



FHB JELZÁLOGBANK NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

2004. május 1. napja előtt megkötött, lakáscélú állami támogatásossal nem érintett fogyasztói kölcsönszerződésekre valamint a 2015. január 31. napjáig fogyasztónak nem minősülő természetes személyekkel megkötött kölcsönszerződésekre vonatkozó

LAKOSSÁGI HITELEZÉSI ÜZLETSZABÁLYZATA

**2014. július 1. napjától érvényes és
2015. január 31. napja után is hatályban maradt rendelkezések**

TARTALOMJEGYZÉK

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.....	4
I. 1. ALKALMAZÁSI KÖR	4
I. 2. ÜGYFÉL-AZONOSÍTÁS, KÉPVISELET, MEGHATALMAZÁS	5
I. 3. A TELJESÍTÉS HELYE, IDEJE, MÓDJA	6
I. 4. A KÉZBESÍTÉS SZABÁLYAI	6
I. 5. AZ FHB FELELŐSSÉGE	7
I. 6. FELELŐSSÉG A KÖZREMŰKÖDŐÉRT	7
I. 7. BANKTITOK ÉS ÜZLETI TITOK	8
I. 8. JOGVITÁK RENDEZÉSE, PANASZKEZELÉS, FELÜGYELETI HATÓSÁG	8
I. 9. FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK	8
I. 10. A SZERZŐDÉSKÖTÉS ÉS SZERZŐDÉSMÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI.....	13
I. 11. A KÖLCSÖN IGÉNYBEVÉTELE.....	13
<i>I. 11. 1. A kölcsön folyósításának időpontja.....</i>	13
<i>I. 11. 2. A kölcsön folyósításának általános feltételei</i>	14
<i>I. 11. 3. Az FHB elállási joga a kölcsön folyósítása előtt.....</i>	14
I. 12. A KÖLCSÖN KAMATPERIÓDUSA, ÜGYLETI KAMATA, KEZELÉSI KÖLTSÉGE ÉS TELJES HITELDÍJ MUTATÓJA	15
<i>I. 12. 1. A kölcsön kamatperiódusa.....</i>	15
<i>I. 12. 2. A kölcsön ügyleti kamatának meghatározása és számítási módja</i>	15
<i>I. 12. 3. A kölcsön kezelési költségének számítási módja.....</i>	16
<i>I. 12. 4. Az ügyleti kamat, a kezelési költség, illetve díjak módosítása</i>	17
<i>I. 12. 5. A teljes hiteldíj mutató</i>	21
I. 13. A KÖLCSÖNÖSSZEG, AZ ÜGYLETI KAMAT ÉS A KEZELÉSI KÖLTSÉG ESEDÉKESÉGE ÉS MEGFIZETÉSÜK MÓDJA	22
<i>I. 13. 1. A kölcsön törlesztésének módjai</i>	22
<i>I. 13. 2. A kölcsön törlesztő összege annuitásos törlesztési mód esetén.....</i>	24
<i>I. 13. 3. A törlesztő összeg és a kezdő nap előtti ügyleti kamat esedékessége</i>	25
<i>I. 13. 4. A pénzügyi teljesítés módja és határideje</i>	26
I. 14. AZ ELŐTÖRLESZTÉS SZABÁLYAI	27
<i>I. 14. 1. Általános rendelkezések</i>	27
<i>I. 14. 2. Automatikus előtörlesztés.....</i>	28
<i>I. 14. 3. Bejelentéshez kötött előtörlesztés</i>	29
<i>I. 14. 4. Rendkívüli előtörlesztés.....</i>	33
I. 15. AZ EGYÉB DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK	34
<i>I. 15. 1. Ingatlan-értékbecslési díj.....</i>	34
<i>I. 15. 2. Ingatlan fedezethez kapcsolódó ügyintézési költség</i>	34
<i>I. 15. 3. Szerződéskötési díj.....</i>	35
<i>I. 15. 4. Szerződés-módosítási díj.....</i>	35
<i>I. 15. 5. Ügyintézési költség</i>	35
<i>I. 15. 6. Előtörlesztés.....</i>	35
<i>I. 15. 6. 1. Előtörlesztési díj</i>	35
<i>I. 15. 6. 2. Lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó költség.....</i>	36
<i>I. 15. 7. Ingatlan-felülvizsgálati díj.....</i>	36
<i>I. 15. 8. Folyósítási jutalék</i>	36
I. 16. A KÖLCSÖN BIZTOSÍTÉKAI	37
<i>I. 16. 1. A jelzálogjog</i>	37

I. 16. 2. <i>A kezesség</i>	37
I. 16. 3. <i>Egyéb biztosítékok köre</i>	37
I. 17. A NEMTELJESÍTÉS JOGKÖVETKEZMÉNYEI	39
I. 17. 1. <i>A késedelmi kamat</i>	39
I. 17. 2. <i>A felmondás</i>	40
I. 18. AZ ÜGYFELEK EGYÉB JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI	40
I. 18. 1. <i>A Hitelfelvevő kötelezettségei</i>	40
I. 18. 2. <i>A Zálogkötelezettek jogai és kötelezettségei</i>	41
I. 18. 3. <i>A Kezes jogai és kötelezettségei</i>	43
I. 19. AZ FHB JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI	45
I. 19. 1. <i>Az FHB ellenőrzési jogai</i>	45
I. 19. 2. <i>Az FHB egyéb jogai</i>	46
I. 19. 3. <i>Az FHB általános együttműködési kötelezettségei</i>	47
I. 19. 4. <i>Az FHB tájékoztatási kötelezettségei</i>	48
I. 19. 5. <i>Központi hitelinformációs rendszer (KHR)</i>	49
I. 19. 6. <i>Adatkezelési nyilatkozat</i>	51
I. 20. A SZERZŐDÉS FELMONDÁSA	52
I. 20. 1. <i>A felmondás okai</i>	52
I. 20. 2. <i>A felmondás hatályba lépése</i>	53
I. 20. 3. <i>A felmondás jogkövetkezményei</i>	54
II. SPECIÁLIS RENDELKEZÉSEK.....	54
II. 1. <i>ÉLETBIZTOSÍTÁS MELLETT NYÚJTOTT JELZÁLOGHITELEK</i>	54
II. 2. <i>LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI MEGTAKARÍTÁS MELLETT NYÚJTOTT JELZÁLOGHITELEK</i>	55
II. 3. <i>A DEVIZA ALAPÚ HITELEK ÁLTALÁNOSTÓL ELTÉRŐ SZABÁLYAI</i>	57
II. 4. <i>A BIRTOKFEJLESZTÉSI HITELRE VONATKOZÓ KÜLÖNÖS RENDELKEZÉSEK</i>	59
II. 5. <i>AZ ÁLLAMI (KAMAT)TÁMOGATÁSOKHOZ VALAMINT ÁLLAMI KEZESSÉGVÁLLALÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ RENDELKEZÉSEK</i>	59
III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK.....	61
III. 1. <i>A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE</i>	61
III. 2. <i>AZ ÜZLETSZABÁLYZAT HATÁLYBA LÉPÉSE ÉS MÓDOSÍTÁSA</i>	61
III. 3. <i>AZ ÜZLETSZABÁLYZAT KÖZLÉSE</i>	62

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Az FHB Jelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (1082 Budapest, Üllői út 48., a továbbiakban: FHB) a Fővárosi Törvényszéken, mint Cégbíróságon a 01-10-043638 cégjegyzékszámom bejegyzett, részvénytársasági formában működő szakosított hitelintézet. Az FHB szakosított hitelintézeti szolgáltatásra irányuló tevékenységét – így a jelen Üzletszabályzat hatálya alá tartozó szolgáltatásait is – az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet által 1998. március hó 06. napján, 345/1998. számon kiadott engedélyében meghatározottak szerint jogosult végezni.

Az FHB tájékoztatja Ügyfeleit, hogy a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) alapján, pénzügyi, illetve kiegészítő pénzügyi szolgáltatási tevékenységéhez kapcsolódó, illetve jogszabály által végezni rendelt olyan tevékenységét, amelynek során adatkezelés, adatfeldolgozás vagy adattárolás valósul meg, az adatvédelmi előírások betartása mellett kiszervezheti. Kiszervezés esetén a kiszervezett tevékenységek körét és a kiszervezett tevékenység végzőjét kötelező az Üzletszabályzatban feltüntetni. Jogszabályi kötelezettségének eleget téve, FHB tájékoztatja Ügyfeleit, hogy jelenleg az alábbi tevékenységeket szervezi ki:

- IT eszközök és szoftverek üzemeltetése (a kiszervezett tevékenység végzője: EXO-BIT Számítástechnikai Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 1053 Budapest, Szép utca 2, cégjegyzékszám: 01-10-043224),
- **IT szoftver telepítése és fejlesztése** (kiszervezett tevékenységet **végző**: Cardinal Számítástechnikai Kft. /1025 Budapest, Pusztaszeri út 91., cégjegyzékszám: 01-09-165166/, a kiszervezés **időtartama**: határozatlan)
- Irat és Dokumentumkezelési Szolgáltatás, a kiszervezett tevékenységet végző: Rhenus Office Systems Hungary Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Leshegy utca 30.). Ingatlan értékbecslés (a kiszervezett tevékenység végzője: FHB Ingatlan Zrt., 1082 Budapest, Üllői út 48., cégjegyzékszám: 01-10-045409).

Az FHB tájékoztatja Ügyfeleit, hogy csatlakozott azon pénzügyi intézmények köréhez, amelyek aláírták a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról szóló Magatartási Kódexet, melyben foglaltakat az FHB magára nézve kötelező érvényűnek fogadja el.

Az FHB a Magatartási Kódex teljes szövegét a www.fhb.hu honlapján folyamatosan, bárki számára ingyenesen és korlátozásmentesen elérhetővé teszi a rendelkezésre álló valamennyi nyelvi változatban.

I. 1. Alkalmazási kör

Jelen Üzletszabályzat alkalmazásában Felek az Ügyfél valamint az FHB. Ügyfél – állampolgárságától függetlenül – a természetes személy, aki részére az FHB jelzáloghitel-ügylet keretében – akár egyedüli hitelezőként, akár valamely más pénzügyi intézménnyel konzorciumot alkotva közösen – kölcsön nyújtására vonatkozó kötelezettséget vállal (továbbiakban: Hitelfelvevő), továbbá mindazon személyek, akik a Hitelfelvevővel megkötött jelzáloghitel-ügylethez kapcsolódóan akár zálogkötelezettként (továbbiakban: Zálogkötelezett), akár készfizető kezesként (továbbiakban: Kezes), akár egyéb módon az FHB-val szerződéses kapcsolatba lépnek.

Jelen Üzletszabályzat alkalmazásában jelzáloghitel-ügyletnek minősül a jelzáloghitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (a továbbiakban: Jht.) hatálya alá tartozó, az FHB lakossági hitelezési tevékenysége körében létrejött kölcsönügylet.

Jelen Üzletszabályzat nem alkalmazandó az FHB Időskori Jelzálogjárdék hitelezési szolgáltatására, melynek részletes szabályait az Időskori Jelzálogjárdék Általános Szerződési Feltételei tartalmazzák.

Az FHB és az Ügyfél közötti – ezen Üzletszabályzat hatálya alá tartozó – jogviszonyok pontos tartalmát és a kapcsolatok egyes részletszabályait a keret vagy egyedi szerződések, valamint a vonatkozó Hirdetmény állapítják meg. Jelen Üzletszabályzat feltételei irányadóak mindazokban a kérdésekben, amelyekről az adott jogviszonyra vonatkozó egyedi szerződési feltétel másként nem rendelkezik.

I. 2. Ügyfél-azonosítás, képviselet, meghatalmazás

Az FHB a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (Pmt.) és a vonatkozó belső szabályai alapján köteles az ügyfélkapcsolat létesítésekor és a jelen Üzletszabályzat hatálya alá tartozó szerződések megkötése előtt ügyfél-átvilágítást végezni. Az ügyfél-átvilágítási kötelezettség kiterjed az Ügyfél által meghatalmazott személyre, a rendelkezésre jogosultra, továbbá a képviselőre is.

Ügyfél-átvilágítás során rögzítendő azonosító adatok természetes személy esetén: családi és utónév (születéskori név: előző név, leánykori név), házassági név, születési hely és idő, édesanyja leánykori (születéskori) családi és utóneve, lakcím, azonosító okmány típusa és száma, külföldi esetében a magyarországi tartózkodási helye.

Az Ügyfél képviseletében eljáró személynek a képviseleti jogosultságát – e jogosultság terjedelmétől is függően – vagy közokirattal, vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal vagy pedig ügyvédi meghatalmazással kell igazolnia. Az FHB az Ügyfél képviseletében eljáró személy képviseleti jogosultságát mindaddig érvényesnek tekinti, ameddig az Ügyfélnek a képviseleti jog visszavonásáról szóló írásbeli értesítése hozzá meg nem érkezik.

Az FHB nevében jognyilatkozat tételére vagy annak megtagadására az FHB képviseleti rendje szerint cégeljárásra felhatalmazottak jogosultak, amelyet az Ügyfél kérésére az FHB igazol.

Az Ügyfél akadályoztatása esetén más természetes személy részére helyette történő eljárás lefolytatására meghatalmazást adhat. A meghatalmazásnak konkrétan tartalmaznia kell azt, hogy a felhatalmazás mire terjed ki. A meghatalmazásból egyértelműen ki kell tűnnie a Meghatalmazó és Meghatalmazott személyének, személyazonosító adatainak, a megbízás tárgyának. A kölcsönszerződés megkötésére irányuló meghatalmazásnak kötelezően tartalmaznia kell, hogy a meghatalmazást adó az FHB konstrukciós feltételeit, díjait, megismerte, azokat magára nézve kötelezőnek fogadja el.

Az FHB a kölcsönszerződés megkötéséhez illetőleg módosításához kapcsolódó meghatalmazást közokirat formájában fogadja el. Amennyiben a meghatalmazás tényét és tartalmi elemeit az adásvételi szerződés tartalmazza, nincs szükség külön dokumentumra, amennyiben az adásvételi szerződést közjegyző jegyezte ellen.

Vakok, gyengén látók, írástudatlanok, illetve halláskárosultak (jeltolmács jelenléte szükséges) esetében a fenti szabályokon túl, ügyleti tanú jelenléte szükséges a kölcsönszerződés aláírásakor, valamint a meghatalmazásnak ki kell térni arra is, hogy a meghatalmazást adó ügyfél a kölcsönigénylés feltételeit megismerte és azokat tudomásul vette.

Az ügyfél tartós, külföldi tartózkodása alatt külföldön adott meghatalmazása akkor fogadható el, ha azt a kiállítás helye szerint illetékes magyar külképviseleti hatóság hitelesítette illetve adott ország megfelelő hatósága felülhitelesítette (ún. Apostille) és csatolták annak hivatalos magyar nyelvű fordítását.

Az FHB nem felel az olyan hamis, vagy meghamisított meghatalmazás elfogadásából eredő károkért, melynek hamis vagy meghamisított voltát a rendelkezésére álló eszközökkel, gondos vizsgálattal sem lehetett felismerni.

I. 3. A teljesítés helye, ideje, módja

Az FHB teljesítésének helye az FHB székhelye, módja pedig átutalás a Hitelfelvevő által a kölcsönszerződésben megjelölt számlaszám javára.

Az FHB fizetési kötelezettsége teljesítésének időpontja az a nap, amelyen az összeggel az FHB számlája megterhelésre került.

Törlesztés, illetve az FHB javára bármely fizetés teljesítésének módja vagy átutalás, vagy megbízás adása az FHB részére, hogy a Hitelfelvevő FHB Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaságnál (cégjegyzékszám: 01-10-045459, a továbbiakban: FHB Bank, vagy FHB Bank Zrt.) vezetett bankszámlája terhére az aktuális törlesztő összeget beszedje. A teljesítés időpontja az a nap, melyen az összeg jóváírásra került az FHB által kölcsönszerződésben megadott számlára.

A Hitelfelvevő és/vagy Kezes köteles intézkedni a szerződése alapján az FHB-val szemben őt terhelő fizetési kötelezettségek határidőben, bankszámla terhére adott megbízással történő teljesítése érdekében, illetőleg – FHB Bank Zrt.-nél vezetett számláról történő törlesztés esetén – köteles gondoskodni arról, hogy az őt terhelő, esedékessé váló fizetési kötelezettség teljes összegének megfelelő fedezet az esedékesség napján déli 12:00 óráig (pénteken délelőtt 11:00 óráig) a felhatalmazással érintett bankszámláján rendelkezésre álljon.

Amennyiben az esedékesség napja munkaszüneti nap vagy bankszünnap, akkor a szerződés szerinti teljesítés napja az esedékességet megelőző munkanap.

Amennyiben a Hitelfelvevő és/vagy Kezes fizetési kötelezettségét nem a kölcsönszerződésben meghatározott módon vagy pénznemben teljesíti, úgy az ilyen teljesítést az FHB nem köteles törlesztésként elszámolni.

Az FHB az általa nyújtott szolgáltatások ellenértékéről szóló számlát a Hitelfelvevő külön írásbeli kérelmére – ügyintézési díj felszámítása nélkül – annak lakcímére megküldi.

I. 4. A kézbesítés szabályai

Az FHB az Ügyfél részére szóló szerződéses ajánlatokat, nyilatkozatokat, értesítéseket és okmányokat arra a címre küldi, amelyet az Ügyfél megadott a részére. Ilyen cím hiányában az FHB az Ügyfél általa ismert lakcímére küldi az iratokat.

Az Ügyfél által közölt hibás cím miatti téves postázásból adódó károkat és többletköltségeket az FHB jogosult az Ügyfélre áthárítani. Amennyiben az FHB rendelkezésére egyáltalán nem áll semmilyen cím, az értesítés elmaradásából származó károkért az FHB nem felel.

Az FHB az Ügyfél részére szóló iratokat, értesítéseket – amennyiben annak tartalma ezt az FHB megítélése szerint kifejezetten nem indokolja – nem köteles ajánlottan vagy tértivevénnyel postára adni. Az FHB által az Ügyfélhez intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket a megkötött szerződésben rögzített címre tértivevényes postai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a másik féllel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni – az I.12.4.3., valamint a III.2. pontban foglalt kivételekkel – akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a másik fél nem szerzett tudomást,

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

Az FHB részére szóló írásos küldeményeket az FHB székhelyére címezve kell küldeni. A jelen Üzletszabályzatban megjelölt, a szerződésszerű teljesítéshez kapcsolódó tájékoztatói, illetve nyilatkozattételi kötelezettségeket az Ügyfél köteles az FHB részére postai úton megküldeni. Az írásos küldemények érkezésére az FHB nyilvántartása az irányadó. Esetenként az FHB az Ügyfél írásbeli kérésére igazolást ad a küldemény átvételéről. Az átvétel igazolásának minősül, ha a küldemény másolatát az FHB az erre rendszeresített érkeztetési bélyegzőlenyomatával és egy alkalmazottja kézjegyével látja el. Az FHB nem felel azokért a károkért, amelyek a postai úton történő kézbesítés hibáiból erednek.

I. 5. Az FHB felelőssége

Az FHB hitelezési tevékenysége során a pénzügyi szolgáltatótól elvárható körültekintéssel jár el. Az FHB felelőssége a kölcsön- és zálogszerződések létrejöttével, a szerződések teljesítése körében áll be. Az FHB által kötött szerződések a szerződő Felek által történő aláírással jönnek létre.

Az FHB a szerződések teljesítése során minden intézkedést megtesz annak érdekében, hogy a szerződések pontos teljesítése és az FHB-ra háruló minden feladat ellátása során – a bankműveletek természetének megfelelően – tevékenységét úgy fejtse ki, amint az az adott helyzetben általában elvárható.

Az FHB nem felel az olyan károkért, amelyek erőhatalom (természeti katasztrófa, háború és más hasonló esemény), belföldi vagy külföldi hatósági rendelkezés, szükséges hatósági engedély megtagadása, vagy késedelmes megadása folytán következnek be.

I. 6. Felelősség a közreműködőért

Az FHB a jelzáloghitel-ügyletek teljesítése során jogosult harmadik személy közreműködését igénybe venni. Az FHB az igénybe vett harmadik személyért (teljesítési segédért) úgy felel, mintha a teljesítés során saját maga járt volna el. Ha a közreműködő felelősségét jogszabály korlátozza, az FHB felelőssége a közreműködő felelősségéhez igazodik.

I. 7. Banktitok és üzleti titok

Banktitok minden olyan, az egyes Ügyfelekről az FHB rendelkezésére álló tény, információ, megoldás vagy adat, amely az Ügyfél személyére, adataira, vagyoni helyzetére, üzleti tevékenységére, gazdálkodására, tulajdonosi, üzleti kapcsolataira, továbbá az FHB-val kötött szerződéseire vonatkozik. A banktitokra vonatkozó rendelkezések szempontjából Ügyfélnek kell tekinteni mindenkit, aki az FHB-től pénzügyi szolgáltatást vesz igénybe.

A banktitok csak akkor adható ki harmadik személynek, ha:

- az FHB Ügyfele, annak törvényes képviselője a rá vonatkozó, kiszolgáltatható banktitok-kört pontosan megjelölve közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan kéri, vagy erre felhatalmazást ad;
- a törvény a banktitok megtartásának kötelezettsége alól felmentést ad.

Üzleti titok minden olyan, az FHB tevékenységéhez kapcsolódó tény, információ, megoldás vagy adat, amelynek titokban maradásához az FHB-nak méltányolható érdeke fűződik, és amelyet az FHB üzleti titokká minősített, illetve amelynek titokban tartása érdekében az FHB a szükséges intézkedéseket megtette.

I. 8. Jogviták rendezése, panaszkezelés, felügyeleti hatóság

A Felek jogvitáikban a jelen Üzletszabályzat rendelkezéseinek szem előtt tartásával, a békés úton való megegyezésre törekednek. Ha és amennyiben ez az eljárás nem vezetne eredményre, a Felek a jogvita eldöntésére a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulhatnak. Amennyiben a panaszkezelési eljárás eredménytelenül zárul, a szerződés létrejöttével, érvényességével, joghatásaival és megszűnésével, továbbá a szerződésszegéssel és annak joghatásaival kapcsolatos jogvita esetén az Ügyfél – peren kívüli eljárásban – az Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB) mellett működő Pénzügyi Békéltető Testület (levelezési cím: H-1525 Budapest BKKP Pf.: 172., www.felugyelet.mnb.hu/pbt) ingyenes eljárását is kezdeményezheti, mely alternatív vitarendezési fórumként működik.

Az FHB panaszügyeinek rendezése az FHB Bankcsoport Panaszkezelési Szabályzata alapján történik, mely teljes terjedelmében az FHB honlapján (www.fhb.hu), illetve az FHB ügyfélszolgálati helyiségeiben az Ügyfelek rendelkezésére áll.

Felügyeleti szervek:

- Magyar Nemzeti Bank (MNB), 1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.
- Gazdasági Versenyhivatal (GVH), 1054 Budapest, Alkotmány u. 5.

I. 9. Fogalom meghatározások

Jelen Üzletszabályzat alkalmazásában:

- **Általános jelzáloghitel:** Magyarország területén lévő ingatlanra alapított jelzálogjog és/vagy a Magyar Állam készfizető kezességvállalásának fedezete mellett a Jht. szabályai szerint nyújtott, lakáshitelnek nem minősülő kölcsön.
- **Átlátható árazás:** a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásról szóló törvény (Hpt.) vonatkozó azon árazásra vonatkozó rendelkezéseinek összessége, amelyeket kötelezően

kell alkalmazni a Bank 2012. április 1. napjától a fogyasztóval kötött jelzáloghitel szerződéseiben, illetve a korábban kötött, de 2012. április 1. napján vagy ezt követően a fogyasztó által kezdeményezett jelzáloghitel szerződések módosításakor.

- **Befogadás:** A kölcsönkérelem akkor minősül befogadottnak, ha az Ügyfél a kölcsönkérelmi nyomtatványt megfelelően és teljes körűen kitöltve, a kérelemhez szükséges alaki/formai és tartalmi feltételeknek megfelelő összes dokumentummal együtt benyújtotta, és a befogadás tényét a Bank írásban visszaigazolta.
- **Birtokfejlesztési hitel:** földterület megvásárlását finanszírozó, Magyarország területén lévő ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett, a Jht. szabályai szerint nyújtott, lakáshitelnek, általános jelzáloghitelnek nem minősülő kölcsön.
- **ÁKKH:** az Államadósság Kezelő Központ Zrt. által havi rendszerességgel közzétett 1 éves, vagy 5 éves állampapír átlaghozam
- **BUBOR:** "BUBOR" (Budapest Interbank Offer Rate) jelenti azt az éves kamatlábat (felfelé kerekítve a legközelebbi két tizedesjegyre), amely a Reuters monitor azon oldalán jelenik meg, amely a Budapesti Bankközi Pénzpiacon a Magyar Nemzeti Bank által közzétett BUBOR kamatlábat tünteti fel ("BUBOR oldal"). A Magyar Nemzeti Bank által közzétett BUBOR kamatláb azon kamatlábak számtani közepe (két tizedes pontosságig kerekítve), amelyet a releváns BUBOR-t fixáló bankok a Budapesti Bankközi Pénzpiacon az adott időszakra jegyeznek, feltéve, hogy legalább négy fixáló bank közöl ilyen kihelyezési kamatlábat.
- **CHF LIBOR:** "CHF LIBOR" (Swiss franc London Interbank Offer Rate) jelenti azt az éves kamatlábat (felfelé kerekítve a legközelebbi négy tizedesjegyre), amelyet az adott Kamatperiódusra, svájci frank devizában, az adott Kamatperiódust megelőző hónap utolsó munkanapja előtt két nappal londoni idő szerint délelőtt 11.00 órakor a Reuters monitor ISDA (International Swap Dealers Association) oldalán jegyeznek.
- **Deviza alapú hitel:** olyan lakáshitel illetve általános jelzáloghitel, melynek kölcsönösszege a kölcsönszerződésben meghatározott külföldi pénznyemben kerül nyilvántartásra és elszámolásra.
- **Előtörlesztés:** a hitelszerződés alapján fennálló tartozás teljesítési idő előtt történő teljes vagy részleges teljesítése.
- **EURIBOR:** "EURIBOR" (Euro Interbank Offer Rate) minden Kamatperiódusra nézve azt az éves százalékban kifejezett kamatlábat (felfelé kerekítve a legközelebbi négy tizedesjegyre) jelenti, amelyet az adott Kamatperiódus időtartamával megegyező vagy az ahhoz legközelebb eső futamidőre elhelyezett euró betétekre jegyeznek a Reuters terminál "EURIBOR" oldalán az adott Kamatperiódust megelőző hónap utolsó munkanapja előtt két nappal Brüsszeli idő szerint az adott periódusra vonatkozó kamatláb meghatározásának napján de. 11.00 órakor.
- **FHB Bankcsoport:** az FHB és a Hpt. 90. § (2) bekezdése alapján vele együttesen összevont felügyelet alá tartozó intézmények.
- **Fizetendő teljes összeg:** a Hitel teljes összege, és a Hitel teljes díjának összege, amely utóbbi a teljes hiteldíj mutató számítására vonatkozó mindenkor hatályos jogszabály rendelkezési figyelembe vételével kerül kiszámításra.
- **Fogyasztó:** az önálló foglalkozása és gazdasági tevékenysége körén kívül eljáró természetes személy.

- **Folyósítási árfolyam:** 2014. június 30. napjáig a nem lakáscélú deviza alapú hitelek forintban történő folyósítása esetére az FHB által meghatározott és alkalmazott, az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségekben valamint az FHB internetes honlapján (www.fhb.hu) közzétett, a tranzakció végrehajtásakor érvényes napi árfolyam.
- **Folyósítás napja:** az a nap, amely értéknapon a kölcsön (rész)összegével az FHB a Hitelfelvevő hiteltartozásának nyilvántartására szolgáló számláját megterheli, az Ügyfél és az FHB között létrejött szerződés rendelkezéseinek megfelelően.
- **Forintfolyósítási limit:** a deviza alapú hitelek forintban történő folyósítása esetén alkalmazott limit, melynek összegét az FHB az ügyfél által maximálisan folyósítani kért forintösszeg és az FHB által az ügyfél részére megállapított maximálisan nyújtható forint kölcsönösszeg figyelembe vételével határozza meg és felek a kölcsönszerződésben rögzítik, és amely a kölcsön devizaösszegét hivatott korlátozni egy esetlegesen bekövetkező árfolyam emelkedés esetére. Amennyiben a kölcsön folyósításakor korlátozó szerepe ténylegesen érvényesül, ennek az összegnek a folyósításkori deviza ellenértéke válik a Hitelfelvevő FHB-val szembeni kötelezettségévé.
- **Hirdetmény:** a lakossági hiteltermékek kondícióiról szóló, az üzleti kamatokat, kockázati kamatfelárat, szolgáltatási díjakat, a Hitelfelvevőt terhelő egyéb költségeket, a késedelmi kamatokat, az előtörlesztés minimális és maximális összegét, azt a maximális vagyonszámítás összegét, amelyről a Zálogkötelezett szabadon rendelkezik, valamint a kamatszámítás módszerét tartalmazó, az FHB ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben kifüggesztett tájékoztató.
- **Hitel teljes díja:** az FHB 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.
- **Jelzáloghitel 2014. március 15. előtt kötött szerződések esetén:** a fogyasztó részére ingatlanra alapított jelzálogjog – ide értve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is – fedezete mellett nyújtott hitel.
- **Jelzáloghitel 2014. március 15-én vagy ezt követően kötött szerződések esetén:** a fogyasztó részére ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott hitel.
- **Kamatperiódus:** a kölcsön ügyleti kamatára vonatkozó azon időszak, amely időszak alatt a megállapított ügyleti kamat mértéke feltétlen módon állandó. Az első kamatperiódus kezdő időpontja minden esetben a kezdőnap. További kamatperiódusok kezdő időpontja a periódusok leteltét követő fordulónap.
- **Kamatperiódus fordulónapja:** a kamatperiódusnak megfelelő időtartam elteltét követő és a kezdőnappal megegyező naptári nap.
- **Kezdő nap:** az egyedi kölcsönszerződésben naptári nap szerint meghatározott azon időpont, amely naptól, mint induló naptól kezdődik a kölcsön törlesztő összegeinek és törlesztési ütemezésének – rendszerint annuitás módszerével történő – meghatározása. E nap egyben az első kamatperiódus és az első ügyleti év kezdő napja. A kezdő nap minden esetben az egyedi kölcsönszerződés közjegyző előtti megkötésének napjától számított legfeljebb 90. naptári nap, amely nem eshet a hónap 29., 30. vagy 31. napjára. A kezdő napot – a Hitelfelvevő érdekeit is figyelembe véve – az FHB állapítja meg. Amennyiben a

kölcsön több alkölcsönből áll, a kölcsönszerződésben az alkölcsönökre külön kezdő nap is meghatározásra kerülhet, melyek időpontja eltérő is lehet.

- **Kockázati kamatfelár:** az ügyleti kamat részeként a kölcsönszerződés ilyen tartalmú rendelkezése esetén felszámított, a szerződés megkötésétől a kölcsön teljes visszafizetéséig változatlan mértékű, éves százalékban meghatározott kamat. Alkalmazására az FHB által meghatározott és a Hirdetményben közölt egyedi kockázatok felmerülése esetén, az ott rögzített mérték(ek)ben kerül sor.
- **Konzorciális hitelnyújtás:** olyan egyetemleges pénzkölcsön-nyújtási szolgáltatás végzése, amelynek során az FHB és valamely másik magyarországi pénzügyi intézmény (a továbbiakban: Partner Intézmény) egymással együttműködve végzi tevékenységét akként, hogy általában az ügyfélkapcsolattal járó feladatot (pl. tájékoztatás, kérelem befogadása, szerződéskötés, levelezés) a Partner Intézmény végzi. Konzorciális hitelnyújtás esetén jelen Üzletszabályzatban az FHB-ra vonatkozó rendelkezések a Partner Intézményre is értelemszerűen irányadók.
- **Kölcsön/Hitel:** az Ügyfél, mint Hitelfelvevő(k) és az FHB, mint hitelező – valamint konzorciális hitelnyújtás esetén egy másik pénzügyi intézmény, mint egyetemleges hitelező – között érvényesen létrejött kölcsönszerződés alapján a hitelező(k) által a Hitelfelvevőnek kamat- és visszafizetési kötelezettség mellett nyújtandó pénzösszeg. Egy kölcsönszerződés hatálya alá tartozó több alkölcsön – függetlenül attól, hogy azok kezdő napja azonos avagy eltérő – egy kölcsönnek minősül.
- **Középfolyam:** 2014. július 1. napjától a kölcsön típusától és a hitelcéltől függetlenül a deviza alapú hitelek folyósítása, törlesztése, elő- illetve végtörlesztése, felmondása során, továbbá devizában megállapított bármilyen költség, díj vagy jutalék forintban meghatározott összegének kiszámításakor – feltéve, hogy a fizetési kötelezettség teljesítésére forintban kerül sor – a Hpt. előírásai szerint alkalmazott, az FHB által megállapított és az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségekben valamint az FHB internetes honlapján (www.fhb.hu) közzétett a tranzakció végrehajtásakor érvényes napi deviza-közép árfolyam.
- **Lakásépítési/vásárlási kedvezményt megelőlegező kölcsön** (továbbiakban: Megelőlegező kölcsön): a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendeletben foglalt feltételeknek megfelelően nyújtott kölcsön.
- **Lakáscélú jelzáloghitel 2014. március 15. előtt kötött szerződések esetében:** ingatlanra alapított jelzálogjog – ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is – fedezete mellett megkötött olyan hitel- illetve kölcsönszerződés, amelyben a felek által rögzített hitelcél lakóingatlan vásárlása, építése, bővítése, korszerűsítése vagy felújítása, valamint mindaz a hitel-, illetve kölcsön, melyet az FHB lakáscélúnak minősít, és Hirdetményében közzétesz, ideértve a lakáscélú jelzáloghitel kiváltására lakáshitel keretében nyújtott, illetve korábbi lakáscélú jelzáloghitelhez kapcsolódóan fizetéskönnyítési célból nyújtott kölcsönöket is.
- **Lakáscélú jelzáloghitel 2014. március 15-én vagy ezt követően kötött szerződések esetében:** ingatlanra alapított jelzálogjog – ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is – fedezete mellett megkötött olyan hitel- illetve kölcsönszerződés, amelyben a felek által rögzített hitelcél lakóingatlan vásárlása, építése, bővítése, korszerűsítése vagy felújítása, valamint mindaz a hitel-, illetve kölcsön, melyet az FHB lakáscélúnak minősít, és Hirdetményében közzétesz, ideértve a lakáscélú jelzáloghitel kiváltására lakáshitel keretében nyújtott, illetve korábbi lakáscélú jelzáloghitelhez kapcsolódóan fizetéskönnyítési célból nyújtott kölcsönöket is. A 2014. január 1-jei Hpt.

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

- **Lakáshitel:** lakóingatlan és lakótelek adásvételét, továbbá lakóingatlan, építését, bővítését, korszerűsítését vagy felújítását finanszírozó, illetve ilyen céllal korábban felvett hitel kiváltását szolgáló, Magyarország területén lévő ingatlanra alapított jelzálogjog és/vagy a Magyar Állam készfizető kezességvállalásának fedezete mellett a Jht. szabályai szerint nyújtott kölcsön.
- **Referencia kamat:** azon, bárki által megismerhető, az FHB-től független piaci szereplő(k) által jegyzett és közzétett irányadó kamatláb (a továbbiakban: báziskamat), amely piaci hatások függvényében változó. Amennyiben az FHB bármely terméke tekintetében referencia kamatlábat alkalmaz, az a kamatfelárral együtt képezi a Hitelfelvevő által fizetendő kamat mértékét.
- **Rendelkezésre tartási jutalék:** a Kölcsön rendelkezésre tartásáért a kölcsönszerződésben meghatározott, de még ki nem folyósított kölcsön(rész) után azon időszakra fizetendő díj, amely időszakban a Kölcsön folyósítható.
- **Rögzített hitelkamat:** a hitelszerződésben annak megkötésekor meghatározott, a hitelszerződés teljes futamidejére vonatkozó egy, vagy a futamidő részeire vonatkozó több, százalékos mérték használatával meghatározott hitelkamat; a hitelkamat kizárólag arra az időszakra tekinthető rögzítettnek, amelyre vonatkozóan a hitelszerződésben a százalékos mértéke meghatározásra került.
- **Teljes hiteldíj mutató (THM):** a hitel teljes díjának aránya a hitel teljes összegéhez éves százalékban kifejezve.
- **Törlesztési árfolyam:** 2024. június 30. napjáig alkalmazott a nem lakáscélú deviza alapú hitelek alapján a Hitelfelvevőt terhelő valamennyi, devizában nyilvántartott és elszámolt fizetési kötelezettség forintban történő megfizetésének esetére az FHB által meghatározott és alkalmazott, az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségekben valamint az FHB internetes honlapján (www.fhb.hu) közzétett, a tranzakció végrehajtásakor érvényes napi árfolyam.
- **Ügyleti év:** a kezdő naptól – illetve további ügyleti év esetén a kezdő nappal 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 a Hitelfelvevő által a pénzhasználat díjaként fizetendő összeg, melynek első kamatperiódusra érvényes éves százalékos mértékét (kamatláb) a kölcsönszerződés tartalmazza. Az ügyleti kamat két részből, az üzleti kamatból valamint a kockázati kamatfelárból áll. Amennyiben a kölcsönszerződés kockázati kamatfelárat nem tartalmaz, úgy az ügyleti kamat megegyezik az üzleti kamattal.
- **Üzleti kamat:** az ügyleti kamat részeként felszámított, kamatperiódusonként változtatható mértékű, éves százalékban meghatározott kamat, melynek egyes kölcsönügyletekre érvényes aktuális mértékét a Hirdetmény tartalmazza.
- **Változó hitelkamat:** minden olyan kamat, ami nem minősül rögzített hitelkamatnak.

I. 10. A szerződéskötés és szerződésmódosítás általános szabályai

Jelen Üzletszabályzat alapján megkötésre kerülő kölcsönszerződések valamint zálogszerződések közjegyzői okiratba való foglalása jogszabályi rendelkezés folytán kötelező. 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 és a jelzálog-hitelintézet követeléseit e szerződések alapján történő kielégítésének türéseiről.

A közjegyzői okiratba való foglalás költségeit a Hitelfelvevő viseli.

A szerződésbe foglalt feltételek bármelyikének Hitelfelvevő által kezdeményezett megváltoztatása esetén az FHB szerződésmódosítási díjat számít fel.

I. 11. A kölcsön igénybevétele

I. 11. 1. A kölcsön folyósításának időpontja

Az FHB a kölcsönt – az egyedi kölcsönszerződésekben, valamint a jelen Üzletszabályzat I. 11. 2. felsorolt – valamennyi folyósítási feltétel teljesülésének FHB részére történő igazolását követő 10 napon belül a kölcsönszerződésben megjelölt számlára, átutalással bocsátja a Hitelfelvevő rendelkezésére. Amennyiben a folyósításra rendelkezésre álló időtartam utolsó napja munkaszüneti vagy bankszünnap, a folyósítási kötelezettség végső határideje az azt követő munkanap.

A konzorciális hitelnyújtás során a kölcsönszerződés úgy is rendelkezhet, hogy a folyósítási kötelezettséget a Hitelfelvevő felé közvetlenül a Partner Intézmény végzi, aki jogosult a folyósítás tényleges módjáról jelen Üzletszabályzattól eltérő módon rendelkezni.

Ha a kölcsön folyósításának valamennyi feltétele legkésőbb a szerződésben meghatározott kezdő napot megelőző 10. napig – amennyiben ezen időpont munkaszüneti vagy bankszünnap, az azt megelőző munkanapig – nem teljesül, e határnapot követően az FHB-t a kölcsönösszeg rendelkezésre bocsátásának kötelezettsége nem terheli. Ha a kölcsön folyósítása bármely okból – legalább részben – a kezdő napig nem következik be, és a Hitelfelvevő a kölcsön legalább részbeni igénybevételének szándékát írásban az FHB részére a kezdő napot követő 90 napon belül nem jelezte, úgy az érintett kölcsönszerződés a kezdő napot követő 90. napon a Felek minden további nyilatkozata vagy rendelkezése nélkül megszűnik. Amennyiben a Felek a Hitelfelvevő fenti határidőn belül benyújtott írásbeli nyilatkozatától számított 60 napon belül a vonatkozó kölcsönszerződést közös megegyezéssel, közokiratba foglaltan módosítják, úgy a kölcsönszerződés a módosítás szerinti tartalommal érvényben marad. Ha ezen határidőn belül Felek az érintett kölcsönszerződést szabályszerűen nem módosítják, úgy a 60. napon e kölcsönszerződés a Felek minden további nyilatkozata vagy rendelkezése nélkül megszűnik.

Ha a több alkölcsönt meghatározó kölcsönszerződésben a Felek eltérő időpontú kezdő napokat határoznak meg, és egyik alkölcsön tekintetében sem kezdődött meg a folyósítás, úgy a fenti bekezdés alkalmazásában kezdő napként a legkorábbi időpontot meghatározó kezdő napot kell figyelembe venni.

Több részletben folyósítandó kölcsön esetén a kölcsön további részleteinek folyósításához a szerződésben az adott kölcsönrészhez meghatározott bármely feltétel nem teljesül, úgy az FHB-t a kölcsön mindazon részletének rendelkezésre bocsátási kötelezettsége nem terheli, amely részlethez rendelt folyósítási feltételek nem teljesültek.

I. 11. 2. A kölcsön folyósításának általános feltételei

Az FHB az általa a Hitelfelvevő(k)nek nyújtott jelzáloghiteleket az alábbi általános feltételek együttes teljesítése esetén folyósítja:

- a biztosítékul leköötött ingatlanra vonatkozó, a hitelbírálat során elfogadott, illetve meghatározott birtok-, tulajdoni és teherviszonyokban semmiféle, az FHB-t hátrányosan érintő változás nem következett be,
- a biztosítékul leköötött ingatlan(ok)ra a földhivatal az FHB által kikötött és a kölcsönszerződésben rögzített ranghelyre az FHB javára a kölcsönszerződés biztosítására a jelzálogjogot, valamint annak biztosítására a jelzálogjogosult javára az elidegenítési és terhelési tilalmat határozattal bejegyezte, és ezt a Hitelfelvevő hiteles tulajdoni lap másolattal/szemlével igazolta,
- a jelzálogul nyújtott ingatlanfedezet az FHB által megkívánt módon biztosítva van,
- a szükséges saját erőt, valamint – több részletben történő folyósítás esetén – a korábban már folyósított összeget az új kölcsön(rész) igénybevétele előtt a Hitelfelvevő a hitelcél megvalósításához igazoltan felhasználta.

Az FHB javára szóló jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom szerződésben kikötött ranghelyre történő földhivatali bejegyzése érdekében – Felek eltérő megállapodása hiányában – bármely szerződő Fél jogosult eljárni, annak költségei a Hitelfelvevőt és Zálogkötelezettet terhelik.

Az egyes kölcsönfajtákhoz meghatározott további folyósítási feltételeket a kölcsönszerződések tartalmazzák.

I. 11. 3. Az FHB elállási joga a kölcsön folyósítása előtt

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

Az elállás jelen Üzletszabályzatban nem szabályozott eseteiben a Polgári Törvénykönyvről szóló a 2014. március 15. előtt kötött szerződések esetében 1959. évi IV. törvény, a 2014. március 15. napján, vagy azt követően kötött szerződések esetében a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) vonatkozó rendelkezései az irányadók.

I. 12. A kölcsön kamatperiódusa, ügyleti kamata, kezelési költsége és teljes hiteldíj mutatója

I. 12. 1. A kölcsön kamatperiódusa

Az FHB Hirdetményében határozza meg és teszi közzé a Hitelfelvevő(k) által választható kamatperiódusokat. A meghirdetett kamatperiódusok közül a Hitelfelvevő – jelen Üzletszabályzatban foglalt feltételek betartásával – választani jogosult. A kölcsönkérelemben a Hitelfelvevő által megjelölt kamatperiódust a kölcsönszerződés tartalmazza.

I. 12. 2. A kölcsön ügyleti kamatának meghatározása és számítási módja

A kölcsön ügyleti kamatának első kamatperiódusra érvényes, éves százalékban kifejezett mértékét a kölcsönszerződés tartalmazza, mely megegyezik a kölcsönszerződés megkötésének napján érvényes Hirdetményben a kölcsönszerződés szerinti ügylettípusra és kamatperiódusra meghatározott üzleti kamat valamint – alkalmazása esetén – a kockázati kamatfelár együttes mértékével. Ha a folyósítás a kezdő napot megelőzően történik, úgy a kezdő nap előtti időszakra is az első kamatperiódusra érvényes ügyleti kamatot kell alkalmazni.

Amennyiben jogszabályi rendelkezés a Hitelfelvevő által fizetendő járulékok legmagasabb mértékét valamely kölcsönszerződés tekintetében meghatározza és ezen mértéket az FHB Hirdetménye alapján meghatározott ügyleti kamat, díj- avagy költségelem külön-külön vagy együttesen meghaladja, úgy az érintett kölcsönszerződések tekintetében az FHB köteles a Hirdetményben meghatározott mértéknél alacsonyabb, a jogszabályi rendelkezésnek megfelelő mértékű ügyleti kamat és/vagy díj(ak) illetve költségek Hitelfelvevővel szembeni érvényesítésére.

Az esedékes ügyleti kamat összegét az FHB a fennálló tőketartozás és a 365(366)/360 napos kamatszámításos módszer figyelembevételével határozza meg.

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

A kamatszámítás képlete:

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

Az FHB az ügyleti kamatot jogosult meghatározni Referencia kamatlábhoz kötötten is. Ezen konstrukciók esetében az ügyleti kamatlábat a referencia kamatláb (báziskamat) és a kamatfelár együttesen alkotják. Az alkalmazott referenciakamat típusát az adott termék esetén a Hirdetmény tartalmazza. Amennyiben az FHB irányadó referencia kamatlábnak a három vagy hat havi BUBOR-t tekinti, az FHB a báziskamat mértékének meghatározásakor a 2012. április 1-je előtt megkötött hitelszerződések esetén az érintett hónap első munkanapját megelőző második munkanapon jegyzett három vagy hat havi BUBOR mértékét veszi figyelembe.

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

A 2012. április 1. napjától kötött, illetve a korábban megkötött és a Hpt. átlátható árazásra vonatkozó szabályai szerint Hitelfelvevő által kezdeményezett és felek által szabályszerűen

módosított jelzálog-kölcsönszerződések esetében – amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik – az FHB az ügyleti kamat mértékét és annak változását az alábbi módszerek egyikével határozhatja meg:

a) referencia-kamatlábhoz kötve, vagy

b) a kölcsönszerződésben meghatározott 3 éves, 5 éves, vagy 10 éves kamatperiódusok alatt rögzítetten (fix)

Referencia-kamatlábként az FHB az alábbiak bármelyikének alkalmazására jogosult:

- *forinthitelek* esetében 3 havi, 6 havi, vagy 12 havi BUBOR, vagy a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendeletben meghatározottak szerint az Államadósság Kezelő Központ Zrt. által havonta közzétett 3 éves vagy 5 éves állampapír átlaghozam,
- *euró- és euró alapú hitel* esetén 3 havi, 6 havi, vagy 12 havi EURIBOR,
- *svájci frank- és svájci frank alapú hitel* esetén 3 havi, 6 havi, vagy 12 havi CHF LIBOR.

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

A 2012. április 1-jétől megkötött, külön jogszabályban meghatározott állami támogatott kölcsönszerződések esetén a Bank a támogatott időszak alatt az ügyleti kamatot a vonatkozó jogszabályban meghatározott állampapírhozamokhoz, mint referenciahozamhoz köti (ÁKKH) és e jogszabály felhatalmazásához igazodó, az általános üzleti gyakorlatától eltérő kamatperiódusokat alkalmazhat.

I. 12. 3. A kölcsön kezelési költségének számítási módja

Az FHB a kölcsön kezelési költségét éves vagy havi mértékben határozza meg, melyet a Hirdetményében teszi közzé. Az éves kezelési költség meghatározásának alapja az ügyleti év elején fennálló tőketartozás, beleértve az ügyleti év elején esetlegesen fennálló hátralékos tőketartozás összegét is. Az éves kezelési költség ügyleti évenként kerül felszámításra, vagyis a kölcsön tényleges folyósításának napjától függetlenül a kezdő naptól.

Az éves kezelési költség számításának képlete:

$$\text{Éves kezelési költség} = \frac{\text{Tőke} * \text{kezelési költség százalékban}}{100}$$

A havi kezelési költség meghatározásának alapja valamint felszámításának időtartama megegyezik az éves kezelési költségre irányadó szabályokkal. A havi kezelési költség mértéke az éves kezelési költség 1/12-ed részével egyezik meg.

A 2012. április 1-jétől megkötött kölcsönszerződések esetén a Bank kezelési költséget nem számol fel.

I. 12. 4. Az ügyleti kamat, a kezelési költség, illetve díjak módosítása

A kölcsön ügyleti kamatlába a kölcsönszerződésben meghatározott kamatperiódusonként változó. Az ügyleti kamat a kölcsönszerződésben rögzített kamatperiódus időtartama alatt nem változtatható.

A kezelési költség mértéke – ha a Felek másként nem állapodnak meg – az alábbiak szerint változtatható:

- egy évnél rövidebb időtartamú kamatperiódust meghatározó kölcsönszerződés esetén a kezelési költség ügyleti évenként változtatható,
- egy évet elérő vagy meghaladó időtartamú kamatperiódust meghatározó kölcsönszerződés esetén a kezelési költség kamatperiódusonként változtatható.

A kezelési költség ügyleti éven belül nem változtatható.

Az FHB – a jelen Üzletszabályzatban foglalt szabályok betartásával – jogosult a kölcsön ügyleti kamatlábát és a kezelési költség, illetve egyéb díjak mértékét a már megkötött szerződések tekintetében egyoldalúan megváltoztatni.

Az FHB a díjak, a költségek és a jutalékok, továbbá a kamatok tekintetében a I.12.4.1. pontban meghatározott feltételek és körülmények változása esetén jogosult az Ügyfél számára kedvezőtlen, egyoldalú szerződés-módosításra.

Az FHB a megváltoztatott ügyleti kamatmértékeket a már megkötött szerződések vonatkozásában kizárólag az adott szerződés kamatperiódusának fordulónapján – e fordulónapon érvényes Hirdetményében rögzített mértékre – jogosult érvényesíteni.

Az FHB a megváltoztatott kezelési költség mértékeket a már megkötött szerződések vonatkozásában – az abban foglalt kamatperiódusok időtartamától függően – kizárólag az adott szerződés ügyleti évének illetve kamatperiódusának fordulónapján, e fordulónapon érvényes Hirdetményében rögzített mértékre jogosult érvényesíteni.

Amennyiben a lakáscélú állami kamattámogatások bármely okból történő megszűnése miatt kamatváltoztatást kell végrehajtani, és az FHB Hirdetménye nem tartalmaz az adott terméktípushoz azonos kamatperiódusú kamatlábát, a kölcsönszerződésben rögzített kamatperiódus és kamatláb az ehhez a mértékhez időben legközelebb eső kamatperiódus mértékére és az ehhez tartozó ügyleti kamatlábra változik.

Amennyiben jogszabályi rendelkezés a Hitelfelvevő által fizetendő járulékok legmagasabb mértékét valamely kölcsönszerződés tekintetében meghatározza és ezen mértéket az FHB Hirdetménye alapján meghatározott ügyleti kamat, díj- avagy költségelem külön-külön vagy együttesen meghaladja, úgy az érintett kölcsönszerződések tekintetében az FHB köteles a Hirdetményben meghatározott mértéknél alacsonyabb, a jogszabályi rendelkezésnek megfelelő mértékű ügyleti kamat és/vagy díj(ak) illetve költségek Hitelfelvevővel szembeni érvényesítésére.

A Hpt. átlátható árazásra vonatkozó szabályai szerint 2012. április 1. napjától kötött, illetve a korábban megkötött és a Hpt. átlátható árazásra vonatkozó szabályai szerint kötött Hitelfelvevő által kezdeményezett és felek által szabályszerűen módosított jelzálog-kölcsönszerződések tekintetében az FHB az Ügyfél szerződésszerű teljesítése esetében nem számíthat fel a kamaton felül rendszeresen fizetendő kamat jellegű díjat vagy költséget, és a szerződés megkötésekor nem kínálhat korlátozott időtartamra kedvezményes kamatot.

I.12.4.1. Egyoldalú módosításra okot adó feltételek és körülmények

Az FHB valamennyi általa megkötött és jelen Üzletszabályzat hatálya alá tartozó kölcsönszerződés – a 2012. április 1. napja előtt fogyasztóval kötött lakáscélú hitel – és kölcsönszerződések kivételével – vonatkozásában, függetlenül a szerződéskötés időpontjától és a kölcsön típusától, a szerződés alapján felszámított a kamaton felül nem rendszeresen fizetendő egyéb **díjat, költséget** jogosult minden évben legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi éves fogyasztói árindex mértékében **megemelni**.

Az FHB által megkötött és jelen Üzletszabályzat hatálya alá tartozó valamennyi olyan kölcsönszerződés vonatkozásában, amelyet a felek nem 2012. április 1. után kötöttek illetőleg nem a Hpt. átlátható árazásra vonatkozó szabályai alapján módosítottak referencia-kamathoz kötött kamatozással, függetlenül a szerződéskötés időpontjától és a kölcsön típusától, a szerződés alapján felszámított kamatoknak nem a számítási módját érintő elemei egyoldalú, a Hitelfelvevő számára kedvezőtlen módosítására – ideértve a 2012. április 1. napja előtt referencia-kamatlábhoz kötött kamatozású szerződésekben a kamatfelárat is – az FHB az alábbiakban meghatározott feltételek illetőleg körülmények esetén jogosult.

1) A jogi, szabályozói környezet megváltozása

a) az FHB – hitel-, és pénzügyi lízingszerződés szerinti jogviszonyokat szorosan és közvetlenül érintő – tevékenységére, működési feltételeire vonatkozó vagy ahhoz kapcsolódó jogszabályváltozás, jegybanki rendelkezés vagy az FHB-ra kötelező egyéb szabályozók megváltozása;

b) az FHB – hitel-, és pénzügyi lízingszerződés szerinti jogviszonyokat szorosan és közvetlenül érintő – tevékenységéhez kapcsolható közteher- (pl. adó-) változása, a kötelező tartalékolási szabályok változása;

c) kötelező betétbiztosítás összegének, vagy díjának változása.

2) A pénzügyi feltételek, a makrogazdasági környezet módosulása

a) az FHB forrásköltségeinek változása / pénzügyi forrásszerzési lehetőségek változása, így különösen, de nem kizárólagosan:

- Magyarország hitelbesorolásának változása,
- az országgockázati felár változása (credit default swap),
- jegybanki alapkamat, a jegybanki repo- és betéti kamatlábak változása,
- a bankközi pénzügyi kamatlábak/ hitelkamatok változása,
- a Magyar Állam vagy az FHB által kibocsátott kötvény és SWAP hozamgörbék egymáshoz képest történő elmozdulása,
- refinanszírozást biztosító, nyilvánosan kibocsátott értékpapír hozamának, illetve kibocsátója elismert külső hitelminősítő szervezet általi kockázati besorolásának változása vagy az ilyen besoroláshoz kapcsolódó költségek megváltozása,
- az FHB lekötött ügyfélbetéteinek kamatának változása.

3) A Hitelfelvevő kockázati megítélésének megváltozása

- a) A Hitelfelvevő, illetve a hitelügylet más kockázati kategóriába történő átsorolása az FHB vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő eszközminősítési szabályzata, vagy belső adóminősítési szabályzata alapján – különös tekintettel a Hitelfelvevő pénzügyi helyzetében és fizetőképességi stabilitásában bekövetkező változásokra –, ha azt az új kockázati kategóriába történő átsorolás az értékvesztés, és ezáltal az alkalmazott kockázati felár mértékének változtatását teszi indokolttá.
- b) Az FHB vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő eszközminősítési szabályzata, vagy FHB belső adóminősítési szabályzata alapján azonos kockázati kategóriába tartozó hitelügyletek, illetve Hitelfelvevők kockázatának változása, ha a kockázat megváltozása az adott kockázati kategóriában az értékvesztés, és ezáltal az alkalmazott kockázati felár mértékének változtatását teszi indokolttá.
- c) Az FHB vállalja, hogy a kockázati megítélés megváltozása alapján nem érvényesít kamatemelést azon Hitelfelvevőknél, akik szerződési kötelezettségeiket folyamatosan teljesítették, a hitel futamideje alatt nem estek fizetési késedelembe.
- d) A nyújtott kölcsön vagy hitel fedezetül szolgáló ingatlanfedezet értékében bekövetkezett legalább 10%-os változás.

A Hpt. átlátható árazásra vonatkozó szabályai szerint 2012. április 1. napjától kötött illetve a korábban megkötött és a Hpt. átlátható árazásra vonatkozó szabályai szerint **Hitelfelvevő által kezdeményezett és felek által szabályszerűen módosított, referencia-kamatlához kötött jelzálog-kölcsönszerződések** esetében az Ügyfél által fizetendő kamat és a referenciakamat különbségét (a kamatfelárat) az FHB egyoldalúan, az Ügyfél számára kedvezőtlenül kizárólag az alábbi esetekben módosíthatja:

- a) az Ügyfél egyhavi törlesztő részlettel 45 napot meghaladó fizetési késedelembe esik, vagy
- b) az Ügyfél a fedezeti ingatlanra kötött, az FHB-ra engedményezett vagyonbiztosítást erre vonatkozó postai úton vagy más a szerződésben meghatározott módon történő értesítés ellenére legalább 2 hónapon keresztül nem fizeti.

A fentiekben meghatározott feltételek illetőleg körülmények egyidejűleg egymással ellentétes irányban vagy arányaiban eltérő mértékben változhatnak, melyek együttes hatásait figyelembe véve alakítja ki az FHB szerződésmódosítási döntéseit.

Az FHB egyoldalú szerződésmódosítási jogát megalapozó, fent felsorolt egy vagy több feltételt vagy körülményt érintő változás bekövetkezése önmagában nem jelenti azt, hogy az FHB ténylegesen gyakorolni is fogja egyoldalú szerződésmódosítási jogosultságát. Az FHB 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 az FHB a kamatok, az egyes díjak számítási módját módosítja, az csak a módosítást követően kötött szerződések tekintetében hatályos.

Vis maior események – hirtelen bekövetkező nagyfokú pénz- és tőkepiaci zavarok – bekövetkezése esetén az FHB átmenetileg, a zavarok fennállásáig jogosult kamatot, díjat, költséget egyoldalúan módosítani, mely esetben az intézkedés alkalmazását – a Felügyelet egyidejű tájékoztatása mellett – az FHB a nyilvánosságra hozza.

I.12.4.2. Az egyoldalú módosítás egyéb szabályai

A 2009. augusztus 1-je előtt szerződött kölcsönök vonatkozásában – ideértve az állami kamattámogatással nyújtott lakáshiteleket is – az ügyleti kamatláb, kezelési költség valamint díjak, jutalékok, költségek mértékének a Hitelfelvevőre kedvezőtlen módosításáról az FHB a Hitelfelvevő(ke)t a kamat- és kezelési költségváltozás időpontját megelőző 15. napig Hirdetmény útján értesíti. Ezen túlmenően a bekövetkező ügyleti kamat- és kezelési költség változásról a Hitelfelvevőt a módosítás hatályba lépését követő 15. napig az FHB a törlesztési értesítőben is értesíti.

2009. augusztus 1-jén vagy azt követően szerződött kölcsönök esetében amennyiben az FHB él az egyoldalú, a Hitelfelvevő számára kedvezőtlen módosítás jogával, úgy azt a módosítás hatálybalépését megelőzően 60 nappal – ide nem értve az állami kamattámogatással nyújtott lakáshiteleket – Hirdetményben közzé teszi, valamint arról a Hitelfelvevőt postai úton is értesíti. Az állami kamattámogatással nyújtott lakáshitelek esetén a módosítás hatályba lépését megelőzően 15 nappal Hirdetményben közzé teszi. A Hitelfelvevő nevére szóló postai küldeményt – ellenkező bizonyításáig – annak postára adása napjától számított, belföldi postacím esetén 5. naptári napon, külföldi postacím esetén 15. naptári napon kézbesítettnek kell tekinteni.

Az FHB – a vonatkozó törvényi rendelkezésekkel összhangban – az alábbi szabályok betartásával jár el:

- ha valamely feltétel változása a kamat-, díj- vagy költségelem csökkentését teszi indokolttá, az FHB azt is kötelezően érvényesíteni fogja,
- ugyanazon feltétel változása csak egy kamat-, díj- vagy költségelem változását indokolhatja.

A Hpt. átlátható árazásra vonatkozó szabályai szerint 2012. április 1. napjától kötött, illetve a korábban megkötött és a Hpt. átlátható árazásra vonatkozó szabályai szerint Hitelfelvevő által kezdeményezett és felek által szabályszerűen módosított 3 éves, 5 éves, vagy 10 éves kamatperiódusok alatt rögzített (fix) kamatozású jelzálog-kölcsönszerződések esetében az új kamatperiódusokban alkalmazott kamat mértékét a módosítás hatálybalépését megelőzően 90 nappal Hirdetményben közzé teszi, valamint arról – amennyiben módosítást tartalmaz – a Hitelfelvevőt postai úton, vagy más a szerződésben meghatározott módon is értesíti.

Az Ügyfél számára nem kedvezőtlen változás érvényesítése során az FHB annak az egy vagy több feltételnek, vagy körülménynek a változását veszi figyelembe, amelyre alapítottnan az FHB egyoldalúan, az Ügyfél hátrányára korábban már módosította a kamatot, költséget vagy díjat. A módosítás mértékének meghatározása körében az FHB figyelembe veszi egyrészt az egyidejűleg esetelegesen bekövetkező kedvezőtlen változások, valamint a korábbi kedvezőtlen változások Ügyfélre át nem hárított mértékének hatásait is.

Az FHB az Ügyfél számára nem kedvezőtlen módosítást legkésőbb annak hatályba lépését megelőző napon Hirdetményben teszi közzé.

Nem minősül egyoldalú szerződésmódosításnak, ha az FHB 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.

I.12.4.3. A Hitelfelvevő felmondási joga

Amennyiben a Hitelfelvevő az FHB által közölt egyoldalú, Hitelfelvevő számára hátrányos módosítást – referencia kamatlábhoz kötött kamat módosulásának kivételével – nem fogadja

el, jogosult a módosítással érintett valamennyi szerződés felmondására. Ha a Hitelfelvevő él a felmondási jogával, a felmondással érintett szerződésből eredő valamennyi tartozása egy összegben esedékessé válik, melyet – annak valamennyi járulékával, ide értve az esetlegesen felmerülő előtörlesztési költséget is – legkésőbb a felmondás alapjául szolgáló módosítás hatálybalépését megelőző napig teljes összegben köteles az FHB részére visszafizetni. Amennyiben a Hitelfelvevő visszafizetési kötelezettségének ezen határnapi nem, vagy csak részben tesz eleget, az FHB úgy tekinti, hogy felmondását visszavonta, és a módosítás hatálybalépése napjától a szerződésre a módosult kondíciók vonatkoznak.

A Hpt. átlátható árazásra vonatkozó szabályai szerint 2012. április 1. napjától kötött illetve korábban megkötött és a Hpt. átlátható árazásra vonatkozó szabályai szerint Hitelfelvevő által kezdeményezett és felek által szabályszerűen módosított 3 éves, 5 éves, vagy 10 éves kamatperiódusok alatt rögzített (fix) kamatozású jelzálog-kölcsönszerződések esetében az új kamatperiódus kezdetét megelőző 90 nap alatt az Ügyfél jogosult a szerződés díjmentes – a jelzáloglevéllel finanszírozott kölcsönszerződések esetén a Hirdetményben meghatározott, az előtörlesztéshez kapcsolódó költségek megfizetése melletti – felmondására. Az Ügyfél felmondása hatályát veszti, ha a kamatperiódus végéig a felmondással érintett szerződésből eredő tartozás teljes összegét az FHB részére nem fizeti meg.

I.12.4.4. Fogyasztóval 2012. április 1. napját megelőzően kötött, illetve korábban megkötött és a Hpt. átlátható árazásra vonatkozó szabályai szerint felek által szabályszerűen nem módosított lakáscélú hitel- és kölcsönszerződésekre vonatkozó speciális szabályok

Fogyasztóval kötött hitel- és kölcsönszerződéseket az FHB az Ügyfél számára kedvezőtlenül kizárólag a kamat tekintetében, a vonatkozó kormányrendeletben meghatározott esetekben, feltételekkel és módon módosíthatja, amennyiben azt a forrásköltségek, a szabályozói környezet, illetve a hitelkockázat kormányrendeletben meghatározott változása indokolja.

I. 12. 5. A teljes hiteldíj mutató

A hitel teljes díja az FHB által ismert minden olyan – a teljes hiteldíj mutató számításánál a külön jogszabály szerint figyelembe veendő – ellenszolgáltatás, amelyet a fogyasztó a hitelszerződés kapcsán megfizet.

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

A jelen Üzletszabályzat hatálya alá tartozó jelzáloghitel-ügyletek tekintetében – a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló 83/2010. (III.25.) Kormány rendeletből eredő jogszabályi kötelezettségének eleget téve – figyelemmel a Hpt. vonatkozó rendelkezéseire is – az FHB hirdetéseiben, nyilvános tájékoztatóiban, ajánlattételeiben, továbbá a megkötendő kölcsönszerződésekben közli Ügyfeleivel a THM éves százalékos mértékét.

A THM számításánál figyelembe vett összes díjat (kamatt, díj, jutalék, költség, adó, egyéb), azok mértékét, számítási módszerét a vonatkozó Hirdetmény tartalmazza.

A THM az egyes szerződésekben az adott jelzáloghitel-ügyletre vonatkozóan – a szerződéskötés időpontjában fennálló körülmények és ismert adatok jogszabályban előírt módon történő figyelembe vételével kerül meghatározásra. Az egyéb – fent felsorolt –

helyeken közzétett THM-et az FHB egy, a vonatkozó jogszabályban meghatározott kölcsönösszeg valamint futamidő és számítási módszer figyelembe vételével, általános tájékoztató jelleggel határozza meg.

A THM meghatározása mindig az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történik, így **a feltételek változása esetén a THM mértéke módosulhat**. A THM mértéke egyetlen esetben sem tükrözi a deviza alapú hitelek esetében fennálló árfolyamkockázatot, valamint a változó kamatozású hitelek kamatkockázatát.

A THM kiszámításánál figyelembe kell venni a Hitelfelvevő által a kölcsönszerződés kapcsán annak aláírása időpontjára vonatkoztatva fizetendő összes esetlegesen felmerülő díj (kamat, díj, jutalék, költség, adó, egyéb), valamint a kölcsönhöz kapcsolódó esetlegesen felmerülő járulékos szolgáltatások költségei (ingatlan fedezet értékbecslési díja, helyszíni szemle díja, hitelközvetítőnek fizetendő díj, ingatlan-nyilvántartási eljárási díj a Lakás-takarékpénztár részére az Előtakarékosság alapján történő fizetések, a Lakás-takarékpénztárnak fizetendő számlanyitási díjnak a megtakarítási részre eső összege, a szerződéskötési díj, egyéb), ha azok a hitelező számára ismertek, továbbá ha a szolgáltatás igénybevételét a kölcsönszerződés megkötéséhez vagy ajánlat szerinti megkötéséhez a hitelező előírja.

A THM számítása során nem vehető figyelembe a kölcsönszerződés kötelező közjegyzői okiratba foglalása miatt felmerülő közjegyzői díj továbbá az ingatlanfedezet(ek)re vonatkozóan megkötendő vagyonszociális díj, valamint a prolongálási (futamidő hosszabbítási) költsége, a késedelmi kamat, egyéb olyan fizetési kötelezettség, amely a szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítéséből származik.

I. 13. A kölcsönösszeg, az ügyleti kamat és a kezelési költség esedékessége és megfizetésük módja

I. 13. 1. A kölcsön törlesztésének módjai

A kölcsön törlesztése fő szabályként havonta, annuitásos törlesztési mód alkalmazásával történik. Egyes termékekhez kapcsolódóan az FHB a jelen Üzletszabályzatban valamint a kölcsönszerződésben részletezett szabályok szerint az annuitástól eltérő, egyéb törlesztési módra is lehetőséget biztosíthat (például halasztott tőketörlesztésre avagy végtörlesztésre).

I. 13. 1. 1. Annuitásos törlesztési mód

A Hitelfelvevő(k) által fizetendő havi törlesztő összeg megegyezik az ún. 360 napos annuitásos módszerrel számított tőke és kamat havi részletének az éves kezelési költség 1/12-ed részével növelt összegével.

A havi törlesztő összeg – kivéve az utolsó ügyleti év utolsó törlesztő összegét – 3 és 6 hónapos kamatperiódus esetén kamatperióduson belül, 1 és 5 és 10 éves kamatperiódus esetén ügyleti éven belül a kölcsön devizanemében állandó, a törlesztő összegben a tőke és a kamat aránya változó.

I. 13. 1. 2. Halasztott tőketörlesztési mód

A legalább 15 éves futamidejű forint alapú hitelek esetében választható a halasztott tőketörlesztés a futamidő első, második, harmadik, negyedik vagy ötödik évének végéig.

A legalább 10 éves futamidejű deviza alapú hitelek esetében – az FHB által meghatározott egyéb üzleti feltételek fennállása esetén – választható a halasztott tőketörlesztés a futamidő első, második vagy harmadik évének végéig.

A türelmi időszakban a havonta fizetendő törlesztő összeg – az annuitás módszerétől eltérően – az ügyleti év elején fennálló, nem esedékes tőketartozás 31 napra vetített ügyleti kamatával, az éves kezelési költség 1/12-ed részével, valamint 100 forint (deviza alapú hitelek esetén 1 EUR/CHF) tőketörlesztés összegével megegyező összeg. A havi törlesztő összeg részeként esedékessé tett ügyleti kamat minden esetben megegyezik a napi kamatszámítás módszerével számolt, tárgyhóban az esedékesség napjáig felhalmozott kamatok összegével. A Hitelfelvevő által fizetendő havi törlesztő összegnek az éves kezelési költség 1/12-ed részének és az esedékes ügyleti kamatnak az összegét meghaladó része tőketörlesztésként válik esedékessé és kerül elszámolásra.

Vagyis ezen időszakban a törlesztési összeg kiszámításának algoritmusai: az ügyleti év elején – vagy egy évesnél rövidebb kamatperiódusú ügyletek esetében a kamatperiódus fordulónapján – fennálló tőketartozás 31 napi kamat összege megnövekedve az éves kezelési költség 1/12-ed részével és 100,- Ft vagy 1 CHF/EUR tőketörlesztéssel, tehát a türelmi idő alatt is havonta legalább 100,- Ft tőketörlesztés történik.

A csökkentett törlesztés időszakát követő hátralévő futamidő alatt a törlesztés annuitásos.

I. 13. 1. 3. Végtörlesztéses törlesztési mód

A 2, vagy 3 éves futamidejű forint alapú általános jelzáloghitelek esetében választható, amennyiben a kölcsön összege nem haladja meg a 15 millió Ft-ot.

Ekkor a futamidő második vagy harmadik évének végéig a Hitelfelvevő a tőketartozásból havonta legalább 100,- Ft-ot törleszt, a kamatok és a kezelési költség megfizetése mellett. Vagyis ezen időszakban a törlesztési összeg kiszámításának algoritmusai: az ügyleti év elején fennálló tőketartozás 31 napi kamat összege megnövekedve az éves kezelési költség 1/12-ed részével és 100,- Ft tőketörlesztéssel.

A véglejáratkori esedékes tőketörlesztés összege előre pontosan nem definiálható, azt az utolsó ügyleti év kezdetekor fogja az FHB meghatározni.

I. 13. 1. 4. Lépcsős törlesztési mód

Az Életbiztosítás mellett nyújtott jelzáloghitelek speciális törlesztési módja. Részletes leírása a II.1. fejezet erre vonatkozó részében található.

I. 13. 1. 5. Kevert törlesztési mód

Lakás-takarékpénztári megtakarítás mellett nyújtott jelzáloghitelek speciális törlesztési módja. Részletes leírása a II. 2. fejezet erre vonatkozó részében található.

I. 13. 2. A kölcsön törlesztő összege annuitásos törlesztési mód esetén

A kölcsön valamint az ügyleti kamat havonta esedékessé váló része, továbbá az éves kezelési költség 1/12-ed része együttesen képezi a havi törlesztő összeget. A törlesztő összeg kizárólag a kezdő napot követően felmerülő fizetési kötelezettségeket tartalmazza, így amennyiben a kölcsön folyósítása a kezdő napot megelőzően történik, a folyósítás napjától a kezdőnapig a kölcsön összege után járó ügyleti kamat összegét, a Hitelfelvevő az I. 13. 3. pont szerint köteles megfizetni.

A havi törlesztő összeg meghatározása a tőke és az ügyleti kamat tekintetében – amennyiben jelen Üzletszabályzat vagy a kölcsönszerződés másként nem rendelkezik – annuitásos módszerrel történik, az ily módon számított összeg kiegészül a kezelési költség havonta esedékessé váló összegével, az alábbi képlet szerint:

$$R = T * p * \frac{Q^n}{Q^n - 1} + \text{kezelési költség } 1/12\text{-ed része}$$

Ahol:

R – a havi törlesztő összeg (Ft)

T – tőketartozás (Ft)

p – ügyleti kamatlábtól függő szorzótényező; az éves kamatláb százalékos formában kifejezett értékének egy hónapra vetített (tizenketted) része

$$p = \text{Ügyleti Kamatláb százalékban} * \frac{1}{1200}$$

n – hatványkitevő, a hitel hónapokban megadott hátralévő futamideje, azaz a törlesztő részletek darabszáma a hátralévő futamidő alatt

Q – hatványalap, a “p” értékétől (éves kamatlábtól) függő matematikai tényező

$$Q = 1 + p$$

Amennyiben a Felek a kölcsönszerződésben a kezelési költség halasztott fizetéséről állapodtak meg, a halasztás időtartama alatt a törlesztő összeg nem tartalmazza a kezelési költség havi összegét. Ilyen esetben a kezelési költség esedékességére a kölcsönszerződésben meghatározottak az irányadóak.

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

Minden ügyleti év, illetőleg kamatperiódus első napjával az FHB – újraütemezéssel és a kezelési költség összegének, illetve a szükséges feltételek fennállása esetén mértékének aktualizálásával – új törlesztő összeget állapít meg, melyről a Hitelfelvevőt az ügyleti év, illetőleg kamatperiódus fordulónapját követő 15 napon belül írásban értesíti.

Ezen értesítés nem érinti az FHB azon kötelezettségét, hogy amennyiben az új ügyleti évben, illetőleg kamatperiódusban akár az ügyleti kamat, akár a kezelési költség mértéke emelkedik, az erről szóló értesítést a fordulónapot megelőző 15. napig, a 2009. augusztus 1. után megkötött kölcsönszerződések esetén a fordulónapot megelőző 60. napig, 2012. április 1-jét követően megkötött – nem referenciahozamhoz kötött kamatozású – kölcsönszerződések esetén pedig a fordulónapot megelőző 90. napig Hirdetmény útján közölje a Hitelfelvevővel.

Amennyiben a törlesztő összeg annuitás képletével meghatározott havi mértéke az adott ügyleti évben, illetőleg kamatperiódusban nem éri el a valamely hónapban megfizetendő és a kamatszámítás képlete alapján megállapított ügyleti kamat mértékét, ebben – és csak ebben – az esetben az FHB az annuitás képletével meghatározott, adott ügyleti évre, illetőleg kamatperiódusra vonatkozó törlesztő összeget korrigálja kizárólag olyan mértékig, hogy az adott ügyleti évben, illetőleg kamatperiódusban a törlesztő összeg havi mértéke minden hónapban elérje a havi ügyleti kamat mértékét.

I. 13. 3. A törlesztő összeg és a kezdő nap előtti ügyleti kamat esedékessége

A kölcsön törlesztő összegének esedékessége minden törlesztési mód esetében a kezdő nap figyelembevételével kerül meghatározásra. Ezért az első törlesztő összeg a kezdő napot követő hónapban, e hónapnak a kezdő nappal azonos naptári napján esedékes. Minden további törlesztő összeg havonta, minden hónapnak a kezdő nappal azonos naptári napján, illetve a kölcsön végső lejáratáig meghatározott naptári napon esedékes.

A kölcsön első ügyleti évére vonatkozó havi törlesztő összege – több részletben folyósított kölcsön esetében tájékoztató jelleggel – a kölcsönszerződésben kerül meghatározásra.

Amennyiben a kölcsön folyósítása a kezdő napot megelőzően történik, a folyósítás napja és a kezdő nap közötti időre járó – és ezért a törlesztő összegben figyelembe nem vett – ügyleti kamat az alábbiak szerint válik esedékessé:

- ha a folyósítás a kezdő napot megelőző 30. nap előtt következett be, úgy a kezdő nap előtti időszakra járó ügyleti kamat a kezdő napon esedékes,
- ha a folyósítás a kezdő napot megelőző 30. napon vagy azt követően következett be, úgy a kezdő nap előtti időszakra járó ügyleti kamat az első törlesztő összeg esedékességével egyidejűleg esedékes.

A fenti időszakra járó ügyleti kamat mértéke megegyezik az első kamatperiódusra érvényes ügyleti kamat mértékével, melynek összegéről és esedékességének naptári napjáról az FHB a folyósítást követő 15 napon belül a Hitelfelvevőt írásban értesíti.

A kölcsön első részösszegének folyósítását követő részfolyósításakor, ezen részfolyósítás utáni soron következő esedékesség napjára megállapított – az eredeti ütemezés szerinti – tőketörlesztés változatlan módon esedékes, valamint esedékessé válik a részfolyósítás ügyleti hónapjára eső, két részből adódó – az eredeti és növekedett tőketartozásra eső – törtidőszaki felhalmozott ügyleti kamat. Ezen részfolyósítás után fennálló – megnövekedett – tőketartozás alapján újra megállapításra kerül a kezelési költség és az esetleges állami kamattámogatás összege.

Az ügyleti év hátralévő időszakában – beleértve a következő esedékességet is – már ezek az emelt összegek válnak esedékessé, illetve kerülnek elszámolásra. Az új részfolyósítás miatt megemelkedett – de a következő esedékességkor a fenti módon még elvárt tőketörlesztés összegével csökkentett – tőketartozás a következő esedékesség dátumával, mint induló dátummal, az eredeti ügyleti kamatláb, és hátralévő futamidő figyelembe vételével újra ütemezésre kerül, fenti módon új törlesztő összeg kerül meghatározásra, melyről a Hitelfelvevőt az FHB írásban értesíti.

I. 13. 4. A pénzügyi teljesítés módja és határideje

A Hitelfelvevő az őt terhelő fizetési kötelezettségeit vagy átutalással köteles teljesíteni vagy az FHB részére megbízás adásával, hogy a Hitelfelvevő FHB Kereskedelmi Banknál vezetett bankszámlája terhére az aktuális törlesztő összeget az FHB beszedje. Ezen megbízás alapján az FHB a Hitelfelvevőnek a vele szemben esedékessé vált – és a kölcsönszerződésben a teljesítés helyeként megjelölt számlaszámon rendelkezésre álló összegből meg nem térülő – tartozásait jogosult beszedni.

A bejelentéshez kötött valamint az automatikus előtörlesztés teljesítésére az FHB-nak törlesztés beszedésére megadott megbízás nem terjed ki, így ezen előtörlesztések csak átutalással teljesíthetőek. A bejelentéshez kötött avagy automatikus előtörlesztés esetén az előtörlesztés elszámolását megelőzően az FHB a kölcsönszerződés szerint a teljesítés helyeként megjelölt számlaszám terhére először az esedékes havi törlesztő részletnek megfelelő összeget számolja el és csak az ezt követően fennmaradó összeg kerülhet előtörlesztésként elszámolásra.

Átutalással történő törlesztés esetén a Hitelfelvevő az általa az FHB javára teljesített átutalást olyan időpontban köteles teljesíteni, hogy az őt terhelő, esedékessé váló fizetési kötelezettség teljes összege az esedékesség napján – amennyiben az esedékesség napja munkaszüneti nap vagy bankszünnap, akkor az esedékességet megelőző munkanapon – a kölcsönszerződésben megjelölt számlán rendelkezésre álljon.

Az FHB Kereskedelmi Banknál vezetett számláról történő törlesztés esetén a Hitelfelvevő köteles gondoskodni arról, hogy az őt terhelő, esedékessé váló fizetési kötelezettség teljes összegének megfelelő fedezet legkésőbb az esedékesség napján déli 12:00 óráig (pénteken délelőtt 11:00 óráig) a felhatalmazással érintett bankszámláján rendelkezésre álljon.

A Hitelfelvevő által az FHB javára teljesített bármely fizetés teljesítésének időpontja az a nap, melyen az összeg jóváírásra került az FHB kölcsönszerződésben megjelölt számláján. A szerződészerű előtörlesztés esetének kivételével, a Hitelfelvevő által az esedékességet megelőzően teljesített fizetéseket is az esedékesség napján kell teljesítettnek tekinteni.

Amennyiben a Hitelfelvevő által vagy nevében teljesített többletbefizetés áll az FHB rendelkezésére és a Hitelfelvevő FHB-val szembeni fennálló valamennyi tartozása nem került kiegyenlítésre és a kölcsön nem szűnt meg, és a többletbefizetés forintban történő visszafizetésére kerül sor, úgy az FHB a devizában nyilvántartott ezen többletbefizetés forint ellenértékét, a tranzakció végrehajtásakor érvényes középárfolyamán bocsátja a Hitelfelvevő rendelkezésére.

Amennyiben a Hitelfelvevő FHB-val szemben fennálló valamennyi tartozása kiegyenlítésre került, és a kölcsön megszűnését követően (elő)törlesztésre esetlegesen fel nem használt összeg áll az FHB rendelkezésére:

--- ezen összeget illetőleg annak a forint ellenértékét az FHB a Hitelfelvevő rendelkezése alapján visszautalja a Hitelfelvevő által megjelölt bankszámla javára;

--- deviza alapú hitelek forintban történő előtörlesztése esetén az FHB a devizában nyilvántartott többletbefizetésnek minden esetben a forint ellenértékét, a tranzakció végrehajtásakor érvényes középárfolyamán bocsátja a Hitelfelvevő rendelkezésére;

--- deviza alapú hitelek a nyilvántartás devizanemében történő előtörlesztése esetén az FHB a Hitelfelvevő választása szerint az esetleges többletbefizetés devizaösszegét avagy annak forint ellenértékét bocsátja a Hitelfelvevő rendelkezésére;

--- a devizában teljesített többletbefizetés forint ellenértékének visszatérítése esetén az összeget az FHB a tranzakció végrehajtásakor érvényes középárfolyamán utalja át a Hitelfelvevő által megjelölt bankszámlára;

--- a devizában nyilvántartott többletbefizetésnek a nyilvántartás devizanemében történő visszatérítése esetén az FHB a teljes összeget a Hitelfelvevő által megjelölt, a nyilvántartás devizanemével egyező deviza bankszámla javára utalja át;

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

Amennyiben a Hitelfelvevő nem rendelkezik az FHB Kereskedelmi Banknál bankszámlával, a Hitelfelvevő a fenti minimum összeget meg nem haladó túlfizetés illetőleg a kölcsön devizanemében történő előtörlesztés esetén kizárólag a túlfizetés forint ellenértékének pénztári kifizetését jogosult kezdeményezni az FHB Kereskedelmi Bank bármely bankfiókja útján, melynek az FHB a kifizetés időpontjában érvényes középárfolyamán tesz eleget;

--- a többletbefizetések visszafizetése körében felmerülő tényleges költségek a Hitelfelvevőt terhelik.

Amennyiben a Hitelfelvevő FHB-val szemben adott kölcsönügyletből eredően fennálló valamennyi tartozása hitelintézet által nyújtott hitelből került kiegyenlítésre, az (elő)törlesztésre esetlegesen fel nem használt összeget az FHB 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.

I. 14. Az előtörlesztés szabályai

I. 14. 1. Általános rendelkezések

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvény 2009. május 3. napját megelőzően megkötött kölcsönszerződésekre vonatkozó rendelkezései értelmében a jelzáloghitelek előtörlesztése – vagyis a kölcsönszerződésben rögzített esedékességeket megelőző teljes vagy részleges visszafizetés – megtiltható. Előtörlesztés elfogadása esetén a lejárat előtti visszafizetéskor a jelzálog-hitelintézet elmaradt hasznát jogosult érvényesíteni.

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvény 2009. május 3. napján valamint azt követően megkötött kölcsönszerződésekre vonatkozó rendelkezései értelmében a jelzáloghitelek előtörlesztése – vagyis a kölcsönszerződésben rögzített esedékességeket megelőző teljes vagy részleges visszafizetés – esetén a jelzálog-hitelintézet a lejárat előtti visszafizetéssel járó költségeit jogosult érvényesíteni.

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvény, valamint a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény rendelkezései figyelembe vételével az FHB az előtörlesztés lehetőségét a Hitelfelvevő(k) részére a jelen fejezetben foglalt feltételek mellett biztosítja.

A 2009. május 3. napja előtt megkötött kölcsönszerződések esetében a Hitelfelvevő előtörlesztésre az alábbi módokon jogosult:

- automatikus előtörlesztés (**I. 14. 2. pont**)
- bejelentéshez kötött előtörlesztés (**I. 14. 3. pont**)
- rendkívüli előtörlesztés (**I. 14. 4. pont**)

A 2009. május 3. napján és azt követően megkötött kölcsönszerződések esetében a Hitelfelvevő előtörlesztésre az alábbi módokon jogosult:

- bejelentéshez kötött előtörlesztés (**I. 14. 3. pont**)
- rendkívüli előtörlesztés (**I. 14. 4. pont**)

A Hitelfelvevő előtörlesztését megelőzően fennálló tőketartozásának összege után a vonatkozó kölcsönszerződés szerinti ügyleti kamatot az előtörlesztés tényleges jóváírásának napjáig köteles megfizetni. A Hitelfelvevő által teljesített és az FHB által előtörlesztésként elszámolt összeg a Hitelfelvevő által újból igénybe nem vehető.

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

Amennyiben a Hitelfelvevő a kölcsönszerződés szerint esedékes törlesztéseket meghaladó fizetést teljesít, de ezen összeg vagy annak egy része a jelen Üzletszabályzat rendelkezései alapján szabályszerű előtörlesztésként nem számolható el, az így fennmaradó befizetéseket az FHB a Hitelfelvevő többletbefizetéseként kezeli, mely után kamatot nem térít és ezen többletbefizetéseket a Hitelfelvevő kölcsönszerződés szerint esedékessé váló tartozásainak megfizetése körében számolja el. A Hitelfelvevő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli kérelmére a többletbefizetés előtörlesztésre el nem számolt összegét a kérelemben megjelölt bankszámla javára az FHB visszautalja.

I. 14. 2. Automatikus előtörlesztés

A 2009. május 3. napja előtt megkötött kölcsönszerződések esetében a Hitelfelvevő egy évet meghaladó időtartamú kamatperiódust meghatározó kölcsönszerződés esetén minden kamatperiódus – elsőként az első kamatperiódus – fordulónapján jogosult előtörleszteni.

Az egyéves vagy annál rövidebb időtartamú kamatperiódust meghatározó kölcsönszerződés esetén a Hitelfelvevő első ízben a **második ügyleti év végén**, annak fordulónapján, ezt követően a fenti főszabály szerint minden kamatperiódus fordulónapján jogosult előtörleszteni.

A fenti időpontokban az FHB által megengedett előtörlesztések összege korlátozott, e korlátozott összegnek a minimális és maximális mértékét az FHB a Hirdetményében teszi közzé. A Hitelfelvevő az előtörlesztésre jogosultság időpontjában érvényes Hirdetményben meghatározott mértékek között teljesíthet előtörlesztést. Amennyiben a Hitelfelvevő automatikus előtörlesztés időpontjában fennálló, le nem járt tőketartozása a Hirdetményben meghatározott minimum mérték alá csökken, úgy a Hitelfelvevő az automatikus előtörlesztés időpontjában kizárólag a fennálló kölcsönének teljes előtörlesztésére jogosult.

Előtörlesztés esetén a Hitelfelvevő előtörlesztési díjat köteles fizetni, mely az előtörlesztés jóváírásával egyidejűleg esedékes, és a rendelkezésre álló többletbefizetés összegének terhére kerül levonásra. Az előtörlesztésre szánt pénzüsszegnek és díjának legkésőbb a kamatperiódus fordulónapján kell rendelkezésre állnia.

Amennyiben a Hitelfelvevő az esedékes törlesztő részletet meghaladó összegű fizetést teljesít az FHB részére (a továbbiakban: többletbefizetés), úgy azt az automatikus előtörlesztés időpontjában az FHB automatikus előtörlesztési igényként értelmezi. Amennyiben a többletbefizetés ellenére a Hitelfelvevő automatikus előtörlesztési jogával nem kíván élni, úgy arról a futamidő alatt bármikor írásban lemondhat.

Erre vonatkozó, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt kérelmét legkésőbb 15 nappal a kamatperiódus fordulónapját megelőzően kell az FHB részére benyújtania ahhoz, hogy a többletbefizetés automatikus előtörlesztésként történő elszámolását az FHB ne végezze el. Mindaddig, amíg a Hitelfelvevő az automatikus előtörlesztésről lemondó nyilatkozatát írásban, teljes bizonyító erejű okiratban foglaltan az FHB felé nem vonja vissza, automatikus előtörlesztést javára az FHB nem teljesít. A Hitelfelvevő e visszavonó írásbeli nyilatkozata FHB-hoz történő beérkezésétől számított 15 napot követően válik ismét jogosulttá automatikus előtörlesztésre.

Amennyiben a többletbefizetés összege az előtörlesztés időpontjában hatályos Hirdetményben meghatározott minimális előtörlesztési összeget eléri, és nincs érvényben a Hitelfelvevő automatikus előtörlesztésről lemondó nyilatkozata, az előtörlesztés lehetséges időpontjában fennálló többletbefizetés előtörlesztési díjjal csökkentett összegét az FHB a fent meghatározott időpontokban – a Hitelfelvevő külön kérelme, illetve szerződésmódosítás nélkül, automatikusan – előtörlesztésként írja jóvá olyan mértékig, amely az érvényes Hirdetmény szerinti maximális mértéket nem haladja meg. Az ily módon jóváírt előtörlesztés a szerződésben meghatározott futamidőt nem érinti, kizárólag a havi törlesztő összeg csökkenését eredményezi.

A következő ügyleti évre érvényes új törlesztő összeg megállapítására az előtörlesztés jóváírása után fennmaradó tőketartozás figyelembe vételével kerül sor, melyről az FHB a Hitelfelvevőt – a szokásos egyenlegértesítőben – a jóváírást követő 15 napon belül írásban értesíti.

A Hitelfelvevő díjmentesen jogosult előtörlesztést teljesíteni

- amennyiben az Ügyfél a megelőző tizenkét hónap alatt nem teljesített előtörlesztést és a fennálló tartozása nem haladja meg az egymillió forintot.

Fentiekén túlmenően lakáscélú jelzáloghitelek esetén Hitelfelvevő díjmentes előtörlesztésre jogosult:

- a kölcsönszerződés hatályba lépésétől számított huszonnégy hónapot követően teljesített első előtörlesztés (végtörlesztés) alkalmával, kivéve, ha
 - a előtörlesztés (végtörlesztés) – részben vagy egészben – más pénzügyi intézmény által folyósított kölcsönből történik, vagy
 - ha az előtörlesztett összeg meghaladja a kölcsönszerződésben meghatározott kölcsönösszeg felét.

I. 14. 3. Bejelentéshez kötött előtörlesztés

A Hitelfelvevő az FHB-val szemben fennálló kölcsöntartozását annak szerződés szerinti esedékessége előtt, az általa megválasztott időpontban is jogosult törleszteni. E jogosultságát

a Hitelfelvevő a jelen fejezetben meghatározott szabályok betartása mellett jogosult gyakorolni. E feltételeknek maradéktalanul meg nem felelő, bejelentett illetve teljesített előtörlesztési igényeket az FHB úgy tekinti, hogy Hitelfelvevő elállt az előtörlesztési szándékától. Ez esetben Hitelfelvevőnek lehetősége van módosított előtörlesztési kérelmet benyújtani.

A bejelentéshez kötött előtörlesztés keretében a Hitelfelvevő jogosult a fennálló kölcsöne teljes megszűnését eredményező előtörlesztésre (a továbbiakban: Teljes Előtörlesztés) valamint jogosult a fennálló kölcsöne teljes megszüntetését nem, csak csökkenését eredményező előtörlesztésre (a továbbiakban: Részleges Előtörlesztés).

A) Teljes Előtörlesztés külön szabályai:

Teljes Előtörlesztés esetén a Hitelfelvevő jogosult előtörlesztése időpontját maga meghatározni az alábbi korlátozással:

- az előtörlesztés időpontja a szabályszerű bejelentés FHB mindenkori székhelyére történő benyújtásától számított 15 napnál korábbi időpont nem lehet
- a bejelentésben az előtörlesztés összegét a kölcsön nyilvántartási pénznemében kell meghatározni.

Amennyiben a Teljes Előtörlesztést a Hitelfelvevő a szabályszerű bejelentésben megjelölt – és fenti feltételeknek megfelelő – időponttól számított 15 napon belül sem teljesíti, úgy Hitelfelvevő fennálló kölcsönének teljes előtörlesztésére csak újabb szabályszerű előtörlesztési bejelentést követően válik jogosulttá.

B) Részelőtörlesztés külön szabályai:

Részelőtörlesztés esetén a Hitelfelvevő kizárólag a Részelőtörlesztéssel érintett kölcsöne havi törlesztési esedékességi napján jogosult előtörlesztésre, ezért a szabályszerű bejelentés érdekében:

- a Hitelfelvevő részelőtörlesztési szándékát köteles előzetesen írásban – az előtörlesztési bejelentésben megjelölt havi törlesztési esedékesség dátumát legalább 15 nappal megelőzően – az FHB mindenkori székhelyére címzett bejelentésben közölni, pontosan meghatározva az előtörlesztési kívánt összeget;
- a bejelentésben az előtörlesztés összegét a kölcsön nyilvántartási pénznemében kell meghatározni.

Amennyiben a Hitelfelvevő Részelőtörlesztésre vonatkozó szabályszerű bejelentésének FHB általi kézhezvétele és a Hitelfelvevő Részelőtörlesztéssel érintett kölcsönszerződése szerinti következő törlesztési esedékesség közötti időtartam kevesebb, mint 15 nap, úgy a bejelentést az FHB automatikusan a bejelentés kézhezvételét követő második törlesztési esedékesség napjára vonatkozóan jogosult elfogadni.

Amennyiben Részelőtörlesztés esetén a Hitelfelvevő a bejelentésében közölt előtörlesztési összeget meghaladóan teljesít többletbefizetést, az FHB jogosult a bejelentett összeget meghaladó Részelőtörlesztésként történő jóváírását megtagadni.

C) A előtörlesztési bejelentés közös szabályai:

A Hitelfelvevő bejelentéshez kötött előtörlesztési jogát akként jogosult gyakorolni, hogy Teljes Előtörlesztésre vagy Részelőtörlesztésre vonatkozó igényét az FHB által erre a célra rendszeresített bejelentő nyomtatványon vagy azzal megegyező tartalommal írásban közli az

FHB mindenkori székhelyére címzett postai küldeményben. A Teljes Előtörlesztés szabályszerű bejelentése alapján a Hitelfelvevő – tekintettel annak eltérő szabályaira – Részeltörlesztés teljesítésére nem válik automatikusan jogosulttá.

A Hitelfelvevő az általa ténylegesen teljesített összeg alapul vételével, bejelentéshez kötött előtörlesztése után, a 2009. május 3. napja előtt megkötött kölcsönszerződések esetében előtörlesztési díjat, a 2009. május 3. napján és azt követően megkötött kölcsönszerződések esetében lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó költséget köteles az FHB-nak fizetni, mely az előtörlesztés jóváírásakor válik esedékessé. Az előtörlesztési díj, illetve a lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó költség mértékére az előtörlesztés jóváírásakor érvényes mindenkori FHB Hirdetmény rendelkezései az irányadóak.

A bejelentett előtörlesztés tényleges elszámolását az FHB akkor köteles végrehajtani, ha:

- a Hitelfelvevő előtörlesztési bejelentése a jelen fejezet rendelkezéseinek megfelelő, melyet az FHB írásban a Hitelfelvevő részére visszaigazol,
- Hitelfelvevő az előtörlesztési kívánt összeget valamint az előtörlesztési díjat, illetve a lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó költséget az előtörlesztéssel érintett kölcsönszerződésben meghatározott számlaszám javára az előtörlesztés bejelentett időpontjáig ténylegesen megfizette.

Amennyiben a Hitelfelvevő az általa bejelentett előtörlesztési kívánt összeg felül az előtörlesztés esedékességének időpontjáig nem biztosítja maradéktalanul az FHB-nál az előtörlesztési díj, illetve a lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó költség fedezetét, az FHB Teljes Előtörlesztés esetén jogosult az előtörlesztés elfogadását megtagadni, Részeltörlesztés esetén pedig jogosult a Hitelfelvevő által rendelkezésre bocsátott összeg terhére – az előtörlesztés elszámolását megelőzően – az előtörlesztési díj, illetve a lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó költség igényét érvényesíteni és ezzel az előtörlesztésre fordítandó összeget csökkenteni.

Amennyiben a Hitelfelvevő által kezdeményezett bejelentéshez kötött előtörlesztés FHB által elfogadott időpontja az automatikus előtörlesztés időpontjával egybe esik, az FHB az előtörlesztést bejelentéshez kötött előtörlesztésként kezeli.

D) Az előtörlesztési összeg elszámolása

Teljes előtörlesztés elszámolása esetén a Hitelfelvevő előtörlesztéssel érintett kölcsöne megszűnik, így az FHB a jelen Üzletszabályzat III.1. pontjában írt rendelkezések szerint jár el.

Részeltörlesztés elszámolása esetén, az ily módon jóváírt előtörlesztés a kölcsönszerződésben meghatározott futamidőt nem érinti, a Felek külön okiratba foglalt szerződésmódosítása nélkül, kizárólag a havi törlesztő összeg csökkenését eredményezi.

A Részeltörlesztés jóváírása után fennmaradó tőketartozás figyelembe vételével az FHB – a Részeltörlesztés elszámolásának időpontjával érintett ügyleti évből a következő esedékességtől a még hátralévő időszakra érvényes – új törlesztő összeget állapít meg, melyről a Hitelfelvevőt a Részeltörlesztés jóváírását követő 15 napon belül írásban értesíti.

Az előtörlesztés tervezett értéknapjáig esedékes törlesztő-részleteket Adós köteles megfizetni, és amennyiben a kölcsönrel kapcsolatban az előtörlesztés értéknapján késedelme áll fenn, a Bank jogosult az előtörlesztésre szánt összegből a késedelem rendezésére.

A részletörlesztés után soron következő első törlesztő részlet tartalmazza:

- a részletörlesztést megelőzően megállapított – eredeti – törlesztő részlet tőkeösszegét változatlan összegben valamint
- a tőketartozás részletörlesztéssel érintett hónapra eső, két részből álló – az eredeti és az előtörlesztés után fennmaradó, csökkentett tőketartozás után felszámított – időarányos ügyleti kamatát valamint
- a részletörlesztés után fennálló tőketartozás alapján újra megállapított éves kezelési költség valamint az esetleges állami kamattámogatás érintett ügyleti évre érvényes éves mértékének 1/12-ed részét.

A részletörlesztést követő első esedékesség napjától, mint kezdő időponttól – az első esedékességkor a fenti módon még esedékessé váló tőketörlesztés összegével csökkentett – tőketartozás az eredeti ügyleti kamatláb, és hátralévő futamidő figyelembe vételével újra ütemezésre kerül, mely alapján az FHB új törlesztő összeget állapít meg. A részletörlesztéssel érintett ügyleti év hátralévő időszakában – vagyis a részletörlesztéstől számított első esedékességet követően az ügyleti év végéig – a Hitelfelvevő ezen új törlesztő részlet megfizetésére köteles.

A részletörlesztést követő első és további törlesztő részletekről a Hitelfelvevőt a részletörlesztés végrehajtásától számított 15 napon belül az FHB írásban értesíti.

E) Hitelkiváltás speciális szabályai

Amennyiben a Hitelfelvevő avagy az előtörlesztéssel érintett kölcsönügylet bármely Ügyfele úgy kíván Teljes Előtörlesztést teljesíteni, hogy ehhez az FHB-től új kölcsönt igényel (ún. hitelszere miatti előtörlesztés), úgy ezen előtörlesztésre a jelen pontban meghatározott alábbi feltételek szerint jogosult:

- az ilyen előtörlesztésre jogosult köteles Teljes Előtörlesztési igényét – legkésőbb az új kölcsönkérelem benyújtásával egyidejűleg – az FHB részére írásban bejelenteni;
- a Hitelfelvevő és az FHB között létrejött új kölcsönszerződés alapján a korábbi kölcsönszerződés előtörlesztésére folyósítható összeg az eredeti tartozás egészének vagy egy alkölcsönt érintő teljes tartozásnak a visszafizetését eredményezi;
- az új kölcsön előtörlesztésre fordítható részének folyósítását megelőzően a Hitelfelvevő az FHB aktuális Hirdetményében meghatározott mértékű előtörlesztési díjat, illetve a lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó költséget megfizeti.

F) 2010. március 1-je után megkötött nem lakáscélú-, valamint a kölcsönszerződés megkötésének dátumától függetlenül a lakáscélú kölcsönszerződések vonatkozásában

A Hitelfelvevő minden esetben élhet a jelzáloghitel részleges vagy teljes előtörlesztésével. Előtörlesztés esetén az FHB csökkenti a hitel teljes díját az előtörlesztett részlet vonatkozásában a hitelszerződés eredeti lejáratára vonatkozó időtartamára vonatkozó hitelkammattal és a hitelkamaton kívüli minden egyéb ellenszolgáltatással.

Tekintettel arra, hogy az FHB által nyújtott jelzáloghitelek jelzáloglevéllel finanszírozottnak minősülnek, a jelzáloghitel előtörlesztése esetén az FHB jogosult

- az előtörlesztés miatt keletkező – nem jelzálog-hitelintézetnek minősülő hitelintézetek költségeit meg nem haladó mértékű – költségeinek megtérítésére amennyiben az előtörlesztés olyan időszakra esik, amikor a jelzáloghitel kamata nem

rögzített, vagy változó kamatú és az előtörlesztésre a kamatperiódus fordulónapján kerül sor,

- az előtörlesztés miatt keletkező – nem jelzálog-hitelintézetnek minősülő hitelintézetek költségeit meghaladó mértékű – költségeinek megtérítésére, amennyiben 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 egyik esetben sem haladhatja meg a fogyasztónak nyújtott hiteltől szóló 2009. évi CLXII. törvényben meghatározott maximális mértéket.

Az előtörlesztés egyéb szabályaira a fenti A)-E) pontokban írt szabályok értelemszerűen alkalmazandóak.

G) Díjmentes előtörlesztés lakáscélú és nem lakáscélú hitelek esetén

A Hitelfelvevő díjmentesen jogosult előtörlesztést teljesíteni

- amennyiben az előtörlesztés visszafizetési biztosítékként kötött biztosítási szerződés alapján történt vagy
- amennyiben a Hitelfelvevő a megelőző tizenkét hónap alatt nem teljesített előtörlesztést és a fennálló tartozása nem haladja meg az egymillió forintot.

Fentiekén túlmenően lakáscélú jelzáloghitelek esetén Hitelfelvevő díjmentes előtörlesztésre jogosult:

- a kölcsönszerződés hatályba lépésétől számított huszonnégy hónapot követően teljesített első részleges, vagy teljes előtörlesztés (végtörlesztés) alkalmával, kivéve, ha
 - a Részleges vagy Teljes Előtörlesztés (végtörlesztés) – részben vagy egészben – más pénzügyi intézmény által folyósított kölcsönből történik, vagy
 - ha az előtörlesztett összeg meghaladja a kölcsönszerződésben meghatározott kölcsönösszeg felét.

H) A 2012. április 1. napja előtt kötött 1 évnél hosszabb hátralévő futamidejű jelzálog-kölcsönszerződés esetében – ha az nem felel meg a Hpt. az átlátható árazásra vonatkozó rendelkezéseinek – a fogyasztó a futamidő végéig egy alkalommal kérheti a szerződés – számára hozzáférhető tett feltételeknek megfelelő – módosítását, újrakötését vagy kiváltását.

I. 14. 4. Rendkívüli előtörlesztés

Rendkívüli előtörlesztésnek tekintendők az alább meghatározott, a kölcsön futamideje alatt bekövetkező olyan események, amelyek célja közvetlenül nem a fennálló kölcsön lejárat előtti visszafizetése, de ezen események – a Hitelfelvevő kifejezett nyilatkozatától vagy szándékától függetlenül is – a fennálló kölcsön teljes vagy részleges előtörlesztését eredményezik.

I. 14. 4. 1. Amennyiben a kölcsönszerződéshez esetlegesen kapcsolódó olyan hitelfedezeti élet/személybiztosításból fakadó kifizetés következik be az FHB javára, melynek kedvezményezettje az FHB, úgy minden esetben ezen teljes összeget az FHB – külön előtörlesztési díj, illetve lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó költség felszámítása nélkül – a Hitelfelvevő javára előtörlesztésként írja jóvá.

Amennyiben a kifizetett élet/személybiztosítási összeg a teljes fennálló tartozást nem fedezi, az FHB a rendkívüli előtörlesztést minden esetben akként számolja el, hogy a kölcsön szerződésben megjelölt futamideje nem, csak annak törlesztő összege csökken.

Élet/személybiztosítási összeg kifizetése esetén a rendkívüli előtörlesztés jóváírásának napja a biztosító által teljesített kifizetés FHB-hoz történő beérkezését követő naptári nap.

I. 14. 4. 2. A fenti I. 14. 4. 1. pontban írt szabályok az irányadók abban az esetben is, ha a hitel fedezeteként kikötött jelzálogjoggal terhelt ingatlan(oka)t érintő vagyont biztosítás alapján a Biztosító Társaság az FHB, – a 2014. március 15. előtt kötött szerződések esetében mint engedményes/kedvezményezett, a 2014. március 15. napjától kötött szerződések esetében mint zálogjogosult részére fizetést teljesít, és ezen összeg helyreállításra fordítása nem lehetséges vagy azt az érintett ingatlan tulajdonosa nem kívánja.

I. 14. 4. 3. A rendkívüli előtörlesztés I. 14. 4. 1. pont első két bekezdésében írt szabályai az irányadók abban az esetben is, ha a Hitelfelvevő az FHB-től felvett kölcsönből még fennálló tartozás csökkentésére elszámolandó, a kölcsön felvételét követően született gyermeke után járó, vissza nem térítendő állami támogatásra jogosult. Ilyen esetben az előtörlesztés jóváírásának napja a jogosultság megállapítását követően az FHB által a Hitelfelvevő érdekeinek figyelembe vételével meghatározott naptári nap.

I. 15. Az egyéb díjak és költségek

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

Az FHB 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.

I. 15. 1. Ingatlan-értékbecslési díj

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

A fedezetként felajánlott ingatlan(ok) értékbecslésének megtörténte után az FHB a befizetett értékbecslési díjat a hitelkérelem illetve a fedezetcsere-kérelem elutasítása vagy visszavonása esetén sem téríti vissza a Hitelfelvevőnek.

I. 15. 2. Ingatlan fedezethez kapcsolódó ügyintézési költség

A Hitelfelvevő jelzáloghitelével kapcsolatban a kérelem elbírálásához, illetve a futamidő alatt szükséges, a fedezetre vonatkozó tulajdoni lap másolat, illetve térképmásolat TAKARNET rendszerből történő FHB általi lekérdezéséért Ingatlan fedezethez kapcsolódó ügyintézési

költség fizetendő, melynek mértékét a mindenkor hatályos Hirdetmény tartalmazza. A költség egyszeri, a szolgáltatás igénylésekor, illetve a lekérdezés megtörténte esedékes.

Az Ingatlan fedezethez kapcsolódó ügyintézési költséget a folyósítás megíiusulása illetve a futamidő alatt benyújtott szerződésmódosítási kérelem elutasítása esetén sem téríti vissza az FHB. A TAKARNET lekérdezés díja meghatározott termékek esetén, az Adós külön kérelmére, a folyósítandó kölcsönösszeg terhére is elszámolható.

I. 15. 3. Szerződéskötési díj

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

I. 15. 4. Szerződés-módosítási díj

A szerződésbe foglalt feltételek bármelyikének Hitelfelvevő által kezdeményezett megváltoztatása esetén az FHB szerződésmódosítási díjat számít fel az alábbiak szerint:

- a pénzügyi teljesítéssel összefüggő módosítások díja,
- egyéb módosítások díja (pl. fedezetcsere).

A díj nem tartalmazza a kötelező közjegyzői okiratkészítés Hitelfelvevő által az eljáró közjegyző javára fizetendő költségeit.

I. 15. 5. Ügyintézési költség

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

I. 15. 6. Előtörlesztés

I. 15. 6. 1. Előtörlesztési díj

Amennyiben a Hitelfelvevő kölcsönszerződése 2009. május 3. napja előtt került megkötésre és a jelen Üzletszabályzat I. 14. pontjában foglalt valamely előtörlesztés lehetőségével él, úgy – jelen Üzletszabályzat vagy a Hirdetmény eltérő rendelkezése hiányában – köteles az előtörlesztési díjat fizetni.

Bejelentéshez kötött Teljes Előtörlesztés esetén, amennyiben a Hitelfelvevő által ténylegesen teljesített összeg nem éri el a Hitelfelvevő teljes fennálló tartozását és így az összeg FHB általi jóváírására nem kerül sor, az FHB előtörlesztési díjat nem számít fel.

Az előtörlesztési díjat bejelentéshez kötött előtörlesztések esetén a Hitelfelvevő külön köteles az FHB részére megfizetni, automatikus előtörlesztés esetén ezen díj a rendelkezésre álló többlet-befizetési összeg terhére kerül levonásra.

I. 15. 6. 2. Lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó költség

Amennyiben a Hitelfelvevő kölcsönszerződése 2009. május 3. napján vagy azt követően került megkötésre és a jelen Üzletszabályzat I. 14. pontjában foglalt valamely előtörlesztés lehetőségével él, úgy – jelen Üzletszabályzat vagy a Hirdetmény eltérő rendelkezése hiányában – köteles az előtörlesztéssel kapcsolatban a rendkívüli költségeket fedező lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó költséget fizetni.

E költségek magukba foglalják egyfelől a lejárat előtti visszafizetéshez kapcsolódó adminisztratív és operációs költségeket valamint a jelzáloglevélre és fedezeteire vonatkozó, eszköz-forrás összhang helyreállításának költségeit.

Bejelentéshez kötött Teljes Előtörlesztés esetén, amennyiben a Hitelfelvevő által ténylegesen teljesített összeg nem éri el a Hitelfelvevő teljes fennálló tartozását és így az összeg FHB általi jóváírására nem kerül sor, az FHB lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó költséget nem számít fel.

A lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó költséget bejelentéshez kötött előtörlesztések esetén a Hitelfelvevő külön köteles az FHB részére megfizetni.

I. 15. 7. Ingatlan-felülvizsgálati díj

Amennyiben a fedezetül szolgáló illetve a hitelcéllal érintett ingatlan értékének változását eredményező műszaki állapot változásának helyszíni felmérése szükséges (készültségi fok változása, káresemény stb.), továbbá ha a Hitelfelvevővel kötött szerződés vagy jogszabály előírja a fedezetül szolgáló, illetve hitelcéllal érintett ingatlan helyszíni ellenőrzését, továbbá ha a Hitelfelvevő kérésére a szerződéstől eltérő teljesítésre vonatkozó igényhez kapcsolódóan válik az ingatlan helyszíni felmérése szükségessé, akkor ingatlan-felülvizsgálati díj kerül felszámításra.

I. 15. 8. Folyósítási jutalék

Az FHB által nyújtott lakossági kölcsön folyósításakor a folyósítandó összegtől és a kölcsön fajtájától függően az Hitelfelvevő folyósításonként jutalékot köteles fizetni. A folyósítási jutalék a Felek eltérő megállapodása hiányában a folyósítandó kölcsönösszeg terhére is elszámolható.

I. 15. 9. Rendelkezésre tartási jutalék

Az FHB által a lakossági Kölcsön rendelkezésre tartásáért a kölcsönszerződésben meghatározott, de még ki nem folyósított kölcsön(rész) után a Hitelfelvevő által azon időszakra fizetendő díj, amely időszakban a Kölcsön folyósítható. A rendelkezésre tartási időszak egyes kölcsöntípusok esetén eltérő lehet, időtartama a szerződésben kerül rögzítésre. A jutalék a mindenkorli kölcsöntörlesztés teljesítésével egyidejűleg esedékes.

I. 16. A kölcsön biztosítékai

I. 16. 1. A jelzálogjog

Az FHB kölcsönt a vonatkozó jogszabály szerint csak Magyarország területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújt.

A Hitelfelvevő fizetőképességének követelménye mellett a biztosíték típusát és mértékét az FHB a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján határozza meg.

A fedezetül szolgáló ingatlan tekintetében az FHB a vonatkozó jogszabályi előírás alapján jelzálogjogának biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki.

Az FHB – a kölcsönszerződés módosítása mellett - lehetőséget biztosít az ingatlanfedezet cseréjére, ha a felajánlott újabb ingatlan megfelel az FHB által – a vonatkozó jogszabályi rendelkezések figyelembe vételével – az ingatlannal szemben támasztott követelményeknek, továbbá biztosítja a hitel megfelelő fedezettségét. A fedezetcsere engedélyezésének lehetőségéről az FHB minden esetben egyedileg dönt. Engedélyezés esetén az újonnan alapított jelzálogjog(ok) földhivatali bejegyzése minden esetben meg kell előzze a korábban alapított jelzálogjog(ok) törlését.

I. 16. 2. A kezesség

Kezességként az FHB csak készfizető kezességet fogad el biztosítékként, melynél a Kezes nem követelheti, hogy az FHB a követelést először a kötelezettől hajtsa be.

Kezes esetenkénti szükségességét az FHB határozza meg.

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

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

I. 16. 3. Egyéb biztosítékok köre

I. 16. 3. 1. Ingatlanfedezeti vagyónbiztosítás

A Hitelfelvevő és/vagy Zálogkötelezett a biztosítékkul lekötött ingatlanokat – amennyiben ilyen biztosítással még nem rendelkezik – köteles, legalább az FHB által meghatározott kockázati körökre (így különösen tűz, elemi kár stb.) biztosítani, vagy meglévő biztosítását az FHB által előírtak szerint módosítani. A Zálogkötelezett (Hitelfelvevő) jogosult az FHB által az ingatlanfedezetre kötelezően előírt minimum kockázati körökön felüli további kockázati körökre, illetőleg más vagyontárgyra (pl. ingóságok) biztosítást kötni.

A biztosításnak – a biztosítást szerződő Fél személyétől függetlenül – minden esetben az érintett ingatlan tulajdonos nevére kell szólnia, vagyis a biztosított személye minden esetben a Zálogkötelezett (illetve abban az esetben, ha a Zálogkötelezett és a Hitelfelvevő egyazon személy, úgy értelemszerűen a Hitelfelvevő) kell, hogy legyen.

A megkötött vagyombiztosítási szerződést minden esetben a Hitelfelvevőnek, vagy a Zálogkötelezettnek (mint szerződő Félnek) kell megkötnie, valamint érvényessége szerint a kölcsön teljes futamidejére kell szólnia. Ennek alapján a vagyombiztosításnak az első folyósítást megelőző időponttól – építési célú hitelek esetében az utolsó részfolyósítást megelőzően – a kölcsön teljes visszafizetéséig fenn kell állnia (építés-szerelés típusú biztosítás az első folyósítást megelőző időponttól az építkezési munkálatok befejezéséig kell fennálljon).

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 el kell, hogy érje a biztosító által az adott ingatlanra meghatározott mindenkori újjáépítési értéket. Amennyiben a vagyombiztosítás a futamidő alatt, fedezetcsere során a fedezetül szolgáló új ingatlanra/ingatlanokra vonatkozóan kerül megkötésére, a biztosítási összeggel szemben támasztott feltételrendszernek a kölcsönből még fennálló tőketartozás vonatkozásában kell érvényesülnie.

2014. március 15. előtt kötött szerződések esetén:

A Hitelfelvevő és/vagy Zálogkötelezett az érintett Biztosító Társasághoz intézett együttes nyilatkozatával köteles a biztosítási összeget a kölcsön és járulékai erejéig az FHB-ra engedményezni. Az FHB engedményesként/kedvezményezettként való megjelölése a biztosítási kötvényre vezetett olyan záradék, amely az FHB-nak a biztosítottal szemben fennálló mindenkori követelése erejéig vagy az FHB-t tünteti fel a biztosítási szolgáltatás kizárólagos jogosultjaként (engedményeseként), vagy több engedményes esetén a biztosítási szolgáltatásra vonatkozó kielégítési sorrend az FHB szempontjából nem lehet hátrányosabb a fedezetül szolgáló ingatlan tulajdoni lapja szerint az FHB által elfoglalt zálogjogi ranghelynél, vagy hitelkiváltási célból nyújtott kölcsön esetén a kötvény átmenetileg az FHB-t tünteti fel, mint a biztosítási szolgáltatásra vonatkozó kielégítési sorrendben közvetlenül a korábbi hitelt nyújtó bankot követő jogosultként (engedményesként). Amennyiben az egy káreseményre a Biztosító által teljesítendő kártérítés összege az FHB Hirdetményében meghatározott maximális összeget nem haladja meg, a Zálogkötelezett (biztosított) a vagyombiztosításból származó kártérítés összegével az FHB külön hozzájárulása nélkül jogosult rendelkezni, de annak összegét köteles a zálogtárgy helyreállítására fordítani.

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

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

A Hitelfelvevő és/vagy Zálogkötelezett a kölcsönszerződés fennállásáig az FHB hozzájárulása nélkül a biztosítási szerződést az FHB számára hátrányosan nem módosíthatja, nem szüntetheti meg és köteles folyamatosan díjfizetéssel fedezni.

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

2014. március 15-én vagy ezt követően kötött szerződések esetén:

A Hitelfelvevő és/vagy Zálogkötelezett köteles a biztosítót értesíteni a biztosított ingatlan és/vagy egyéb vagyontárgyak elzálogosításáról és köteles az értesítésben a Hitelfelvevőt teljesítési utasítás adására korlátozásmentesen jogosult zálogjogosultként megjelölni a zálogtárgy helyébe lépő biztosítási összeg és a biztosító valamennyi esetleges egyéb szolgáltatása tekintetében. Több zálogjogosult esetén a biztosítási szolgáltatásra vonatkozó kielégítési sorrend az FHB szempontjából nem lehet hátrányosabb a fedezetül szolgáló ingatlan tulajdoni lapja szerint az FHB által elfoglalt zálogjogi ranghelynél.

Az értesítés tudomásul vételét a tényét a Hitelfelvevő, Megbízó és/vagy Zálogkötelezett az FHB-val szemben a biztosítási kötvényre vezetett záradékkal köteles igazolni.

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

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

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

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

I. 17. A nemteljesítés jogkövetkezményei

I. 17. 1. A késedelmi kamat

Amennyiben a Hitelfelvevő és/vagy Kezes a megkötött kölcsönszerződésből fakadó

- kölcsön visszafizetési kötelezettségének határidőben bármely oknál fogva nem, vagy csak részben tesz eleget, úgy az FHB a lejárt tartozások után a késedelem idejére a késedelembe esés időpontjában érvényes ügyleti kamat és a kölcsönszerződésben a késedelem esetére meghatározott kamat együttes felszámítására jogosult, a Hitelfelvevő és/vagy Kezes pedig annak megfizetésére köteles,
- kamatfizetési és/vagy kezelési költségfizetési kötelezettségének esedékességkor bármely oknál fogva nem, vagy csak részben tesz eleget, úgy az FHB jogosult a késedelmes összeg után a késedelem idejére a késedelembe esés időpontjában érvényes ügyleti kamat és a kölcsönszerződésben a késedelem esetére meghatározott

késedelmi kamat együttes felszámítására, a Hitelfelvevő és/vagy Kezes pedig annak megfizetésére köteles.

Lakáscélú jelzáloghitelek felmondása esetén a késedelmi kamat éves mértéke a felmondás dátumát követő 90. napot követően

- forint hitelek, illetőleg eredeti devizanemben nyilvántartott (forint devizanemre át nem váltott) deviza alapú hitelek esetén megegyezik a felmondás napját megelőző napon érvényes ügyleti kamat és – amennyiben a kölcsönszerződés szerint felszámításra került, akkor a felmondás napját megelőző napon felszámított – kezelési költség mértékével;
- deviza alapú hitelek esetén – amennyiben a felmondás napján forint devizanemre történő átárazásra került sor –, az átárazott forint termékre vonatkozó kamat és az esetleges kezelési költség együttes mértékével.

I. 17. 2. A felmondás

Amennyiben a Hitelfelvevő és/vagy Kezes esedékességkor az FHB-val szemben fennálló, a megkötött szerződésekből származó bármely fizetési kötelezettségének nem, vagy nem az ott meghatározott feltételek szerint tesz eleget, úgy az FHB jogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására, és ezzel a szerződés alapján az FHB-t megillető követelések esedékessé tételére, valamint fennálló követelése erejéig a mindenkor hatályos jogszabályok keretei között igényeinek érvényesítésére, a kikötött biztosítékok igénybevételére.

A szerződés kamatot, díjat, költséget érintő, FHB általi egyoldalú, az Ügyfelet hátrányosan érintő módosítása miatti Hitelfelvevő általi felmondás szabályait a I. 12.43. pont tartalmazza.

I. 18. Az Ügyfelek egyéb jogai és kötelezettségei

I. 18. 1. A Hitelfelvevő kötelezettségei

A Hitelfelvevő a kölcsönszerződés fennállásának hatálya alatt köteles:

- mindaddig, amíg a folyósítási feltételek bekövetkezése függőben van, olyan magatartást tanúsítani, ami e feltételek bekövetkezése, illetőleg meghíúsulása esetén az FHB jogát nem csorbítja, vagy nem hiúsítja meg;
- az FHB által megjelölt határidőig a biztosítékkul lekötött ingatlan(ok) állagát helyreállítani, vagy további ingatlanbiztosítékkal a jelzálogfedezetet kellő mértékben kiegészíteni, ha a kölcsön biztosítékaul szolgáló valamely ingatlan állaga tartósan romlik, vagy egyéb okból a hitelbiztosítéki értéke tartósan csökken;

- a zálogtárgy teljes értékére olyan vagyonszámra kötni, vagy a meglévő biztosítást akként módosítani és a zálogjog fennállása alatt változatlan tartalommal folyamatosan fenntartani, amely legalább tűz- és elemi kár biztosítási eseményekre és a jelen Üzletszabályzat I.16.3.1. pontjában meghatározott érték erejéig nyújt biztosítást, valamint a biztosítót értesíteni a zálogtárgy elzálogosításáról és az értesítésben az FHB-t teljesítési utasítás adására korlátozásmentesen jogosult zálogjogosultként megjelölni a zálogtárgy helyébe lépő biztosítási összeg és a biztosító valamennyi esetleges egyéb szolgáltatása tekintetében;
- a kölcsönszerződéshez kapcsolódó biztosítási szerződések érvényesíthetősége érdekében minden szükséges intézkedést megtenni valamint a biztosítási események beálltáról, azok bekövetkezéséről számított 15 napon belül az FHB-t írásban tájékoztatni;
- a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettség megszegése esetén az FHB felszólítására a jövedelmi és vagyoni helyzetével kapcsolatos, az FHB által kért dokumentumok, illetve nyilatkozatok egy eredeti példányát a felhívás közzétételétől számított 15 napon belül az FHB részére megküldeni;
- haladéktalanul tájékoztatni az FHB-t, ha:
 - neve, lakcíme, telefonszáma vagy munkahelye megváltozik, illetve munkahelye megszűnik;
 - ha vagyonával szemben bárki végrehajtási eljárást kezdeményez, vagy ilyen eljárás kezdeményezését kilátásba helyezi;
- a hitelcél megvalósulására, valamint a kölcsönszerződés szerinti egyéb kötelezettségek teljesítésére vonatkozó hitelezői helyszíni ellenőrzés során az FHB-val együttműködni, a szükséges információkat, illetve iratokat rendelkezésére bocsátani.

Minden olyan hitelcél esetén, amelynek megvalósítása eredményeként a vonatkozó jogszabályok alapján ez kötelező, a Hitelfelvevő köteles a hitelcél szerinti épületre szóló használatbavételi engedély kézhezvételét követően 15 napon belül az épület, illetve annak változása feltüntetését kezdeményezni az illetékes földhivatalnál.

I. 18. 2. A Zálogkötelezettek jogai és kötelezettségei 2014. március 15-én vagy azt követően kötött szerződések esetén: Ha a természetes személy Zálogkötelezett által biztosítékul adott zálogtárgy elsősorban a Zálogkötelezett szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körébe nem tartozó célra használatos, továbbá a zálogjoggal biztosított követelés nem a kötelezett szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körébe tartozó jogviszonyból fakad, a zálogszerződésre vonatkozó rendelkezéseket az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

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

A Zálogkötelezett jogosult

2014. március 15. előtt kötött szerződések esetén

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

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

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

A Zálogkötelezett köteles

- a zálogtárgy teljes értékére olyan vagyonszámra kötni, vagy a meglévő biztosítást akként módosítani és a zálogjog fennállása alatt változatlan tartalommal folyamatosan fenntartani, valamint 2014. március 15. előtt kötött szerződések esetében a biztosítási összeget az FHB-ra engedményezni, 2014. március 15. napjától kötött szerződések esetében a biztosítási összegre az FHB-t zálogjogosulthoz megjelölni, amely legalább a termékleírásokban meghatározott tűz- és elemi kár biztosítási eseményekre és az Üzletszabályzat I. 16. 3. 1. pontjában meghatározott érték erejéig nyújt biztosítást és a biztosítás kedvezményezettje/engedményese a biztosított követelés és járulékaik erejéig a I. 16. 3. 1. pontjában meghatározott feltételekkel elsődlegesen az FHB;
- 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 kölcsönszerződéshez kapcsolódó biztosítási szerződések érvényesíthetősége érdekében minden szükséges intézkedést megtenni, valamint a zálogtárggyal kapcsolatos biztosítási események beálltáról, azok bekövetkezésétől számított 15 napon belül a Zálogjogosultat (2014. március 15. előtt: engedményes vagy kedvezményezett FHB-t) írásban tájékoztatni, valamint a vagyonszámra származó biztosítási összeget kizárólag a zálogtárgy helyreállítása érdekében felhasználni;
- tőrni, hogy a zálogjog fennállása alatt az FHB a zálogtárgy meglétét, rendeltetésszerű használatát, valamint a Zálogkötelezettet a kölcsönszerződés, az Üzletszabályzat, valamint jogszabály alapján e minőségében terhelő kötelezettségek teljesítését akár a helyszínen is ellenőrizze;
- az FHB első írásbeli felszólítására a felhívásban meghatározott határidő alatt a zálogtárgy állagát helyreállítani, ha a zálogtárgy állagának romlása az FHB követelésének kielégítését veszélyezteti;
- ha a zálogtárgy értéke bármely okból a kölcsönszerződésben rögzített hitelbiztosítéki értékhez képest a kielégítést veszélyeztető mértékben csökkent, vagy értékesíthetősége

romlott az FHB írásbeli felszólítására a zálogjogi fedezetet helyreállítani vagy más, az FHB által megfelelőnek minősített ingatlanbiztosítékot nyújtani;

- haladéktalanul tájékoztatni az FHB-t, ha neve, lakcíme, telefonszáma megváltozik, továbbá, ha a zálogtárgyra vonatkozóan – az FHB kivételével – bárki végrehajtási eljárást kezdeményez vagy ilyen eljárás kezdeményezését kilátásba helyezi, avagy más zálogjogosult a zálogtárgyra a bírósági végrehajtás mellőzésével őt megillető kielégítési jogát gyakorolja;
- a zálogjoggal biztosított kölcsön céljának megvalósítását szolgáló, vagy az állagfenntartáshoz, helyreállításhoz szükséges beruházásokat meghaladóan, az elzálogosított ingatlan állagát érintő, bármilyen beruházást (pl. építés, átalakítás vagy bontás) a jelzálogul lekötött ingatlanon csak az FHB előzetes írásbeli hozzájárulásával végezni.

A zálogtárggyal való rendelkezés (bérbeadás)

A Zálogkötelezett a zálogjog fennállása alatt az FHB 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 az FHB-nak a bérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül – a szerződés egy eredeti példányának megküldésével – bejelenteni.

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

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

I. 18. 3. A Kezes jogai és kötelezettségei

A Kezes jogai

2014. március 15. előtt kötött szerződések esetén

- Amennyiben a Kezes az FHB-t kielégíti, a követelés az azt biztosító és a kezességvállalást megelőzően keletkezett jogokkal, valamint a végrehajtási joggal együtt a Kezesre száll.

- A biztosított ügyletnek a jelen Üzletszabályzatban és a kölcsönszerződésben írottak szerint az FHB-t megillető egyoldalú jogosultságok gyakorlása folytán történő módosulása, valamint a biztosított ügyletnek a felmondási jog gyakorlása következtében történő megszűnése kivételével, a biztosított ügylet bármint módosítása esetén, a Kezes felelőssége, a kezesség elvállalásához képest, csak a Kezes kifejezett, írásbeli hozzájáruló nyilatkozatával válhat a Kezesre terhesebbé.

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

- Amennyiben a Kezes az FHB-t kielégíti, a követelés az azt biztosító és a kezességvállalást megelőzően keletkezett jogokkal, valamint a végrehajtási joggal együtt a Kezesre száll.
- A biztosított ügyletnek a jelen ÜSZ-ben és a kölcsönszerződésben írottak szerint az FHB-t megillető egyoldalú jogosultságok gyakorlása folytán történő módosulása, valamint a biztosított ügyletnek a felmondási jog gyakorlása következtében történő megszűnése kivételével, a biztosított ügylet bármint módosítása esetén, a Kezes felelőssége, a kezesség elvállalásához képest, csak a Kezes kifejezett, írásbeli hozzájáruló nyilatkozatával válhat a Kezesre terhesebbé, de kiterjed a Hitelfeltevő (kötelezett) szerződésszegésének jogkövetkezményeire és a kezesség elvállalása után esedékessé váló mellékkövetelésekre is.
- A Kezes az FHB követelésébe beszámíthatja a saját és a Hitelfeltevő (kötelezett) ellenkövetéseit, és érvényesítheti az őt saját személyében megillető kifogásokon túl azokat a kifogásokat is, amelyeket az Hitelfeltevő (kötelezett) érvényesíthet az FHB-val szemben. A kezesség elvállalása után a Kezessel szemben nem hatályos a Hitelfeltevőnek (kötelezettnek) a kifogásról lemondó jognyilatkozata.
- A Kezes a Hitelfeltevő (kötelezett) ellen folytatott per és végrehajtás költségeiért felel, ha a keresetindítás előtt az FHB a teljesítésre eredménytelenül szólította fel.
- Az FHB köteles késedelem nélkül tájékoztatni a Kezest a Hitelfeltevő (kötelezett) teljesítésének elmaradásáról, a biztosított kötelezettség teljesítési határidejének változásáról és a Hitelfeltevő (kötelezett) helyzetében beálló minden olyan változásról, amely a Kezes a Hitelfeltevővel (kötelezettel) szembeni megtérítési igényét hátrányosan befolyásolhatja. A tájékoztatásnak ki kell terjednie a biztosított kötelezettségnek a tájékoztatás időpontjában fennálló mértékére.
- Ha a kezesség a Hitelfeltevőnek (kötelezettnek) egy vagy több meghatározott jogviszony alapján fennálló valamennyi kötelezettségét vagy a Hitelfeltevőnek (kötelezettnek) az FHB-val szemben fennálló valamennyi kötelezettségét biztosítja, az FHB arról is köteles késedelem nélkül tájékoztatni a Kezest, ha a biztosított kötelezettség mértéke a kezesség elvállalásakor számított vagy az utolsó tájékoztatáskor fennálló mértékéhez képest húsz százalékkal nőtt.
- Ha az FHB lemond a követelést biztosító valamely jogról vagy egyébként az ő hibájából a követelés a Hitelfeltevővel (kötelezettel) szemben behajthatatlanná válik vagy a behajtása jelentősen megnehezül, a Kezes szabadul annyiban, amennyiben a követelést biztosító jog alapján kielégítést kaphatott volna.

A Kezes köteles

- az FHB első felszólítására a jövedelmi és vagyoni helyzetével kapcsolatos, az FHB által kért dokumentumok, illetve nyilatkozatok egy eredeti példányát a felhívás közlésétől számított 15 napon belül az FHB részére megküldeni;

- a változást követő 15 napon belül írásban tájékoztatni az FHB-t, ha neve, lakcíme, telefonszáma vagy munkahelye megváltozik, illetve munkahelye megszűnik;
- haladéktalanul írásban tájékoztatni az FHB-t, ha vagyonával szemben bárki végrehajtási eljárást kezdeményez, vagy ilyen eljárás kezdeményezését kilátásba helyezi;
- tūrni, hogy a kezesség fennállása alatt az FHB a Kezes kölcsönszerződés, Üzletszabályzat, valamint jogszabály alapján e minőségében terhelő kötelezettségek teljesítését akár a helyszínen is ellenőrizze.

A Kezesnek az FHB-val szembeni kötelezettsége akkor szűnik meg, ha a kezességgel biztosított tartozás megszűnik.

I. 19. Az FHB jogai és kötelezettségei

I. 19. 1. Az FHB ellenőrzési jogai

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

A Hitelfelvevő, a Zálogkötelezett illetve a Kezes köteles az FHB felhívására az abban megszabott határidő alatt megtéríteni az FHB-nak a szakértő igénybevételével felmerült költségeit, ha az ellenőrzés a felhívásban megjelölt szerződő Fél szerződésszegő magatartása miatt vált szükségessé.

Az építési munkával járó hitelcélok megvalósításának időtartamára – az egyes hitelcéloktól függően meghatározva – a kölcsönszerződések rendelkezései az irányadóak. A kölcsönszerződésben kikötött időtartam alatt a Hitelfelvevő köteles a hitelcél teljesítésének igazolására. Az FHB a Hitelfelvevő kérése alapján indokolt esetben, egyedi döntésével a hitelcél igazolására – amennyiben ezt jogszabály korlátozza, úgy ennek figyelembe vételével – újabb határidőt állapíthat meg.

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

- Építési engedélyhez kötött munkák FHB által történő finanszírozása esetén a Hitelfelvevő köteles a kölcsön céljaként a kölcsönszerződésben megjelölt építési munka teljes körű megvalósulását igazoló használatba vételi engedélyt a rendelkezésre álló időn belül, annak kézhezvételét követő 15 napon belül FHB-nak bemutatni. Ezen túlmenően a munkálatok befejezését a Hitelfelvevő – amennyiben jogszabály ennél szigorúbb elszámolási kötelezettséget nem határoz meg – a felhasznált összes anyag, illetőleg igénybe vett szolgáltatás jogszerű eredetét és mennyiségét is igazoló teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli nyilatkozattal köteles igazolni. A fentiek szerint igazolt teljesítést az FHB helyszíni szemle alapján hagyja jóvá.
- Amennyiben a hitel céljaként megjelölt építési munkák nem építésügyi hatósági engedélykötelesek, úgy a munkálatok befejezését a Hitelfelvevő – amennyiben

jogszabály ennél szigorúbb elszámolási kötelezettséget nem határoz meg – a felhasznált összes anyag, illetőleg igénybe vett szolgáltatás jogszerű eredetét és mennyiségét is igazoló teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli nyilatkozattal köteles igazolni. A fentiek szerint igazolt teljesítést az FHB helyszíni szemle alapján hagyja jóvá.

- Ingatlan-adásvétel esetén a kölcsön célja az adásvételi szerződés FHB részére történő bemutatásával és a kölcsön eladó részére történő közvetlen folyósításával kerül igazolásra.
- Hitelkiváltás esetén a kölcsön célja a hitelkiváltással érintett korábbi ügylet hitelezője részére történő közvetlen folyósítással és a követelés megszűnéséről szóló nyilatkozat bemutatásával valósul meg.

I. 19. 2. Az FHB egyéb jogai

2014. március 15. előtt kötött szerződések esetén

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

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

A Hitelfelvevő és az FHB abban állapodnak meg, hogy az FHB a téves jóváírást vagy terhelést a Hitelfelvevő rendelkezése nélkül is jogosult időkorlátozás nélkül helyesbíteni.

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

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

Amennyiben akár a Hitelfelvevő, akár a Zálogkötelezett, akár harmadik személy a zálogtárgy épségét veszélyezteti, az FHB 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, az FHB követelheti, hogy a Hitelfelvevő, illetve a Zálogkötelezett az FHB 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, az FHB által megállapított hitelbiztosítéki értékének az aránya a kölcsönnyújtás időpontjában fennálló aránynál nem kisebb. Ha a Hitelfelvevő vagy a Zálogkötelezett az FHB felszólítására a megfelelő határidőn belül nem tesz eleget a jelen pontban megjelölt kötelezettségeinek, az FHB a további értékcsökkenés megelőzése érdekében a zálogtárgyat értékesítheti.

I. 19. 3. Az FHB általános együttműködési kötelezettségei

2014. március 15. előtt kötött szerződések esetén

Amennyiben a kölcsönszerződésben vagy jelen Üzletszabályzatban meghatározott valamely kérdésben hozzájárulását kötötte ki, az erről szóló döntését a Hitelfelvevő/Zálogkötelezett tájékoztatásának kézhezvételétől számított legfeljebb 30 napon belül köteles megadni. Amennyiben az FHB döntését tartalmazó írásbeli értesítést e határidőig az FHB 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 Üzletszabályzatban meghatározott standard feltételeitől eltérő olyan bérbeadásához, amely feltételei szerint a felmondási idő és a bérleti díj előre történő beszedése nem haladja meg az egyéves időtartamot,
- az elzálogosított ingatlan vagyonszükségleti szerződésének módosításához (kivéve az FHB engedélyesként/kedvezményezettként való megjelölésének megszüntetése, az alulbiztosítás és a szerződés-megszüntetés esetét),

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

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

A zálogjoggal biztosított követelés teljes kiegyenlítését követően az FHB megküldi Hitelfelvevő, illetve Zálogkötelezett részére a bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez szükséges dokumentumokat további ügyintézés céljából.

Az FHB az Ügyfél írásbeli megkeresésére adott írásbeli válaszát, a megkeresés FHB-hoz történő beérkezését követő 30 (harminc) naptári napon belül küldi meg az Ügyfél részére.

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

Amennyiben a kölcsönszerződésben vagy jelen Üzletszabályzatban meghatározott valamely kérdésben hozzájárulását kötötte ki, az erről szóló döntését a Hitelfelvevő/Zálogkötelezett tájékoztatásának kézhezvételétől számított legfeljebb 30 napon belül köteles megadni. Amennyiben az FHB döntését tartalmazó írásbeli értesítést e határidőig az FHB 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 Üzletszabályzatban meghatározott standard feltételeitől eltérő olyan bérbeadásához, amely feltételei szerint a felmondási idő és a bérleti díj előre történő beszedése nem haladja meg az egyéves időtartamot,
- az elzálogosított ingatlan vagyonszükségleti szerződésének módosításához (kivéve az FHB zálogjogának megszűnését, az alulbiztosítás és a szerződés-megszüntetés esetét),

Amennyiben a zálogtárgy értékesítésére kerül sor, annak módjáról és idejéről az FHB 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 az FHB megküldi Hitelfeltevő, illetve Zálogkötelezett részére a bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez szükséges dokumentumokat további ügyintézés céljából.

Az FHB az Ügyfél írásbeli megkeresésére adott írásbeli válaszát, a megkeresés FHB-hoz történő beérkezését követő 30 (harminc) naptári napon belül küldi meg az Ügyfél részére.

I. 19. 4. Az FHB tájékoztatási kötelezettségei

Adatszolgáltatás adókedvezmény igénybevételéhez

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

Egyenlegértesítő

Az ügyleti év végét követő 15 napon belül a fennálló tartozás aktuális összegéről, valamint az új ügyleti évre meghatározott törlesztő összegéről, kezelési költség és ügyleti kamat mértékéről, az FHB a Hitelfeltevőt írásban tájékoztatja.

A tájékoztatásnak tartalmaznia kell a Hitelfeltevők által teljesített befizetéseket, azok jogcímenkénti megbontását kölcsönre, ügyleti kamatra, kezelési költségre, egyéb jogcímekre, valamint az esetleges hátralékos tartozásra és a felszámított késedelmi kamatra vonatkozó utalást, az ezzel kapcsolatos befizetési kötelezettségre való felhívást.

Forgalmi kivonat

Az ügyleti év végét és a szerződés lejártát követő 15 munkanapon belül az FHB által a Hitelfeltevő részére küldött tájékoztatónak tartalmaznia kell a Hitelfeltevő(k) által – első

alkalommal, illetve ezt követően az utolsó tájékoztatás óta eltelt időszak alatt –, teljesített befizetéseket, azok jogcímenkénti megbontását kölcsönre, ügyleti kamatra, kezelési költségre, egyéb jogcímekre, valamint az esetleges hátralékos tartozásra és a felszámított késedelmi kamatra vonatkozó utalást.

Egyéb tájékoztató

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

Törlesztési táblázat

Az FHB az ügyleti év, illetve a kamatperiódus végét követő 15 napon belül, valamint a Hitelfelvevő kérelmére a kölcsönszerződés fennállása alatt bármikor a Hitelfelvevő részére a fennálló tartozásról Törlesztési táblázatot küld díj-, költség- és egyéb fizetési kötelezettségmentesen. 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

Az FHB a kölcsönszerződés felmondását megelőzően a Hitelfelvevőnek, a kezesnek és a zálogkötelezettnek (ha nem azonos a Hitelfelvevővel) 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.

A 2014. január 1-jét megelőzően kötött jelzáloghitel-szerződés 2014. március 1-jét követő felmondása esetén ezen írásbeli felszólítással egyidejűleg az ebben foglalt tájékoztatás mellett az FHB bemutatja a szerződés megkötésétől kezdődően az egyes évekre összesítve – a Hitelfelvevő 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.

I. 19. 5. Központi hitelinformációs rendszer (KHR)

Az FHB tájékoztatja a Hitelfelvevőket, hogy egyes pénzügyi intézmények, befektetési társaságok valamint egyéb szervezetek törvény (A központi hitelinformációs rendszerről szóló 2011. évi CXXII. törvény – továbbiakban: KHR tv.-) által meghatározott szabályok szerint központi hitelinformációs rendszert (a továbbiakban: KHR) működtetnek. A KHR a természetes személyekre valamint vállalkozásokra (Ügyfél) mint nyilvántartottakra vonatkozóan törvényben meghatározott adatot kezelhet és tarthat nyilván. Természetes személyek esetében az adatszolgáltatás és egyben az adatkezelés és nyilvántartás feltétele, hogy

- az Ügyfél hitel és pénzkölcsön nyújtására, kezesség és bankgarancia vállalására, valamint egyéb bankári kötelezettség vállalására vonatkozóan az FHB-val – annak jelen Üzletszabályzat hatálya alá tartozó tevékenységi körébe tartozó - szerződést köt,

- a visszafizetésre kötelezett személy a szerződésben vállalt kötelezettségének oly módon nem tesz eleget, hogy a lejárt és meg nem fizetett tartozásának összege meghaladja a késedelembe esés időpontjában érvényes legkisebb összegű havi minimálbért és ezen minimálbérösszeget meghaladó késedelem folyamatosan, több mint kilencven napon keresztül fennáll,
- a természetes személy okirattal bizonyíthatóan a szerződés megkötésének kezdeményezése során valótlan adatot közöl; hamis vagy hamisított okirat használata miatt a bíróság a 2013. 06. 30-ig hatályban volt 1978. évi IV. törvény 274-277.§ - ában, vagy a 2012. évi C. törvény 342, 343, 345, és 346. § -ában meghatározott bűncselekmény elkövetését állapítja meg,
- a természetes személlyel szemben a készpénz-helyettesítő fizetési eszköz használata miatt a bíróság jogerős határozatában a 2013. 06. 30-ig hatályban volt 1978. évi IV. törvény 313/C. § - ában, vagy a 2012. évi C. törvény 374. § (5) bekezdés és 393. § -ában meghatározott bűncselekmény elkövetését állapítja meg.

A felsorolt esetekben az FHB köteles a természetes személyek személyazonosító és lakcím adatait valamint a fent ismertetett körbe tartozó egyéb, törvényben előírt információkat (a hitelszerződéshez illetve annak kezdeményezéséhez kapcsolódó adatok, a készpénz-helyettesítő eszközök használatával kapcsolatos adatok) a KHR-rel közölni. A személyazonosító és lakcím adatok köre a következő: név, születési név, születési idő, születési hely, anyja születési neve, személyi igazolvány (útlevél) száma, vagy egyéb, a személyazonosság igazolására a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény szerint alkalmas igazolvány száma, lakcím, levelezési cím, elektronikus levelezési cím.

Az első bekezdésben meghatározott adatátadási körben az Ügyfélnek jogában áll megtiltani, hogy adatai a KHR-ből más referenciaadat-szolgáltatók részére átadásra kerüljenek. Az adatátadás megtiltásának lehetősége a többi adatátadási kör tekintetében nem áll fenn.

Az első bekezdésben meghatározott adatátadási körben az Ügyfélnek jogában áll írásban kérni, hogy adatait a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás a szerződéses jogviszony megszűnését követően is legfeljebb öt évig kezelje. Ezen nyilatkozatát az Ügyfél írásban, bármikor visszavonhatja.

Az adatátadás tervezett végrehajtását legalább harminc naptári nappal megelőzően FHB írásban tájékoztatja természetes személyt, hogy lejárt tartozása eléri – a késedelem első napján hatályos legkisebb – minimálbér szintjét, és ez a tartozása már legalább hatvan napja fennáll, ezért harminc nap múlva – ha lejárt tartozását nem rendezi – az FHB adatszolgáltatási kötelezettsége bekövetkezik. Amennyiben FHB részéről adatátadásra illetve adatmódosításra kerül sor, annak megtörténtét követő legfeljebb öt munkanapon belül FHB írásban tájékoztatja az érintett személyt az adatátadásról.

Az FHB az egyes, fentiekben nevesített szolgáltatások hatálya alá tartozó szerződések megkötésekor – írásban – teljes körű tájékoztatást ad Ügyfeleinek a KHR-be kerülés feltételeiről, és a KHR-be kerülő személyes és szerződéses adatairól.

Amennyiben az Ügyfél a nyilvántartott adatainak a KHR-be kerülését, adatainak kezelését vitatja, vagy adatainak helyesbítését, illetve törlését kéri, úgy az FHB-hoz vagy a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozáshoz írásban kifogást nyújthat be. A kifogást az FHB vagy a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás annak kézhezvételét követő öt munkanapon belül köteles kivizsgálni és annak eredményéről haladéktalanul, de legkésőbb a vizsgálat lezárását követő két munkanapon belül – írásban, kézbesítési bizonyítvánnyal feladott irat formájában – nyilvántartottat tájékoztatni.

Nyilvántartott a kivizsgálás eredményéről szóló tájékoztatás kézhezvételét követő harminc napon belül adatainak átadása és kezelés miatt, illetőleg azok helyesbítése vagy törlése céljából az FHB vagy a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás ellen keresetet indíthat. Az adatoknak – az előírt törvényi feltételek megléte esetén – a KHR-be kerülése tényét azonban nem negligálhatja az utóbb, bármilyen formában rendezett tartozás.

A KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás adatot kizárólag a KHR tv.-ben meghatározott esetekben szolgáltathat adatot bármely referenciaadat-szolgáltató részére, az ott meghatározott feltételek mellett. Az Ügyfél az adatátadást – kizárólag a I.19.5. pont első bekezdésében a szerződés megkötése okán átadott adatai tekintetében – tilthatja meg.

A KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás a nyilvántartott adatokat öt évig kezeli, a KHR tv.-ben meghatározott kivételekkel, mint például a nyilvántartott késedelmes tartozás esetében, ahol annak megszűnését követően legfeljebb a késedelmes tartozás teljesítésétől számított egy évig tartja nyilván és kezeli az adatokat, illetve a szerződéskötés ténye alapján természetes személyekről kezelt személyes és szerződéses adatokat a szerződéses jogviszony fennállásáig, kivéve, ha a természetes személy a szerződés fennállása alatt hozzájárult a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás általi további legfeljebb öt évi adatkezeléshez.

Nyilvántartott jogosult a róla nyilvántartott adatok köréről valamint az adatszolgáltató személyéről tájékoztatást kérni, mely díjtalan. Amennyiben a nyilvántartott a tájékoztatást az FHB révén kezdeményezi, úgy ezt az FHB ügyfélforgalom lebonyolítására szolgáló helyiségeiben, ún. ügyféltudakozvány révén teheti meg. A tájékoztatási kötelezettség megszegése esetén a nyilvántartottat keresetindítási jogi illeti meg az FHB és a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás ellen.

Az FHB egyben tájékoztatja Ügyfeleit, hogy a hatályos törvényi rendelkezések értelmében, az alábbi körben adatszolgáltatást köteles teljesíteni:

- külföldi pénzügyi intézmény számára abban az esetben, ha az FHB Ügyfele (adatalany) ahhoz írásban hozzájárult és a külföldi pénzügyi intézménynél (adatkezelőnél) a magyar jogszabályok által támasztott követelményeket kielégítő adatkezelés feltételei minden egyes adatra nézve teljesülnek, valamint a külföldi pénzügyi intézmény székhelye szerinti állam rendelkezik a magyar jogszabályok által támasztott követelményeket kielégítő adatvédelmi jogszabállyal,
- a külföldi pénzügyi intézmény székhelye szerinti felügyeleti hatóság számára a felügyeleti tevékenységéhez szükséges, és a külföldi felügyeleti hatóság és a magyarországi Felügyelet közötti együttműködési megállapodásban rögzített módon, amennyiben a megállapodás tartalmazza az adatok bizalmas kezelésére, illetőleg felhasználására vonatkozó rendelkezést, továbbá a magyarországi Felügyelet hozzájárulását a külföldi felügyeleti hatóságnak átadott adatok külföldi illetékes bűnüldöző szervnek történő továbbításához.

I. 19. 6. A személyes adatok kezelésének általános szabályai

Az FHB az Ügyfelek személyes adatait a mindenkor hatályos adatvédelmi tárgyú jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően kezeli.

Az adatkezelés célja a szolgáltatás igénybevételével, a szerződéskötéssel és a szerződő felek szerződésszerű teljesítésével kapcsolatos tevékenység biztosítása.

Az Ügyfelek személyes adatait a kapcsolódó feladatokat ellátó munkavállalók, illetőleg a törvényekben meghatározott személyek ismerhetik meg a vonatkozó jogszabályokban

meghatározottak szerint. A személyes adatok harmadik személyek részére történő továbbítására az Ügyfél hozzájárulása, illetőleg törvény rendelkezése alapján kerülhet sor. Az Ügyfeleket személyes adataik kezelésével kapcsolatban a vonatkozó jogszabályokban meghatározott jogok illetik meg.

A személyes adatok kezelésének részletes szabályait, az Ügyfelek adatkezeléssel kapcsolatos jogait a www.fhb.hu honlapon és a bankfiókokban kihelyezett Adatkezelési tájékoztató részletesen tartalmazza.

I. 20. A szerződés felmondása

Amennyiben a Hitelfelvevővel, a Zálogkötelezettel vagy a Kezessel kötött szerződés valamely rendelkezését – ide értve a jogszabály, jelen Üzletszabályzat vagy az FHB Hirdetménye alapján fennálló kötelezettséget is – az érintett Fél a kölcsön fennállása alatt olyan módon sérti meg, amelyet az FHB az érintett Féllel, illetve Felekkel nem képes tárgyalások és egyezség útján rendezni és ez az FHB érdekeinek súlyos sérelmét jelenti, az FHB a megkötött kölcsönszerződést a kölcsönszerződésben, valamint a jelen fejezetben foglalt feltételek szerint egyoldalú nyilatkozatával felmondhatja és ezzel a jogviszonyt a jövőre nézve megszüntetheti.

I. 20. 1. A felmondás okai

Az FHB jogosult a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani az alábbi – súlyos szerződésszegésnek minősülő – esetekben:

- ha a Hitelfelvevő a jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségét annak esedékességét követő 30 napon belül nem teljesíti;
- ha a Hitelfelvevő a kölcsönt egészben vagy részben a céljától eltérően használja fel, illetve több részletben történő folyósítás esetén a második vagy további kölcsönrész folyósítása a Hitelfelvevő hibájából nem következik be;
- ha a kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlan biztosíték állaga bármely okból tartósan romlik, vagy hitelbiztosítéki értéke tartósan csökkent, és a Hitelfelvevő, illetve a Zálogkötelezett az FHB 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 az FHB által megkövetelt vagyombiztosítás díját az arra kötelezett nem, vagy csak részben fizeti meg, vagy e biztosítási szerződést valamely lényeges részében (pl. kedvezményezetti vagy kockázati kör, biztosítási összeg) az FHB-ra hátrányos módon megváltoztatja;
- a Hitelfelvevőnek, vagy a Zálogkötelezettnek a fedezet elvonására irányuló magatartása veszélyezteti a kölcsön visszafizetésének lehetőségét (pl. a jelen Üzletszabályzat I. 18. 2. pontjában írottaktól eltérő bérleti szerződésnek az FHB előzetes hozzájárulása nélküli megkötése);
- ha a Zálogkötelezett az ingatlan fedezetben bekövetkezett káresemények miatt az FHB által helyreállítási kötelezettséggel átadott biztosítási összeget e céltól eltérően használja fel;
- ha a kölcsön biztosítékaul szolgáló bármely ingatlanra az FHB előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül olyan jogot, vagy ténytet jegeznek be – 2014. március 15. napjától a Magyar Országos Közjegyzői Kamara (MOKK) által vezetett

nyilvántartásba/ingatlan-nyilvántartásba/hitelbiztosítéki nyilvántartásba – vagy a földhivatali nyilvántartásban széljeggyel igazolhatóan ilyenek bejegyzése folyamatban van –, amely az FHB kielégítési jogának lehetséges mértékét vagy igényérvényesítésének lehetséges időpontját az FHB számára kedvezőtlenül befolyásolhatja (pl. végrehajtási jog, további jelzálogjog);

- ha a Hitelfelvevő vagy a Kezes vagyona, avagy a jelzálogul lekötött valamelyik zálogtárgyra – az FHB-nak 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;
- a Hitelfelvevő, a Zálogkötelezett vagy a Kezes a kölcsön fedezetével, biztosítékával vagy céljának megvalósulásával kapcsolatos vizsgálatot – figyelmeztetés ellenére – akadályozza, ideértve azt az esetet is, ha a jelen Üzletszabályzat vagy a megkötött szerződések, valamint a jogszabályban előírt adatszolgáltatási, együttműködési kötelezettségét bármely Fél megszegi,
- ha a Hitelfelvevő a kölcsönszerződésben rögzített hitelcél bármely okból nem valósítja meg.

Amennyiben a Hitelfelvevő FHB-val szemben fennálló több kölcsöntartozása közül bármelyik tekintetében valamely azonnali hatályú felmondási ok fennáll, úgy az FHB jogosult a Hitelfelvevővel fennálló valamennyi szerződését azonnali hatállyal felmondani.

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

Az FHB hitelező azonnali hatállyal felmondhatja a kölcsönt, ha

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

I. 20. 2. A felmondás hatályba lépése

Az azonnali hatályú felmondás jogi következményei – amennyiben az FHB felmondásában más időpontot nem határoz meg – személyes kézbesítés esetén az átvételt követő napon,

postai kézbesítés esetén a jelen Üzletszabályzat I. 4. pontja szerinti kézbesítési időpontot követő napon állnak be. Több Hitelfeltevő esetén a felmondás hatálya a felmondásnak bármelyik Hitelfeltevő részére történő kézbesítésével mindegyik Hitelfeltevővel 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 az FHB által a Hitelfeltevőnek megküldött és a Hitelfeltevő fizetési hátralékát jelző kimutatások és – a felmondás kifejezett visszavonását meghaladóan tett – bármilyen egyéb nyilatkozatok.

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

I. 20. 3. A felmondás jogkövetkezményei

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

- a Hitelfeltevő és/vagy Kezes a szerződésből fakadó, az FHB-val szemben fennálló tartozása esedékessé és lejárttá válik, beállnak a késedelem jogkövetkezményei, s a Hitelfeltevő és/vagy a Kezes ettől a naptól kezdődően köteles késedelmi kamatot fizetni, az FHB pedig követelheti a tartozás behajtásával kapcsolatos összes költségét,
- az FHB jogosulttá válik a szerződésben kikötött valamennyi biztosíték igénybevételére. A kölcsön biztosítékaival szembeni igényérvényesítés sorrendjét az FHB határozza meg.

II. SPECIÁLIS RENDELKEZÉSEK

II. 1. Életbiztosítás mellett nyújtott jelzáloghitelek

Olyan – az FHB által 2014. március 15. előtt nyújtott – lakáshitelek, illetve általános jelzáloghitelek esetében, amelyekhez kapcsolódik a Hitelfeltevő életbiztosítására vonatkozó FHB kedvezményezettség (a továbbiakban: Életbiztosítás), az Üzletszabályzat rendelkezéseit a jelen fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

1. Amennyiben a kölcsön futamideje nem a Hitelfeltevő által választott kamatperiódus egész számú többszöröse, a futamidő alatti utolsó teljes – a Hitelfeltevő választása szerinti – kamatperiódust követő teljes időszakra forinthitel esetén az FHB egyéves kamatperiódusa, deviza alapú hitel esetén az FHB hat hónapos kamatperiódusa az erre vonatkozó szabályok szerint kerül alkalmazásra. 2012. április 1-jétől megkötött hitelek esetén, amennyiben a futamidő nem a kamatperiódus egész számú többszöröse, a kamatperiódus fordulót követő – kamatperiódus időtartamától rövidebb – hátralévő futamidőre tört kamatperiódus kerül meghatározásra, mely időtartam alatt is az eredeti kamatperiódus szerinti kamatmérték kerül alkalmazásra.
2. A Hitelfeltevő egyrészt havi törlesztő összeg, másrészt a kölcsönszerződésben meghatározott időpontokban és összegben tőketörlesztés (a továbbiakban: közvetlen tőketörlesztés) megfizetésére köteles. A közvetlen tőketörlesztés megfizetésének kötelezettsége a Hitelfeltevőt abban az esetben is terheli, ha annak esedékességekor nem vagy nem a kölcsönszerződés szerinti mértékben illetve időpontban válik jogosulttá a Biztosítóval szemben az Életbiztosítás alapján pénzfizetés szolgáltatására.

A havonta fizetendő törlesztő összeg – az annuitás módszerétől eltérően – az ügyleti év elején fennálló, nem esedékes tőketartozás 31 napra vetített ügyleti kamatával, az éves kezelési költség 1/12-ed részével, valamint 100 forint (deviza alapú hitelek esetén 1 EUR/CHF) tőketörlesztés összegével megegyező összeg. A havi törlesztő összeg részeként esedékessé tett ügyleti kamat minden esetben megegyezik a napi kamatszámítás módszerével számolt, tárgyhóban az esedékesség napjáig felhalmozott kamatok összegével. A Hitelfelvevő által fizetendő havi törlesztő összegnek az éves kezelési költség 1/12-ed részét, valamint az esedékes ügyleti kamatot meghaladó része tőketörlesztésként válik esedékessé és kerül elszámolásra.

3. Az FHB minden ügyleti év fordulónapján a következő ügyleti évre vonatkozóan, valamint a közvetlen tőketörlesztések esedékességének a kölcsönszerződésben rögzített napján az érintett ügyleti év hátralévő időszakára vonatkozóan új havi törlesztő összeget állapít meg és közöl írásban a Hitelfelvevővel, melynek megfizetésére a Hitelfelvevő köteles. A közvetlen tőketörlesztéssel megvalósuló részletörlesztés elszámolását követően esedékessé váló havi törlesztő részletek megállapítása az I.14.3. pont D) alpontja szerinti szabályok alkalmazásával történik.
4. A Hitelfelvevő a 2010. március 1. előtt kötött kölcsönszerződések esetében automatikus előtörlesztésre nem jogosult, és bejelentéshez kötött előtörlesztésre csak abban az esetben jogosult, amennyiben az a Hitelfelvevő FHB-val szemben fennálló teljes tartozásának megszűnését eredményezi (Teljes Előtörlesztés).
Részletörlesztés esetén – a kölcsönszerződés dátumának megkötésétől függetlenül – a kölcsönszerződés módosítása szükséges.
5. Az FHB a kölcsönszerződést – a jelen Üzletszabályzatban, valamint a kölcsönszerződésben meghatározottakon túl – jogosult azonnali hatállyal felmondani akkor is, ha:
 - a Hitelfelvevő az Életbiztosítás díját nem a vonatkozó szerződés szerint teljesíti,
 - a Hitelfelvevő Életbiztosítását a Biztosító felmondással megszünteti,
 - a Biztosító – bármely ok miatt – az Életbiztosítás alapján fennálló szolgáltatásának teljesítése alól mentesül.
6. A Hitelfelvevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a kölcsön futamideje alatt kizárólag az FHB előzetes írásbeli engedélye alapján jogosult:
 - az Életbiztosításra vonatkozóan az FHB kedvezményezettségét módosítani vagy megszüntetni,
 - az Életbiztosítást díjmentesíteni,
 - az Életbiztosítás visszavásárlását kezdeményezni,
 - az Életbiztosítást újabb kölcsönrel terhelni,
 - a kölcsön közvetlen tőketörlesztésének összegéig az Életbiztosítás elérése szolgáltatása vonatkozásában a kifizetésről lemondani.

II. 2. Lakás-takarékpénztári megtakarítás mellett nyújtott jelzáloghitelek

Olyan – az FHB 2014. március 15. előtt nyújtott - lakáshitelek illetve általános jelzáloghitelek esetében, amelyeket az FHB a Hitelfelvevő – FHB által elfogadott lakás-takarékpénztárnál fennálló – lakás-előtakarékossági szerződésen (a továbbiakban: Lakás-előtakarékossági Szerződés) alapuló megtakarításának biztosítéka (engedményezése) mellett nyújtott, az Üzletszabályzat rendelkezéseit a jelen fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

1. Az FHB kölcsön alapján a Hitelfelvevő egyrészt havi törlesztő összeg, másrészt a kölcsönszerződésben meghatározott időpontban és összegben tőketörlesztés (a továbbiakban: közvetlen tőketörlesztés) megfizetésére köteles. A közvetlen tőketörlesztés megfizetésének kötelezettsége a Hitelfelvevőt abban az esetben is terheli, ha annak esedékességekor nem vagy nem a kölcsönszerződés szerinti mértékben, illetve időpontban válik jogosulttá a lakás-takarékpénztárral szemben pénzfizetés szolgáltatására.

A kölcsön futamideje csökkentett törlesztésű türelmi időszakból és azt követő annuitásos törlesztésű időszakból tevődik össze. Mindkét időszak egész ügyleti évből áll, az annuitásos törlesztésű időszak az utolsó közvetlen tőketörlesztés kölcsönszerződés szerinti esedékességét követő ügyleti év elején indul. A türelmi időszakban a havonta fizetendő törlesztő összeg meghatározása a jelen Üzletszabályzat I.13. pontjában a halasztott tőketörlesztési módra leírt módszertan szerint történik. Az annuitásos törlesztésű időszakban fizetendő havi törlesztő összeget az FHB a jelen Üzletszabályzat I. 13. fejezetében az annuitásos törlesztési módra meghatározott általános szabályok alkalmazásával állapítja meg és közli a Hitelfelvevővel.

2. Az FHB minden ügyleti év fordulónapján a következő ügyleti évre vonatkozóan, valamint a közvetlen tőketörlesztés kölcsönszerződésben rögzített esedékességének napján az érintett ügyleti év hátralévő időszakára, illetőleg a kölcsön hátralévő futamidejének időszakára vonatkozóan új havi törlesztő összeget állapít meg és közöl írásban a Hitelfelvevővel, melynek megfizetésére a Hitelfelvevő köteles. A közvetlen tőketörlesztéssel megvalósuló részletörlesztés elszámolását követően esedékessé váló havi törlesztő részletek megállapítása az I.14.3. pont D) alpontja szerinti szabályok alkalmazásával történik.

3. A Hitelfelvevő az FHB kölcsönszerződés megkötésével a közvetlen tőketörlesztés erejéig az FHB-ra engedményezi a Lakás-előtakarékossági Szerződésből eredően a lakás-takarékpénztárhoz befizetett megtakarításait (betételhelyezés), az annak összege után jóváírt állami támogatást és ezek betéti kamatát. Amennyiben az engedményezett megtakarítási összeg átutalásakor a Hitelfelvevőnek késedelmes tartozása áll fenn az FHB-val szemben, úgy ezen összeget az FHB elsőként a Hitelfelvevő hátralékos követelésének kielégítésére fordítja és az ezt követően fennmaradó összeget számolja el közvetlen tőketörlesztésként.

4. A Hitelfelvevő a 2010. március 1. előtt kötött kölcsönszerződések esetében a türelmi időszak végéig automatikus előtörlesztésre nem jogosult, és bejelentéshez kötött előtörlesztésre csak abban az esetben jogosult, amennyiben az a Hitelfelvevő FHB-val szemben fennálló teljes tartozásának megszűnését eredményezi (Teljes Előtörlesztés). A türelmi időszak végét követően a Hitelfelvevő

- kamatperiódusonként – első ízben a türelmi időszakot követő első kamatperiódus végén – automatikus előtörlesztésre jogosult továbbá
- a türelmi időszak leteltét követően jogosult bejelentéshez kötött Részletörlesztést kezdeményezni.

Részletörlesztés esetén – a kölcsönszerződés dátumának megkötésétől függetlenül – a kölcsönszerződés módosítása szükséges.

5. A Hitelfelvevő a Lakás-előtakarékossági Szerződés alapján nyújtható lakáscélú kölcsönre is tekintettel, az előtörlesztés időpontjában érvényes Hirdetményben meghatározott díj egyidejű megfizetése mellett és a közvetlen tőketörlesztés időpontjában előtörlesztésre (közvetlen előtörlesztés) jogosult. A közvetlen előtörlesztés forrásául a Lakás-előtakarékossági Szerződésből eredő megtakarítás közvetlen tőketörlesztést követően fennmaradó összege és/vagy a lakástakarék-pénztár által nyújtott és az engedményezett

megtakarításhoz kapcsolódó lakáscélú kölcsön összege, vagy a Hitelfelvevő egyéb saját pénzeszköze szolgálhat. A közvetlen előtörlesztés legmagasabb mértéke megegyezik a kapcsolódó Lakás-előtakarékossági Szerződés szerződéses összege és a közvetlen tőketörlesztés összege különbségével azzal, hogy deviza-alapú kölcsön esetén a közvetlen előtörlesztés mértékének meghatározásakor a közvetlen tőketörlesztés a tranzakció végrehajtásakor érvényes FHB középárfolyamon számolt forint ellenértéke az irányadó. A közvetlen előtörlesztés elszámolásának módjára jelen Üzletszabályzat automatikus előtörlesztésre vonatkozó szabályai, az előtörlesztés díjának megállapítására és elszámolására pedig jelen a Üzletszabályzat I. 15. 6. pontjában foglaltak, valamint az a mindenkor hatályos Hirdetmény érvényes rendelkezései irányadóak.

6. A közvetlen tőketörlesztést valamint a közvetlen előtörlesztést az FHB a közvetlen tőketörlesztés kölcsönszerződésben meghatározott esedékességi időpontjában számolja el törlesztésként akkor is, ha azt a Hitelfelvevő vagy a lakás-takarékpénztár az esedékességet megelőzően teljesítette az FHB részére.

Az FHB a közvetlen tőketörlesztés(ek) megfizetéséig a Hitelfelvevővel általa kötött kölcsönszerződést, valamint a Lakás-előtakarékossági Szerződést – a jelen Üzletszabályzatban, valamint a kölcsönszerződésben meghatározottakon túl – jogosult azonnali hatállyal felmondani akkor is, ha:

- a Hitelfelvevő befizetési kötelezettségét – a kölcsönszerződés megkötését követően – nem a Lakás-előtakarékossági Szerződés vonatkozó rendelkezései szerint teljesíti,
- a Hitelfelvevő Lakás-előtakarékossági Szerződését a lakás-takarékpénztár felmondással megszünteti,
- a lakás-takarékpénztár – bármely ok miatt – a Lakás-előtakarékossági Szerződés alapján fennálló szolgáltatásának teljesítése alól mentesül.

7. A Hitelfelvevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy az FHB kölcsön futamideje alatt kizárólag az FHB előzetes írásbeli engedélye alapján jogosult a kölcsön biztosítékaul szolgáló:

- Lakás-előtakarékossági Szerződést módosítani, ideértve az előtakarékoskodó valamint a kedvezményezett személyének megváltoztatását is,
- Lakás-előtakarékossági Szerződésen alapuló megtakarításra vonatkozóan az FHB engedélyes helyzetét törölni, módosítani vagy megszüntetni,
- Lakás-előtakarékossági Szerződésből folyó jogait újabb kölcsönrel, vagy egyébként megterhelni,
- Lakás-előtakarékossági Szerződés összegét csökkenteni a kölcsön folyósítási feltételeinek függőben léte alatt,
- Lakás-előtakarékossági Szerződésen alapuló befizetési kötelezettsége szüneteltetését kezdeményezni.

II. 3. A deviza alapú hitelek általánostól eltérő szabályai

Az olyan lakossági hitelek esetében, ahol a Hitelfelvevő kölcsönszerződés alapján fennálló tartozása valamely külföldi pénznemben kerül meghatározásra, nyilvántartásra és elszámolásra, az Üzletszabályzat rendelkezéseit a jelen fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

1. Az FHB deviza alapú hitelt a Hirdetményében meghatározott külföldi pénznemekben nyújt. Deviza alapú hitel nyújtása esetén a Hitelfelvevőt a kölcsönszerződés alapján

terhelő fizetési kötelezettségek meghatározása, nyilvántartása és elszámolása devizában történik.

2. A deviza alapú hitelt az FHB – a kölcsönszerződésben foglalt rendelkezésektől függően – a nyilvántartás pénznemében, avagy forintban folyósítja. Deviza alapú hitel forintban történő folyósítása esetén az FHB a deviza alapú hitel forint ellenértékét a folyósítás napján, a tranzakció végrehajtásakor érvényes középárfolyamán bocsátja átutalással a Hitelfelvevő rendelkezésére akként, hogy az a folyósítást követő banki napon álljon a Hitelfelvevő által a kölcsönszerződésben meghatározott számlán rendelkezésre. A devizában fennálló kölcsöntartozás összegéről, valamint a folyósítást követő kamatperiódusra vonatkozó törlesztő részlet aktuális nagyságáról az FHB a Hitelfelvevőt a folyósítás napján készülő törlesztési értesítőben értesíti.
3. A deviza alapú hitelből fennálló illetve ahhoz kapcsolódó fizetési kötelezettségeit a Hitelfelvevő – a kölcsönszerződésben foglalt rendelkezésektől függően – a nyilvántartás pénznemében, avagy forintban jogosult és köteles teljesíteni. Amennyiben a Hitelfelvevő fizetési kötelezettségét olyan tartozása tekintetében köteles forintban teljesíteni, melynek nyilvántartása és elszámolása devizában történik, úgy a forintban teljesített fizetést az FHB a teljesítés napján, az aznap, a tranzakció végrehajtásakor érvényes középárfolyamán – a Hitelfelvevő minden további rendelkezése nélkül – a nyilvántartás pénznemére átváltja, és az így átváltott összeget a tartozás esedékessé válásának időpontjában – késedelmes teljesítés esetén a teljesítés napján – elszámolja törlesztésként.
4. A deviza alapú hitelek törlesztő összegének megfizetése kizárólag a kölcsönszerződésben meghatározott pénznemben, vagy – deviza alapú hitelek forintra történő átváltása esetén a kölcsönszerződésben foglaltaktól eltérően – forintban bankszámláról történő átutalással lehetséges. A törlesztő részlet aktuális nagyságáról az esedékességet megelőzően az FHB – kamatperiódusonként – törlesztési értesítőt küld a Hitelfelvevő részére.
5. Deviza alapú hitelek előtörlesztése esetén a Hitelfelvevő FHB-val szemben fennálló kölcsöntartozását a kölcsön nyilvántartási pénznemében is jogosult megfizetni.
6. A deviza alapú hitellel kapcsolatos egyes fogalmak (deviza alapú hitel, folyósítási árfolyam, törlesztési árfolyam, középárfolyam, forintfolyósítási limit) meghatározását az Üzletszabályzat I. 9. pontja tartalmazza.
7. A deviza alapú hitel felmondása folytán esedékessé váló devizatartozást a felmondás napjától a tartozás fennállásáig az általa választott időpontban az FHB jogosult az átváltás időpontjában érvényes középárfolyamán forintra átszámítani és ezen időponttól a tartozás teljes megfizetéséig azt forintban nyilvántartani és a befolyó törlesztéseket forintban elszámolni. A forintra átszámított követelés ügyleti és késedelmi kamat mértékére a vonatkozó kölcsönszerződés rendelkezései az irányadóak azzal, hogy az ügyleti kamat valamint késedelmi kamat együttes mértéke a felmondást követő 90. napot követően a vonatkozó jogszabályban meghatározott mértékű.
8. Az FHB a kölcsönszerződést – a jelen Üzletszabályzatban meghatározottakon túl – jogosult azonnali hatállyal felmondani akkor is, ha:
 - a Hitelfelvevő nem vagy nem szerződésszerűen tesz eleget a kölcsönszerződésben meghatározott pótfedezet-nyújtási kötelezettségének, vagy ha a kölcsönszerződésben meghatározott hitel/hitelbiztosítéki értékarány a meg engedett mérték fölé emelkedik;
 - egy esetleges árfolyamváltozás esetén a Kölcsön nem fedezi a kölcsön céljaként meghatározott építési munkáknak a hitelbírálat alapját képező költségvetésben

meghatározott hányadát, és Hitelfelvevő nem tesz eleget a kölcsönszerződés szerinti különbözet-fizetési kötelezettségének.

9. Az FHB lehetővé teszi a Hitelfelvevő kérelme esetén a deviza alapú hitelek forintra történő átváltási lehetőségét, vagy e hitelek devizában történő egyösszegű törlesztését, a Hirdetményben közzétett díj megfizetése mellett.

II. 4. A Birtokfejlesztési hitelre vonatkozó különös rendelkezések

Az FHB által termőföld vásárlására nyújtott jelzáloghitelek esetén az Üzletszabályzat rendelkezéseit a jelen fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

1. A Birtokfejlesztési hitelek esetén Hitelfelvevőnek lehetősége van a kölcsönt évente két alkalommal ütemezett módon törleszteni. Ütemezett törlesztés esetén a Hitelfelvevőnek évente két alkalommal, december és április hónapban keletkezik tőketörlesztési kötelezettsége. Az egyes esedékességek fizetendő tőke rész a futamidő alatti esedékességekre egyenletesen kerül szétosztásra. 5 éves kamatperiódusú évente két alkalommal történő ütemezett törlesztés esetén a hitel minimális futamideje minden esetben legalább 5 év. Ebben az esetben minimum tíz tőketörlesztés kerül meghatározásra az alábbiak szerint: az évente kétszer történő ütemezett törlesztés összege az utolsó kivételével egyenlő összegekben kerül meghatározásra, az utolsó törlesztő részlet nagysága a tőke és az addig megfizetésre kerülő tőketörlesztés különbözete, melynek esedékessége a kezdőnapot követő ötödik év áprilisa vagy decembere.

Amennyiben az 5 éves kamatperiódusú évente két alkalommal történő ütemezett törlesztés utolsó tőketörlesztése a kezdőnapot követő ötödik év áprilisában vagy decemberében esedékes (kivéve az április és decemberi kezdőnappal megkötött szerződéseket), az ügyleti kamat a teljes futamidő alatt a szerződéskötéskor érvényes kamattal egyezik meg.

Az így meghatározott tőketörlesztéseken túl a Hitelfelvevő a teljes futamidő alatt havi törlesztő részletet is köteles fizetni, melyet az FHB ügyleti évenként azok fordulónapján illetőleg a tőketörlesztések esedékességének napján állapít meg a következők szerint: az ügyleti év elején illetőleg a tőketörlesztések időpontjában fennálló tőketartozás 31 napi kamat összege megnövelve a havi kezelési költség összegével.

2. Ütemezett törlesztés esetén – Hitelfelvevő választása szerint – a futamidő első vagy második évének végéig tőketörlesztés nem történik, ezen időszakban kizárólag kamat és kezelési költség kerül elszámolásra. Ezen türelmi időszakban a Hitelfelvevő fizetési kötelezettségének havi összege az ügyleti év elején fennálló tőketartozás 31 napi kamat összege megnövelve a havi kezelési költség összegével.

II. 5. Az állami (kamat)támogatásokhoz, valamint állami kezességvállalásokhoz kapcsolódó rendelkezések

1. Amennyiben a Hitelfelvevő az FHB-től olyan kölcsönt vesz igénybe, melyhez a Magyar Állam bármely módon (kamat)támogatást nyújt és/vagy készfizető kezességet vállal, úgy a Hitelfelvevő köteles az állami támogatásról illetőleg az állami kezességvállalásról szóló, vonatkozó jogszabályokban előírt külön kötelezettségeit – például a hitelcéllal történő elszámolás körében – az ott meghatározottak szerint teljesíteni.
2. Valamennyi olyan állami kiegészítő kamattámogatással nyújtott kölcsön esetén, ahol a támogatásra nem kizárólag a jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatásának

szabályai vonatkoznak, az egyes ügyleti éveken belül a havi törlesztő-részletek összege – az utolsó ügyleti évet valamint az ügyleti éven belüli ráfolyósítás esetét ide nem értve – állandó.

A támogatott időszak alatt az állam által nyújtott kamattámogatás összege az ügyleti évek elején fennálló tőketartozásra vetítve kerül elszámolásra, a futamidő előrehaladtával pedig a törlesztések eredményeképpen csökkenő tőketartozások még abban az esetben is csökkenő állami kamattámogatást eredményeznek, ha a támogatás mértéke nem változik.

Az ilyen típusú kiegészítő állami kamattámogatású ügyletek esetében a futamidő előrehaladtával, változatlan éves kamatláb mérték mellett is a Hitelfelvevő törlesztő részletei ügyleti évenként folyamatosan emelkednek.

A 2013. szeptember 9-től befogadott kérelmek alapján állami kamattámogatás mellett kötött kölcsönszerződések esetében, a bank a támogatás időszaka alatt – ameddig a Hitelfelvevő támogatásra jogosult – a törlesztő részlet megállapítása során a bruttó kamat állami támogatással csökkentett mértékének (nettó kamat) figyelembe vételével jár el.

3. Amennyiben a Hitelfelvevő bármely okból az állami kamattámogatást avagy az állami készfizető kezességvállalást jogszerűtlenül vette igénybe, úgy vele szemben a jogosulatlanul igénybe vett költségvetési támogatás behajtására jogosult szervezet, az erre vonatkozó szabályok szerint jár el.
4. Amennyiben az állami kamattámogatás igénybevételének jogszerűtlensége megállapításra kerül, az FHB jogosult a kölcsön ügyleti kamatának éves mértékét a jogszerűtlenség megállapításától az állami kamattámogatások nélküli, aktuális Hirdetménye szerinti mértékű ügyleti kamataival egyező mértékben érvényesíteni, az eszerinti törlesztő részletek megfizetésére a Hitelfelvevő köteles.
5. Jogosulatlan igénybevétel vagy annak gyanúja esetén az FHB köteles a meghatározott külső szervezetek felé a szükséges tájékoztatásokat megadni. Ha az állami kamattámogatású ügylet tekintetében a Hitelfelvevő törlesztési kötelezettségét nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, a késedelmes törlesztés – az ügylettel érintett állami kamattámogatásra vonatkozó jogszabály rendelkezésétől függően – a kamattámogatás átmeneti vagy részleges illetőleg végleges elvesztését eredményezheti.
6. A kamattámogatás átmeneti vagy részleges elvesztésnek teljes időtartamára a Hitelfelvevő a 2013. szeptember 8-ig befogadott ügyletek esetén a kamattámogatás nélküli, a kölcsönszerződésben meghatározott ún. bruttó ügyleti kamatot köteles a Bank részére megfizetni, míg a 2013. szeptember 9-jét követően befogadott ügyletek esetén a – nettó kamattal számolt – törlesztő részleten felül a kamattámogatás összegét is meg kell fizetnie. A kamattámogatás végleges elvesztése esetén, illetve ha a jogszabály által biztosított támogatott időszak a Kölcsön futamideje alatt lejár, az azt követő időszakra az FHB által a vonatkozó Hirdetményben ilyen esetre meghatározott támogatás nélkül bruttó kamatmértéket, vagy a piaci hitelekre vonatkozó piaci kamatmértéket köteles az FHB részére megfizetni.
7. Megelőlegező kölcsön esetén, ha a Hitelfelvevő a gyermekvállalását a megelőlegezés időtartama alatt nem vagy csak részben teljesíti (ideértve a házasság felbontását is), a Megelőlegező kölcsön meg nem született gyermekekre eső részét köteles az FHB részére havi részletekben visszafizetni. E tartozás vonatkozásában a jelen Üzletszabályzat I.14. pontjában foglalt előtörlesztési szabályok akként módosulnak, hogy a Hitelfelvevő az

automatikus előtörlesztésre a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő végét (megelőleezés időtartama) követő első kamatperiódus fordulónapján, a bejelentéshez kötött előtörlesztés írásbeli kezdeményezésére a megelőleezés időtartamának végét követően jogosult. Amennyiben Hitelfeltevő a gyermekvállalást jogszabályban nevesített ok miatt nem teljesíti, határidőben benyújtott kérelmére helyette, a Megelőleező kölcsön összegét a központi költségvetés fizeti meg az FHB részére.

8. Azon kölcsönök vonatkozásában, melyekhez állami készfizető kezességvállalás kapcsolódik, részeltörlesztés esetén az egyes alkölcsönökben történő jóváírás az arányos teljesítés elvének megfelelően történik, tehát automatikus, valamint bejelentéshez kötött részeltörlesztés az alkölcsönök együttes előtörlesztésével lehetséges. A részeltörlesztés a kölcsönszerződésben rögzített arányban kerül megosztásra az alkölcsönök között. Bejelentéshez kötött előtörlesztés keretében a kölcsön teljes előtörlesztése az alkölcsönök együttes teljes előtörlesztésével lehetséges. Az előtörleszthető minimum összeg, és az előtörlesztési díj minimuma azonos devizanemű alkölcsönökre együttesen vonatkozik.

III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

III. 1. A szerződés megszűnése

Az FHB és a Hitelfeltevő valamint a Zálogkötelezett és a Kezes közötti jogviszony a kölcsön visszafizetésével és annak járulékai teljes megfizetésével szűnik meg.

A bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom földhivatali törlésének mindenkorai költségei a Hitelfeltevőt illetőleg a Zálogkötelezettet terhelik.

A bejegyzett jogok törléséhez kapcsolódóan az FHB a vonatkozó szerződés megszűnés napját követően legfeljebb 30 napon belül megküldi a Hitelfeltevő, illetve Zálogkötelezett részére a bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez szükséges dokumentumokat további ügyintézés céljából.

Jelen szabályok vonatkoznak arra az esetre is, ha a kölcsönszerződés a kölcsön összegének határidőben történő igénybevétele hiányában szűnik meg.

III. 2. Az Üzletszabályzat hatályba lépése és módosítása

Jelen egységes szerkezetű Üzletszabályzat a 2001. december 15. napjától érvényes és többször módosított "Lakossági Hitelezési Üzletszabályzat" módosításaként került megállapításra. Jelen Üzletszabályzat módosításai 2014. július 1. napján lépnek hatályba.

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

Az FHB fenntartja magának a jogot, hogy az Üzletszabályzatot új szolgáltatás bevezetésekor egyoldalúan kiegészítse, valamint az I.12.4. pontban felsorolt esetekben egyoldalúan módosítsa.

Az Üzletszabályzat módosítása annak hatályba lépése előtt megkötött szerződésekre vonatkozóan az érintett Ügyféllel szemben akkor válik hatályossá, ha annak tartalmát – a rá vonatkozó részében – a Hitelfeltevő, a Zálogkötelezett, illetve a Kezes kifejezetten vagy ráutaló magatartással elfogadta.

Ráutaló magatartással történő elfogadásnak tekintik a Felek, ha az Ügyfél a megváltozott Üzletszabályzattal szemben, I.12.4. pont rendelkezései figyelembe vétele mellett, annak hatálybalépését megelőző napig kifogást az FHB felé írásban nem tesz.

Az Üzletszabályzat változásáról szóló előzetes tájékoztatásra a jelen pont és az I.12.4. pont rendelkezései irányadóak.

Az Üzletszabályzat kamatot, díjat, költséget, jutalékot érintő rendelkezései FHB által kezdeményezett egyoldalú, Ügyfélre kedvezőtlen módosításának lehetőségét, feltételeit és szabályait a I.12.4. pont tartalmazza.

Az Üzletszabályzat nem kamatot, díjat, vagy költséget érintő rendelkezéseinek FHB által Ügyfélre kedvezőtlenül történő egyoldalú módosítása kizárólag a módosítás hatályba lépését követően megkötött szerződésekre kiterjedően lép hatályba. A tervezett, Ügyfélre kedvezőtlen módosítás hatályba lépését megelőzően megkötött szerződések tekintetében az FHB az Üzletszabályzat módosítási javaslatát – annak legalább a lényeges rendelkezéseit megjelölve valamint az Üzletszabályzat ingyenes elérhetőségét biztosítva – írásban, a javasolt hatályba lépést megelőző 30 (Harminc) nappal postai úton közli a Hitelfelvevővel.

Amennyiben az Ügyfél a hatálybalépést megelőző munkanapig írásban nem jelzi az FHB-nak kifogását a módosítással kapcsolatban, az adott szerződési feltételek módosítása elfogadottnak tekintendő. Az FHB az Üzletszabályzat módosításra vonatkozó kezdeményezését tartalmazó, a Hitelfelvevő nevére szóló postai küldeményt – ellenkező bizonyításáig – annak postára adása napjától számított, belföldi postacím esetén 5. naptári napon, külföldi postacím esetén 15. naptári napon kézbesítettnek kell tekinteni.

Az Üzletszabályzat rendelkezéseinek Ügyfélre nem kedvezőtlenül történő egyoldalú módosítására FHB előzetes értesítés nélkül és a módosítás hatályba lépését megelőzően megkötött szerződésekre kiterjedő hatállyal is jogosult.

Az Üzletszabályzat „I. 14. 3. Bejelentéshez kötött előtörlesztés” című pontjában meghatározott rendelkezéseket a 2008. szeptember 1. napját követően teljesített előtörlesztések tekintetében – amennyiben az érintett Hitelfelvevő jelen módosított Üzletszabályzat rendelkezéseit elfogadta – kell alkalmazni.

Az Üzletszabályzat rendkívüli előtörlesztésre vonatkozó I.14.4.1. pontjában foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni a kölcsönszerződéshez kapcsolódó – az FHB által korábban megkötött – csoportos hitelfedezeti életbiztosításból eredő, a 2008. április 30. napjáig bekövetkezett halálesetek miatti eseteleges biztosítói kifizetésekre is.

III. 3. Az Üzletszabályzat közzéte

Az FHB Üzletszabályzatát a Kölcsönszerződés megkötésekor Ügyfelei rendelkezésére bocsátja, valamint azt az ügyfélforgalom lebonyolítására szolgáló helyiségekben megtekintés céljából kifüggeszti továbbá internetes honlapján (www.fhb.hu) megjelenteti.

Jelen Üzletszabályzatban nem szabályozott kérdésekben az Ügyféllel kötött szerződések, továbbá a Polgári Törvénykönyvről, a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló, továbbá az FHB és Ügyfelei jogviszonyát szabályozó más hatályos jogszabályok – különös tekintettel a fogyasztóvédelmi szabályokra – az irányadóak.

Budapest, 2014. június 27.

FHB Jelzálogbank
Nyilvánosan Működő Részvénytársaság