útján történő megszűnése elsősorban az alábbi jogkövetkezményekkel jár:



- az Adós és/vagy Kezes a szerződésből fakadó, a Bankkal szemben fennálló tartozása esedékessé és lejárttá válik, beállnak a késedelem jogkövetkezményei, s az Adós és/vagy a Kezes ettől a naptól kezdődően köteles késedelmi kamatot fizetni, a Bank pedig követelheti a tartozás behajtásával kapcsolatos összes költségét. A késedelmi kamat nem haladhatja meg a kölcsönszerződésben kikötött mindenkor hatályos ügyleti kamat másfélszeresének 3 százalékponttal növelt mértékét, és nem lehet magasabb, mint a hitelszerződésekre meghatározott THM legfelső mértéke.
- a Bank jogosulttá válik az Adós és a Kezes teljes vagyona, illetve a szerződésben kikötött valamennyi biztosíték terhére behajtani követelését. A kölcsön biztosítékaival szembeni igényérvényesítés sorrendjét a Bank határozza meg.
- 2015. január 31. napjáig felmondott lakáscélú jelzáloghitelek esetén a késedelmi kamat éves mértéke a felmondás dátumát követő 90. napot követően
  - forint hitelek, illetőleg eredeti devizanemben nyilvántartott (forint devizanemre át nem váltott) devizahitelek esetén megegyezik a felmondás napját megelőző napon érvényes ügyleti kamat és – amennyiben a kölcsönszerződés szerint felszámításra került, akkor a felmondás napját megelőző napon felszámított – kezelési költség mértékével;
  - deviza alapú hitelek esetén – amennyiben a felmondás napján forint devizanemre történő átárazásra került sor –, az átárazott forint termékre vonatkozó kamat és az esetleges kezelési költség együttes mértékével
  - deviza alapú hitelek esetén – amennyiben a felmondás napján forint devizanemre történő átárazásra nem került sor –, akkor a felmondás napján felszámított kamat és az esetleges költség és díj együttes mértékével
- 2015. február 1. napjától felmondott lakáscélú jelzáloghitelek esetén a felmondás dátumát követő 90. napot követően
  - forint hitelek, illetőleg eredeti devizanemben nyilvántartott (forint devizanemre át nem váltott) devizahitelek esetén a Bank a felmondás napját megelőző napon érvényes ügyleti kamatot, költséget és díjat meghaladó mértékű késedelmi kamatot, költséget és díjat nem számíthat fel;
  - ha a fent meghatározott szerződés deviza alapú, és a szerződés annak felmondása esetére a fennálló tartozás összegének forintban történő meghatározását írja elő, az előző bekezdésben szereplő rendelkezést azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a felmondást követő 90. napot követően a Bank az Adós nem teljesítése miatt, a felmondás napján érvényes ügyleti kamatot és kezelési költséget meghaladó mértékű késedelmi kamatot, költséget vagy díjat nem számíthat fel.

## **2.19. A szerződés megszűnése**

A Bank és az Adós valamint a Zálogkötelezett és a Kezes közötti jogviszony a kölcsön visszafizetésével és annak járulékai teljes megfizetésével szűnik meg.

A bejegyzett jogok törlése iránt a Bank a vonatkozó szerződés megszűnés napját követő 30 napon belül intézkedik. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Bank javára bejegyzett jelzálogjog és/vagy elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozóan az ügyfél maga jár el. A földhivatali igazgatási szolgáltatási díj megfizetése az ügyfelet terheli.

Jelen szabályok vonatkoznak arra az esetre is, amennyiben a kölcsönszerződés a kölcsön összegének határidőben történő igénybevétele hiányában szűnik meg, továbbá a kölcsön összegének lejárat előtti teljes hitelösszeg előtörlesztése esetén is.

## Az Ügyfelek egyéb jogai és kötelezettségei

### 2.20. Az Adós kötelezettségei

Az Adós a kölcsönszerződés fennállásának hatálya alatt köteles: a zálogtárgy teljes értékére olyan vagyonszámra kötni, vagy a meglévő biztosítást akként módosítani és a zálogjog fennállása/teljes futamidő alatt illetve mindaddig, amíg a kölcsönszerződésből eredően tartozás áll fenn, változatlan tartalommal folyamatosan fenntartani, amely legalább tűz- és elemi kár biztosítási eseményekre és a jelen ÁSZF 2.5.1.3. pontjában meghatározott érték erejéig nyújt biztosítást, valamint a biztosítót értesíteni a zálogtárgy elzálogosításáról és az értesítésben a Bankot teljesítési utasítás adására korlátozásmentesen jogosult zálogjogosultként megjelölni a zálogtárgy helyébe lépő biztosítási összeg és a biztosító valamennyi esetleges egyéb szolgáltatása tekintetében;

- mindaddig, amíg a folyósítási feltételek bekövetkezése függőben van, olyan magatartást tanúsítani, ami e feltételek bekövetkezése, illetőleg meghiúsulása esetén a Bank jogát nem csorbítja vagy nem hiúsítja meg;
- a Bank által megjelölt határidőig a biztosítékul lekötött ingatlan(ok) állagát megőrizni, ha szükséges helyreállítani, vagy további ingatlanbiztosítékkal a jelzálogfedezetet kellő mértékben kiegészíteni, ha a kölcsön biztosítékául szolgáló valamely ingatlan állaga tartósan romlik, vagy egyéb okból a hitelbiztosítéki értéke tartósan csökkent és így a Bank kielégítését veszélyezteti;
- a Bank előzetes írásbeli engedélyét beszerezni a fedezeti ingatlan további megterheléséhez;
- a kölcsönszerződéshez kapcsolódó biztosítási szerződések érvényesíthetősége érdekében minden szükséges intézkedést megtenni valamint a biztosítási események beálltáról, azok bekövetkezéséről számított 15 munkanapon belül a Bankot írásban tájékoztatni;
- a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettség megszegése esetén a Bank felszólítására a jövedelmi és vagyoni helyzetével kapcsolatos, a Bank által kért dokumentumok, illetve nyilatkozatok egy eredeti példányát a felhívás közlésétől számított 15 munkanapon belül a Bank részére megküldeni;
- 5 munkanapon belül tájékoztatni a Bankot, ha:
  - ◊ neve, lakcíme, telefonszáma vagy munkahelye megváltozik, illetve munkahelye megszűnik;
  - ◊ ha vagyonával szemben bárki végrehajtási eljárást kezdeményez, vagy ilyen eljárás kezdeményezését kilátásba helyezi;
  - ◊ a hitelcél megvalósulására, valamint a kölcsönszerződés szerinti egyéb kötelezettségek teljesítésére vonatkozó hitelezői helyszíni ellenőrzés során a Bankkal együttműködni, a szükséges információkat, illetve iratokat rendelkezésére bocsátani.

Minden olyan hitelcél esetén, amelynek megvalósítása eredményeként a vonatkozó jogszabályok alapján ez kötelező, az Adós köteles a hitelcél szerinti épületre szóló jogerős használatbavételi engedély (illetve az építésügyi jogszabályok szerint ezzel egyenértékű dokumentum) kézhezvételét követően 15 munkanapon belül az épület, illetve annak változása feltüntetését kezdeményezni az illetékes földhivatalnál.

### 2.21. A Zálogkötelezettek jogai és kötelezettségei

**2014. március 15-én vagy azt követően kötött szerződések esetén:** Ha a természetes személy Zálogkötelezett által biztosítékul adott zálogtárgy elsősorban a Zálogkötelezett szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körébe nem tartozó célra használatos, továbbá a zálogjoggal biztosított követelés nem a kötelezett szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körébe tartozó jogviszonyból fakad, a zálogszerződésre vonatkozó rendelkezéseket az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

- ◇ zálogtárgy a Zálogkötelezett tulajdonában álló, egyedileg meghatározott vagyontárgy vagy olyan vagyontárgy lehet, amelynek tulajdonjogát a Zálogkötelezett a zálogjogosult által nyújtott kölcsön, illetve fizetési haladék segítségével szerzi meg;
- ◇ a biztosított követelés meghatározásának tartalmaznia kell az összeg megjelölését.

**2016. október 1. napját követően kötött szerződések esetén** a Bank a fedezeti ingatlanra a kölcsöntőke és járulékai biztosítékaul önálló zálogjogot alapít meghatározott összegre, amelynek mértékéig jogosult a ténylegesen fennálló követelése erejéig kielégítést keresni az ingatlanból, mint zálogtárgyból.

A Banknak, mint Hitelezőnek/Zálogjogosultnak az önálló zálogjogból történő kielégítési joga – erről szóló külön értesítés nélkül – megnyílik, amikor:

- a Kölcsönszerződésből, mint biztosított követelésből eredő fizetési kötelezettség esedékessé válik és azt az Adós nem vagy nem szerződésszerűen teljesíti, vagy
- amikor a Kölcsönszerződés felmondással akként szűnik meg, hogy abból fakadóan Adósnak fizetési kötelezettsége még fennáll.

A Zálogjogosult kielégítési jogát olyan mértékig gyakorolhatja, amilyen mértékig a Kölcsönszerződésből fakadó, már esedékessé vált fizetési kötelezettségét az Adós nem teljesítette.

### ***A Zálogkötelezett jogosult:***

#### ***2014. március 15. előtt kötött szerződések esetén***

- a zálogtárgyat a zálogjog fennállása alatt is birtokában tartani, használni, hasznait szedni, azonban a zálogtárgyat csak a jelen ÁSZF rendelkezései szerint adhatja bérbe. Jelen ÁSZF-ben foglaltakkal ütköző bérbeadás esetén a Bank a zálogból való kielégítési jogát a zálogjoggal biztosított követelés lejárta hiányában is gyakorolhatja

#### ***2014. március 15-én vagy azt követően kötött szerződések esetén***

- a zálogtárgyat a zálogjog fennállása alatt a jelzálogjog tárgyát birtokában tartani, rendeltetésszerűen használni és hasznosítani, továbbá köteles a zálogtárgyat épségben megőrizni,
- a hitelbiztosítéki nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog kötelezettje a rendes gazdálkodás körében jogosult a körülírással meghatározott zálogtárgyat feldolgozni, átalakítani, egyesíteni, vegyíteni és elidegeníteni.

### ***A Zálogkötelezett köteles:***

- a zálogtárgyat a zálogjog fennállása alatt megfelelően karbantartani, állagát megőrizni, azt értékcsökkenéstől és károsodástól megóvni;
- a zálogtárgyra vonatkozó minden olyan körülményről, fizikai vagy jogi tényről, amely annak hitelbiztosítéki értékét vagy forgalomképességét hátrányosan befolyásolja, vagy egyéb okból a zálogból való kielégítést veszélyeztetheti, a Zálogjogosultat haladéktalanul értesíteni;
- a Zálogkötelezett a zálogtárgyat csak a Bank/Zálogjogosult előzetes írásbeli engedélyével jogosult megterhelni;
- a kölcsönszerződéshez kapcsolódó biztosítási szerződések érvényesíthetősége érdekében minden szükséges intézkedést megtenni, valamint a zálogtárggyal kapcsolatos biztosítási események beálltáról, azok bekövetkezésétől számított 15 napon belül a Zálogjogosultat 2014. március 15. előtt kötött szerződések esetén az: engedményest, vagy a kedvezményezett Bankot írásban tájékoztatni, valamint a vagyontárgyból származó biztosítási összeget kizárólag a zálogtárgy helyreállítása érdekében felhasználni;
- tőrni, hogy a zálogjog fennállása alatt a Bank a zálogtárgy meglétét, rendeltetésszerű használatát, valamint a Zálogkötelezettet a kölcsönszerződés, az ÁSZF, valamint jogszabály alapján e minőségében terhelő kötelezettségek teljesítését akár a helyszínen is ellenőrizze;
- a Bank első írásbeli felszólítására a felhívásban meghatározott határidő alatt a zálogtárgy állagát helyreállítani, ha a zálogtárgy állagának romlása a Bank követelésének kielégítését veszélyezteti;

- ha a zálogtárgy értéke bármely okból a kölcsönszerződésben rögzített hitelbiztosítéki értékhez képest a kielégítést veszélyeztető mértékben csökkent, vagy értékesíthetősége romlott a Bank írásbeli felszólítására a zálogjogi fedezetet helyreállítani;
- 5 munkanapon belül tájékoztatni a Bankot, ha neve, lakcíme, telefonszáma megváltozik, továbbá ha a zálogtárgyra vonatkozóan – a Bank kivételével – bárki végrehajtási eljárást kezdeményez, vagy ilyen eljárás kezdeményezését kilátásba helyezi, avagy más zálogjogosult a zálogtárgyra a bírósági végrehajtás mellőzésével őt megillető kielégítési jogát gyakorolja;
- a zálogjoggal biztosított kölcsön céljának megvalósítását szolgáló, vagy az állagfenntartáshoz, helyreállításhoz szükséges beruházásokat meghaladóan, az elzálogosított ingatlan állagát érintő, bármilyen beruházást (pl. építés, átalakítás vagy bontás) a jelzálogul lekötött ingatlanon csak a Bank előzetes írásbeli hozzájárulásával végezni.

### ***A zálogtárggyal való rendelkezés (bérbeadás):***

A Zálogkötelezett a zálogjog fennállása alatt a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a zálogtárgyat el nem idegenítheti, meg nem terhelheti, bérbe nem adhatja, birtokát, vagy használatát másnak semmilyen jogcímen át nem engedheti, továbbá gazdasági társaságba sem pénzbeli betétként, sem a zálogtárgy tulajdonát, sem bármilyen jogcímen való használati jogát be nem viheti. Nem szükséges a Zálogjogosult előzetes hozzájárulása a zálogtárgynak írásbeli bérleti szerződéssel történő olyan bérbeadásához, amely bérleti jogviszonyban a bérleti jogviszony időtartama határozatlan, a felmondási idő legfeljebb három hónap, a bérleti díj az ingatlan fekvése szerint helyben szokásos mértéket eléri, valamint a bérleti díjat előre megfizetni, illetve elfogadni legfeljebb három hónapos időtartamra lehet. Az ilyen bérbeadás tényét a Zálogkötelezett köteles a Banknak a bérleti szerződés megkötésétől számított 15 munkanapon belül – a szerződés egy eredeti példányának megküldésével – bejelenteni.

**2014. március 15. előtt kötött szerződések esetén** a Zálogkötelezett e pontban írt kötelezettségeinek megszegése esetén a Bank a zálogjoggal biztosított követelés lejárta hiányában is gyakorolhatja a zálogból való kielégítési jogát. A Bank javára kikötött jelzálogjog az azzal biztosított valamennyi tartozás kiegyenlítésével szűnik meg.

**2014. március 15-én vagy azt követően kötött szerződések esetén** a Zálogkötelezett e pontban írt kötelezettségeinek megszegése súlyos szerződésszegést jelent, amelynek következtében a Bank a Szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A Bank javára kikötött zálogjog megszűnik, ha a zálogjoggal biztosított követelés, illetve minden olyan jogviszony, amely alapján a jövőben zálogjoggal biztosított követelés keletkezhet, megszűnik.

## **2.22. *A Kezes jogai és kötelezettségei***

### ***A Kezes jogai***

#### ***2014. március 15. előtt kötött szerződések esetén***

- Amennyiben a Kezes a Bankot kielégíti, a követelés az azt biztosító és a kezességvállalást megelőzően keletkezett jogokkal, valamint a végrehajtási joggal együtt a Kezesre száll.
- A biztosított ügyletnek a jelen ÁSZF-ben és a kölcsönszerződésben írottak szerint a Bankot megillető egyoldalú jogosultságok gyakorlása folytán történő módosulása, valamint a biztosított ügyletnek a felmondási jog gyakorlása következtében történő megszűnése kivételével, a biztosított ügylet bárminemű módosítása esetén, a Kezes felelőssége, a kezesség elvállalásához képest, csak a Kezes kifejezett, írásbeli hozzájáruló nyilatkozatával válhat a Kezesre terhesebbé.

#### ***2014. március 15-én vagy azt követően kötött szerződések esetén***

- Amennyiben a Kezes a Bankot kielégíti, a követelés az azt biztosító és a kezességvállalást megelőzően keletkezett jogokkal, valamint a végrehajtási joggal együtt a Kezesre száll.
- A biztosított ügyletnek a jelen ÁSZF-ben és a kölcsönszerződésben írottak szerint a Bankot megillető egyoldalú jogosultságok gyakorlása folytán történő módosulása, valamint a biztosított ügyletnek a felmondási jog gyakorlása következtében történő megszűnése kivételével, a biztosított ügylet bárminemű módosítása esetén, a Kezes felelőssége, a kezesség elvállalásához képest, csak a Kezes kifejezett, írásbeli hozzájáruló nyilatkozatával válhat a Kezesre terhesebbé, de kiterjed az Adós

(kötelezett) szerződésszegésének jogkövetkezményeire és a kezesség elvállalása után esedékessé váló mellékkövetelésekre is.

- A Kezes a Bank követelésébe beszámíthatja a saját és az Adós (kötelezett) ellenköveteléseit, és érvényesítheti az őt saját személyében megillető kifogásokon túl azokat a kifogásokat is, amelyeket az Adós (kötelezett) érvényesíthet a Bankkal szemben. A kezesség elvállalása után a Kezessel szemben nem hatályos az Adósnak (kötelezettnek) a kifogásról lemondó jognyilatkozata.
- A Kezes az Adós (kötelezett) ellen folytatott per és végrehajtás költségeiért felel, ha a keresetindítás előtt a Bank a teljesítésre eredménytelenül szólította fel.
- A Bank köteles késedelem nélkül tájékoztatni a Kezest az Adós (kötelezett) teljesítésének elmaradásáról, a biztosított kötelezettség teljesítési határidejének változásáról és az Adós (kötelezett) helyzetében beálló minden olyan változásról, amely a Kezes az Adóssal (kötelezettel) szembeni megtérítési igényét hátrányosan befolyásolhatja. A tájékoztatásnak ki kell terjednie a biztosított kötelezettségnek a tájékoztatás időpontjában fennálló mértékére.
- Ha a kezesség az Adósnak (kötelezettnek) egy vagy több meghatározott jogviszony alapján fennálló valamennyi kötelezettségét vagy az Adósnak (kötelezettnek) a Bankkal szemben fennálló valamennyi kötelezettségét biztosítja, a Bank arról is köteles késedelem nélkül tájékoztatni a Kezest, ha a biztosított kötelezettség mértéke a kezesség elvállalásakor számított vagy az utolsó tájékoztatáskor fennálló mértékéhez képest húsz százalékkal nőtt.
- Ha a Bank lemond a követelést biztosító valamely jogról vagy egyébként az ő hibájából a követelés az Adóssal (kötelezettel) szemben behajthatatlanná válik vagy a behajtása jelentősen megnehezül, a Kezes szabadul annyiban, amennyiben a követelést biztosító jog alapján kielégítést kaphatott volna.

#### ***A Kezes köteles***

- a Bank első felszólítására a jövedelmi és vagyoni helyzetével kapcsolatos, a Bank által kért dokumentumok, illetve nyilatkozatok egy eredeti példányát a felhívás közlésétől számított 15 munkanapon belül a Bank részére megküldeni;
- a változást követő 5 munkanapon belül írásban tájékoztatni a Bankot, természetes személy esetében, ha neve, lakcíme, telefonszáma vagy munkahelye megváltozik, illetve munkahelye megszűnik; jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, egyéb szerv vagy szervezet esetében, ha neve, címe megváltozik;
- haladéktalanul írásban tájékoztatni a Bankot, ha vagyonával szemben bárki végrehajtási eljárást kezdeményez vagy ilyen eljárás kezdeményezését kilátásba helyezi;
- tűrni, hogy a kezesség fennállása alatt a Bank a Kezest a kölcsönszerződés, jelen ÁSZF, az Üzletszabályzat valamint jogszabály alapján e minőségében terhelő kötelezettségek teljesítését akár a helyszínen is ellenőrizze.

A Kezesnek a Bankkal szembeni kötelezettsége akkor szűnik meg, ha a kezességgel biztosított tartozás megszűnik.

### **3. A Bank jogai és kötelezettségei**

#### ***3.1. A Bank ellenőrzési jogai***

A Bank jogosult ellenőrizni a kölcsön fennállása alatt – akár szakértő közreműködésével is – a szerződés dologi biztosítékainak meglétét és állapotát, továbbá hogy az Adós, a Zálogkötelezett, illetve a Kezes teljesíti-e a jelen ÁSZF és a szerződés alapján őt terhelő kötelezettségeit, illetőleg minden olyan tényt és adatot, amely az Adós, a Zálogkötelezett valamint a Kezes szerződésszerű teljesítését befolyásolhatja. Az ellenőrzés állhat adat, illetve tájékoztató kéréséből, valamint helyszíni ellenőrzésből is.

Az Adós, a Zálogkötelezett, illetve a Kezes köteles a Bank felhívására az abban megszabott határidő alatt megtéríteni a Banknak a szakértő igénybevetelével felmerült költségeit, ha az ellenőrzés a felhívásban megjelölt szerződő Fél szerződésszegő magatartása miatt vált szükségessé.

A Bank a lakossági hitelek céljának megvalósulását minden esetben jogosult ellenőrizni. Az ellenőrzés az eltérő hitelcélok esetén eltérő módon kerül megvalósításra.



Ingatlan-adásvétel esetén a kölcsön célja az adásvételi szerződés Bank részére történő bemutatásával és a kölcsön eladó részére történő közvetlen folyósításával kerül igazolásra.

### **3.2. A Bank egyéb jogai**

#### **2014. március 15. előtt kötött szerződések esetén**

Amennyiben akár az Adós, akár a Zálogkötelezett, akár harmadik személy az elzálogosított vagyontárgy épségét veszélyezteti, a Bank kérheti a veszélyeztető cselekmény megtiltását és a veszély elhárításához szükséges intézkedések elrendelését.

Ha a kölcsön fedezetül szolgáló ingatlanbiztosíték állaga bármely okból tartósan romlik, vagy hitelbiztosítéki értéke tartósan csökkent, vagy a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek zálogból való kielégítését veszélyezteti, a Bank követelheti, hogy az Adós, illetve a Zálogkötelezett a Bank által megjelölt határidőig annak állagát állítsa helyre, vagy a kölcsön fedezetét további ingatlanbiztosítékkal kellő mértékben egészítse ki. Kellő mértékű a pótfedezet, ha a nyújtott kölcsön még vissza nem fizetett tőkeösszegének és a biztosítékul szolgáló, pótfedezettel együtt figyelembe vett ingatlanok együttes, a Bank által megállapított hitelbiztosítéki értékének az aránya a hitelnyújtás időpontjában fennálló aránynál nem kisebb.

Az Adós és a Bank abban állapodnak meg, hogy a Bank a téves jóváírást vagy terhelést az Adós rendelkezése nélkül is jogosult időkorlátozás nélkül helyesbíteni.

Az esedékességi napot megelőzően a Bank jogosult telefonon vagy SMS-ben az Adós figyelmét felhívni az aktuális törlesztési kötelezettség teljesítésére. Folyamatos szerződészerű teljesítési időszakára az Adós kérheti, hogy a Bank SMS illetve telefonos megkeresést ne eszközölgjön.

#### **2014. március 15-én vagy azt követően kötött szerződések esetén**

Amennyiben akár az Adós, akár a Zálogkötelezett, akár harmadik személy a zálogtárgy épségét veszélyezteti, a Bank gyakorolhatja a károsodás veszélye esetén a veszélyeztetettet megillető jogokat, azaz kérheti a bíróságtól, hogy azt, aki a veszélyt előidézte, az eset körülményeihez képest tiltsa el a veszélyeztető magatartástól, vagy kötelezze a kár megelőzéséhez szükséges intézkedések megtételére, vagy kötelezze megfelelő biztosíték adására.

Ha a kölcsön fedezetül szolgáló ingatlanbiztosíték állaga bármely okból tartósan romlik, vagy hitelbiztosítéki értéke tartósan csökkent, vagy a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek zálogból való kielégítését veszélyezteti, a Bank követelheti, hogy az Adós, illetve a Zálogkötelezett a Bank által megjelölt megfelelő határidőn belül annak állapotát állítsa helyre, vagy adjon az értékcsökkenés mértékének megfelelő kiegészítő további ingatlanbiztosítéket.

Kellő mértékű a pótfedezet, ha a nyújtott kölcsön még vissza nem fizetett tőkeösszegének és a biztosítékul szolgáló, pótfedezettel együtt figyelembe vett ingatlanok együttes, a Bank által megállapított hitelbiztosítéki értékének az aránya a kölcsönnyújtás időpontjában fennálló aránynál nem kisebb. Ha az Adós vagy a Zálogkötelezett a Bank felszólítására a megfelelő határidőn belül nem tesz eleget a jelen pontban megjelölt kötelezettségeinek, a Bank a további értékcsökkenés megelőzése érdekében a zálogtárgyat értékesítheti.

Az Adós és a Bank abban állapodnak meg, hogy a Bank a téves jóváírást vagy terhelést az Adós rendelkezése nélkül is jogosult időkorlátozás nélkül helyesbíteni.

Az esedékességi napot megelőzően a Bank jogosult telefonon vagy SMS-ben az Adós figyelmét felhívni az aktuális törlesztési kötelezettség teljesítésére. Folyamatos szerződészerű teljesítési időszakára az Adós kérheti, hogy a Bank SMS illetve telefonos megkeresést ne eszközölgjön.



### 3.3. *A Bank általános együttműködési kötelezettsége*

#### **2014. március 15. előtt kötött szerződések esetén**

Amennyiben a kölcsönszerződésben, Üzletszabályzatban vagy jelen ÁSZF-ben meghatározott valamely kérdésben hozzájárulását kötötte ki, az erről szóló döntését az Adós/Zálogkötelezett tájékoztatásának kézhezvételétől számított legfeljebb 30 napon belül köteles megadni. Amennyiben a Bank döntését tartalmazó írásbeli értesítést e határidőig a Bank nem közli, úgy hozzájárulását megadottnak kell tekinteni:

- az elzálogosított ingatlanon végzett olyan beruházásokhoz, amelyek értéknövelők és amely beruházások során a fedezet hitelbiztosítéki értéke átmenetileg sem csökken,
- az elzálogosított ingatlan jelen ÁSZF-ben meghatározott standard feltételeitől eltérő olyan bérbeadáshoz, amely feltételei szerint a felmondási idő és a bérleti díj előre történő beszedése nem haladja meg az egyéves időtartamot,
- az elzálogosított ingatlan vagyontárgyi szerződésének módosításához (kivéve a Bank engedményesként/kedvezményezettként való megjelölésének megszüntetése, az alulbiztosítás és a szerződés-megszüntetés esetét).

Amennyiben a zálogtárgy értékesítésére kerül sor, annak módjáról és idejéről köteles a Zálogkötelezettet előzetesen értesíteni.

A zálogjoggal biztosított követelés kielégítésével egyidejűleg a zálogtárgy értékesítéséből befolyt bevételnek a követelését meghaladó részét köteles a Zálogkötelezettnek kifizetni.

A zálogjoggal biztosított követelés teljes kiegyenlítését követően a Bank – amennyiben az érintett ingatlan-nyilvántartási eljárásban igazgatási szolgáltatási díj megfizetése szükséges, úgy e díj az Adós illetőleg Zálogkötelezett általi megfizetését és ennek Bank felé történő igazolását követően – legkésőbb 30 munkanapon belül intézkedik a bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt.

#### **2014. március 15-én vagy azt követően kötött szerződések esetén**

Amennyiben a kölcsönszerződésben, Üzletszabályzatban vagy jelen ÁSZF-ben meghatározott valamely kérdésben hozzájárulását kötötte ki, az erről szóló döntését az Adós/Zálogkötelezett tájékoztatásának kézhezvételétől számított legfeljebb 30 napon belül köteles megadni. Amennyiben a Bank döntését tartalmazó írásbeli értesítést e határidőig a Bank nem közli, úgy hozzájárulását megadottnak kell tekinteni:

- az elzálogosított ingatlanon végzett olyan beruházásokhoz, amelyek értéknövelők és amely beruházások során a fedezet hitelbiztosítéki értéke átmenetileg sem csökken,
- az elzálogosított ingatlan jelen ÁSZF-ben meghatározott standard feltételeitől eltérő olyan bérbeadáshoz, amely feltételei szerint a felmondási idő és a bérleti díj előre történő beszedése nem haladja meg az egyéves időtartamot,
- az elzálogosított ingatlan vagyontárgyi szerződésének módosításához (kivéve a Bank zálogjogának megszűnését, az alulbiztosítás és a szerződés-megszüntetés esetét).

Amennyiben a zálogtárgy értékesítésére kerül sor, annak módjáról és idejéről a Bank köteles a Ptk. vonatkozó rendelkezéseiben megjelölt személyeket előzetesen értesíteni.

A Zálogjogosult az értékesítést követően késedelem nélkül, azaz az értékesítést követő 15 (Tizenöt) munkanapon belül köteles a Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően elszámolást készíteni, azt a Zálogkötelezettnek és az előzetes értesítésre jogosult személyeknek megküldeni, valamint a befolyt vételárat felosztani.

A zálogjoggal biztosított követelés teljes kiegyenlítését követően a Bank – amennyiben az érintett ingatlan-nyilvántartási eljárásban igazgatási szolgáltatási díj megfizetése szükséges, úgy e díj az Adós illetőleg Zálogkötelezett általi megfizetését és ennek Bank felé történő igazolását követően – legkésőbb 30 munkanapon belül intézkedik a bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt.

### **3.4. A Bank tájékoztatási kötelezettsége**

#### **Folyósítási értesítő**

A folyósítással egyidejűleg kinyomtatásra kerül a folyósítási értesítő, amely tartalmazza a folyósított összeget és devizanemét, valamint az Adós által fizetendő törlesztő részlet összegét, valamint mindazt az adatot – amely a kölcsönszerződésben csak tájékoztató jelleggel került meghatározásra – a folyósítás időpontjában érvényes kondíciók alapján.

#### **Adatszolgáltatás adókedvezmény igénybevételehez**

Amennyiben az Adóst a mindenkor hatályos valamely jogszabály szerinti adókedvezmény illeti meg, úgy annak igénybevételehez a Bank az Adós részére a naptári év végével – az adóévben lakáshitel törlesztésre fizetett összegekről – a hatályos jogszabályoknak megfelelő igazolást állít ki legkésőbb tárgyévét követő éven, a mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályban meghatározott határidőig, és megküldi a kedvezményre jogosult Adós kölcsönszerződésben – vagy az Adós külön bejelentésében – rögzített lakcímére. Amennyiben egy kölcsönszerződéshez kapcsolódóan több Adós jogosult kedvezményre (pl. Adóstársak), úgy az igazolás a kedvezményre jogosultakra összevontan kerül kiállításra és egy eredeti példányban megküldésre.

#### **Egyenlegértesítő**

Az ügyleti év, illetve kamatperiódus végét követő 15 munkanapon belül a fennálló tartozás aktuális összegéről, valamint az új ügyleti évre/kamatperiódusra meghatározott törlesztő részletről, kezelési költség és ügyleti kamat mértékéről, a Bank az Adóst írásban tájékoztatja.

2014. március 15-én vagy azt követően kötött szerződések esetén a Bank, továbbá mint számlavezető által dematerializált értékpapíron vagy fizetési-számla követelésen fennálló zálogjogot (az óvadék tényét) valamennyi számlakivonaton és egyéb egyenlegközlő iraton köteles feltüntetni.

#### **Forgalmi kivonat**

Az ügyleti év végét és a szerződés lejártát követő 30 napon belül a Bank forgalmi kivonatban tájékoztatja az Adóst – első alkalommal, illetve ezt követően az utolsó tájékoztatás óta eltelt időszak alatt –, az esedékessé vált fizetési kötelezettségekről valamint a teljesített befizetésekről jogcímenkénti megbontásban tőkére, ügyleti kamatra, kezelési költségre, egyéb jogcímekre, valamint az esetleges hátralékos tartozásra és a felszámított késedelmi kamatra vonatkozóan.

#### **Egyéb tájékoztatás**

Adós kérelmére – saját költségén – a kérést megelőző 5 évben végrehajtott egyedi ügyletekről a Bank legkésőbb 90 napon belül köteles írásbeli kimutatást küldeni Adós részére.

#### **Törlesztési táblázat**

A Bank az ügyleti év, illetve a kamatperiódus végét követő 15 napon belül, valamint az Adós kérelmére a kölcsönszerződés fennállása alatt bármikor az Adós részére, a fennálló tartozásról Törlesztési táblázatot küld díj-, költség- és egyéb fizetési kötelezettség-mentesen. A Törlesztési táblázat a törlesztő-részletek összegét, a törlesztés gyakoriságát és feltételeit, valamint az egyes törlesztések tőke-, hitelkamat és hitelkamaton kívüli minden egyéb ellenszolgáltatás elemét – ideértve díjat, jutalékot, költséget – elkülönítetten tartalmazza.

#### **Felmondást megelőző tájékoztatás**

A Bank a kölcsönszerződés felmondását megelőzően az Adósnak, a Kezesnek és a Zálogkötelezettnek (ha nem azonos az Adóssal) küldött írásbeli fizetési felszólításban felhívja a figyelmet a teljes fennálló és a lejárt tartozás összegére, a fizetendő kamat és késedelmi kamat mértékére, valamint a nem fizetés esetén növekvő kamatteherre és a tartozás rendezésének elmaradása esetén a várható jogkövetkezményekre.

Ezen írásbeli felszólítással egyidejűleg az ebben foglalt tájékoztatás mellett a Bank bemutatja a szerződés megkötésétől kezdődően az egyes évekre összesítve – az adós külön kérése esetén havi bontásban – az Adós által teljesített törlesztő részletek, a visszafizetett tőkeösszeg, az elszámolt kamat, késedelmi kamat és egyéb költségek, továbbá a tőkésített kamat és a fennálló tartozás alakulását.

A Bank a kölcsönszerződés felmondását az Adósnak, a Kezesnek, és a személyes adósnak nem minősülő Zálogkötelezettnék is megküldi, ennek igazolása a Bankot terheli.

#### ***Elszámolásról, forintosításról és kapcsolódó szerződésmódosításról szóló tájékoztatás***

A Bank az 2014. évi XL. törvény („Elszámolási törvény”) valamint a 2014. évi LXXVII. törvény („Forintosítási törvény”) által meghatározott tájékoztatási kötelezettségeinek az e törvényekben meghatározott határidőkben és tartalommal 2015. március 1. napja és december 31. napja között tesz eleget.

## **4. Speciális termékek eltérő szabályai**

### ***4.1. A deviza alapú hitelek általánostól eltérő szabályai***

Az olyan hitelek esetében, ahol az Adós kölcsönszerződés alapján fennálló tartozása valamely külföldi pénznemben kerül meghatározásra, nyilvántartásra és elszámolásra, jelen ÁSZF rendelkezéseit a jelen pontban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

A Bank deviza alapú hitelt a Hirdetményében meghatározott külföldi pénznemekben nyújt.

- A kölcsönszerződés alapja az Adós által igényelt és a Bank által jóváhagyott forintösszeg, amelyet az Adós kérelmére a Bank devizában vesz nyilvántartásba. A Bank a jelzálogjogot a nyilvántartás szerinti devizanemben jegyezteti be az ingatlan-nyilvántartásba, a Szerződésben megjelölt deviza kölcsönösszeg és járulékai erejéig.
- Adós elfogadja azon tényt, hogy a nyilvántartásba vett devizaösszeg a jelen szerződés megkötése, valamint a folyósítás időpontja közti időszak alatt bekövetkező árfolyamváltozás, valamint a folyósítási jutalék kölcsönösszegből történő levonása miatt, a finanszírozási igényhez képest 10%-kal, valamint a folyósítási jutalék összegével növelt mértékben kerül megállapításra.
- A deviza alapú hitelből fennálló, illetve ahhoz kapcsolódó fizetési kötelezettségeit az Adós forintban jogosult és köteles teljesíteni. Amennyiben az Adós fizetési kötelezettségét olyan tartozása tekintetében köteles forintban teljesíteni, melynek nyilvántartása és elszámolása devizában történik, úgy a forintban teljesített fizetést a Bank az esedékesség napján, az aznap, a tranzakció végrehajtásakor érvényes hitelkonverziós középárfolyamán – az Adós minden további rendelkezése nélkül – a nyilvántartás pénznemére átváltja, és az így átváltott összeget elszámolja törlesztésként.
- A Bank lehetővé teszi az Ügyfél kérelme esetén a devizaalapú hitelek forintra történő átváltási lehetőségét, vagy e hitelek devizában történő egyösszegű törlesztését, a Hirdetményben közzétett díj megfizetése mellett.
- Amennyiben esedékességkor az Adósnak a Banknál a Szerződésben meghatározott HUF pénznemben vezetett bankszámláján a szükséges összeg nem áll rendelkezésre, a Bank jogosult az Adós bármely számláját megterhelni. Amennyiben az így megterhelendő számla a kölcsön devizanemétől eltérő, úgy a terhelés a Bank által jegyzett, a terhelés napján érvényes forintot keresztül megállapított, a tranzakció végrehajtásakor érvényes hitelkonverziós középárfolyamon történik.
- Adós tudomásul veszi, hogy a Bank az általa alkalmazott hitelkonverziós középárfolyamot naponta többször is jogosult jegyezni. A Bank az általa jegyzett aktuális árfolyamokat a [www.fhb.hu](http://www.fhb.hu) honlapon köteles – annak alkalmazását megelőzően – közzétenni. Az Adós által forintban teljesített egyes törlesztő részletek törlesztésként történő elszámolása minden esetben a törlesztési tranzakció végrehajtása időpontjában érvényes, a fentiek szerint közzétett aktuális árfolyam alkalmazásával történik.
- Az Adós a Szerződésben a futamidő teljes idejére előre felhatalmazza a Bankot azonnali konverzió elvégzésére a törlesztés napján.
- Deviza alapú hitelek előtörlesztése esetén az Adós Bankkal szemben fennálló kölcsöntartozását a kölcsön nyilvántartási pénznemében is jogosult megfizetni.
- A deviza alapú hitel felmondása folytán esedékessé váló devizatartozást a felmondás napjától a tartozás fennállásáig az általa választott időpontban a Bank jogosult az átváltás időpontjában érvényes hitelkonverziós középárfolyamán forintra átszámítani és ezen időponttól a tartozás teljes megfizetéséig azt forintban nyilvántartani és a befolyó törlesztéseket forintban elszámolni. A forintra átszámított

követelés ügyleti és késedelmi kamat mértékére a vonatkozó kölcsönszerződés rendelkezései az irányadóak azzal, hogy az ügyleti kamat valamint késedelmi kamat együttes mértéke a felmondást követő 90. napot követően a vonatkozó jogszabályban meghatározott mértékű.

#### **4.2. Lakás-takarékpénztári megtakarítás mellett nyújtott jelzáloghitelek**

Olyan szabad felhasználású illetve vásárlási célú jelzáloghitelek esetében, amelyeket a Bank 2014. március 15. előtt kötött szerződés alapján az Adós – Bank által elfogadott lakás-takarékpénztárnál fennálló – lakás-előtakarékossági szerződésen (a továbbiakban: Lakás-előtakarékossági Szerződés) alapuló megtakarításának engedményezése mellett nyújtott, az ÁSZF rendelkezéseit a jelen fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

A Bank a lakás-takarékpénztári megtakarítás mellett nyújtott jelzáloghitelek esetén az ÁSZF 2.7. pontjában meghatározott általános feltételek mellett az alábbi feltétel teljesítése esetén folyósít: Az Adós hitelt érdemlően igazolta, hogy a lakás-takarékpénztári szerződésben vállalt rendszeres havi megtakarítási összeg teljesítésére a Banknál vezetett lakossági bankszámla terhére felhatalmazást adott. A Bank és az Adós az engedményezési szerződést külön okiratba foglaltan megkötötte.

A kölcsön futamideje minden esetben türelmi időszakból és meghatározott feltételek mellett azt követő annuitásos törlesztésű időszakból tevődik össze. A türelmi időszak a közvetlen előtörlesztés (több kapcsolódó lakás-előtakarékossági szerződés esetén az utolsó közvetlen előtörlesztés) tervezett időpontjáig tart, ezt követően – a futamidő végéig – áll fenn az annuitásos törlesztésű időszak. A türelmi időszakban az Adós havi rendszerességgel ügyleti kamatot, és konstrukciótól függően kezelési költséget köteles fizetni. A havonta fizetendő törlesztő összegből az ügyleti kamat mindig megegyezik a napi kamatszámítás módszerével számolt, tárgyhóban az esedékesség napjáig felhalmozott kamatok összegével. A havi kezelési költség esedékessé tett és elszámolt összege pedig az ügyleti év elején megállapított éves kezelési költség 1/12-ed részével. Az annuitásos törlesztésű időszakban fizetendő havi törlesztő összeget a Bank az ÁSZF 2.13. pontban meghatározott annuitásos módszer alkalmazásával állapítja meg és közli az Adóssal.

A 2011. március 31-ig befogadott, és legkésőbb 2011. június 30-ig szerződött hitelek esetén, amennyiben a közvetlen előtörlesztés tervezett időpontjában – több közvetlen előtörlesztés esetén bármely tervezett időpontban – nem történik előtörlesztés, az ügylet a fennálló tőke figyelembevételével a még hátralévő futamidő teljes időtartamára az ÁSZF 2.13. pontjában meghatározott szabályok betartásával annuitásos törlesztésűvé válik. A Bank minden ügyleti év fordulónapján a következő ügyleti évre vonatkozóan, valamint a közvetlen előtörlesztés megvalósulása esetén annak kölcsönszerződésben rögzített tervezett időpontjában az érintett ügyleti év hátralévő időszakára, illetőleg a kölcsön hátralévő futamidejének időszakára vonatkozóan új havi törlesztő összeget állapít meg, és közöl írásban az Adóssal, melynek megfizetésére az Adós köteles.

A 2011. április 1-jétől befogadott, illetve a 2011. április 1-jét megelőzően befogadott, de 2011. június 30-át követően szerződött hitelek esetén amennyiben a közvetlen tőketörlesztés tervezett időpontjában – több közvetlen előtörlesztés esetén bármely tervezett időpontban – nem történik tőketörlesztés, a közvetlen tőketörlesztés tervezett összege lejárt tőketartozássá válik, mely után a Bank késedelmi kamatot számol fel.

Az Adós külön okiratba foglalt engedményezési szerződés megkötésével a közvetlen előtörlesztés(ek) erejéig a Bankra engedményezi a lakás-előtakarékossági szerződésből eredően a lakás-takarékpénztárhoz befizetett megtakarításait (betételhelyezés), az annak összege után jóváírt állami támogatást és ezek betéti kamatát. Amennyiben az engedményezett megtakarítási összeg átutalásakor az Adósnak késedelmes tartozása áll fenn a Bankkal szemben, úgy ezen összeget a Bank elsőként az Adós hátralékos követelésének kielégítésére fordítja. Az ezt követően fennmaradó összeget a Bank a fennálló tőke törlesztésére fordítja.

A 2011. március 31-ig befogadott, és legkésőbb 2011. június 30-ig szerződött hitelek esetén minden egyes közvetlen előtörlesztést a Bank az adott közvetlen előtörlesztés kölcsönszerződésben

meghatározott tervezett időpontjában számol el törlesztésként akkor is, ha azt az Adós vagy a Lakás-takarékpénztár az esedékességet megelőzően teljesítette a Bank részére.

A 2011. április 1-jétől befogadott, illetve a 2011. április 1-jét megelőzően befogadott, de 2011. június 30-át követően szerződött hitelek esetében a közvetlen tőketörlesztéseket a Bank jelen ÁSZF 2.14.3. pontja szerint számolja el.

A Bank a közvetlen előtörlesztés(ek) megfizetéséig az Adóssal kötött kölcsönszerződést, valamint a Lakás-előtakarékossági Szerződést – a jelen Általános Szerződési Feltételekben, valamint a kölcsönszerződésben meghatározottakon túl – jogosult azonnali hatállyal felmondani akkor is, ha:  
Az Adós befizetési kötelezettségét – a kölcsönszerződés megkötését követően – nem a Lakás-előtakarékossági Szerződés vonatkozó rendelkezései szerint teljesíti,  
Az Adós Lakás-előtakarékossági Szerződését a lakás-takarékpénztár felmondással megszünteti,  
a Lakás-takarékpénztár – bármely ok miatt – a Lakás-előtakarékossági Szerződés alapján fennálló szolgáltatásának teljesítése alól mentesül.

Az Adós tudomásul veszi és elfogadja, hogy a kölcsön futamideje alatt kizárólag a Bank előzetes írásbeli engedélye alapján jogosult a kölcsönhöz kapcsolódó:

Lakás-előtakarékossági Szerződést módosítani, ideértve a Szerződő valamint a Kedvezményezett személyének megváltoztatását is,

Lakás-előtakarékossági Szerződésen alapuló megtakarításra vonatkozóan a Bank engedményesi helyzetét törölni, módosítani vagy megszüntetni,

Lakás-előtakarékossági Szerződésből folyó jogait újabb kölcsönrel, vagy egyébként megterhelni,

Lakás-előtakarékossági Szerződés összegét csökkenteni a kölcsön folyósítási feltételeinek függőben léte alatt,

Lakás-előtakarékossági Szerződésen alapuló befizetési kötelezettsége szüneteltetését kezdeményezni,

Lakás-előtakarékossági Szerződést megszüntetni.

### **4.3. „Unit-linked életbiztosítás” mellett nyújtott jelzáloghitelek**

Olyan szabad felhasználású illetve vásárlási célú jelzáloghitelek esetében, amelyeket a Bank az Adós – Bank által elfogadott Biztosítóval és terméke tekintetében fennálló – befektetési egységekhez kötött (a továbbiakban: unit-linked életbiztosításon (a továbbiakban: Biztosítási szerződés) alapuló követelésének elzálogosítása (2014. március 15. előtt engedélyezése) mellett nyújtott, az Általános Szerződési Feltételek rendelkezéseit a jelen fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

A Bank a unit-linked életbiztosítás mellett nyújtott jelzáloghiteleket az Általános Szerződési Feltételek 2.7. pontjában meghatározott általános folyósítási feltételeken túl az alábbi feltételek teljesítése esetén folyósítja:

Az Adós hitelt érdemlően igazolta, hogy a Biztosítási szerződésben vállalt rendszeres, az ott meghatározott gyakorisággal fizetendő biztosítási díj teljesítésére a Banknál vezetett lakossági bankszámlája terhére felhatalmazást adott.

Az Adós a Biztosító felé a Bank javára a kedvezményezetti nyilatkozatot külön okiratba foglaltan megtette.

A kölcsön futamideje minden esetben türelmi időszakból és meghatározott feltételek esetén azt követő annuitásos törlesztésű időszakból tevődik össze. A türelmi időszak több kapcsolódó Biztosítási szerződés, vagy egy Biztosítási szerződésből eredő, több előrehozott szolgáltatás esetén, az utolsó közvetlen előtörlesztés tervezett időpontjáig tart. A türelmi időszak olyan kapcsolódó Biztosítási szerződés esetén, amelyben az Adós nem élt az előrehozott szolgáltatás lehetőségével, ezáltal nincs a Kölcsön futamidején belüli közvetlen előtörlesztés, a Kölcsön lejáratáig (a tőketörlesztési kötelezettség időpontjáig) tart. A türelmi időszakban az Adós havi rendszerességgel ügyleti kamatot, és konstrukciótól függően kezelési költséget köteles fizetni. A havonta fizetendő törlesztő összegből az ügyleti kamat mindig megegyezik a napi kamatszámítás módszerével számolt, tárgyhóban az esedékesség napjáig felhalmozott kamatok összegével. A havi kezelési költség esedékessé tett és elszámolt összege pedig az ügyleti év elején megállapított éves kezelési költség 1/12-ed részével. Az annuitásos törlesztésű



időszakban fizetendő havi törlesztő összeget a Bank az Általános Szerződési Feltételek 2.13. pontban meghatározott annuitásos módszer alkalmazásával állapítja meg és közli az Adóssal. A futamidő kizárólag egész számú hónap lehet, azonban a kölcsön futamidejének nem kell a kiválasztott kamatperiódus egészszámú többszörösével megegyeznie.

Amennyiben a közvetlen előtörlesztés tervezett időintervallumában – több közvetlen előtörlesztés esetén bármely tervezett időszakban – nem történik, vagy nem szerződésszerű összegű előtörlesztés történik (kivéve az utolsó közvetlen előtörlesztés), az ügylet a fennálló tőke figyelembevételével a még hátralévő futamidő teljes időtartamára az Általános Szerződési Feltételek 2.13. pontjában meghatározott szabályok betartásával annuitásos törlesztésűvé válik. A Bank minden ügyleti év fordulónapján a következő ügyleti évre vonatkozóan, valamint a közvetlen előtörlesztés megvalósulása esetén annak kölcsönszerződésben rögzített tervezett időpontjában az érintett ügyleti év hátralévő időszakára, illetőleg a kölcsön hátralévő futamidejének időszakára vonatkozóan új havi törlesztő összeget állapít meg, és közöl írásban az Adóssal, melynek megfizetésére az Adós köteles.

1. Az Adós külön okiratba foglalt Kedvezményezetti nyilatkozat megadásával a közvetlen előtörlesztés(ek), illetve a fennálló Kölcsön tőkeösszege és járulékai erejéig a Bank javára elzálogosítja (2014. március 15. előtt engedményezi) a Biztosítási szerződésből eredően őt illető jogokat és követeléseket (2014. március 15. előtt szolgáltatások összegét). Amennyiben az elzálogosított (2014. március 15. előtt engedményezett) biztosítói kifizetés átutalásakor az Adósnak késedelmes tartozása áll fenn a Bankkal szemben, úgy ezen összeget a Bank elsőként az Adós hátralékos követelésének kielégítésére fordítja. Az ezt követően fennmaradó összeget a Bank a fennálló tőke törlesztésére fordítja.
2. A Bank a közvetlen előtörlesztési időszakban érkezett befizetést, – ideértve a kapcsolódó kiegészítő biztosításból, vagy biztosítási szolgáltatásból eredő kifizetéseket is – a befizetést követő, kölcsönszerződésben meghatározott esedékesség időpontjában számolja el törlesztésként.
3. A Bank a kölcsönszerződést, – a jelen Általános Szerződési Feltételekben, valamint a kölcsönszerződésben meghatározottakon túl – jogosult azonnali hatállyal felmondani akkor is, ha:
  - Az Adós díjfizetési kötelezettségét – a kölcsönszerződés megkötését követően – nem a Biztosítási szerződés vonatkozó rendelkezései szerint teljesíti,
  - Az Adós a Biztosítási szerződését a Biztosító felmondással megszünteti.
4. Az Adós tudomásul veszi és elfogadja, hogy a kölcsön futamideje alatt kizárólag a Bank előzetes írásbeli engedélye alapján jogosult a kölcsönhöz kapcsolódó:
  - Biztosítási szerződést módosítani, ideértve a Szerződő, a Kedvezményezett illetve a Biztosított személyének megváltoztatását is,
  - Biztosítási szerződésen alapuló szolgáltatásra vonatkozóan a Bank zálogjogát (2014. március 15. előtt kötött szerződések esetén a Bank engedményesi helyzetét) törölni, módosítani vagy megszüntetni,
  - Biztosítási szerződésből folyó jogait újabb kölcsönrel, vagy egyébként megterhelni,
  - Biztosítási díj összegét csökkenteni,
  - Biztosítási szerződésen alapuló befizetési kötelezettsége szüneteltetését kezdeményezni,
  - Biztosítási szerződést megszüntetni.

#### ***4.4. Egyéb, egyes jelzáloghitelekhez kapcsolódó rendelkezések***

A Bank az egyes, Hirdetményében és terméktájékoztatóiban meghatározott termékei vonatkozásában, lehetőséget nyújt arra, hogy az ún. csökkentett törlesztési időszakban – az annuitásos törlesztő részlet figyelembevétele, és a Bank által meghatározott feltételek mellett – az Ügyfél határozza meg az általa fizetendő törlesztő részlet összegét akként, hogy a megfizetett, és az annuitással számolt törlesztő részlet közötti különbözetet a Bank az Ügyfél javára megnyitott hitelkeret terhére kiegészíti.

A csökkentett törlesztési időszakot követően a kölcsön törlesztése annuitásos törlesztési mód alkalmazásával történik

## **5. Záró rendelkezések**

### **5.1. Az Általános Szerződési Feltételek hatályba lépése**

Jelen ÁSZF 2016. október 1. napjától érvényes.

Jelen ÁSZF 2016. október 1. napjától hatályos módosítása alapvetően a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 2016. október 1. napjától hatályos rendelkezéseinek való megfelelés érdekében történt.

Jelen ÁSZF rendelkezéseit – amennyiben a Felek ezt szerződésben kikötötték – a hatályba lépését követően keletkezett és az ÁSZF hatálya alá tartozó jogviszonyokra teljes körűen kell alkalmazni.

Az ÁSZF módosítása és kiegészítése annak hatálybalépése előtt megkötött szerződésekre vonatkozóan az érintett Ügyféllel szemben akkor válik hatályossá, ha annak tartalmát – a rá vonatkozó részében – a Hitelfeltevő, a Zálogkötelezett, illetve a Kezes kifejezetten, vagy ráutaló magatartással elfogadta az alábbi eltérésekkel:

A jelen ÁSZF rendelkezéseit kell alkalmazni a 2004. május 1. napja és 2015. február 1. napja között megkötött és jelen ÁSZF hatályba lépésekor még meg nem szűnt valamennyi Kölsönszerződésre azzal, hogy ezen ÁSZF rendelkezései alkalmazásának kezdő időpontjára valamint az erről szóló értesítés és a hozzá kapcsolódó, egyedi szerződéseket érintő módosításról szóló tájékoztatásokra a külön törvényben meghatározott szabályok az irányadóak.

Jelen ÁSZF 2015. január 31.-én hatályos rendelkezései terjednek ki 2015. február 1. napját követően is:

- a) a 2004. május 1. előtt kötött, lakáscélú állami kamattámogatással nem érintett Kölsönszerződésekre;
- b) a 2015. január 31. napjáig fogyasztónak nem minősülő természetes személyek által kötött Kölsönszerződésekre.

Ráutaló magatartással történő elfogadásnak tekintik a Felek, ha az Ügyfél a megváltozott Általános Szerződési Feltételekkel szemben, annak közlésétől számított 15 napon belül kifogást a Bank felé írásban nem tesz.

### **5.2. Az ÁSZF közlése**

A Bank az ÁSZF-et az Ügyfelei kérésére, részükre ingyenesen rendelkezésére bocsátja, valamint azt az ügyfélforgalom lebonyolítására szolgáló helyiségekben megtekintés céljából kifüggeszti, és a Bank internetes honlapján ([www.fhb.hu](http://www.fhb.hu)) megjelenteti.

Jelen ÁSZF-ben nem szabályozott kérdésekben az Üzletszabályzat, valamint az Ügyfelekkel kötött szerződések, a Ptk., a Hpt., továbbá a Bank és Ügyfelei jogviszonyát szabályozó más hatályos jogszabályok az irányadóak.

Budapest, 2016. szeptember 29.

FHB Kereskedelmi Bank  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság