

**TAKARÉK KERESKEDELMI BANK ZÁRTKÖRŰEN  
MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**A 2018. november 10. napjáig benyújtott kérelmek alapján megkötött  
kölcsönszerződések szerint létrejött jogviszonyokra vonatkozó**

**MINŐSÍTETT FOGYASZTÓBARÁT LAKÁSHITEL  
ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEI**

**Hatályos: 2018. október 24. napjától, alkalmazandó 2018. november  
12. napjától**

## Tartalomjegyzék

<b>TAKARÉK KERESKEDELMI BANK ZÁRTKÖRŰEN</b>	<b>1</b>
<b>MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG</b>	<b>1</b>
<b>A 2018. NOVEMBER 10. NAPJÁIG BENYÚJTOTT KÉRELMEK ALAPJÁN MEGKÖTÖTT KÖLCSÖNSZERZŐDÉSEK SZERINT LÉTREJÖTT JOGVISZONYOKRA VONATKOZÓ</b>	<b>1</b>
<b>MINŐSÍTETT FOGYASZTÓBARÁT LAKÁSHITEL ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEI</b>	<b>1</b>
<b>HATÁLYOS: 2018. OKTÓBER 24. NAPJÁTÓL, ALKALMAZANDÓ 2018. NOVEMBER 12. NAPJÁTÓL</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	5
<b>2. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK</b>	<b>7</b>
2.1. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK	7
2.2. KÖLCSÖNKÉRELEM BENYÚJTÁSA	8
2.3. A KÖLCSÖNKÉRELEM ELBÍRÁLÁSA	10
2.4. A KÖLCSÖNÜGYLETBEN SZEREPLŐ SZEMÉLYEK	11
2.5. A KÖLCSÖN BIZTOSÍTÉKAI	11
2.5.1. <i>A biztosítékok köre</i>	11
2.5.2. <i>Kapcsolódó szolgáltatások, amelyeket a vagyonbiztosításon felül adósnak igénybe kell vennie a hitelfelvételhez</i>	13
2.5.3. <i>Kapcsolódó szolgáltatások, amelyeket adós igénybe vehet a hitelfelvételhez</i>	13
2.6. A SZERZŐDÉSKÖTÉS ÉS SZERZŐDÉSMÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	13
2.7. A KÖLCSÖN FOLYÓSÍTÁSÁNAK ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI	14
2.8. A KÖLCSÖN FOLYÓSÍTÁSÁNAK IDŐPONTJA	15
2.9. A HITELINTÉZET ELÁLLÁSI JOGA A KÖLCSÖN FOLYÓSÍTÁSA ELŐTT	16
2.10. A KÖLCSÖN KAMATPERIÓDUSA, ÜGYLETI KAMATA, ÉS TELJES HITELDÍJ MUTATÓJA	16
2.10.1. <i>A kölcsön kamatperiódusa</i>	16
2.10.2. <i>A kölcsön ügyleti kamatának meghatározása és számítási módja</i>	16
2.10.3. <i>A teljes hiteldíj mutató (THM)</i>	17
2.11. ALKALMAZOTT EGYÉB DÍJTÉTELEK, JUTALÉKOK ÉS KÖLTSÉGEK	17
2.11.1. <i>Ingtalan értékebecslési díj</i>	18
2.11.2. <i>Ingtalan fedezethez kapcsolódó ügyintézés költsége</i>	18
2.11.3. <i>Folyósítási díj</i>	19
2.11.4. <i>Lejárati előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó díj</i>	19
2.11.5. <i>Szerződés módosítási díj</i>	19
2.11.6. <i>Ügyintézési díj</i>	19
2.11.7. <i>Monitoring díj</i>	20
2.12. AZ ÜGYLETI KAMAT, ILLETVE DÍJAK MÓDOSÍTÁSA	20
2.12.1. <i>Egyoldalú módosításra okot adó feltételek és körülmények</i>	20
2.12.2. <i>Az egyoldalú módosítás egyéb szabályai</i>	21
2.12.3. <i>Az ügyfél felmondási joga</i>	21
2.13. A KÖLCSÖN TÖRLESZTÉSE	22
2.14. A KÖLCSÖN ELŐTÖRLESZTÉSE	22
2.15. A KÖLCSÖN TÖRLESZTŐ RÉSZLETE	24
2.16. A TÖRLESZTŐ RÉSZLET ESEDÉKESSEGE	24
2.17. A PÉNZÜGYI TELJESÍTÉS MÓDJA ÉS HATÁRIDEJE	24
2.18. A SZERZŐDÉS FELMONDÁSA	25
2.19. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE	27
2.20. AZ ADÓS KÖTELEZETTSÉGEI	28
2.21. A ZÁLOGKÖTELEZETTEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI	29
<b>3. A HITELINTÉZET JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI</b>	<b>30</b>
3.1. A HITELINTÉZET ELLENŐRZÉSI JOGAI	30
3.2. A HITELINTÉZET EGYÉB JOGAI	30
3.3. A HITELINTÉZET ÁLTALÁNOS EGYÜTTMŰKÖDÉSI KÖTELEZETTSÉGE	31

---

3.4.	A HITELINTÉZET TÁJÉKOZTATÁSI KÖTELEZETTSÉGE	31
<b>4.</b>	<b>ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK</b>	<b>34</b>
4.1.	AZ ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK HATÁLYBA LÉPÉSE	34
4.2.	AZ ÁSZF KÖZLÉSE	34

## 1. Általános rendelkezések

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

Az FHB Bank Zrt. neve 2018.04.16. napjától TakaréK Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság, rövidített neve: TakaréK Kereskedelmi Bank Zrt.

A jelen Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: ÁSZF) a TakaréK Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített cégnév: TakaréK Kereskedelmi Bank Zrt.) korábbi nevén: **FHB Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (rövidített cégnév: FHB Bank Zrt, a továbbiakban: Hitelintézet) által történő Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel nyújtás részletes feltételeit szabályozza. A Hitelintézet a Magyar Nemzeti Bank (MNB) által 2017. május 19-én kiírt Pályázaton történt sikeres részvétele alapján megfelel az MNB által meghatározott feltételeknek, így jogosult használni a „Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel” minősítést a vonatkozó hatályos Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Hirdetményben meghatározott jelzalogalapú lakáscélú fogyasztói kölcsönökre. A jelen ÁSZF-ben, valamint a Hitelintézet és az Ügyfél között létrejött egyes Szerződésekben nem szabályozott kérdésekben a Hitelintézet Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Üzletszabályzata (a továbbiakban: Üzletszabályzat), a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Hirdetmény (a továbbiakban: Hirdetmény), valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (a továbbiakban: Hpt.), a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény (Fhtv.), illetve az egyéb irányadó hatályos jogszabályok rendelkezéseit – különös tekintettel a fogyasztóvédelmi szabályokra – kell alkalmazni.

A Hitelintézet Ügyfele az ÁSZF-et a Hitelintézettel történő üzleti kapcsolatba lépésekor írásban a szerződés aláírásával fogadja el. Új Ügyfelek esetén a jelen ÁSZF a Szerződés Hitelintézet és Ügyfél általi aláírásával lép hatályba. A Hitelintézet az Ügyfelei részére az ÁSZF-et a Hitelintézet ügyfélforgalom számára nyitva álló bankfiókjában/kirendeltségén és internetes honlapján is közzéteszi, azokat a meghirdetett üzleti órák alatt bárki megtekintheti és megismerheti.

#### 1.1.1. Az egyoldalú módosítás szabályai

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

Az Ügyfél a számára kedvezőtlen kamat, díj vagy költség módosítás esetén, 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 kamatot, díjat, vagy költséget nem érintő, a Hitelintézet által történő egyoldalú kedvezőtlen ÁSZF módosítás kizárólag, a módosítás hatályba lépését követően megkötött szerződésekre kiterjedően lép hatályba.

Amennyiben jelen ÁSZF valamely rendelkezése ellentétes az Ügyfél és a Hitelintézet 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 magyar állampolgár, és aki a Kölcsönre vonatkozó Szerződést köt, és az abból fakadó kötelezettségért felel. (Az adóstárs lehet magyarországi állandó lakóhellyel rendelkező külföldi állampolgár is.)

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 Hitelintézet írásban visszaigazolta.

Biztosíték: olyan dolog vagy jog, amely szerződés vagy jogszabályi rendelkezés alapján az Adósnak a Hitelintézet felé fennálló kötelezettsége teljesítését biztosítja. .

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

Előtörlesztés: a hitelszerződés alapján fennálló tartozás futamidő lejáratá előtti történő teljes vagy részleges kiegyenlítése.

Esedékességi/Törlesztési nap: az ügyfél választása szerint az egyedi szerződésben a Kölcsön törlesztő részletének megfizetésére meghatározott nap.

Fizetendő teljes összeg: a Hitel teljes összege, és a Hitel teljes díjának összege, amely utóbbi a teljes hiteldíj mutató (THM) 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 Hitelintézet az Adós hiteltartozásának nyilvántartására szolgáló számláját megterheli, az Ügyfél és a Hitelintézet között létrejött Szerződés rendelkezéseinek megfelelően.

Futamidő: a kölcsön futamideje – eltérő megállapodás hiányában – a Szerződésben meghatározott naptól, a Szerződés szerinti végső lejárat napjáig tartó időtartam.

Hirdetmény: a Hitelintézet által az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben kifüggesztett/honlapján közzétett és az Adós kérésére, részére egyéb módon is hozzáférhetővé tett olyan tájékoztatás, amelyben a Hitelintézet az általa nyújtott szolgáltatások kamat-, költség-, díj és egyéb aktuális feltételeiről, valamint e feltételek módosításáról ad tájékoztatást.

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

Hitelintézet: a TakaréK Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített cégnév: TakaréK Kereskedelmi Bank Zrt., székhelye: 1082 Budapest, Üllői út 48, cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045459, céget nyilvántartó bíróság: Fővárosi Törvényszék, mint Cégbíróság, adószám: 13-750664-4-44) illetve annak bármely szervezeti egysége, továbbá a Szerződésben foglalt bármely kötelezettség vállalására általa jogszerűen felhatalmazott harmadik személy.

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

**Hitel-nyilvántartási szám(la):** A szerződésből eredő fizetési kötelezettség teljesítési helyeül szolgáló díj-, költség- és egyéb fizetési kötelezettségtől mentes technikai (számla)szám.

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

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

**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 kölcsönszerződésben rögzített futamidő első napja. További kamatperiódusok kezdő időpontja a periódusok leteltét követő – a törlesztési esedékességgel egybeeső – fordulónap.

**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 a Hitelintézet honlapján ([www.takarek.hu](http://www.takarek.hu)) is hozzáférhető viszonyszám, mely a nem referenciakamatozású ügyletek esetén alkalmazandó.

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

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

**Kölcsön:** a Hitelintézet által Szerződés alapján az Adós részére kamat, és egyéb járulékok ellenében rendelkezésére bocsátott pénzösszeg, amelyet az Adós a Hitelintézet 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.

**Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel:** Mindazon jelzálogalapú, lakáscélú fogyasztói kölcsön, amelyre nézve a Hitelintézet jogosult használni a Magyar Nemzeti Bank által 2017. május 19-én kiírt Pályázat alapján elnyert „Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel” minősítést.

**Szerződés:** a Hitelintézet és Ügyfelei által aláírt, az Ügyfél és a Hitelintézet között létrejött, Felek szándékának megfelelő azon jogviszonyt megtestesítő dokumentum, amelynek elválaszthatatlan részét képezi a jelen ÁSZF, a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Üzletszabályzat és a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Hirdetmény. Amennyiben a jelen ÁSZF "Szerződés"-t említ, ott az adott jelzáloghitelre 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 állapotodnak meg (pl. e-mail, SMS, stb.)

Teljes hiteldíj mutató (THM): az a belső megtérülési ráta, amely mellett a fogyasztó által teljesítendő kötelezettségek jelenértéke (törlesztés és díjak) éves százalékban kifejezve megegyezik a hitelező által folyósított hitelösszeggel.

Ügyfél: a Hitelintézet pénzügyi szolgáltatásait igénybe vevő természetes személy, aki/amely a Hitelintézet pénzügyi szolgáltatásait igénybe veszi vagy annak igénybevétele érdekében kérelemmel fordul a Hitelintézethez. Ügyfélnek minősül továbbá az Adóson/Adóstárson kívül az a személy is, aki/amely az Üzletszabályzatban megjelölt jogügylet teljesítésének biztosítékaként a Hitelintézetnek fedezetet nyújt, így különösen a zálogkötelezettséget vállaló (továbbiakban: Zálogkötelezett).

Ügyleti év: a Szerződésben rögzítettektől függően vagy naptári év, vagy a kölcsönszerződésben rögzített futamidő első napjától – illetve további ügyleti év esetén a fordulónappal 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.

Üzletszabályzat: azon dokumentum, amely meghatározza a Hitelintézet és az Ügyfelek közötti Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel jogviszony alapvető szabályait, és amelynek rendelkezéseit alkalmazni kell a Hitelintézet és valamennyi Adós, illetve egyéb Ügyfele közötti minden olyan jogviszonyban, melynek során a Hitelintézet Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel szolgáltatást nyújt az Ügyfelek részére.

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

## 2. Általános rendelkezések

### 2.1. Általános szabályok

#### **A termék megnevezése: Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel**

A termék az MNB által meghatározott feltételeknek megfelelő „Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel”.

**A kölcsön célja:** Magyarország területén lévő alábbi ingatlanok vásárlása

- új és használt lakóház/lakás,
- építési célú telek,
- üdülő (kivéve zártkert illetve az osztatlan közös tulajdonú üdülő),
- lakáscélú ingatlanhoz kapcsolódó gépkocsi tároló, garázs, valamint
- igazoltan lakáscélú kölcsön kiváltása.

#### **A kölcsön összege:**

Az igényelhető kölcsön legkisebb összege 1 millió Ft, legnagyobb összege 50 millió Ft, amely függ az ingatlanfedezet hitelbiztosítéki értékétől, a kölcsön/hitelbiztosítéki érték arányától, illetve az adós igazolt jövedelmétől és törlesztési kötelezettségétől. A nyújtható kölcsön összegének megállapításakor a Hitelintézet figyelembe veszi a jövedelemarányos törlesztő részlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX.10.) MNB rendelet (a továbbiakban: JTM rendelet) előírásait is.

#### **A kölcsön futamideje:**

A kölcsön legrövidebb futamideje 3 év, illetve 10 éves kamatperiódusú kölcsön esetén 6 év, leghosszabb futamideje 30 év, amennyiben legalább egy adós életkora a hitel lejáratakor nem éri el a 70. életévet.

A Kölcsönszerződés megkötésére akkor kerülhet sor, ha a Hitelintézet az Adós hitelképességét, (meghatározott esetekben fizetőképességét) illetve hitelezhetőségét megfelelőnek ítéli figyelemmel a 2.2. „A szerződéskötésre vonatkozó ajánlat” pontban leírtakra.

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

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

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

## 2.2. *Kölcsönkérelem benyújtása*

A kölcsönkérelem benyújtása a Hitelintézetnél, vagy a Hitelintézettel a kölcsönkérelmek átvételére szerződött közvetítón keresztül. A benyújtás módjától függetlenül az igénylés minden esetben írásban, az erre a célra rendszeresített kölcsönkérelmi nyomtatvány kitöltésével, valamint a hitelbírálatához szükséges, előírt dokumentumok, iratok benyújtásával történik.

### **A kölcsön igénylésének általános feltételei**

- A kölcsönt olyan természetes személyek igényelhetik, akik 18. életévüket betöltött cselekvőképes magyar állampolgárok és magyarországi állandó lakóhellyel rendelkeznek (adóstars lehet magyarországi állandó lakóhellyel rendelkező külföldi állampolgár is).
- Az igénylők adósként nem szerepelhetnek a Központi Hitelinformációs Rendszerben (KHR) negatív tartalmú információval.
- Az igénylők adósként vagy adóstarsként nem állnak a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény (magáncsöd) szerinti eljárás hatálya alatt, ilyen eljárást nem kezdeményeztek.
- A kölcsönigénylés időpontját megelőző 3 hónap időtartam alatti – egyazon munkahelyről származó – rendszeres jövedelem meglétének igazolása szükséges, amelynek el kell érnie a mindenkor nettó minimálbér összegét. A Hitelintézetnek – az általa előírtakon túl – el kell fogadnia az MNB által előírt standardizált munkáltatói igazolást.
- Amennyiben a kért kölcsön futamideje alatt az adós betölti a 70. életévét, szükség van egy olyan adóstars bevonására, aki a futamidő végéig a 70. életévét nem tölti be.
- A kölcsöncélt igazolni szükséges.
- Az adós(ok)nak a kölcsöncéllal érintett ingatlan tulajdonosainak/leendő tulajdonosainak kell lenniük.
- Fedezetként elfogadható ingatlanok köre:
  - belterületi építési telek,
  - családi házas ingatlan,
  - hétvégi ház, üdülő, üdülőtelek,
  - társasházban, vagy lakásszövetkezeti lakóépületben lévő lakás,
  - társas vagy lakásszövetkezeti üdülőnél külön tulajdonban álló üdülő,
  - garázs (kizárólag pótfedezetként).

### **A hiteligényléssel kapcsolatos teendők**

- A Hitelintézet az Ügyfél által kért formában – papír alapon, vagy elektronikus formában – az MNB által előírt tartalommal a Kölcsön részletes feltételeit tartalmazó termékismertetőt, valamint a hiteligényléshez szükséges dokumentumokról egy olyan ellenőrző listát ad át az Ügyfélnek a hiteligénylést megelőző tájékoztatáskor, amely az Ügyfél által igényelt kölcsönhöz kapcsolódóan a folyósításig terjedő időszakban benyújtandó és bemutatandó dokumentumok és igazolások felsorolását tartalmazza. A Hitelező a termékismertetőt a honlapján is közzéteszi. A Hitelintézet a befogadáskor előre nem látható körülmények felmerülése esetén az ellenőrző listában megjelölteken



kívül további dokumentumokat is bekérhet a szerződéskötésig. A Hitelintézet befogadásakor magánokiratba foglalt okiratok, így az adásvételi vagy építési szerződést, előszerződést, foglaló vagy előleg átadásáról szóló megállapodást vagy szándéknyilatkozatot is köteles elfogadni. Papír alapon történő átadás esetén az Ügyfél aláírásával igazolja, az ellenőrző lista átvételét, elektronikus csatorna igénybevétele esetén az átvétel az üzenet igazolható elküldésének időpontjában megvalósul.

- A Hitelintézet a potenciális adós által kért formában – papír alapon vagy a potenciális adós aláírt nyilatkozatában meghatározott elektronikus kézbesítési címre eljuttatva igazolható módon, elektronikus úton –, az MNB által előírt tartalommal a Kölcsön főbb tulajdonságait összefoglaló (és az Ügyfél figyelmét 2017. szeptember 1. napjától az MNB Összehasonlító oldal elérhetőségére, az Összehasonlító oldalon való online hitel-feltételek lekérdezhetőségére is felhívó) ajánlatot ad át az Ügyfél részére befogadásakor. Az elektronikus kézbesítésre vonatkozó nyilatkozatot, valamint a papír alapon átadott ajánlat potenciális adós által aláírt egy példányát a Hitelező – amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik – köteles megőrizni, a befogadástól, közvetítő eljárása esetén a közvetítőtől való átvételtől számított 5 évig, elektronikus kézbesítés esetén pedig 5 évig kell tudnia igazolni Hitelezőnek a kézbesítés tényét és a kézbesített ajánlat tartalmát.
- A kölcsönkérelmet a Hitelintézet – adós által választott – fiókjához vagy a Hitelintézet szolgáltatásait közvetítő hitelközvetítőhöz kell benyújtani.
- A kölcsönkérelem elbírálására és a folyósításra vonatkozó határidők a 2.3. és a 2.8. pontban leírtaknak megfelelően alakulnak.
- A befogadási feltételekről, a kölcsönkérelemhez szükséges dokumentumokról a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Üzletszabályzatból és jelen ÁSZF-ből, a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Hirdetményből, illetve a Hitelintézet ügyfélforgalom számára nyitva álló bankfiókjaiban/kirendeltségeiben és szolgáltatásait közvetítő hitelközvetítőknél érdeklődhet.

### **További tájékoztatás**

- 2017. szeptember 1. napjától az MNB Összehasonlító oldalán az adós minden minősített fogyasztóbarát lakáshitelt nyújtó intézmény vonatkozásában megtekintheti az igénybe venni kívánt hitelösszegre vonatkozó érvényes főbb hitelfeltételeket, beleértve a kamatokat, díjakat, költségeket.
- A Hitelező a belső kockázatkezelési szabályai alapján a hitelnyújtást a fogyasztóról számára elérhető információk alapján a hitelkérelem befogadásáig megtagadhatja.
- Az Ügyfél a Hitelintézet ügyfélforgalom számára nyitva álló bankfiókjain/kirendeltségein és a szolgáltatásait közvetítő hitelközvetítőn kívül a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelre vonatkozó további információkat megtalálhatja a Hitelintézet honlapján közzétett a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Üzletszabályzatban, a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel ÁSZF-ben és a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Hirdetményben is.

### **A szerződéskötésre vonatkozó ajánlat**

- Az Ügyfél a Hitelintézet ügyfélforgalom számára nyitva álló bankfiókjában/kirendeltségén és a Hitelintézet termékeit közvetítő hitelközvetítőnél is ajánlatot kérhet Kölcsön nyújtására. Közvetítő eljárása esetén a befogadásra a hiteligenyléshez szükséges ellenőrző listában a Hitelező által megjelölt összes dokumentum – az értébecslés és az adásvételi-, építés esetén építési szerződés kivételével – a közvetítő által a Hitelező részére történő hiánytalan benyújtásának napján kerül sor. A potenciális adós aláírásával igazolja e dokumentumok közvetítő számára való átadásának napját. A közvetítő köteles a potenciális adóst előzetesen tájékoztatni a dokumentumok Hitelező részére történő átadásának napjáról, mely legkésőbb a dokumentumok átvételétől számított 5. munkanapra eshet. A közvetítő köteles a potenciális adóst előzetesen tájékoztatni arról, hogy a dokumentumok Hitelező részére történő átadásának napja a befogadás napja. A potenciális adós választásától függően vagy a közvetítő juttatja el az ajánlatot annak kiállításától számított 5 munkanapon belül a potenciális adós részére, aki az átvétel tényét aláírásával igazolja, vagy a Hitelező juttatja el az ajánlatot közvetlenül a potenciális adós részére az ajánlat kiállítása napján, igazolható módon, elektronikus úton.
- A Hitelintézet az Ügyfél részére, az Ügyfél által megadott adatai alapján a befogadásakor visszavonhatatlan ajánlatot ad arra, hogy – a számlavezetési díjtól és a vagonbiztosítás díjától eltekintve

– a befogadáskor érvényes online hitelfeltételekkel egyezően vagy a THM szempontjából az Ügyfélre nézve annál kedvezőbb feltételekkel (a továbbiakban: befogadáskori hitelfeltételek), az elállás jogának kikötése nélkül, az MNB által meghatározott, a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel iránti minősítési feltételekben (a továbbiakban: Feltételek), valamint a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. számú törvényben (a továbbiakban: Fhtv.) meghatározott határidőt figyelembe véve megkötí a Kölcsönre vonatkozó szerződést az adóssal, amennyiben

- nem áll fenn a Hitelintézet befogadáskor hatályban lévő, a jelzáloghitelezésre vagy kockázatkezelésre vonatkozó belső szabályzatában lefektetett, a kölcsönre vonatkozó szerződés megkötését kizáró körülmény, ide nem értve azon körülményeket, amelyekre vonatkozóan az Ügyfél befogadáskori hitelfeltételek meghatározásához adatokat adott,
- az Ügyfél a kölcsönre vonatkozó szerződés megkötéséhez szükséges, a Hitelintézet által meghatározott további dokumentumokat is benyújtotta, valamint
- az adott kölcsönre meghatározott kamatváltoztatási mutató alapjául szolgáló referenciakamat a Hitelintézet befogadáskori ajánlata nyújtásának napján érvényes és az Fhtv. 13. §-a szerinti kötelező ajánlat megtétele napján érvényes értéke közötti különbség a 75 bázispontot (0,75 százalékpontot) nem haladja meg.

A Hitelintézet a befogadáshoz az adósnak átadott, a hiteligényléshez szükséges ellenőrző listában megjelölteken kívül további feltételeket nem határozhat meg.

A kérelem befogadását követően történik a fedezetül szolgáló ingatlanok vonatkozásában az értékbecslés megrendeléséhez kapcsolódó költségek megfizetése, amely az Adóst terheli.

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

### *2.3. A kölcsönkérelem elbírálása*

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

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

A hitelképesség megítéléséhez a Hitelintézet elsősorban az Adós által szolgáltatott adatokat, információkat használja fel, de a Hitelintézet 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 Hitelintézet által kért szükséges információkat, adatokat és okiratokat időben, pontosan, a valóságnak megfelelően, a Hitelintézet által igényelt formában megadja.

A hitelbírálati határidő nem haladhatja meg a befogadást követően az értékbecslés rendelkezésre állásától számított 15 munkanapot. A Hitelintézet vállalja, hogy minden tőle telhetőt megtesz annak érdekében, hogy a befogadástól számítva az értékbecslés minél előbb rendelkezésre álljon. Amennyiben a befogadáshoz képest új körülmény merült fel, a Hitelintézet jogosult az adóstól az ellenőrzési listában megjelölteken túl további dokumentumokat bekérni. Amennyiben a Hitelintézet igazolja, hogy a határidő-mulasztás önhibáján kívül következett be – a hiánypótlást is beleértve – és minden tőle telhetőt megtett annak elkerülése érdekében, úgy a mulasztás időtartama nem számít be a 15 munkanapba. Amennyiben a Hitelintézet nem teljesíti ezen kötelezettségeit, a Hitelintézet 2 munkanapot nem meghaladó késedelem esetén a folyósítási díj (és a folyósítással összefüggő pénzforgalmi szolgáltatás díja) felének, ennél hosszabb késedelem esetén a teljes folyósítási díj (és a folyósítással összefüggő pénzforgalmi szolgáltatás díja) megfizetésétől eltekint.

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

## 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.

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 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 különvagyonát 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 Hitelintézet bármikor – valamennyi követelése tekintetében – jogosult megfelelő biztosítékok nyújtását, vagy a már adott biztosítékok kiegészítését kérni az Adóstól olyan mértékben, amilyen mértékben az a követeléseit megtérülésének biztosításához szükséges, még akkor is, ha az Adós tartozásai feltételhez vagy időhöz kötöttek, illetve még nem esedékesek.

#### **A kölcsön biztosítéka**

- **A kölcsön biztosítékául** a fedezetül felajánlott ingatlanra alapított, a Hitelintézet javára bejegyzett jelzálogjog (ideértve az önálló zálogjogot is), valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom szolgál. Fedezetként olyan per-, teher- és igénymentes ingatlan fogadható el, ahol a jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének nincs jogi akadálya. A Hitelintézet a kölcsön biztosítására alapított jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére irányuló eljárásban teljes körű ügyintézését biztosít díjmentesen, azaz a szolgáltatás során csak az eljárásban a jogszabályban meghatározott mértékű költségeket számíthatja fel. Az adós írásban rögzített kérésére a Hitelintézet biztosítja az adós által történő földhivatali ügyintézését is. A Hitelintézet a honlapján is közzétett formanyomtatványt biztosít, amely a hiteligénylési nyomtatvány részét képezheti, és amelyen az adós kérését benyújthatja. A kölcsön összege nem haladhatja meg a fedezetül felajánlott ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározott százalékát. A hitelfedezeti arányra vonatkozó szabályozás a JTM rendeletben található.
- **Hitelbiztosítéki érték-megállapítás:** A kölcsönigényléshez szükséges a fedezetül felajánlott ingatlan értékelése. A hitelbiztosítéki érték megállapítását a Hitelintézet, illetve az általa megbízott szervezet vagy személy végzi. Az értékelési szakvélemény (értékbecslés) a Hitelintézet hitelbírolatához belső használatra készül, de az adós kérelmére az értékbecslés egy kivonatának kiadása kötelező az adós részére.
- **A kölcsön-jelzálogfedezet aránya:** A Hitelintézet differenciált módon határozhatja meg a kölcsön jelzálogfedezet arányában vett legmagasabb értékét, betartva a JTM rendelet által előírt korlátokat. Ha

az igényelt kölcsön összege a Hitelintézet saját szabályzata szerinti, illetve a jogszabály alapján meghatározott legmagasabb értéket meghaladja, a kölcsön felvételéhez további ingatlan bevonása (pótfedezet) lehet szükséges.

- **A fedezeti ingatlanak vagyonbiztosítással kell rendelkeznie (kivéve a biztosítékként felajánlott telket):** A vagyonbiztosítás bármely szolgáltatótól igénybe vehető. A vagyonbiztosítás külön szerződéses jogviszony létrejöttéhez kötött.

### 2.5.1.2. A jelzálogjog

A Hitelintézet 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 Hitelintézet saját, vagy az általa kijelölt értékbecslőtől fogadja el.

A fedezetül szolgáló ingatlan tekintetében a Hitelintézet zálogjogot (ideértve az önálló zálogjogot is) alapít, és jogszabály által lehetővé tett esetekben elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki.

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

### 2.5.1.3 Vagyonbiztosítás

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

A kölcsön fedezetül szolgáló ingatlan(ok)ra (ide nem értve a biztosítékként felajánlott telket) a kölcsön futamidejére, minimum a kölcsönösszeg és járulékait (kamatok, díjak) elérő összegű, legalább elemi károokra kiterjedő vagyonbiztosítást kell kötni. A vagyonbiztosítás díja a biztosító által számított díj. Ennek becslött éves díja a biztosított kockázati körtől és az épület jellegétől függ, mértéke a kölcsönszerződésben meghatározott. A Hitelintézet online hitelfeltételei és befogadáskor adott ajánlata nem tartalmazza a vagyonbiztosítás díját, így annak mértékével a kölcsönszerződés szerinti THM módosul.

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 feltételül a biztosítás kifejezetten a jelzálogjog tárgyára vonatkozó összege nem lehet kevesebb a biztosító által elfogadott újraelőállítási költséget elérő, de legalább az elemi károokra kiterjedő 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 köteles a biztosítót értesíteni a biztosított ingatlan és/vagy egyéb vagyontárgyak elzálogosításáról és köteles az értesítésben a Hitelintézetet 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 Hitelintézettel 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 irányadóak.

A biztosítónak a zálogjog megalapításáról való – az elzálogosított követelés és a zálogjogosult megjelölését tartalmazó – írásbeli értesítését követően a zálogjogosult Hitelintézzettel 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 Hitelintézetet arra, hogy a vele szemben fennálló tartozás maradéktalan rendezéséig a hitelügyletben érintett fedezeti ingatlan(ok) vagyonszolgáltatása tekintetében a Biztosító Társaság(ok)nál, a biztosítást közvetítő vállalkozás(ok)nál megkötött biztosítással kapcsolatos fizetési információkról felvilágosítást kérjen, illetve fizetési késelem vagy a szerződés felmondása, egyéb okból megszűnése esetén – akár harmadik fél bevonásával – a fenti információk és személyes adatok felhasználásával intézkedjen a vagyonszolgáltatás rendezéséről.

### **2.5.2. Kapcsolódó szolgáltatások, amelyeket a vagyonszolgáltatáson felül adósnak igénybe kell vennie a hitelfelvételhez**

- Adós által nyitott, a Hitelintézet által vezetett, az adós kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségeinek beszedésére szolgáló lakossági bankszámla (külön szerződéses jogviszony alapján) abban az esetben, ha az Adós kamatkedvezményt vesz igénybe. Amennyiben az adós nem nyit bankszámlát a Hitelintézetnél, úgy a Hitelintézet biztosítja az adós számára, hogy a kölcsön törlesztését ingyenes hitel-nyilvántartási számlára teljesítse. Ebben az esetben adósnak kamatkedvezmény igénybevitelére nincs lehetősége. A **kamat- és egyéb kedvezményekre** vonatkozó feltételeket és részletes szabályokat az adóssal megkötött kölcsönszerződés és a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Hirdetmény tartalmazza.
- A fentiekén kívül egyéb termék vagy szolgáltatás igénybevitelére a Hitelező az adóst nem kötelezheti, illetve ezek igénybeviteléhez kötött, nem a futamidő egészére érvényes kedvezményt sem nyújthat.

### **2.5.3. Kapcsolódó szolgáltatások, amelyeket adós igénybe vehet a hitelfelvételhez**

- Az adós, valamint az adóstárs, mint biztosított(ak) nevére szóló, a Hitelintézetre engedélyezett kockázati életbiztosítás. A kockázati életbiztosítás bármely szolgáltatótól igénybe vehető.
- A Hitelintézetnek a hitel nyújtásakor kötelező ajánlania törlesztési biztosítást az adósnak, azonban ennek elfogadására az adós nem kötelezhető. A Hitelintézetnél igénybe vehető biztosítás fajtáit és díját a vonatkozó Hirdetmény tartalmazza.

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

A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Üzletszabályzat és a jelen ÁSZF alapján megkötésre kerülő kölcsönszerződések közjegyzői okiratba való foglalása kötelező. A szerződés érvényesen csak írásban, a Hitelintézet 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 követeléseit e szerződések alapján történő kielégítésének tükréről.

A közjegyzői okiratba való foglalás költségeit az Adós viseli.

A Hitelintézet 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 Hitelintézet 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 Hitelintézet jogosult a futamidő változtatása esetén kölcsönszerződés módosítását kezdeményezni.

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

Az adósnak a kamatperiódus fordulónapján (a Hitelintézet érdekkörén kívül felmerülő költségek kivételével) díjmentesen lehetősége van a következő kamatperiódus hosszának megváltoztatására vagy a hátralévő futamidőre fix kamat meghatározására szerződés-módosítás nélkül, feltéve, hogy a Hitelintézet az adós által választott kamatperiódus mellett, vagy a teljes futamidőre számított fix kamatozással is forgalmaz kölcsönt a kamatperiódus fordulónapján. A kamatperiódus módosításának lehetőségéről a Hitelintézet legalább 90 nappal a kamatperiódus lejárat előtt értesíti az adóst a kamatperiódus fordulónapját követő kamat mértékéről szóló jogszabályi tájékoztatással együtt. Az adós a kamatperiódus hosszának megváltoztatására irányuló szándékáról legalább 30 nappal a kamatperiódus lejárat előtt írásban értesíti a Hitelintézetet. Az új kamatperiódus kamatának mértékéről, Hitelintézet adóst írásban tájékoztatja a 3.4. pontban meghatározott Egyenlegértesítővel a kamatperiódus lejártát követő 15 munkanapon belül. Az új kamatperiódus kamatának számítására a 2.10.2. pontban az ügyleti kamatra vonatkozóan az adós által a hiteligenyléshez szükséges ellenőrző listában a Hitelintézet által megjelölt összes dokumentum – az értékbecslés és az adásvételi, építés esetén építési szerződés kivételével – hiánytalan benyújtásakor (befogadás) hatályos szabályok vonatkoznak, azzal, hogy az új kamatperiódus kamata legfeljebb a befogadáskor a 2.10.2. pont alapján meghatározott mértékben haladhatja meg az adott kölcsönre az új kamatperiódusra vonatkozóan meghatározott kamatváltoztatási mutató alapjául szolgáló referenciakamat értékét.

## 2.7. *A kölcsön folyósításának általános feltételei*

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

- A kölcsönszerződést közjegyzői okiratba kell foglalni.
- Az ingatlan-nyilvántartásban a Hitelintézet javára szóló jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom legalább széljegyként történő feltüntetése és ennek a kölcsönszerződésben meghatározott módon történő igazolása szükséges.
- A Hitelintézet a kölcsön biztosítására alapított jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére irányuló eljárásban teljes körű ügyintézését biztosít díjmentesen, azaz a szolgáltatás során csak az eljárásban a jogszabályban meghatározott mértékű költségeket számíthatja fel. Az adós írásban rögzített kérésére a Hitelintézet biztosítja az adós által történő földhivatali ügyintézését is. A Hitelintézet a honlapján is közzétett formanyomtatványt biztosít, amely a hiteligenylési nyomtatvány részét képezheti, és amelyen az adós kérését benyújthatja.
- a biztosítékul lekötött ingatlanra vonatkozó, a hitelbírálat során elfogadott, illetve meghatározott birtok-, tulajdoni és teherviszonyokban semmiféle, a Hitelintézetet hátrányosan érintő változás nem következett be;
- a biztosítékul lekötött ingatlan(ok)ra a Hitelintézet által kikötött és a kölcsönszerződésben rögzített ranghelyre a Hitelintézet 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

- a jelzálogul nyújtott ingatlanfedezet a Hitelintézet által megkívánt módon biztosítva van, azaz a fedezetül szolgáló ingatlanra (kivéve a biztosítékként felajánlott telket) a kölcsön teljes futamidejére a biztosító által elfogadott újraelőállítási költséget elérő, de legalább az elemi károokra kiterjedő vagyonbiztosítást kell kötni. A biztosítási összegnek fedeznie kell legalább a kölcsön összegét és járulékait (kamatok, díjak). A vagyonbiztosítási szerződés jelzálogjogi záradékában a Hitelintézetet, mint Hitelezőt zálogjogosulti minőségben kell feltüntetni, továbbá nyilatkozatban kell hozzájárulni a bank-, biztosítási- és fizetési titoknak minősülő adatok Hitelintézet és biztosító közötti átadásához.
- az Adós ingatlan vásárlási kölcsön esetén az adásvételi szerződésben meghatározott, saját erőnek minősülő vételár-részt az Eladó(k)nak megfizette.

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

A Hitelintézet javára szóló jelzálogjog, és/vagy elidegenítési- és terhelési tilalom, szerződésben kikötött ranghelyre történő földhivatali bejegyzése érdekében bármely szerződő Fél jogosult eljárni – fenti rendelkezések szerint –, annak költségei a Zálogkötelezettet terhelik.

## 2.8. *A kölcsön folyósításának időpontja*

A Hitelintézet a **kölcsönt forintban** nyújtja egyösszegben, vagy részletekben, a kölcsön **rendelkezésre** tartásának **ideje** legfeljebb 2 év lehet.

**A kölcsön folyósításának módja:** Vásárlási hitelcél esetén az adásvételi szerződésben, egyéb esetben az adós által megjelölt bankszámlára történő átutalással (lakáscélú kölcsön kiváltásánál a kiváltandó hitelt nyújtó pénzügyi intézmény részére).

A Hitelintézet a kölcsönt – az egyedi kölcsönszerződésekben, valamint a jelen ÁSZF 2.7. pontjában felsorolt – valamennyi folyósítási feltétel adós általi maradéktalan teljesülésének a Hitelintézet részére történő igazolását követő 2 munkanapon belül a kölcsönszerződésben megjelölt, bankszámlára történő átutalással bocsátja az Adós rendelkezésére. Az adós a folyósítást ettől eltérő időpontban is kérheti. Amennyiben a Hitelintézet nem teljesíti ezen kötelezettségeit, a Hitelintézet 2 munkanapot nem meghaladó késedelem esetén a folyósítási díj felének, ennél hosszabb késedelem esetén a teljes folyósítási díj megfizetésétől eltekint.

- 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 az Eladó(k) bankszámlájára, ha a zálogjogosult zálogjoga (ideértve az önálló valamint különvált zálogjogot is), valamint a korábbi jelzálogjog törlésére vonatkozó kérelem a földhivatali nyilvántartásban legalább széljegyen szerepel, és ezt az Adós a Hitelintézet részére hitelt érdemlő módon igazolja.

Hitelkiváltás:

- Hitelkiváltás esetén a hitelkiváltásra fordítandó kölcsönrész(ek) a finanszírozó pénzintézet(ek) által megadott bankszámlá(k)ra kerülnek továbbutalásra.

Ha a kölcsön folyósításának valamennyi feltétele legkésőbb a szerződésben meghatározott időpontig (rendelkezésre tartási időszak utolsó napját megelőző 2. munkanapig) nem teljesül, e határnapot követően a Hitelintézetet a kölcsönösszeg rendelkezésre bocsátásának kötelezettsége nem terheli. Ha a kölcsön folyósítása bármely okból a rendelkezésre tartási időszak utolsó napjáig nem következik be, és az Adós a kölcsön igénybevételének szándékát írásban a Hitelintézet részére a rendelkezésre tartási időszak utolsó napjáig nem jelezte, úgy az érintett kölcsönszerződés a rendelkezésre tartási időszak utolsó napját követő napon a Felek minden további nyilatkozata vagy rendelkezése nélkül megszűnik.

A rendelkezésre tartási időszak utolsó napja kölcsöntípusonként és a folyósítás módjától függően változhat.

Amennyiben a Felek az Adós rendelkezésre tartási időszakon 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 benyújtott írásbeli nyilatkozatot követő 60. napon e kölcsönszerződés a Felek minden további nyilatkozata vagy rendelkezése nélkül megszűnik.

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

Ha az Adós, vagy a Hitelintézet körülményeiben olyan lényeges változás áll be, amely miatt a megkötött kölcsönszerződések teljesítése a Hitelintézet 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 Hitelintézet még a folyósítás előtt egyoldalú nyilatkozattal, indokolás 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, és teljes hiteldíj mutatója*

### 2.10.1. **A kölcsön kamatperiódusa**

A Hitelintézet Hirdetményében határozza meg és teszi közzé a választható kamatperiódusokat. A meghirdetett kamatperiódusok közül az Adós – jelen ÁSZF-ben foglalt feltételek betartásával – választani jogosult. A kölcsönkérelemben az Adós által megjelölt kamatperiódust a kölcsönszerződés tartalmazza.

**A kamatperiódusok hossza: 5 év vagy 10 év.** A kölcsönszerződésben meghatározott kamatperiódus időtartama alatt a kamat fix (rögzített). Az adósnak a kamatperiódus fordulónapján (a Hitelintézet érdekkörén kívül felmerülő költségek kivételével) díjmentesen lehetősége van a következő kamatperiódus hosszának megváltoztatására vagy a hátralévő futamidőre fix kamat meghatározására szerződés-módosítás nélkül, feltéve, hogy a Hitelintézet az adós által választott kamatperiódus mellett, vagy a teljes futamidőre számított fix kamatozással is forgalmaz kölcsönt a kamatperiódus fordulónapján. A kamatperiódus módosításának lehetőségéről a Hitelintézet legalább 90 nappal a kamatperiódus lejárat előtt értesíti az adóst a kamatperiódus fordulónapját követő kamat mértékéről szóló jogszabályi tájékoztatással együtt. Az adós a kamatperiódus hosszának megváltoztatására irányuló szándékáról legalább 30 nappal a kamatperiódus lejáratát megelőzően írásban értesíti a Hitelintézetet. Az új kamatperiódus kamatának számítására a 2.10.2. pontban az ügyleti kamatra vonatkozóan az adós által a hiteligényléshez szükséges ellenőrző listában a Hitelintézet által megjelölt összes dokumentum – az értékbecslés és az adásvételi, építés esetén építési szerződés kivételével – hiánytalan benyújtásakor (befogadás) hatályos szabályok vonatkoznak, azzal, hogy az új kamatperiódus kamata legfeljebb a befogadáskor a 2.10.2. pont alapján meghatározott mértékben haladhatja meg az adott kölcsönre az új kamatperiódusra vonatkozóan meghatározott kamatváltoztatási mutató alapjául szolgáló referenciakamat értékét.

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

A kölcsön ügyleti kamatának első kamatperiódusra érvényes, éves százalékban kifejezett mértékét a szerződéskötéskor a kölcsönkérelem hitelintézeti befogadásának időpontjában hatályos vonatkozó Hirdetmény szerint – érvényben lévő kondíciók alapján kell meghatározni.

Az esedékes ügyleti kamat összegét a Hitelintézet 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:

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

- A kamat mértékét a Hitelintézet Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Hirdetmény című mindenkor hatályos hirdetményében (a továbbiakban: Hirdetmény) teszi közzé. Az ügyleti kamat **5 vagy 10 éves**



**kamatperiódusokban rögzített.** 5 éves kamatperiódusokban rögzített kamatozásnál legfeljebb 5 éves futamidejű kölcsön esetén, a 10 éves kamatperiódusokban rögzített kamatozásnál pedig legfeljebb 10 éves futamidejű kölcsön esetén az ügyleti kamat a hitel teljes futamidejére rögzített (fix).

- Az induló kamat mértéke legfeljebb 3,5 százalékponttal haladhatja meg az adott kölcsönre meghatározott kamatváltoztatási mutató alapjául szolgáló referenciakamat értékét. Az induló kamat kezdeti mértéke tehát nem lehet magasabb, mint az MNB honlapján közzétett kamatváltoztatási mutatók (a HOK mutató kivételével) megfelelő kamatperiódusra vonatkozó változatai közül a kölcsönre vonatkozóan alkalmazott kamatváltoztatási mutató alapjául szolgáló, a befogadást, a kamatperiódus hosszának megváltoztatása esetén a kamatperiódus fordulónapját követő kamat mértékéről szóló jogszabályi tájékoztatást megelőző hónap utolsó munkanapja előtti 15. napon érvényes referenciakamat 3,5 százalékponttal növelt mértéke.
- A futamidő végéig rögzített kamatozás esetén az induló kamat nem lehet magasabb, mint az MNB honlapján közzétett kamatváltoztatási mutatók (a HOK mutató kivételével) alapjául szolgáló, a Hitelező által választott referenciakamat Kölcsön futamidejével megegyező lejáráthoz tartozó, vagy, abban az esetben, ha a választott referenciakamatra vonatkozóan nem érhető el a futamidővel megegyező lejárat, akkor a választott referenciakamat futamidőt meghaladó legközelebbi lejáráthoz tartozó, a befogadást megelőző hónap utolsó munkanapja előtti 15. napon érvényes értékének 3,5 százalékponttal növelt mértékénél. Ha a Kölcsön futamideje meghaladja a választott referenciakamathoz elérhető leghosszabb lejáratot, akkor a Kölcsön induló kamata nem lehet magasabb a választott referenciakamat befogadást megelőző hónap utolsó munkanapja előtti 15. napon érvényes elérhető leghosszabb lejáratra vonatkozó értékének 3,5 százalékponttal növelt mértékénél. A kamatperiódus hosszának megváltoztatása esetén referenciakamatnak a kamatperiódus fordulónapját követő kamat mértékéről szóló jogszabályi tájékoztatást megelőző hónap utolsó munkanapja előtti 15. napon érvényes értékét kell figyelembe venni.

Az ügyleti kamat mértékét a kölcsönszerződésben rögzített időközönként (kamatperiódusonként) lehet megváltoztatni. A Hitelintézet a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Üzletszabályzata, a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Általános Szerződési Feltételei, illetve a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Hirdetmény című mindenkor hatályos dokumentumaiban (a továbbiakban: Üzletszabályzat, ÁSZF, illetve Hirdetmény) részletezett, az MNB honlapján közzétett kamatváltoztatási mutatók (a HOK kivételével) megfelelő kamatperiódusra vonatkozó változatai közül, a kölcsönre vonatkozóan alkalmazott kamatváltoztatási mutató alapján jogosult az ügyleti kamat mértékét egyoldalúan, kamatperiódusonként megváltoztatni. Erről a változás hatályba lépését megelőző 90 nappal levélben közvetlenül értesítést küld a Hitelintézet az adósnak, valamint a mindenkor hatályos Hirdetményben is közzé kell tenni. Ha mutató változása az ügyleti kamat csökkentését teszi lehetővé, a Hitelintézet ezt is köteles érvényesíteni.

### **2.10.3. 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 tartalmazzák.

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

A Hitelintézet által nyújtott lakáshitel kölcsönökhöz – a kölcsön ügyleti kamatán– további díjak, jutalékok, költségek kapcsolódhatnak, melyek fajtáit és fizetésük általános feltételeit jelen fejezet, esedékességüket, konkrét mértéküket és felszámításuk körét a kölcsönszerződés, a Hitelintézet mindenkor Hirdetménye tartalmazza azzal, hogy a Hirdetmény továbbá a kölcsönszerződés ezen díjaktól, jutalékoktól és költségektől eltérő díjakat, jutalékokat és költségeket is meghatározhat az alábbi korlátozásokkal:

#### **A kölcsön folyósításáig felszámítható egyszeri díjak, valamint a futamidő során felmerülő díjak/költségek**

- Az adósnak a hiteligénylés befogadásáig a tulajdoni lap másolatának vagy a térképmásolat lekérési díján kívül nem számítható fel semmilyen díj vagy költség.
- A díj/költség mértéke a kölcsön összegétől függően eltérő lehet, a konkrét mértékeket és részletes információkat a mindenkor hatályos Hirdetmény tartalmazza.

- A folyósításig felmerülő díjak és költségek:

- A tulajdoni lap másolatának lekérési díja, jelzálogjog bejegyzés díja, térképmásolat lekérés díja, értékbecslés díja és a közjegyzői díj összege
- A Hitelintézet által felszámított egyszeri folyósítási díj: a folyósított összeg legfeljebb 0,75%-a, de legfeljebb 150.000,- Ft.

A fentiekén túl a Hitelintézet a folyósításig nem számíthat fel semmilyen egyéb díjat vagy költséget. Részletekben folyósított kölcsön esetében a Hitelintézet rendelkezésre tartási díjat és a helyszíni szemle díját is felszámíthatja. A felszámítható díjak részleteivel kapcsolatban a kölcsönszerződés és a Hirdetmény ad tájékoztatást.

- A hitelfelvételhez kapcsolódóan kötelezően igénybe veendő szolgáltatások díjai

- Vagyonbiztosítás díja: A kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlan(ok)ra (ide nem értve a biztosítékként felajánlott telket) a kölcsön futamidejére, minimum a kölcsönösszeg és 1 éves járulékait elérő összegű, legalább elemi károokra kiterjedő vagyonbiztosítást kell kötni. A vagyonbiztosítás díja a biztosító által számított díj. Ennek becsült éves díja a biztosított kockázati körtől és az épület jellegétől függ, mértéke a kölcsönszerződésben meghatározott. A Hitelintézet online hitelfeltételei és befogadáskor adott ajánlata nem tartalmazza a vagyonbiztosítás díját, így annak mértékével a kölcsönszerződés szerinti THM módosul.
- Jelzálogtörlési díj: A jelzálogjog törlésének díja mindenkor megegyezik a földhivatali igazgatási szolgáltatási hatályos díjtételével, mértéke a kölcsönszerződésben meghatározott.

- Opcionálisan felmerülő egyéb díjak

- Kockázati életbiztosítás díja: életbiztosítás díja, a biztosító által számított díj. Ennek mértéke a biztosított életkorától, valamint kockázati besorolásától függ.
- Törlesztési biztosítás díja: A Hitelintézetnél igénybe vehető biztosítás fajtáit és díját a vonatkozó Hirdetmény tartalmazza. A hitelfedezeti biztosítás a biztosítás pontos tartalmától függően haláleset, egészségkárosodás, keresőképtelenség és munkanélküliség esetén biztosítja a fennálló tartozás megfizetését vagy a fizetési nehézséggel érintett időszak áthidalását. A hitelfedezeti biztosítás díja a biztosító által számított díj, pontos feltételeit a biztosítási ajánlat tartalmazza. A Hitelintézetnél igénybe vehető biztosítás fajtáit és díját a vonatkozó Hirdetmény tartalmazza.
- Előtörlesztési díj a 2.11.4. pont alapján kerül felszámításra:

A Hitelintézet egyoldalúan nem jogosult a hatályban lévő szerződések vonatkozásában új díj-, jutalék- és költségtypust bevezetni. A Hitelintézet jogosult az Ügyfél részére teljesített szolgáltatásoknak a költségeit – különösen az esetleges hatósági eljárás költségeit, a közreműködő igénybevételeknek 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 Hitelintézet lakáshitel 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.

### **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 Hitelintézet 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 Hitelintézet. A TAKARNET lekérdezés költsége meghatározott termékek esetén, az Adós külön kérelmére, a folyósítandó kölcsönösszeg terhére is elszámolható.

### 2.11.3. Folyósítási díj

A Hitelintézet által nyújtott lakáshitel kölcsön folyósításakor a folyósítandó összegtől és a kölcsön fajtájától függően az Adós folyósítási díjat köteles fizetni. A folyósítási díj meghatározott termékek esetén, az Adós külön kérelmére, a folyósítandó kölcsönösszeg terhére is elszámolható.

A Hitelintézet által felszámított egyszeri folyósítási díj:

a folyósított kölcsönösszeg legfeljebb 0,75%-a, de legfeljebb 150.000,- Ft.

### 2.11.4. Lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó díj

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

- Az adósnak teljes vagy részleges előtörlesztési szándékát a Hitelintézet felé írásban kell jeleznie.
- A teljes vagy részleges előtörlesztési díj mértéke legfeljebb az előtörlesztett összeg 1%-a lehet.
- A bármely lakástakarék-pénztári, a lakástakarék-pénztári szerződésben rögzített összegű havi betét befizetésével a teljes vagy részleges előtörlesztés időpontjáig szerződés szerint elérhető megtakarításból, a hozzá kapcsolódó állami támogatásból és az azokra jóváírt kamatból finanszírozott teljes vagy részleges előtörlesztés annak lejáratakor díjmentes.

A Hitelintézet legalább a kölcsönhöz kapcsolódó éves egyenlegközlés során értesíti az adóst arról, hogy lehetősége van részlegesen vagy teljesen előtörleszteni, vagy teljes előtörlesztés útján kiváltani hitelét

A kölcsönszerződés megkötésének dátumától, illetve attól függetlenül, hogy a kölcsönszerződés jelzálogbank útján refinanszírozásra került-e, jelzáloghitel előtörlesztése esetén – kivéve a díjmentes előtörlesztés eseteit – a Hitelintézet jogosult előtörlesztési díjat 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.

### 2.11.5. Szerződésmódosítási díj

A szerződésben foglalt feltételek – különös tekintettel pl. a fedezetcsere, fedezetkiengedés, adóstárs kiengedés, devizanemváltás, a hitel futamidejének halasztott tőkefizetésűvé történő átalakítása, illetve minden egyéb, az Ügyfél részéről kezdeményezett szerződésmódosítására – bármelyikének Adós által kezdeményezett megváltoztatása esetén a Hitelintézet 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.

Az adósnak a kamatperiódus fordulónapján (a Hitelintézet érdekkörén kívül felmerülő költségek kivételével) díjmentesen lehetősége van a következő kamatperiódus hosszának megváltoztatására vagy a hátralévő futamidőre fix kamat meghatározására szerződés-módosítás nélkül, feltéve, hogy a Hitelintézet az adós által választott kamatperiódus mellett, vagy a teljes futamidőre számított fix kamatozással is forgalmaz kölcsönt a kamatperiódus fordulónapján.

### 2.11.6. Ügyintézési díj

Amennyiben az Ügyfél kérésére a Hitelintézet a kölcsönszerződésben vállaltakon túlmenő szolgáltatásokat (igazolások, másolatok készítése, szerződésmódosítást nem igénylő kérelmek feldolgozása stb.) teljesít.

### 2.11.7. Monitoring díj

Az Adós nem szerződészerű pénzügyi és nem pénzügyi teljesítésével kapcsolatban, illetve az Adós szerződészerű teljesítésének helyreállítása érdekében ügyintézészt végez, úgy a szolgáltatás jellegétől függően, a monitoring tevékenység díja felszámításra kerül, melynek esedékességét és mértékét a mindenkor hatályos Hirdetmény tartalmazza.

## 2.12. Az ügyleti kamat, illetve díjak módosítása

A kölcsön ügyleti kamatlába a kölcsön kamatozása módjától függően, a kölcsönszerződésben meghatározott kamatperiódusonként változó. Az ügyleti kamat a kölcsönszerződésben rögzített kamatperiódus időtartama alatt egyoldalúan nem változtatható.

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

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

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

Az ügyleti kamat mértékét a kölcsönszerződésben rögzített időközönként (kamatperiódusonként) lehet megváltoztatni. A Hitelintézet a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Üzletszabályzat, a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Általános Szerződési Feltételei, illetve a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Hirdetmény című mindenkor hatályos dokumentumaiban (a továbbiakban: Üzletszabályzat, ÁSZF, illetve Hirdetmény) részletezett, az MNB honlapján közzétett kamatváltoztatási mutatók (a HOK kivételével) megfelelő kamatperiódusra vonatkozó változatai közül, a kölcsönre vonatkozóan alkalmazott kamatváltoztatási mutató alapján jogosult az ügyleti kamat mértékét egyoldalúan, kamatperiódusonként megváltoztatni. Erről a változás hatályba lépését megelőző 90 nappal levélben közvetlenül értesítést küld a Hitelintézet az adósnak, valamint a mindenkor hatályos Hirdetményben is közzé kell tenni. Ha mutató változása az ügyleti kamat csökkentését teszi lehetővé, a Hitelintézet ezt is köteles érvényesíteni.

A Hitelintézet 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 Hitelintézet 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.

Amennyiben a Hitelintézet a kamatok, továbbá az egyes díjak számítási módját, avagy az általa alkalmazott kamatváltoztatási-mutatót módosítja, az csak a módosítást követően kötött szerződések tekintetében hatályos.

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

A Hitelintézet egyoldalú szerződésmódosítási jogát megalapozó, fent felsorolt egy vagy több feltételt vagy körülményt érintő változás bekövetkezése önmagában nem jelenti azt, hogy a Hitelintézet ténylegesen gyakorolni is fogja egyoldalú szerződésmódosítási jogosultságát. A Hitelintézet 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 Hitelintézet él az egyoldalú, a Hitelfeltevő számára kedvezőtlen kamat, díj vagy költség módosítás jogával, úgy azt kamat 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.

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

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

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

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

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

Nem minősül egyoldalú szerződésmódosításnak, ha a Hitelintézet 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 Hitelintézet a megváltoztatott ügyleti kamatmértékeket a már megkötött szerződések vonatkozásában kizárólag az adott szerződés kamatperiódusának fordulónapján – e fordulónapon érvényes Hirdetményében rögzített mértékre – jogosult érvényesíteni.

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

Adós a Kamat 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 Hitelintézettel 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 Hitelintézet és az Ügyfelei között fennálló Szerződésekre a módosított szerződés rendelkezései az irányadóak.

A Hitelintézet által Adósnak megküldött dokumentumok, írásbeli nyilatkozatok, értesítések kézbesítésére az Üzletszabályzat kézbesítésre vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Ha az Adós a számára kedvezőtlen

egyoldalú kamat hatálybalépését megelőző 60. napig kifogást nem emel, a módosítást részéről elfogadottnak kell tekinteni.

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

### **2.13. A kölcsön törlesztése**

A kölcsön törlesztése havonta, annuitásos törlesztési mód alkalmazásával történik.

#### **Annuitásos törlesztési mód**

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

A havi törlesztő részlet – kivéve az utolsó ügyleti év utolsó törlesztő részletét – 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 törlesztő részletekben szereplő tőke összegek összesítése megegyezik az ütemezett (fennálló, nem esedékes) tőketartozás összegével.

A folyósítás napjától függően a kölcsön első és utolsó törlesztő részletének összege eltérhet.

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.

- A törlesztés az adós(ok)nak a Hitelintézetnél vezetett bankszámlájáról vagy a Hitelintézet által biztosított ingyenes, kizárólag a hitel törlesztő részletének és az esetleges kapcsolódó díjaknak az elszámolására szolgáló Hitel-nyilvántartási számláról történhet. Amennyiben a törlesztéshez használt bankszámla kizárólag a jelzáloghitel törlesztéséhez szükséges pénzeszközök elhelyezését, nyilvántartását és a kölcsön törlesztését szolgáló fizetési megbízások teljesítését szolgálja – a számláról történő kölcsöntörlesztés miatt –, a számlavezetés ingyenes, valamint a folyósított kölcsön törlesztésének beszedése is díjmentes.
- Törlesztés módja: havi egyenletes törlesztési feltételekkel (annuitásos törlesztés), kivéve a részletekben való folyósítás esetén a hitelösszeg teljes folyósításáig.

Az első törlesztési kötelezettség a folyósítást követő hónap adós által választott napjával megegyező napján esedékes (amennyiben az esedékességi nap nem munkanap, akkor az azt követő első munkanapon kell a törlesztési kötelezettséget teljesítenie adósnak.) Azt követően pedig havonta, minden hónapnak az első törlesztő részlet esedékességi napjával megegyező napján, illetve a kölcsön végső lejáratáig meghatározott naptári napon esedékes a fizetendő törlesztő részlet. Amennyiben a törlesztő részlet esedékességi napjával megegyező számú naptári nap az adott hónapban nincs, a törlesztő részlet az adott hónap utolsó napján esedékes.

### **2.14. A kölcsön előtörlesztése**

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 Hitelintézet felé be kell jelentenie, úgy hogy a bejelentés legkésőbb az előtörlesztés értéknapját megelőző 15 nappal korábban a Hitelintézet részére kézbesítésre kerüljön. A bejelentésben az előtörlesztés összegét meg kell meghatározni.

Ha az Adós jelzi előtörlesztési szándékát a Hitelintézetnek, a Hitelintézet 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 Hitelintézet által ténylegesen jóváírt előtörlesztés összege az Adós teljes tartozásának megszűnését eredményezni, úgy a Felek erre vonatkozó külön írásbeli megállapodása vagy egyéb jogcselekménye 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 Hitelintézet, mint zálogjogosult részére fizetést teljesít, úgy ezen teljes összeget a Hitelintézet 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 Hitelintézet 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 késedelem áll fenn, a Hitelintézet jogosult az előtörlesztésre szánt összegből a késedelem rendezésére. Az előtörlesztés során az elszámolás a Ptk. szerinti beszédési sorrendnek megfelelően történik.

Adós köteles az előtörleszteni kívánt összeget az előtörlesztés értéknapján legkésőbb 12:00 óráig, a Hitelintézet által meghatározott (bank)számlán rendelkezésre tartani. A (bank)számlán elhelyezett, az előzetes írásos bejelentésben megjelölt összeg erejéig előtörleszteni kívánt összeget a Hitelintézet az előtörlesztés értéknapján, illetőleg amennyiben ez az értéknap munkaszüneti napra, vagy bankszünnapra esik akkor az ezt követő munkanapon a fentiekben megjelölt (bank/fizetési)számlán végrehajtja, vagy Adós az előtörleszteni kívánt összeget a Hitel-nyilvántartási szám(lá)ra az előtörlesztés értéknapján legkésőbb 12:00 óráig közvetlenül megfizeti.

A Hitelintézet a jelzáloghitel-szerződésre vonatkozó Előtörlesztéshez közvetlenül kapcsolódó, esetlegesen felmerült méltányos költségeinek megtérítésére jogosult. Az érvényesített költségek összege nem haladhatja meg a Hitelintézet pénzügyi veszteségét és mértéke az Fhtv.-nek megfelelően a vonatkozó hatályos Hirdetményben közzétett mérték.

A jelzáloglevéllel finanszírozott kölcsönszerződések esetében – ideértve a jelzálog-hitelintézet által refinanszírozott kölcsönszerződéseket is – a Hitelintézet 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.

A Hitelintézet által nyújtott lakáshitel jelzálogkölcsönök 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 Hitelintézet által meghatározott és Adós által fizetendő törlesztő részletet.
- Teljes előtörlesztés: amennyiben a Hitelintézet 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 Hitelintézet ettől indokolt esetben eltérhet. A futamidőt a felek érvényesen csak írásban, szerződésmódosítás keretében változtathatják meg.

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

### 2.15. *A kölcsön törlesztő részlete*

A havonta esedékes kölcsöntőke, valamint az ügyleti kamat havonta esedékessé váló része együttesen képezi a havi törlesztő részletet.

A havi törlesztő részlet meghatározása a tőke és az ügyleti kamat tekintetében annuitásos módszerrel történik.

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.

Minden ügyleti év, illetőleg kamatperiódus első napjával a Hitelintézet 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 Hitelintézet azon kötelezettségét, hogy amennyiben az új ügyleti évben, illetőleg kamatperiódusban az ügyleti kamat mértéke emelkedik, az erről szóló értesítést a fordulónapot megelőző 90. napig közölje az Adóssal.

### 2.16. *A törlesztő részlet esedékessége*

A kölcsön törlesztő részletének esedékessége a kölcsönszerződésben kerül meghatározásra. Az első törlesztő részlet a kölcsönszerződésben meghatározott napon, 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*

A Kölcsönszerződésből eredő összes fizetési kötelezettség teljesítési helyéül a Hitel-nyilvántartási szám(la) szolgál, amelyre a teljesítés történhet átutalással, pénztári befizetéssel, vagy az Adós Hitelintézetnél vezetett fizetési/bankszámlája - és esetlegesen a fizetési/bankszámlához kapcsolódó hitelkeret - terhére beszedéssel.

Amennyiben az Adós fizetési kötelezettségeit a Hitelintézetnél nevére megnyitott lakossági fizetési/bankszámláról teljesíti a kamat-, és esetleges egyéb kedvezmények érdekében, úgy az Adós köteles az őt 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 Hitelintézetnél megnyitott fizetési/bankszámlán biztosítani.

Ha ugyanaz a fizetési/bankszámla több, a Hitelintézet által nyújtott hitel/kölcsön – ideértve a Hitelintézet más ÁSZF-jének hatálya alá tartozó fogyasztói hitelt/kölcsönt is – törlesztő-számlájaként szolgál, úgy a Hitelintézet az egyes Kölcsönök törlesztésére adott beszedési megbízások alapján a beszedéseket az egyes esedékességek sorrendjében végzi. Ha bármely hónapban az Adós a Hitelintézet fent írt eljárásától eltérően kíván teljesíteni, úgy azt az adott hónapban az érintett Kölcsön esedékességének napját megelőző munkanapig közvetlenül az adott Kölcsönszerződéshez tartozó Hitel-nyilvántartási szám(lá)ra történő átutalással/pénztári befizetéssel teheti meg.

Értékbecslési díj esetén – amennyiben az Adós még nem rendelkezik a Hitelintézetnél nevére megnyitott lakossági bankszámlával – lehetőség van pénztáron keresztül történő teljesítésre, illetve átutalásra is. (Átutalás esetén a hitelintézeti jóváírás napja a teljesítés időpontja.)

Amennyiben az Adós nem rendelkezik fizetési/bankszámlával a Hitelintézetnél, úgy lehetősége van a Kölcsönszerződésből eredően fennálló valamennyi fizetési kötelezettségét azok esedékességi időpontjára átutalással, vagy pénztári befizetéssel közvetlenül a Hitel-nyilvántartási szám(lá)ra teljesíteni.



A fizetési/bankszámla bármely okból történő megszűnése esetén Adós fizetési kötelezettségeit közvetlenül a Hitel-nyilvántartási szám(lá)ra, az általa választott módon (átutalás, pénztári befizetés bankfiókban/kirendeltségen) teljesítheti, azzal, hogyha a fizetési/bankszámla fenntartása, és egyéb a fizetési/bankszámlával összefüggő kötelezettség vállalás a Kölcsönhöz kapcsolódó kedvezmény alapjául szolgál, a fizetési/bankszámla megszűnése az adott Kölcsönszerződésben írt módon és időponttól a kedvezmény megszűnését is eredményezheti.

Az Adós által a Hitelintézet 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 Hitelintézettel szemben fennálló valamennyi tartozása kiegyenlítésre került, és a kölcsön megszűnését követően esetlegesen fel nem használt összeg áll a Hitelintézet rendelkezésére:

--- ezen összeget illetőleg annak a forint ellenértékét a Hitelintézet 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.

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

--- ha a többletbefizetés összege nem haladja meg az 500,- forint minimum összeget, a Hitelintézet ezen túlfizetés összegét – az Adós rendelkezésétől függetlenül – csak az Adós Hitelintézetnél vezetett forint számlájára utalja vissza.

Amennyiben az Adós nem rendelkezik a Hitelintézetnél 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 Hitelintézet bármely az ügyfélforgalomra nyitva álló bankfiókja/kirendeltsége útján. A Hitelintézet a kifizetést a vonatkozó hatályos jogszabályok keretei között, a lakossági bankszámlák esetén alkalmazott kondíciókról, díjakról, jutalékokról és ezek teljesítési rendjéről szóló hirdetmény szerinti költségek felszámításával teljesíti.

Amennyiben a Hitelfelvevő Hitelintézettel szemben adott kölcsönügyletből eredően fennálló valamennyi tartozása hitelintézet által nyújtott hitelből került kiegyenlítésre, az (elő)törlesztésre esetlegesen fel nem használt összeget a Hitelintézet 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 kötött szerződés valamely rendelkezését – ide értve a jogszabály, jelen ÁSZF vagy a Hitelintézet Hirdetménye alapján fennálló kötelezettséget is – az érintett fél a kölcsön fennállása alatt olyan módon sérti meg, amelyet a Hitelintézet az érintett féllel, illetve felekkel nem képes tárgyalások és egyezség útján rendezni és ez a Hitelintézet érdekeinek súlyos sérelmét jelenti, a Hitelintézet a megkötött kölcsönszerződést a kölcsönszerződésbe, valamint a jelen fejezetbe foglalt feltételek szerint egyoldalú nyilatkozatával felmondhatja és ezzel a jogviszonyt a jövőre nézve megszüntetheti.

A Hitelintézet 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 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 Hitelintézet 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 Hitelintézet 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 Hitelintézet 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 Hitelintézetre hátrányos módon megváltoztatja;
- az Adósnak vagy a Zálogkötelezettek a fedezet elvonására irányuló magatartása veszélyezteti a kölcsön visszafizetésének lehetőségét;
- ha a Zálogkötelezett az ingatlan fedezetben bekövetkezett káresemények miatt a Hitelintézet által helyreállítási kötelezettséggel átadott biztosítási összeget e céltól eltérően használja fel;
- ha a kölcsön biztosítékaul szolgáló bármely ingatlanra a Hitelintézet előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül olyan jogot, vagy ténytet jegeznek 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 Hitelintézet kielégítési jogának lehetséges mértékét vagy igényérvényesítésének lehetséges időpontját a Hitelintézet számára kedvezőtlenül befolyásolhatja (pl. végrehajtási jog, további jelzálogjog);
- ha az Adós ezen vagyonaára, avagy a jelzálogul lekötött valamelyik zálogtárgyra – a Hitelintézetnek 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 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.

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 Hitelintézet 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 Hitelintézetet 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 Hitelintézet felszólítására nem egészíti ki;
- az Adós a Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik, és mulasztását felszólításra sem pótolja.
- a Hitelintézet 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, Hitelintézet 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 Hitelintézet 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 Hitelintézet által az Adósnak megküldött és az Adós fizetési hátralékát jelző kimutatások és – a felmondás kifejezett visszavonását meghaladóan tett – bármilyen egyéb nyilatkozatok.

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

### ***A felmondás jogkövetkezményei***

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

- az Adós a szerződésből fakadó, a Hitelintézettel szemben fennálló tartozása esedékessé és lejárttá válik, beállnak a késedelem jogkövetkezményei, s az Adós ettől a naptól kezdődően köteles késedelmi kamatot fizetni, a Hitelintézet 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 Hitelintézet jogosulttá válik az Adós teljes vagyona, illetve a szerződésben kikötött valamennyi biztosíték terhére behajtani követelését. A kölcsön biztosítékaival szembeni igényérvényesítés sorrendjét a Hitelintézet határozza meg.
- A lakáscélú jelzáloghitelek esetén a felmondás dátumát követő 90. napot követően
  - forint hitelek, esetén a Hitelintézet a felmondás napját megelőző napon érvényes ügyleti kamatot, költséget és díjat meghaladó mértékű késedelmi kamatot, költséget és díjat nem számíthat fel;

## ***2.19. A szerződés megszűnése***

A Hitelintézet és az Adós valamint a Zálogkötelezett közötti jogviszony a kölcsön visszafizetésével és annak járulékaival teljes megfizetésével szűnik meg.

A bejegyzett jogok törlése érdekében a Hitelintézet – amennyiben az adós a vonatkozó szerződésből eredő valamennyi fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesítette, – a teljes tartozás hitelszámlán történő jóváírásának napját követő 7 munkanapon belül a jelzálogjog törlési engedélyt kiadja az adós részére. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásban a Hitelintézet 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.

Amennyiben nem kerül sor szerződéskötésre és az ügyfél (adós, vagy adóstárs) a Hitelintézettől írásban, vagy postai úton kéri az általa benyújtott adatokat tartalmazó és az általa megfizetett szolgáltatásokhoz kapcsolódó dokumentumok eredeti példányait, valamint az értékbecslés kivonatát, akkor azokat a nyilatkozata beérkezésétől számított 7 munkanapon belül személyes eljárás esetén térítésmentesen, postai úton való megküldés esetén a Hitelintézet a postaköltség felszámításával az ügyfél (adós, vagy adóstárs) rendelkezésére bocsátja.

A személyes adatokat tartalmazó dokumentumokat a személyes adatok alanyának vagy az erre teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt meghatalmazással rendelkező meghatalmazottnak kell visszaadni.

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 vagyónbiztosítást 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 Hitelintézetet 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 Hitelintézet jogát nem csorbítja vagy nem hiúsítja meg;
- a Hitelintézet által megjelölt határidőig a biztosítékul lekötött ingatlan(ok) állagát megőrizni, ha szükséges helyreállítani, vagy további ingatlanbiztosítékkal a jelzálogfedezetet kellő mértékben kiegészíteni, ha a kölcsön biztosítékul szolgáló valamely ingatlan állaga tartósan romlik, vagy egyéb okból a hitelbiztosítéki értéke tartósan csökkent és így a Hitelintézet kielégítését veszélyezteti;
- a Hitelintézet 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 Hitelintézetet írásban tájékoztatni;
- a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettség megszegése esetén a Hitelintézet felszólítására a jövedelmi és vagyoni helyzetével kapcsolatos, a Hitelintézet által kért dokumentumok, illetve nyilatkozatok egy eredeti példányát a felhívás közlésétől számított 15 munkanapon belül a Hitelintézet részére megküldeni;
- 5 munkanapon belül tájékoztatni a Hitelintézetet, ha:
  - neve, lakcíme, telefonszáma vagy munkahelye megváltozik, illetve munkahelye megszűnik;
  - ha vagyónával 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 Hitelintézetrel 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

A Hitelintézet a fedezeti ingatlanra a kölcsöntőke és járulékaik biztosítékául önálló zálogjogot alapít meghatározott összegre, amelynek mértékéig jogosult a ténylegesen fennálló követelése erejéig kielégítést keresni az ingatlanból, mint zálogtárgyból.

A Hitelintézetnek, 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 szerződészerűen 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:**

- 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 Hitelintézet/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
- tőrni, hogy a zálogjog fennállása alatt a Hitelintézet 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 Hitelintézet első írásbeli felszólítására a felhívásban meghatározott határidő alatt a zálogtárgy állagát helyreállítani, ha a zálogtárgy állagának romlása a Hitelintézet követelésének kielégítését veszélyezteti;
- ha a zálogtárgy értéke bármely okból a kölcsönszerződésben rögzített hitelbiztosítéki értékhez képest a kielégítést veszélyeztető mértékben csökkent, vagy értékesíthetősége romlott a Hitelintézet írásbeli felszólítására a zálogjogi fedezetet helyreállítani;
- 5 munkanapon belül tájékoztatni a Hitelintézetet, ha neve, lakcíme, telefonszáma megváltozik, továbbá ha a zálogtárgyra vonatkozóan – a Hitelintézet 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 leköötött ingatlanon csak a Hitelintézet előzetes írásbeli hozzájárulásával végezni.

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

A Zálogkötelezett a zálogjog fennállása alatt a Hitelintézet 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 Hitelintézetnek a bérleti szerződés megkötésétől számított 15 munkanapon belül – a szerződés egy eredeti példányának megküldésével – bejelenteni.

A Zálogkötelezett e pontban írt kötelezettségeinek megszegése súlyos szerződésszegést jelent, amelynek következtében a Hitelintézet a Szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A Hitelintézet javára kikötött zálogjog megszűnik, ha a zálogjoggal biztosított követelés, illetve minden olyan jogviszony, amely alapján a jövőben zálogjoggal biztosított követelés keletkezhet, megszűnik.

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

### ***3.1. A Hitelintézet ellenőrzési jogai***

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

Az Adós, a Zálogkötelezett köteles a Hitelintézet felhívására az abban megszabott határidő alatt megtéríteni a Hitelintézetnek a szakértő igénybevételeivel felmerült költségeit, ha az ellenőrzés a felhívásban megjelölt szerződő Fél szerződésszegő magatartása miatt vált szükségessé.

A Hitelintézet a lakáshitelek 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 Hitelintézet részére történő bemutatásával és a kölcsön eladó részére történő közvetlen folyósításával kerül igazolásra.

### ***3.2. A Hitelintézet egyéb jogai***

Amennyiben akár az Adós, akár a Zálogkötelezett, akár harmadik személy a zálogtárgy épségét veszélyezteti, a Hitelintézet 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 Hitelintézet követelheti, hogy az Adós, illetve a Zálogkötelezett a Hitelintézet által megjelölt megfelelő határidőn belül annak állapotát állítsa helyre, vagy adjon az értékcsökkenés mértékének megfelelő kiegészítő további ingatlanbiztosítékot.

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

pontban megjelölt kötelezettségeinek, a Hitelintézet a további értékcsökkenés megelőzése érdekében a zálogtárgyat értékesítheti.

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

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

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

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 Hitelintézet döntését tartalmazó írásbeli értesítést e határidőig a Hitelintézet 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 vagyonszociációs szerződésének módosításához (kivéve a Hitelintézet zálogjogának megszűnését, az alulbiztosítás és a szerződés-megszüntetés esetét).

Amennyiben a zálogtárgy értékesítésére kerül sor, annak módjáról és idejéről a Hitelintézet 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 Hitelintézet – amennyiben az érintett ingatlan-nyilvántartási eljárásban igazgatási szolgáltatási díj megfizetése szükséges, úgy e díj az Adós illetőleg Zálogkötelezett általi megfizetését és ennek Hitelintézet felé történő igazolását követően – legkésőbb 30 munkanapon belül intézkedik a bejegyzett jelzálog jog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlése iránt.

### **3.4. A Hitelintézet 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 igénybeviteléhez**

Amennyiben az Adóst a mindenkor hatályos valamely jogszabály szerinti adókedvezmény illeti meg, úgy annak igénybeviteléhez a Hitelintézet az Adós részére a naptári év végével – az adóévben lakáshitel törlesztésre fizetett összegekről – a hatályos jogszabályoknak megfelelő igazolást állít ki legkésőbb tárgyévet követő éven, a mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályban meghatározott határidőig, és megküldi a kedvezményre jogosult Adós kölcsönszerződésben – vagy az Adós külön bejelentésében – rögzített lakcímeire. Amennyiben egy kölcsönszerződéshez kapcsolódóan több Adós jogosult kedvezményre (pl.

Adóstársak), úgy az igazolás a kedvezményre jogosultakra összevontan kerül kiállításra és egy eredeti példányban megküldésre.

### **Egyenlegértésítő**

Az ügyleti év, illetve kamatperiódus végét követő 15 munkanapon belül a fennálló tartozás aktuális összegéről, valamint az új ügyleti évre/kamatperiódusra meghatározott törlesztő részletről és ügyleti kamat mértékéről, a Hitelintézet az Adóst írásban tájékoztatja azzal, hogy kamatperiódus-váltás esetén, a tájékoztatást a 2.10.1. pont szerinti tájékoztatással egyidőben és módon adja meg. A Hitelintézet tájékoztatja továbbá az adóst, hogy lehetősége van részleges, vagy teljes előtörlesztésre, vagy a teljes előtörlesztés hitelkiváltás útján történő megvalósítására.

A Hitelintézet, 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 Hitelintézet 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, 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 Hitelintézet legkésőbb 90 napon belül köteles írásbeli kimutatást küldeni Adós részére.

### **Törlesztési táblázat**

A Hitelintézet 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 Hitelintézet a kölcsönszerződés felmondását megelőzően az Adósnak, 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 Hitelintézet 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 Hitelintézet a kölcsönszerződés felmondását az Adósnak, és a személyes adósnak nem minősülő Zálogkötelezettnek is megküldi, ennek igazolása a Hitelintézetet terheli.

Amennyiben az adós a kölcsönszerződésből eredő valamennyi fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesítette, vagy teljesen előtörlesztette, a Hitelintézet a jelzálogjog törlési engedélyt a teljes tartozás hitelszámlán történő jóváírásától számított 7 munkanapon belül kiadja az adós részére.

Amennyiben nem kerül sor szerződéskötésre és az Ügyfél vagy adóstárs a bankfiókban/kirendeltségen írásban, vagy postai úton kéri az általa benyújtott adatokat tartalmazó és az általa megfizetett szolgáltatásokhoz kapcsolódó dokumentumok (pl.: tulajdoni lap, helyszínrajz, jövedelemigazolás, NAV igazolás) eredeti



példányait, valamint az értékbecslés kivonatát, akkor azokat a nyilatkozata beérkezésétől számított 7 munkanapon belül személyes eljárás esetén térítésmentesen, postai úton való megküldés esetén a postaköltség felszámításával az Ügyfél vagy adóstárs rendelkezésére kell bocsátani.

A személyes adatokat tartalmazó dokumentumokat a személyes adatok alányának vagy az erre teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt meghatalmazással rendelkező meghatalmazottnak kell visszaadni. A Hitelező – honlapján is közzétett – formanyomtatványt biztosít, amely a hiteligénylési nyomtatvány részét képezheti, és amelyen az Ügyfél vagy adóstárs kérését benyújthatja. Az erre vonatkozó rendelkezését az Ügyfél később szabadon módosíthatja.

### **Általános tájékoztatás a hitelszerződésben foglaltak be nem tartásának lehetséges következményeiről**

- A Hitelintézet vállalja, hogy a szerződéskötést megelőzően az adós részére szóban és írásban is részletes és teljes körű tájékoztatást ad az esetleges törlesztési nehézségek esetén követett eljárásról: az adóstól elvárt magatartásról, a Hitelintézet eljárásairól, az alkalmazott jogkövetkezményekről (például: késedelmi kamatok, eljárási díjak, áthárított költségek stb.), illetve a lehetséges fizeteskönnyítő, fizetőképesség helyreállítását célzó lépésekről.
- A kölcsönszerződésben foglaltak be nem tartása az alábbi következményeket vonhatja maga után:
- Fizetési késedelem esetén:
  - A kiegyenlítés napjáig a hatályos Hirdetményben meghatározott mértékű késedelmi kamat, amely nem lehet több, mint az ügyleti kamat másfélszerese + 3 százalékpont, de maximum a mindenkori THM legfelső mértéke (az érintett naptári félévévet megelőző hónap első napján érvényes jegybanki alapkamat + 24 százalékpont.), illetve 90 napot meghaladó késedelem esetén a 90. napot követően az Fhtv.-ben lakáscélú hitelekre meghatározott mérték,
  - Az egyes hitelezői tevékenységért (pl. a felszólító levél költsége, monitoring tevékenység díja) díj kerül felszámításra.
  - 90 napot elérő, a legkisebb összegű (bruttó) minimálbért meghaladó folyamatos fizetési késedelem esetén a Hitelező megküldi a késedelemre vonatkozó adatokat a Központi Hitelinformációs Rendszerbe (KHR).
  - A kölcsönszerződés felmondásra kerülhet.
- A kölcsönszerződésben rögzített felmondási okok bármelyikének beállta esetén a Hitelintézet jogosult a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani. Felmondás esetén:
  - Az adós(ok) még fennálló teljes tartozása azonnali hatállyal és egy összegben esedékessé válik.
  - A hátralékos tartozás behajtásával kapcsolatban felmerült valamennyi költség az adós(oka)t terheli.
  - Megnyílik a Hitelező jogosultsága a zálogjoghoz kapcsolódó kielégítési jog gyakorlására. A fedezeti ingatlan értékesítésének a bevétele elsődlegesen a zálogjogosultat (Hitelintézetet, mint Hitelezőt) illeti. A befolyt összegből kielégítheti a követelését, annak járulékait (pl.: késedelmi kamat, díjak), valamint az értékesítéssel kapcsolatos költségeket. A fennmaradó összeget a zálogkötelezetteknek ki kell adnia.
  - A Hitelintézet jogosult a követelését követeléskezelő részére értékesíteni.
  - Az eljárás során felmerült költségek az adó(soka)t terhelik.
- Amennyiben a Hitelintézet az adóstól begyűjtött információk alapján valószínűsíti, hogy fizetési nehézsége lesz az adósnak, még a fizetési nehézség bekövetkezése előtt megelőző intézkedéseket ajánl (például: hitelbiztosítás lehívási lehetősége a feltételek fennállása esetén, átutemezés stb.).

A felszámítható díjak részleteivel kapcsolatban a kölcsönszerződés és a Hirdetmény ad tájékoztatást.

## 4. Záró rendelkezések

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

Jelen módosított ÁSZF 2018. október 24. napjától hatályos, alkalmazandó a TakaréK Kereskedelmi Bank Zrt. tekintetében 2018. november 12. napjától.

Jelen ÁSZF 2018. október 24. napjától hatályos módosítása alapján az ÁSZF a TakaréK Kereskedelmi Bank Zrt.-hez 2018. november 10. napjáig benyújtott kérelmek alapján megkötött kölcsönszerződések szerint létrejött jogviszonyokra vonatkozik.

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 hatályba lépését követő módosítása és kiegészítése annak hatálybalépése előtt megkötött szerződésekre vonatkozóan az érintett Ügyféllel szemben akkor válik hatályossá, ha annak tartalmát – a rá vonatkozó részében – a Hitelfelvevő, a Zálogkötelezett kifejezetten, vagy ráutaló magatartással elfogadta:

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

### 4.2. *Az ÁSZF közlése*

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

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

Budapest, 2018. október 19.

**Takarék Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság**