



**FHB JELZÁLOGBANK**  
**NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**AZ IDŐSKORI JELZÁLOGJÁRADÉK**  
**ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEI**

**Hatályos: 2016. január 1. napjától**

## TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK.....	4
<i>I.1. Az FHB tevékenységének jogi alapjai .....</i>	<i>4</i>
<i>I.2. Alkalmazási kör.....</i>	<i>4</i>
<i>I.3. Ügyfél-azonosítás, képviselő, meghatalmazás.....</i>	<i>5</i>
<i>I.4. A teljesítés helye, ideje, módja .....</i>	<i>5</i>
<i>I.5. A kézbesítés szabályai.....</i>	<i>7</i>
<i>I.6. Az FHB felelőssége .....</i>	<i>7</i>
<i>I.7. Banktitok és üzleti titok.....</i>	<i>7</i>
<i>I.8. Jogviták rendezése, panaszkezelés, felügyeleti hatóság.....</i>	<i>8</i>
<i>I.9. Fogalom-meghatározások.....</i>	<i>8</i>
<i>I.10. A szerződéskötés és szerződésmódosítás általános szabályai.....</i>	<i>11</i>
<i>I. 11. Központi hitelinformációs rendszer (KHR).....</i>	<i>11</i>
<i>I. 12. A személyes adatok kezelésének általános szabályai .....</i>	<i>12</i>
II. AZ IDŐSKORI JELZÁLOGJÁRADÉK RÉSZLETES SZABÁLYAI .....	13
<i>II.1. A kölcsön célja és rendelkezésre bocsátása.....</i>	<i>13</i>
II.1.1. Általános szabályok .....	13
II.1.2. A hitelkiváltás speciális szabályai .....	13
<i>II.2. Kölcsönügylet alanyai.....</i>	<i>14</i>
II.2.1. Kölcsönfelvevő.....	14
II.2.2. Zálogkötelezett.....	15
II.2.3. A Kölcsönfelvevő és zálogkötelezett módosulása a futamidő alatt.....	15
<i>II.3. A kölcsön futamideje és rendelkezésre tartási időszaka.....</i>	<i>16</i>
<i>II.4. A kölcsön folyósításának feltételei.....</i>	<i>16</i>
II.4.1. Általános folyósítási feltételek .....	17
II.4.2. A havi rendszeres kifizetések teljesítésének feltételei .....	17
II.4.3. A hitelkiváltáshoz kapcsolódó speciális folyósítási feltételek.....	18
II.4.4. Az FHB elállási joga a kölcsön folyósítása előtt.....	18
<i>II.5. A Kölcsön ügyleti kamata és teljes hiteldíj mutatója.....</i>	<i>18</i>
II.5.1. A Kölcsön ügyleti kamatának meghatározása, módosítása és számítási módja .....	18
II.5.2. Egyéb díjak, költségek, jutalékok és azok módosítása .....	19
<i>Folyósítási jutalék .....</i>	<i>19</i>
<i>Szerződés-módosítási díj.....</i>	<i>19</i>
<i>Előtörlesztési jutalék.....</i>	<i>19</i>
II.5.2.1. Egyoldalú módosításra okot adó feltételek és körülmények.....	20
II.5.2.2. Az egyoldalú módosítás egyéb szabályai .....	20
II.5.2.3. A Kölcsönfelvevő felmondási joga .....	21
II.5.3. A teljes hiteldíj mutató.....	22
<i>II.6. A Kölcsön törlesztése .....</i>	<i>22</i>
<i>II.7. Az előtörlesztés szabályai.....</i>	<i>23</i>
II.7.1. Általános rendelkezések .....	23
II.7.2. Önkéntes előtörlesztés .....	23

II.7.3. Rendkívüli előtörlesztés .....	24
<b>II.8. A kölcsön biztosítékai .....</b>	<b>24</b>
II.8.1. Az ingatlan-fedezet általános követelményei.....	24
II.8.2. Speciális követelmények hitelkiváltás esetén: .....	25
II.8.3. Fedezetként elfogadható ingatlanok típusa .....	25
II.8.4. Fedezetcsere .....	25
II.8.5. A vagyombiztosítás .....	25
<b>II.9. A Kölcsönfelvevő jogai és kötelezettségei.....</b>	<b>27</b>
II.9.1. A Kölcsönfelvevő jogai.....	27
II.9.2. A Kölcsönfelvevő kötelezettségei .....	27
<b>II.10. Az FHB jogai és kötelezettségei .....</b>	<b>28</b>
II.10.1. Az FHB jogai.....	28
Ellenőrzési jog.....	28
Egyéb jogok.....	28
II.10.2. Az FHB kötelezettségei.....	29
Általános együttműködési kötelezettség .....	29
Tájékoztatási kötelezettség .....	29
<b>II. 11. A rendelkezésre tartott kölcsönrész kifizetésének megtagadása .....</b>	<b>30</b>
<b>II. 12. A nemteljesítés jogkövetkezményei.....</b>	<b>31</b>
II. 12. 1. A késedelmi kamat.....	31
II. 12. 2. A felmondás.....	31
<b>II.13. A szerződés felmondásának részletes szabályai.....</b>	<b>32</b>
II.13.1. A felmondás okai.....	32
II.13.2. A felmondás hatályba lépése .....	32
II.13.3. A felmondás jogkövetkezményei.....	32
<b>II.14. A deviza alapú hitelek további, általánostól eltérő szabályai .....</b>	<b>32</b>
<b>III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK .....</b>	<b>33</b>
<b>III.1. A kölcsön- és zálogszerződés megszűnése .....</b>	<b>33</b>
<b>III. 2. Az ÁSzF hatályba lépése és módosítása .....</b>	<b>34</b>
<b>III. 3. Az ÁSzF közzlése.....</b>	<b>34</b>

## I. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

### *1.1. Az FHB tevékenységének jogi alapjai*

Az FHB Jelzálogbank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság. (székhely: 1082 Budapest, Üllői út 48.) 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 Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: ÁSZF) hatálya alá tartozó szolgáltatásait is – az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet által 1998. március hó 06. napján, 345/1998. számon kiadott engedélyében meghatározottak szerint jogsult 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 ÁSZF-ben feltüntetni. Jogszabályi kötelezettségének eleget téve az FHB tájékoztatja Ügyfeleit, hogy jelenleg az alábbi tevékenységeket szervezi ki:

- IT eszközök és szoftverek üzemeltetése (a kiszervezett tevékenység végzője: DOM-P Informatikai Szolgáltató Zrt. (korábbi nevén 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).
- A szövetkezeti hitelintézetek integrációjához történt csatlakozással összefüggésben az egységes informatikai rendszer bevezetése és az ehhez szükséges előkészítő szolgáltatások ellátása (a kiszervezett tevékenység végzője: DOM-P Informatikai Szolgáltató Zrt. 1027 Budapest, Kapás u.11-15., cégjegyzékszám: 01-10-043224)

### *1.2. Alkalmazási kör*

A jelen ÁSZF tartalmazza az FHB által Ügyfelei részére nyújtott Időskori Jelzálogjáradék hitelezési szolgáltatásainak részletes feltételeit

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

A jelen ÁSZF-ben, valamint az FHB és az Ügyfél között létrejött egyes szerződésekben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2014. március 15. előtt kötött szerződések esetében 1959. évi IV. törvény, a 2014. március 15-én, vagy ezt követően kötött szerződések esetében a 2013. évi V. törvény (Ptk.), a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.), a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (Jht.), vagy más irányadó jogszabálynak a rendelkezéseit kell alkalmazni.

Ahol jelen ÁSZF Kölcsönfelvevőt avagy Zálogkötelezettet említ, úgy e megjelölés alatt egy Időskori Jelzálogjáradék valamennyi Kölcsönfelvevőjét illetőleg Zálogkötelezettjét érteni kell.

Amennyiben az FHB és az Ügyfél között létrejött szerződés valamelyik rendelkezése vagy rendelkezésének egy része érvénytelen vagy végrehajthatatlan, úgy ez nem érinti a szerződés többi részének érvényességét. Az FHB és az Ügyfél a fenti esetben az érvénytelen vagy végrehajthatatlan rendelkezést olyan érvényes vagy végrehajtható rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legjobban megfelel a helyettesítendő rendelkezés gazdasági tartalmának és céljának.

### ***1.3. Ügyfél-azonosítás, képviselet, meghatalmazás***

Az FHB a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (Pmt.) és a vonatkozó belső szabályai alapján köteles az ügyfélkapcsolat létesítésekor és a jelen ÁSZF 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 (születés kori név: előző név, leánykori név), házassági név, születési hely és idő, édesanyja leánykori (születés kori) családi és utóneve, állampolgárság, lakcím, azonosító okmány típusa és száma, külföldi esetben 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.

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.

### ***1.4. A teljesítés helye, ideje, módja***

Az FHB teljesítésének helye az FHB székhelye, módja egyrészt a Kölcsön összegének rendelkezésre tartása, másrészt a jelen ÁSZF-ben továbbiakban meghatározott módon való átutalás az Ügyfél által a kölcsönszerződésben megjelölt számlaszám javára.

Törlesztés, illetve az FHB javára bármely fizetés teljesítésének időpontja az a nap, melyen az összeg jóváírásra került az FHB által kölcsönszerződésben megadott számlára.

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

Az Ügyfél az öt terhelő fizetési kötelezettségeit átutalással jogosult és köteles teljesíteni az FHB szerződésben megjelölt számlájára.

Az Ügyfél köteles intézkedni a szerződése alapján az FHB-val szemben öt terhelő fizetési kötelezettségek határidőben, bankszámla terhére adott megbízással történő teljesítése érdekében. Amennyiben az esedékesség napja munkaszüneti nap vagy bankszünet, akkor az Ügyfél szerződés szerinti teljesítésének napja az esedékességet megelőző munkanap.

Amennyiben az Ügyfél fizetési kötelezettségét nem a kölcsönszerződésben meghatározott módon teljesíti, úgy az ilyen teljesítést az FHB nem köteles törlesztésként elszámolni.

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

Amennyiben a Kölcsönfelvétel által vagy nevében teljesített többletbefizetés áll az FHB rendelkezésére és a Kölcsönfelvétel 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 Kölcsönfelvétel rendelkezésére.

Amennyiben a Kölcsönfelvétel 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 Kölcsönfelvétel rendelkezése alapján visszautalja a Kölcsönfelvétel 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 Kölcsönfelvétel rendelkezésére;

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

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

--- a devizában nyilvántartott többletbefizetésnek a nyilvántartás devizanemében történő visszatérítése esetén az FHB a teljes összeget a Kölcsönfelvétel 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 Kölcsönfelvétel rendelkezésétől függetlenül – csak a Kölcsönfelvétel FHB Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaságnál (cégjegyzékszám: 01-10-045459, a továbbiakban: FHB Bank Zrt.) vezetett forint illetőleg deviza számlájára utalja vissza. Deviza alapú hitel devizában történő előtörlesztése esetén, ha a Kölcsönfelvétel csak forint bankszámlával rendelkezik az FHB Bank Zrt.-nél, akkor az FHB a túlfizetés forint ellenértékét a tranzakció végrehajtásakor érvényes középárfolyamán utalja át a Kölcsönfelvétel számlájára. Amennyiben a Kölcsönfelvétel nem rendelkezik az FHB Bank Zrt.-nél bankszámlával, a Kölcsönfelvétel 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 Bank Zrt. bármely bankfiókja útján, melynek az FHB a kifizetés időpontjában érvényes középárfolyamán tesz eleget;

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

Amennyiben az FHB által a kölcsönből hitelkiváltási célra átutalásra kerülő összeg egy esetleges árfolyamváltozásból vagy egyéb okból adódóan meghaladja a kiváltandó kölcsönből még fennálló tartozás teljes

összegét, a kiváltandó kölcsönt nyújtó által esetlegesen az FHB számára visszautalt összeget az FHB a Kölcsönfelvevő rendelkezése alapján visszautalja a Kölcsönfelvevő által megjelölt bankszámla javára.

### ***1.5. 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 II.5.2.3. 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 Általános Szerződési Feltételekben megjelölt, a szerződésszerű teljesítéshez kapcsolódó tájékoztatási, 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 bélyegzőnyomatával és egy alkalmazottja kézjegyével látja el. Az FHB nem felel azokért a károkért, amelyek a postai úton történő kézbesítés hibáiból erednek.

### ***1.6. 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 fejtsse 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.

### ***1.7. 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 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 foglaltnan 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.

### ***1.8. Jogviták rendezése, panaszkezelés, felügyeleti hatóság***

A Felek jogvitáikban a jelen ÁSZF 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](http://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](http://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.

### ***1.9. Fogalom-meghatározások***

**Deviza alapú hitel:** olyan Időskori Jelzálogjára, vagy Kölcsön, melynek kölcsönösszege a kölcsönszerződésben meghatározott külföldi pénznemben kerül nyilvántartásra és elszámolásra.

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

**Eredeti Kölcsönfelvevő:** a Kölcsönfelvevőknek azon köre, akik az Időskori Jelzálogjára létrejött kölcsönszerződést annak keletkezésékor aláírták.

**FHB:** az FHB Jelzálogbank Nyrt. (1082 Budapest, Üllői út 48.)

**FHB Bankcsoport:** az FHB és a Hpt. 172. § 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.

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



**Hirdetmény:** az FHB által az FHB fiókjaiban kifüggesztett és honlapjára kitett és az Ügyfél kérésére részére egyéb módon is hozzáférhetővé tett olyan tájékoztatás, amelyben az FHB az általa a természetes személyek részére nyújtott szolgáltatások kamat-, díj-, költség-, és egyéb feltételeiről, valamint e feltételek módosításáról ad tájékoztatást.

**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 százalékaiban, éves szinten meghatározott pénzösszeg.

**Időskori Jelzálogjáraadék, vagy Kölcsön/Hitel:** az FHB által a jelen ÁSZF-ben meghatározottak szerint a Kölcsönfelvevő részére pénzösszegnek kamat ellenében történő rendelkezésre bocsátása, amely az FHB-nak a jelen ÁSZF-ben szabályozott módon kerül visszafizetésre.

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

**Kezdő nap:** az egyedi kölcsönszerződésben naptári nap szerint meghatározott időpont. E nap egyben az első kamatperiódus és az első ügyleti év kezdő napja. A kezdő nap minden esetben az egyedi kölcsönszerződés közzegyző előtti megkötésének napja.

**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 kamatperiódusok fordulónapja.

**Kamatperiódus fordulónapja:** a kamatperiódusnak megfelelő időtartam elteltét követő és a kezdőnappal megegyező naptári nap.

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

**Kamatfelár:** a referencia-kamatlábán felül – a hitelkamat részeként-fizetendő kamat, a hitelkamat és a referenciakamat különbségként meghatározott kamatrész.

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

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

**Kölcsönszerződés:** az Időskori Jelzálogjáraadék nyújtására vonatkozóan meghatározott alakszerűség mellett az Ügyfél és az FHB, mint Hitelező között létrejött azon jogviszony, amely szabályozza a felek jogait és kötelezettségeit és melynek elválaszthatatlan része jelen ÁSZF és a Hirdetmény.

**Kumulált forint folyósítási limit:** kizárólag a havi rendszeres kifizetést is tartalmazó deviza alapú hitelek forintban történő folyósítása esetén, a havi rendszeres kifizetésekre vonatkozóan alkalmazott limit, melynek mértéke a fedezetül szolgáló ingatlan(ok) szerződéskötés napján érvényes hitelbiztosítéki értékének 70%-a. E limit a kölcsön devizaösszegét hivatott korlátozni egy esetlegesen bekövetkező árfolyam emelkedés esetére, összegét felek a

kölcsönszerződésben rögzítik. Amennyiben a kölcsön éppen esedékes havi rendszeres kifizetésének folyósításakor a limit korlátozó szerepe ténylegesen érvényesülne, az FHB megtagadja a havi rendszeres kifizetés további folyósítását az aktuális esedékességtől kezdődően, azt is beleértve.

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

**Rendelkezésre tartási időszak:** a futamidő azon része, amely alatt az FHB a Kölcsönfelvevő részére – megtagadási ok hiányában – havi rendszeres, egyenlő összegű kifizetéseket teljesít. Ezen időszak kezdő időpontja az egyösszegű kezdeti kifizetés teljes folyósítását követő hónap 6. naptári napja.

**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.

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

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

**Közép árfolyam:** Deviza alapú hitelek esetén a Kölcsönfelvevőt 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.

**Türelmi idő:** valamennyi Eredeti Kölcsönfelvevő elhalálozásának napja és az azt követő év azonos napja (azonos hónap, nap), ennek hiányában az azt követő hónap első naptári napja közötti időszak.

**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 Kölcsönfelvevő által a pénzhatalmat díjaként fizetendő összeg, melynek első kamatperiódusra érvényes éves százalékos mértékét (kamatláb) a kölcsönszerződés tartalmazza.

Az ügyleti kamat – az Ügyfél választása szerint:

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

**Ügyfél:** az a természetes személy, aki részére az FHB Időskori Jelzálogjáraadék nyújtására vonatkozó kötelezettséget vállal (a továbbiakban: Kölcsönfelvevő), továbbá mindazon személyek, akik a Kölcsönfelvevővel megkötött Kölcsönszerződéshez kapcsolódóan akár zálogkötelezettként (továbbiakban: Zálogkötelezett), akár egyéb módon az FHB-val szerződéses kapcsolatba lépnek.

**Változó hitelkamat:** minden olyan kamat, ami nem minősül rögzített hitelkamatnak.

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

Jelen ÁSZF alapján megkötésre kerülő kölcsönszerződések közjegyzői okiratba való foglalása jogszabályi rendelkezés folytán kötelező.

A felek ilyen irányú megállapodás 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 túséréséről.

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

### ***1.11. Központi hitelinformációs rendszer (KHR)***

Az FHB tájékoztatja a Kölcsönfelvevőket, 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

- a) az Ügyfél hitel és pénzkölcsön nyújtására, kezesség és bankgarancia vállalására, valamint egyéb bankári kötelezettség vállalására vonatkozóan az FHB-val – annak jelen ÁSZF hatálya alá tartozó tevékenységi körébe tartozó – szerződést köt,
- b) 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,
- c) a természetes személy okirattal bizonyíthatóan a szerződés, megkötésének kezdeményezése során valóban adatot közöl, és mindez okirattal bizonyítható, illetve hamis vagy hamisított okiratot használata miatt a bíróság jogerős határozatában 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,
- d) a természetes személlyel szemben 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 a) pontban 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 a) pontban 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 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 5 (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 a lakóhelye szerint illetékes járásbíró előtt. 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 szolgáltat adatot bármely referenciaadat-szolgáltató részére, az ott meghatározott feltételek mellett. Az Ügyfél az adatátadást – kizárólag a I.11. a) pontban meghatározott, a szerződés megkötése okán átadott adat 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 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.

## ***I. 12. 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](http://www.fhb.hu) honlapon és a bankfiókokban kihelyezett Adatkezelési tájékoztató részletesen tartalmazza.

## **II. AZ IDŐSKORI JELZÁLOGJÁRADÉK RÉSZLETES SZABÁLYAI**

### **II.1. A Kölcsön célja és rendelkezésre bocsátása**

#### **II.1.1. Általános szabályok**

A Kölcsön összege szabadon felhasználható, a felhasználási cél megjelölése nélkül.

A kölcsönt az FHB az alábbiak szerint bocsátja a Kölcsönfelvevő rendelkezésére:

- a) a kölcsön teljes összegének egyösszegű kifizetésével vagy
- b) egyösszegű kezdeti kifizetéssel és havi rendszeres kifizetéssel, mely utóbbi tekintetében az FHB az egyösszegű kezdeti kifizetés után fennmaradó összeget a Kölcsönfelvevő rendelkezésére tartja a jelen Általános Szerződési feltételekben meghatározott módon és feltételek teljesülése esetén, és a rendelkezésre tartott összeg terhére teljesíti a havi kifizetéseket.

Az egyösszegű kezdeti kifizetés folyósítási jutalékkal csökkentett, a Kölcsönfelvevő számára ténylegesen kifizetésre kerülő (nettó) minimum mértéke 1 millió forint lehet, maximum, a folyósítási jutalékot is tartalmazó (bruttó) mértéke a kölcsön teljes összege. A maximum és a minimum értékek között a Kölcsönfelvevő jogosult az egyösszegben igénybe venni kívánt összeget meghatározni.

A havi rendszeres kifizetés a Kölcsönfelvevő Kölcsönszerződésben megadott rendelkezése alapján a rendelkezésre tartott kölcsönösszeg terhére történik, mely a rendelkezésre tartási időszak alatt minden hónap ugyanazon napján az FHB által rendelkezésre bocsátott kölcsön devizanemében teljesített egyenlő összegű kifizetést jelent. A havi rendszeres kifizetésekre a Kölcsönfelvevő a rendelkezésre tartás kezdő időpontját követő hó 6. napjától kezdődően minden hónap 6. napján – amennyiben ezen időpont munkaszüneti, vagy bankszünnap, akkor az azt követő első munkanapon – havonta a kölcsön devizanemében meghatározott azonos összegben jogosult a kölcsönszerződésben meghatározott rendelkezésre tartási időszak végéig.

#### **II.1.2. A hitelkiváltás speciális szabályai**

A Kölcsön szabadon felhasználhatóságának főszabálya alól kivételt képez az az eset, amikor a Kölcsön egy részének felhasználásával a fedezetül felajánlott ingatlan tehermentesítését kell végrehajtani.

A Kölcsön a fedezetül szolgáló ingatlan tehermentesítésére csak abban az esetben használható fel, ha:

- a kiváltásra kerülő kölcsönt magyarországi székhelyű, magyar cégbíróság által bejegyzett és a Magyar Nemzeti Bank által felügyelt hitelintézet (kivéve az FBH Bankcsoport valamely tagja) vagy pénzügyi vállalkozás üzletszerű tevékenysége körében nyújtotta, vagy állami tulajdonban lévő társaságok (pl. MÁV), valamint az MVA nyújtotta, feltéve, hogy a hitelintézet vagy pénzügyi vállalkozás nem áll felszámolás, csődeljárás vagy végelszámolás alatt, és a tartozás kimutatáson szereplő összeg nem haladja meg több, mint 20%-kal a bejegyzett teher összegét,
- kiváltásra kerülhet továbbá munkáltatói és önkormányzati, illetve a Magyar Állam által nyújtott kölcsön és támogatás,
- a kiváltani kért kölcsön fedezetül szolgáló ingatlan-jelzálogjog csak a kiváltással megszűnő kölcsönt biztosíthatja (pl. nem keretjelzálog vagy munkáltatói kölcsönrel összevont), vagyis garantálható, hogy a kiváltással a fedezetül szolgáló jelzálogjog is véglegesen és teljes körűen megszűnik,
- a hitelkiváltásnak minden esetben teljes körűnek kell lennie, a korábbi kölcsön, illetve egymással szoros összefüggésben (például: egy jelzálogjoggal biztosított) álló kölcsönök részlegesen sem maradhatnak fenn, azok az FHB kölcsön-folyósításával meg kell, hogy szűnjenek,

- a kiváltandó kölcsön teljes előtörlesztésének a kért időpontban jogi akadály a nincs, a hitelintézet/kiváltandó kölcsön nyújtója ezen teljes tartozás lejárat előtti megfizetését teljes mértékben elfogadja valamint erre az esetre kötelezettséget vállal a javára fennálló jelzálogjog (valamint esetlegesen bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom) és egyéb teher haladéktalan törlesztésre.
- az FHB jelzálogjogának, valamint elidegenítési és terhelési tilalmának bejegyzéséhez a kiváltandó kölcsön jogosultja hozzájárul,
- a kölcsön szerződészerű visszafizetésének a kölcsönszerződésben rögzített végső határideje nem jár le a kölcsönkérelem benyújtásától számított 60 napon belül,
- a Kölcsönfelvevőnek fizetési késedelme, hátralékos tartozása a kölcsönkérelem befogadásáig nem áll fenn.

A fentieket a Kölcsönfelvevő elsősorban az eredeti kölcsönszerződés benyújtásával, valamint a kölcsön nyújtó fentiekre vonatkozó igazolásával és az FHB jelzálogjogának valamint elidegenítési és terhelési tilalmának bejegyzéséhez történő hozzájáruló nyilatkozatával köteles igazolni legkésőbb a Kölcsönszerződés megkötéséig.

Az egyösszegű kezdeti kifizetéssel történő hitelkiváltás esetén az alábbiak megvalósulása is szükséges:

- A Kölcsönfelvevő a Kölcsönszerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy a kölcsön folyósítását követően az eredeti kölcsönt nyújtó jelzálogjogának törlesztéssel felszabaduló ranghelyet biztosítja az FHB javára és vállalja, hogy megtesz, illetve beszerez minden szükséges jognyilatkozatot, amely ezen zálogjogi ranghelynek az FHB javára történő biztosításához szükséges, beleértve egy esetlegesen szükséges ranghely-szerződésnek valamennyi érintett általi megkötését is.
- amennyiben bármely okból adódóan az átutalásra kerülő forint összeg nem fedezi a kiváltandó kölcsönből még fennálló tartozás teljes összegét – a hitelcél megvalósulása érdekében – a Kölcsönfelvevő saját forrásból köteles azt kiegészíteni. A Kölcsönfelvevő a folyósítás napját követő 15 munkanapon belül köteles fenti tartozását megfizetni és ennek tényét az FHB felé igazolni. E kötelezettség nem teljesítése esetén FHB jogosult a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani.

## **II.2. Kölcsönügylet alanyai**

### **II.2.1. Kölcsönfelvevő**

A Kölcsönfelvevő 65. életévet betöltött cselekvőképes, ingatlan-tulajdonnal rendelkező magyar állampolgár.

A Kölcsönfelvevő lehet

- egyedülálló, aki igényelheti a kölcsönt a Ptk. (a 2014. március 14. napjáig kötött szerződések esetén: 685.§. b.<sup>1</sup>, a 2014.március 15.-én és azt követően kötött szerződések esetében 8:1. § (1) bekezdés 1. <sup>2</sup>pontja) szerinti közeli hozzátartozójával együtt is, abban az esetben, ha ez utóbbi személy lakóhelye a fedezetül felajánlott ingatlanban van, és ezen ingatlan tekintetében a Kölcsönfelvevővel az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdonközösség áll fenn,
- házas vagy élettársi kapcsolatban élő személy, ez esetben a házas- vagy élettárs az ügyletbe kötelezően bevonásra kerül. A házas- vagy élettárs lakóhelye a fedezetül felajánlott ingatlanban kell, hogy legyen, és ezen ingatlan tekintetében a Kölcsönfelvevővel az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdonközösségnek kell fennállnia. A tulajdoni lapon feltüntetett tulajdonközösség követelménye alól kivételt képez azon házastársak esete, akik a kölcsönszerződésben nyilatkoznak a telekkönyvön kívüli tulajdonközösség fennállásáról és annak mértékéről.

<sup>1</sup> Közeli hozzátartozók: a házastárs, a bejegyzett élettárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és neveltgyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő, valamint a testvér; hozzátartozó továbbá: az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a jegyes, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, valamint a testvér házastársa.

<sup>2</sup> Közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér;

Hozzátartozó: a közeli hozzátartozó, az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, és a testvér házastársa;

Közeli hozzátartozóval történő társas igénylés esetén is egy kölcsönügyletben csak legfeljebb 2 fő lehet a Kölcsönfelvevő. Társas igénylés (házastársak, élettársak, vagy közeli hozzátartozó) esetén mindkét Kölcsönfelvevő tekintetében teljesülnie kell a jelen ÁSZF-ben meghatározott korhatárnak.

Amennyiben Kölcsönfelvevők élettársi kapcsolatban élnek, úgy kötelesek az együttélés tényét közös, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozattal igazolni.

Amennyiben a kölcsönigénylő(k) nyilatkoznak a várható örökös(ök) személyéről az FHB által javasolt formában és az ezen nyilatkozatban megjelölt örökös(ök) aláírják az egyedi kölcsönszerződés arra vonatkozó záradékát, miszerint mint a kölcsönigénylő(k) várható örököse(i), ismeri(k) és tudomásul veszi(k) a kölcsönszerződésben foglaltakat, úgy az FHB a mindenkor hatályos Hirdetményében szereplő kedvezményes folyósítási jutalékot számítja fel a kölcsön folyósításakor.

## **II.2.2. Zálogkötelezett**

A Kölcsönfelvevő és a zálogkötelezett személye az Időskori Jelzálogjáraadéokra vonatkozó Kölcsönszerződés megkötésének időpontjában kötelezően megegyezik.

## **II.2.3. A Kölcsönfelvevő és zálogkötelezett módosulása a futamidő alatt**

- *Eredeti Kölcsönfelvevők egyikének halála*

Amennyiben az Eredeti Kölcsönfelvevők egyike meghal, és a másik Eredeti Kölcsönfelvevő még életben van, az örökös(ök) jogutódlása a Kölcsönszerződés módosítását csak abban az esetben eredményezi, ha a fedezetül szolgáló ingatlan tulajdonosi vagy használati viszonyainak vagy egyéb lényeges körülmény változása az FHB megítélése szerint ezt indokolttá teszi.

Ilyen esetben az FHB jogosult Ügyfeleit szerződésmódosításra felhívni, mely felhívás szerinti szerződésmódosítás megkötésére a Kölcsönfelvevők kötelezettséget vállalnak.

Ilyen esetben az elhunyt helyébe az öröklés szabályai szerint jogutódként belépő új személy(ek) mind a kölcsönfelvevői, mind a zálogkötelezetti jogok és kötelezettségek tekintetében jogutód(ok).

Amennyiben a rendelkezésre tartási időszak alatt következik be ezen haláleset, úgy a havi kifizetések tekintetében a jogutód kölcsönfelvevő(k) is – egyetemlegesen – jogosultak a kifizetésekre, de ez a körülmény önmagában a havi kifizetések teljesítésének időpontját, összegét és a teljesítés helyét (számlaszámot) nem változtatja meg.

Amennyiben ezen számlaszámon a haláleset következtében a túlélő eredeti Kölcsönfelvevő az FHB által szabályszerűen átutalt havi rendszeres kifizetésekhez nem fér hozzá, úgy a túlélő eredeti Kölcsönfelvevő kérheti a kifizetések felfüggesztését, ezzel párhuzamosan pedig a lehetőség szerinti legrövidebb idő alatt gondoskodik új bankszámla nyitásáról és ezen új számlaszámnak az FHB-nak való bejelentéséről, amely időponttól az FHB a havi rendszeres kifizetéseket az új számlaszámra utalja.

A havi rendszeres kifizetéseknek a túlélő eredeti Kölcsönfelvevő kérelmére történt felfüggesztése következtében elmaradt havi kifizetéseket az FHB az új számlaszámra az első esedékes havi kifizetéssel együtt utalja át, deviza alapú hitel esetén az aktuális középárfolyamon.

Amennyiben a túlélő eredeti Kölcsönfelvevő nem gondoskodik a fentiekről, úgy az FHB-t semmilyen felelősség nem terheli a tekintetben, hogy a Kölcsönfelvevő az FHB által szabályszerűen átutalt havi kifizetésekhez nem fér hozzá. A jogutód zálogkötelezett státusa – a vonatkozó ÁSZF szabályai szerint – annyiban eltér az Eredeti Kölcsönfelvevő kötelezettségeitől, hogy a fedezetül szolgáló ingatlan életvitelszerű használatára nem kötelezett(ek), így az ezekhez kapcsolódó szankciók sem alkalmazhatóak az FHB részéről vele (velük) szemben. Ilyen esetben az FHB szerződésmódosítási díjat nem számít fel.

- *Házasság illetőleg élettársi kapcsolat felbontása*

Amennyiben a Kölcsönfelvevők a kölcsön futamideje alatt házastársi avagy élettársi kapcsolatukat, és/vagy a Kölcsön fedezetül szolgáló ingatlant is érintő vagyonközösségüket megszüntetik, úgy az FHB a fedezetül szolgáló ingatlan tulajdonjogának, használati viszonyainak avagy egyéb lényeges körülménynek a megváltozására tekintettel jogosult ügyfeleit szerződésmódosításra felhívni, mely felhívás szerinti

szerződésmódosítás megkötésére a Kölcsönfelvevők kötelezettséget vállalnak, melynek költségei a Kölcsönfelvevőket terhelik.

- *Házasság illetőleg élettársi kapcsolat létesítése*

A Kölcsön futamideje alatt létesített új házasság avagy új élettársi kapcsolat a Kölcsönszerződés alanyait nem érinti, az új házastárs vagy élettárs nem válik a Kölcsönszerződés alanyává és ezzel összefüggésben az FHB – az őt megillető elidegenítési és terhelési tilalom gyakorlása során – nem járul hozzá az ingatlan tulajdonjogi helyzetének futamidő alatti megváltoztatásához. A Kölcsön alapján esedékessé váló havi rendszeres kifizetési jogosultja és összeg ilyen esetben is változatlan marad, a kifizetés a Kölcsönszerződésben meghatározott rendelkezésre tartási időszak végéig tart.

### ***II.3. A kölcsön futamideje és rendelkezésre tartási időszaka***

A kölcsön lejáratának időpontja a Kölcsönszerződés megkötésének évét követő 50. évnek a szerződéskötés napjával megegyező napja, ennek hiányában az azt követő hónap első naptári napja vagy – amennyiben ez korábban következik be – valamennyi Eredeti Kölcsönfelvevő elhalálzásának napját követő év azonos napja (azonos hónap, nap), ennek hiányában az azt követő hónap első naptári napja.

A rendelkezésre tartás a Kölcsön részletekben történő rendelkezésre bocsátásának érdekében, egész években meghatározott és Kölcsönszerződésben rögzített azon időszak, amely időszak alatt az FHB a még ki nem folyósított kölcsönösszeget a Kölcsönfelvevő rendelkezésére tartja. Kezdő időpontja az egyösszegű kezdeti kifizetés teljes folyósítását követő hónap 6. napja. Ennek időtartamát a Kölcsönfelvevő a kölcsönszerződés megkötése előtt jogosult megválasztani azzal, hogy az időszak években meghatározott hossza legfeljebb 100 év és a Kölcsönfelvevő szerződés-kötéskori betöltött életkora (két Kölcsönfelvevő esetén a fiatalabb betöltött életkora) különbsége lehet. A kölcsönszerződésben években meghatározott rendelkezésre tartási időszakot a Kölcsönfelvevő a futamidő alatt nem jogosult egyoldalúan megváltoztatni. A rendelkezésre tartási időt érvényesen módosítani csak a felek szerződésmódosításával lehet. Ilyen módosítás során minden esetben a még igénybe vehető Kölcsön tényleges összege is megváltozik. A Kölcsönszerződés módosításának díja a Kölcsönfelvevőt terheli.

### ***II.4. A kölcsön folyósításának feltételei***

Amennyiben a jelen pontba foglalt folyósítási feltételek, valamint az egyedi szerződésekben előírt további folyósítási feltételek teljesültek, úgy azt követően az FHB a kölcsön teljes összegét avagy – havi rendszeres kifizetést választó Kölcsönfelvevők részére – egyösszegű kezdeti kifizetést folyósítja és egyidejűleg a fennmaradó összeget a Kölcsönfelvevő rendelkezésére tartja. A Kölcsön teljes összegének avagy az egyösszegű kezdeti kifizetésnek a folyósítására a folyósítási feltételek teljesülésének időpontját követő 10 napon belül kerülhet sor.

Ha a kölcsön folyósítása bármely okból – legalább részben – a kölcsönszerződésben meghatározott kezdő napot követő 90. napig nem következik be, és ezen időtartam alatt a Kölcsönfelvevő a kölcsön legalább részbeni igénybevételének szándékát írásban sem jelezte az FHB részére, úgy az érintett kölcsönszerződés a kezdő napot követő 90. napon a Felek minden további nyilatkozata vagy rendelkezése nélkül megszűnik.

Ha a kölcsön egyösszegben folyósítandó hányadának folyósítása legalább részben megkezdődött, de a további folyósítás teljesítésének illetőleg a havi kifizetések megkezdésének feltételei bármely okból az első részlet folyósítását követő 90. napig nem következnek be, úgy ezt követően az FHB-t a folyósítási illetőleg kifizetési kötelezettség nem terheli.



#### **II.4.1. Általános folyósítási feltételek**

Az FHB az általa a Kölcsönfelvevőnek nyújtott kölcsönt az alábbi általános feltételek együttes teljesítése esetén folyósítja:

- a biztosítékkal lekötött ingatlanra vonatkozó, a hitelbírálat során elfogadott, illetve meghatározott birtok-, tulajdoni- használati és teherviszonyokban semmiféle, az FHB-t hátrányosan érintő változás nem következett be,
- a biztosítékkal szolgáló ingatlan(ok)ra a földhivatal – a Kölcsönszerződésben meghatározott ranghelyre, összegben és devizanemben – a jelzálogjogot, valamint annak biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalmat az FHB javára határozattal bejegyezte, és ezt hiteles tulajdoni lap másolat vagy szemle igazolja,
- a fedezetül elfogadott ingatlan(ok) a kölcsönszerződésben meghatározott módon, az FHB-t egyedüli kedvezményezettként megjelölve biztosítva van(nak),
- a szerződéskötéskor az ingatlan-nyilvántartásban esetlegesen fennálló illetőleg hiányzó és FHB által egyedi elbírálás alapján ideiglenesen engedélyezett, avagy mellőzött terhek és ténybejegyzések határozattal törésre avagy bejegyzésre kerültek, és ezt hiteles tulajdoni lap másolat vagy szemle igazolja,
- hitelkiváltás esetén a kölcsön első folyósítása kizárólag forintban a kiváltandó kölcsönt folyósító hitelintézet/kiváltandó kölcsön nyújtója által írásban közölt, a kiváltandó tartozás nyilvántartására szolgáló hitelszámla javára történik.

Az FHB az általános folyósítási feltételeken túl egyedi feltételeket is előírhat, melyeket az egyes Kölcsönszerződések tartalmaznak.

#### **II.4.2. A havi rendszeres kifizetések teljesítésének feltételei**

A havi részletekben igénybe vehető kölcsönrész kifizetések az FHB a rendelkezésre tartás megkezdésekor vizsgálja a folyósítási feltételeket, ezt követően a rendelkezésre tartott kölcsönösszeg terhére, a Kölcsönfelvevő által a Kölcsönszerződésben meghatározott lehívási rendelkezésnek megfelelő összegben és időpontban automatikusan teljesít kifizetést.

Az FHB jogosult a jelen ÁSZF-ben meghatározott valamely megtagadási ok alapján valamely kölcsönrész vagy kölcsönrészek kifizetését megtagadni mindaddig, amíg a megtagadási ok fennáll. Az ilyen ok megszűnése esetén, azt követően a ki nem fizetett kölcsönrészeket az FHB – amennyiben a konkrét körülmények mást nem indokolnak – egy összegben bocsátja a kölcsönfelvevő rendelkezésére, deviza alapú hitel esetén ezen összegeknek az aktuális középárfolyamon számított forint ellenértéke kerül kifizetésre.

A kumulált forint folyósítási limit első alkalommal bekövetkezett elérésétől kezdve sem a megtagadott korábbi kifizetéseket, sem a rendelkezésre tartási időszak hátralévő kifizetéseit nem bocsátja a Kölcsönfelvevő rendelkezésére az FHB, még abban az esetben sem, ha az árfolyamváltozás következtében ezen megtagadási ok már nem állna fenn.

A havi rendszeres kifizetés esetén a Kölcsönfelvevő a kölcsön összegére a rendelkezésre tartási időszak kezdő időpontjától kezdődően a Kölcsönszerződésben meghatározott rendelkezésre tartási időtartam végéig minden hónap 6. napján jogosult azzal, hogy elsőként az egyösszegű folyósítás szabályai szerint kell eljárni és ezt követően kerülhet sor a részletekben történő kifizetés megkezdésére.

A bankszámla tulajdonosa a Kölcsönfelvevő – két Kölcsönfelvevő esetén valamelyikük – kell legyen. Futamidő közben két Kölcsönfelvevő esetében csak a Kölcsönfelvevők teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata esetén változtatható meg a számlaszám.

Az FHB csak magyarországi banknál vezetett számlára teljesít folyósítást illetőleg kifizetést.

A havi kifizetésű kölcsönösszegeket az FHB a szerződésben meghatározott rendelkezésre tartási időszak alatt teljesíti. Két Kölcsönfelvevő esetén, ha az egyik fél elhalálozik, és még van ki nem folyósított kölcsönrész, az FHB a rendelkezésre tartási időszak alatt változatlan feltételek mellett és bankszámlaszám javára utalja továbbra is a havi rendszeres kifizetési összeget.

#### II.4.3. A hitelkiváltáshoz kapcsolódó speciális folyósítási feltételek

- A hitelkiváltással érintett, a Kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlant terhelő zálogjog – és esetlegesen hozzá kapcsolódó egyéb bejegyzések – határozattal történő törlésének teljesülésig a kölcsön összegéből kizárólag hitelkiváltás céljára és az ehhez szükséges mértékig történhet folyósítás. Hitelkiváltásnál a kölcsön első folyósítása csak a kiváltandó kölcsönt folyósító hitelintézet/kiváltandó kölcsön nyújtója által írásban közölt, a kiváltandó tartozás nyilvántartására szolgáló hitelszámla javára történik.
- A Kölcsönfelvevőnek utalandó további összegű folyósítás és/vagy a rendszeres havi kifizetések megkezdésének további feltétele a hitelkiváltással érintett (hitelintézeti) kölcsön biztosítására kikötött jelzálogjog és egyéb teher határozattal való törlése és – ha korábban ez a feltétel nem teljesült – az ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítás tekintetében a kizárólagos kedvezményezettkénti megjelölés feltüntetése és ennek hitelt érdemlő igazolása.

#### II.4.4. Az FHB elállási joga a kölcsön folyósítása előtt

Ha a Kölcsönfelvevő 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 ÁSZF 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 ÁSZF-ben nem szabályozott eseteiben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

#### II.5. A Kölcsön ügyleti kamata és teljes hiteldíj mutatója

##### II.5.1. A Kölcsön ügyleti kamatának meghatározása, módosítása és számítási módja

A kölcsön ügyleti kamata kamatperiódusonként változó mértékű, a lejáratkor egy összegben fizetendő. Egy kamatperiódus érvényessége alatt havi rendszeres folyósítással kifizetett kölcsönösszegek ügyleti kamatlába azonos. Az első kamatperiódusban érvényes ügyleti kamat minden esetben megegyezik a kölcsönszerződés megkötésének napján, azaz a Kezdőnapon érvényes Hirdetményben e termékre meghatározott ügyleti kamat mértékével, a további kamatperiódusokra érvényes kamatláb pedig megegyezik a kamatperiódus fordulónapján érvényes Hirdetményben e termékre az FHB által meghatározott ügyleti kamat mértékével. Az FHB – a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény, a jelen ÁSZF-ben valamint a Kölcsönszerződésben foglalt szabályok betartásával – jogosult a kölcsön ügyleti kamatlábát a már megkötött kölcsönszerződések tekintetében egyoldalúan megváltoztatni. Az ügyleti kamat a kölcsönszerződésben rögzített kamatperiódus időtartama alatt nem változtatható.

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 forint kölcsön esetén a folyósítás, deviza alapú hitel esetén az átváltás napjával kezdődik. A kölcsön folyósításának és átváltásának napja kamatozik, a kölcsön törlesztésének napja nem.

A kamatszámítás képlete:

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

Tekintettel arra, hogy a Kölcsönfelvevő(ke)t a futamidő alatt kamatfizetési kötelezettség nem terheli, az FHB a kölcsön futamideje alatt kamatos kamatot számol fel. A kamatos kamat felszámítása akként történik, hogy a Bank minden hónap végén felszámítja a már korábban nyilvántartásba vett (halmozott) ügyleti kamat összegeinek tárgyhavi ügyleti kamatát (az addig felhalmozott kamatra eső kamatot).

Az FHB az ügyleti kamatot jogosult meghatározni Referencia kamatlábhöz kötöten 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, amely a szerződéskötést megelőző hónap utolsó munkanapját 2 (Kettő) nappal megelőzően jegyzett BUBOR mérték, és a szerződés megkötésének napján hatályos Hirdetményben megállapított kamatfelár figyelembe vétele mellett kerül meghatározásra. Amennyiben az előzőek szerint meghatározott napon BUBOR nem kerül jegyzésre, úgy az e napot közvetlenül megelőző olyan napon jegyzett értéket alkalmazza, amelyen BUBOR jegyzésre került.

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

Az időskori jelzálogjáradék kölcsön szerződések esetén az FHB a kamatot 5 éves kamatperiódusok alatt rögzítetten (fix) határozza meg.

## **II.5.2. Egyéb díjak, költségek, jutalékok és azok módosítása**

Az FHB által nyújtott Kölcsönhöz – a kölcsön ügyleti kamatán felül – további díjak, költségek és jutalékok 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, költségektől, jutalékoktól eltérő díjakat is meghatározhat.

A felmerülő egyéb díjak, költségek, jutalékok mértékére a fizetési kötelezettség keletkezésének időpontjában érvényes Hirdetményben az Időskori Jelzálogjáraadéokra vonatkozóan meghatározottak az irányadóak.

Az FHB jogosult Kölcsönfelvevő részére teljesített szolgáltatásoknak díjait, illetve harmadik személy szolgáltatásával összefüggésben az ügyfél érdekében felmerülő áthárítható költségeit – különösen az esetleges hatósági eljárás költségeit, a közreműködő igénybevételek költségeit, a jogi és egyéb szakértői költségeket, a postaköltségeket, az illetékeket- a Kölcsönfelvevőre terhelni.

### **Folyósítási jutalék**

A Kölcsönfelvevő az egyösszegű kezdeti kifizetés – avagy az egyösszegben történő igénybe vétel esetén a teljes Kölcsönösszeg – folyósításakor folyósítási jutalékot köteles fizetni. A folyósítási jutalék alapja a Kölcsön teljes összege, mértékét a Hirdetmény határozza meg a kölcsön nyilvántartási pénznemében. E jutalék a Kölcsön első folyósításakor, az egyösszegű kezdeti kifizetés összegéből egyösszegben kerül levonásra, így – amennyiben a Kölcsön igénybevétele nem egyösszegben kerül sor – a havi rendszeres kifizetéseket folyósítási jutalék nem csökkenti.

### **Szerződés-módosítási díj**

A szerződésbe foglalt feltételek bármelyikének Kölcsönfelvevő által kezdeményezett megváltoztatása esetén az FHB szerződésmódosítási díjat számít fel. A szerződésmódosítási díj fix forint összegben kerül meghatározásra. A díj nem tartalmazza a kötelező közjegyzői okiratkészítés Kölcsönfelvevő által az eljáró közjegyző javára fizetendő költségeit.

### **Előtörlesztési jutalék**

Amennyiben az Eredeti Kölcsönfelvevő az önkéntes előtörlesztés lehetőségével él, úgy – jelen ÁSzF vagy a Hirdetmény eltérő rendelkezése hiányában – köteles az előtörlesztéssel kapcsolatban előtörlesztési jutalékot fizetni.

A lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó jutalék az előtörlesztésként teljesített befizetési összeg terhére kerül levonásra a kölcsön nyilvántartási pénznemében.

Valamennyi Eredeti Kölcsönfelvevő halálát követően az örökösök előtörlesztése esetén az FHB lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó jutalékot nem számít fel.

Az FHB által alkalmazott **díjak, költségek és jutalékok a II.5.2.1 pontban meghatározott számítási móddal kerülnek meghatározásra.**

Az FHB a **díjak, a költségek és a jutalékok**, továbbá a **kamatok** tekintetében a **II.5.2.1. pontban** meghatározott feltételek és körülmények változása esetén élhet az Ügyfél számára kedvezőtlen, egyoldalú szerződés módosítási jogával.

### **II.5.2.1. Egyoldalú módosításra okot adó feltételek és körülmények**

Az FHB a már megkötött szerződéseket a Kölcsönfelvevő számára hátrányosan a hitelszerződésben megállapított ügyleti kamat, kamatfelár, költség, jutalék és díj tekintetében módosíthatja egyoldalúan. E jogosultság gyakorlásának feltételei – a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény rendelkezéseivel összhangban – a következők.

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

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

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

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

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

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

### **II.5.2.2. Az egyoldalú módosítás egyéb szabályai**

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. A Bank fenntartja magának a jogot, hogy a bekövetkezett kedvezőtlen változások mértékénél ügyfelek számára kedvezőbb mértékben illetőleg a változások bekövetkezésének

időpontjától ügyfél számára kedvezőbb időpontban, továbbá az egyes ügyfélkörre vagy termékköre eltérő mértékben érvényesítse a változások hatásait.

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

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

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

Ha a II.5.2.1. pont szerint, a Kölcsönfelvevő számára kedvezőtlen kamat / kamatfelár módosítás érvényesítése esetén nem vagy nem teljes mértékben élt a Magyar Nemzeti Bank honlapján közzétett kamatváltoztatási / kamatfelár-változtatási mutató alkalmazásával számított maximális mérték érvényesítésével, a későbbi kamatperiódusokban a kamat, illetve a kamatfelár mértéke tekintetében adott kedvezményt – annak erejéig – a csökkentendő kamat illetve kamatfelár mértékébe tudhatja be.

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

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

Az FHB a Kölcsönfelvevő számára nem kedvezőtlenül egyoldalúan módosíthatja a Kölcsönfelvevővel kötött szerződés feltételeit.

**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.

### **II.5.2.3. A Kölcsönfelvevő felmondási joga**

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

Az FHB által Kölcsönfelvevőnek megküldött dokumentumok, írásbeli nyilatkozatok, értesítések kézbesítésére az Üzletszabályzat kézbesítésre vonatkozó rendelkezései az irányadóak. Ha a Kölcsönfelvevő a számára kedvezőtlen egyoldalú kamat / kamatfelár módosításról szóló értesítéstől számított 60. napig kifogást nem emel, a módosítást részéről elfogadottnak kell tekinteni.

Az FHB által alkalmazott, a Kölcsönfelvevő számára nem kedvezőtlen egyoldalú módosítás annak az FHB által megjelölt napján lép hatályba.

### II.5.3. 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 ÁSZF hatálya alá tartozó jelzáloghitel-ügyletek tekintetében – a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló 83/2010. (III.25.) Kormányrendeletből eredő jogszabályi kötelezettségének eleget téve – figyelemmel a Hpt. vonatkozó rendelkezéseire is – az FHB hirdetéseiben, nyilvános tájékoztatóiban, ajánlattételeiben, – továbbá a megkötendő kölcsönszerződésekben közli Ügyfeivel a THM éves százalékos mértékét.

A THM számításánál figyelembe vett összes díjat (kamat, 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 változó kamatozású hitelek kamatkockázatát.

A THM kiszámításánál figyelembe kell venni a fogyasztó 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 költség, ingatlan-nyilvántartási eljárás költsége, 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 költség továbbá az ingatlanfedezet(ek)re vonatkozóan megkötendő vagyonbiztosítás költsége, valamint a prolongálási (futamidő hosszabbítási) díj, a késedelmi kamat, és egyéb olyan fizetési kötelezettség, amely a szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítéséből származik.

### II.6. A Kölcsön törlesztése

A Kölcsön teljes összegének – ide értve annak ügyleti kamatát is – visszafizetése a futamidő végén, lejáratkor egyösszegben válik esedékessé.

A hitel teljes összegét, amennyiben annak visszafizetése valamely, a Kölcsönszerződésben megjelölt okból kifolyólag nem válik hamarabb esedékessé, az Eredeti Kölcsönfelvevők mindegyikének halálát követő egy év múlva a jogutód örökös(ök) köteles(ek) visszafizetni.

Amennyiben a kölcsön lejáratakor annak visszafizetése nem következik be, úgy az FHB a bejegyzett jelzálogjoga érvényesítésével kezdeményezi a fedezetül szolgáló ingatlan értékesítését és követelése teljes összegének a befolyó vételár terhére történő kielégítését.

## **II.7. Az előtörlesztés szabályai**

### **II.7.1. Általános rendelkezések**

A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvény 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.

Fenti törvényi rendelkezések figyelembe vételével az FHB az előtörlesztés lehetőségét a jelen fejezetben foglalt feltételekkel biztosítja. Előtörlesztésre az alábbi módok állnak nyitva:

- önkéntes előtörlesztés
- rendkívüli előtörlesztés

### **II.7.2. Önkéntes előtörlesztés**

Az előtörlesztési jogosultság az előtörleszteni kívánó személy által megválasztott időpontban gyakorolható, az alábbi szabályok betartása mellett.

A Kölcsönfelvevő az előtörlesztési szándékát 15 nappal az előtörlesztés teljesítése előtt köteles előzetesen írásban, az FHB mindenkori székhelyére címzett bejelentésben közölni, pontosan meghatározva az előtörleszteni kívánt összeget, amely nem lehet kevesebb, mint a mindenkor hatályos Hirdetményben megjelölt „előtörlesztés minimum” összege. Az előtörlesztés során a Kölcsönszerződésben rögzített számlára kell átutalni az előtörlesztésre szánt összeg előtörlesztési jutalékkal, növelt értékét, deviza alapú hitel esetén az előtörlesztendő összeg középárfolyamon számolt forint ellenértékét. Amennyiben az átutalt összeg a bejelentésben közölt, előtörlesztésre szánt összeget és az előtörlesztési jutalék, illetve a lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó jutalék értékét nem éri el, erről az FHB az előtörlesztést átutalót értesíti, és írásbeli kérésére az összeget az visszautalja arra a számlaszámra, amelyről az előtörlesztés történt.

A szabályszerűen bejelentett és teljesített előtörlesztési összeget az FHB a törlesztési számlára való beérkezésétől számított legkésőbb második munkanapon számolja el a tartozást nyilvántartó hitel-számlaszámon törlesztésként. Ennek során a beérkezett összegből (deviza alapú hitel esetén a tranzakció végrehajtásakor érvényes középárfolyamon átváltott, a kölcsön nyilvántartási pénznemében meghatározott összegből) levonásra kerül az előtörlesztés jóváírásának időpontjában érvényes Hirdetményben a Kölcsönre aktuálisan meghatározott előtörlesztési jutalék, majd a fennmaradó összeg először esetlegesen fennálló díjak, majd a kamatok, végül – ezek teljes visszafizetése esetén – a tőke törlesztésére fordítódik.

A jóváírt előtörlesztés – amennyiben a Kölcsönfelvevő teljes tartozását nem fedezi – a havi rendszeres kifizetési összeg mértékének a változatlanul hagyását és a fennálló tartozás csökkenését eredményezi. A Kölcsönfelvevő egyedi, írásbeli kérésére – amennyiben a Felek ebben megállapodnak – a kölcsönszerződés módosításával a jóváírás után fennmaradó tartozás figyelembevételével új havi rendszeres kifizetési összeg állapítható meg. A Kölcsönszerződés módosításának díja valamint a szükséges közjegyzői költségek a Kölcsönfelvevőt terhelik.

A rendelkezésre tartási időszak alatt bekövetkező teljes előtörlesztés a Kölcsönszerződést automatikusan nem szünteti meg, a havi rendszeres kifizetési összegeket az FHB – amennyiben a Kölcsönfelvevő írásban nem kezdeményezi a Kölcsönszerződés módosítását – változatlan összegben és feltételek mellett utalja.

A rendelkezésre tartási időszakot követő teljes előtörlesztés a Kölcsönszerződés megszűnésével jár, ilyen esetben a Felek minden további rendelkezése és jognyilatkozata nélkül a Kölcsönszerződés megszűnik.

Amennyiben az előtörlesztésként elszámolható összeg a fennálló tartozást meghaladja, a Kölcsönfelvevő – több Kölcsönfelvevő esetén valamennyi – teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt egybehangzó írásbeli kérelmére a többletbefizetés előtörlesztésre el nem számolt összegét a kérelemben megjelölt forint bankszámla javára az FHB visszautalja. Az FHB a devizában nyilvántartott ezen többletbefizetés forint ellenértékét, a tranzakció végrehajtásakor érvényes középárfolyamán bocsátja a Kölcsönfelvevő rendelkezésére.

Az örökös által történő visszafizetés esetén is az önkéntes előtörlesztésre vonatkozó fenti szabályok az irányadóak az alábbi kivételekkel:

- Az örökös az Eredeti Kölcsönfelvevő(k) halálát követő egy éves Türelmi idő alatt bármikor, az általa megválasztott időpontban,
- **előtörlesztési jutalék megfizetése nélkül** jogosult előtörleszteni.

A Kölcsönfelvevő 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 szerint fennmaradó időtartamára vonatkozó hitelkammattal és a hitelkamaton kívüli minden egyéb ellenszolgáltatással.

Az FHB által nyújtott jelzáloghitelek előtörlesztése esetén az FHB jogosult jutalékokat felszámítani, melynek mértéke nem haladhatja meg a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvényben meghatározott maximális mértéket.

A Kölcsönfelvevő díjmentesen jogosult előtörlesztést teljesíteni, amennyiben a Kölcsönfelvevő fennálló teljes tartozását kívánja előtörleszteni és a megelőző tizenkét hónap alatt nem teljesít előtörlesztést valamint a fennálló tartozása nem haladja meg az egymillió forintot.

### **II.7.3. Rendkívüli előtörlesztés**

Amennyiben a Kölcsönszerződéshez kapcsolódóan a kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlan(oka)t érintő vagyontörlesztés alapján valamely biztosító társaság az FHB mint kedvezményezett/engedményes/zálogjogosult<sup>3</sup> részére fizetést teljesít, és ezen összeg helyreállításra fordítása nem lehetséges vagy azt a Kölcsönfelvevő nem kívánja, úgy minden esetben ezen teljes összeget az FHB – külön előtörlesztési jutalék felszámítása nélkül – előtörlesztésként írja jóvá.

Amennyiben a kifizetett és előtörlesztésre fordítható biztosítási összeg a teljes fennálló tartozást nem fedezi, úgy az FHB e körülményre tekintettel jogosult a Kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani.

## **II.8. A kölcsön biztosítékai**

### **II.8.1. Az ingatlan-fedezet általános követelményei**

Az FHB a kölcsön ingatlanfedezeteként kizárólag Magyarország területén és az FHB által meghatározott településeken elhelyezkedő, nem nyílt ártérben vagy hullámtérben található, a Kölcsönfelvevők kizárólagos tulajdonában lévő, önállóan forgalomképes, per-, teher-, és igénymentes – vagy a szerződéskötésig a Kölcsönfelvevő(k) saját forrásából vagy az egyösszegű kezdeti kifizetésből tehermentesíthető – ingatlant fogad el.

A fedezetül szolgáló ingatlanban a Kölcsönfelvevő(k)ön kívül más nem lehet tulajdonos. Nem befolyásolja a kölcsön engedélyezését, ha a Kölcsönfelvevőknek az ingatlanon fennálló tulajdoni hányadának aránya nem pontosan 50-50%.

Osztatlan közös tulajdon esetén tulajdoni hányad fedezetként való elfogadásának feltételei:

- Mind telekkönyvileg, mind tényleges státuszát tekintve lakóingatlanként funkcionál.
- A lakóingatlan önállóan is forgalomképes, műszakilag a többi ingatlantól elhatárolt és külön (önálló) bejárattal és közművekkel (külön mérőóra) rendelkezik. Az osztatlan közös tulajdonlás tényét az értékbecslők felé jelezni kell, és az értékbecslésnek tartalmaznia kell az önálló forgalomképességre vonatkozó megjegyzéseket.
- A tulajdonostársak között használati jog megosztására vonatkozó, ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által készített megállapodás van érvényben.
- Az összes lakásszám nem haladja meg a 6 lakást.

Az FHB az általa nyújtott kölcsön biztosítékként csak olyan ingatlant fogad el, amelyet az FHB-t megelőző ranghelyen legkésőbb az első folyósítás időpontjától számítva – más jelzálogjog nem terhel (első ranghelyű

<sup>3</sup> 2014. március 15. napjától megkötött szerződés esetén



kölcsön). Ezen ingatlanon nem állhat fenn továbbá az FHB-t követő ranghelyen további hitelezők jelzálogjoga, keretbiztosítéki jelzálogjoga, önálló zálogjoga és az ezt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom.

### **II.8.2. Speciális követelmények hitelkiváltás esetén:**

A biztosítécul elfogadott ingatlanok főszabály szerint első, a hitelkiváltással érintett ingatlan esetében pedig a kiváltandó jelzálogjogok számától függően átmenetileg második, vagy harmadik, a hitelkiváltás megtörténtét követően pedig ezen ingatlanon is első ranghelyen kerülnek elzálogosításra.

### **II.8.3. Fedezetként elfogadható ingatlanok típusa**

- A Kölcsönfelvevő életvitelszerű lakhatását biztosító lakóingatlanok, melyek legalább „komfortos” kategóriába tartoznak,
- A Kölcsönfelvevő életvitelszerű lakhatását biztosító üdülőingatlanok,
- Egyedi, iker-, vagy teremgarázsok, vagy garázs, tároló, amennyiben a lakó- vagy üdülőingatlannal együtt képez fedezetet. A fentiekben meghatározott minimális ingatlanértéket a garázs vonatkozásában nem kell alkalmazni.

Egynél több ingatlant csak abban az esetben fogad el az FHB a kölcsön fedezetéül, ha a Kölcsönfelvevők mindkét ingatlant – idényjellegűen – életvitelszerűen használják.

### **II.8.4. Fedezetcsere**

Az FHB lehetőséget biztosít a kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlan cseréjére, amennyiben a felajánlott újabb ingatlan megfelel az FHB által az ingatlannal szemben támasztott követelményeknek, továbbá biztosítja a hitel megfelelő fedezettségét. Az FHB a fedezetcsere engedélyezését és a megfelelő fedezettség kérdését minden esetben egyedileg mérlegeli. A fedezetcsere kizárólag szerződésmódosítás keretében történhet meg.

A korábban bejegyzett jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom csak azt követően törölhető, ha az újonnan fedezetül felajánlott ingatlanra a jelzálogjog, valamint annak biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése már megtörtént.

### **II.8.5. A vagyombiztosítás**

A Kölcsönfelvevő a biztosítécul lekötött ingatlanokat – amennyiben ilyen biztosítással még nem rendelkezik – köteles, legalább az FHB által meghatározott kockázati körökre (így különösen tűz, elemi kár stb.) biztosítani. A Kölcsönfelvevő 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 tulajdonosának, azaz a Kölcsönfelvevő(k) valamelyikének nevére kell szólnia. A megkötött vagyombiztosítási szerződést minden esetben a Kölcsönfelvevőnek kell megkötnie, valamint érvényessége szerint határozatlan idejűnek kell lennie. Ennek alapján a vagyombiztosításnak az első folyósítást megelőző időponttól a kölcsön teljes visszafizetéséig fenn kell állnia. A biztosítási összeg tekintetében a Biztosító által elfogadott összeg a meghatározó, azzal, hogy a Biztosító által elfogadott összeg legalább az adott ingatlanra meghatározott mindenkori újjáépítési értéket elérő összeg legyen.

A 2014. március 15. előtt kötött szerződések esetében:

A Kölcsönfelvevő(k) az érintett biztosító társasághoz intézett (együttes) nyilatkozatával köteles(ek) 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 (kizárólag

hitelkiváltási cél 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 Kölcsönfelvevő (biztosított) a vagyontárgyból származó kártérítés összegével az FHB külön hozzájárulása nélkül jogosult rendelkezni, de annak összegét köteles a zálogtárgy helyreállítására fordítani.

Amennyiben a vagyontárgy káresemény összege a Hirdetményben rögzített mértéket meghaladja, úgy a pénzügyösszeg 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 az egyes szükséges munkálatok – akár szakaszos – elvégzését igazoló okmányok bemutatását követően, szükség esetén részletekben 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 Kölcsönfelvevő a kölcsönszerződés fennállásáig az FHB hozzájárulása nélkül a biztosítási szerződést az FHB számára hátrányosan nem módosíthatja, nem szüntetheti meg és köteles folyamatosan díjfizetéssel fedezni.

A Kölcsönfelvevő a Kölcsönszerződés megkötésével egyidejűleg köteles nyilatkozni 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) vagyontárgyának biztosítása 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 vagyontárgy rendezéséről.

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

A Kölcsönfelvevő köteles a biztosítót értesíteni a biztosított ingatlan és/vagy egyéb vagyontárgyak elzálogosításáról és köteles 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. 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 Kölcsönfelvevő, Megbízó és/vagy Zálogkötelezett az FHB-val szemben a biztosítási kötvényre vezetett záradékkal köteles igazolni.

A Kölcsönfelvevő a biztosítási összeget köteles a zálogtárgy helyreállítása érdekében felhasználni, illetve a Kölcsönfelvevő tartozásának csökkentésére fordítani, ha a Kölcsönfelvevő és/vagy Zálogkötelezett a megsemmisült vagy elveszett, megrongálódott vagyontárgyakat nem pótolja. A biztosítási összeg ezt meghaladó része a Kölcsönfelvevőt 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 Kölcsönfelvevő 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) vagyontárgyának biztosítása 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 vagyontárgy rendezéséről.

## II.9. A Kölcsönfelvevő jogai és kötelezettségei

A Kölcsönfelvevők – akik egyben kötelezően Zálogkötelezettek is – a Kölcsön szabályszerű felhasználása valamint annak szerződészerű visszafizetése érdekében jogokat gyakorolhatnak és kötelezettségeket teljesítenek az FHB-val megkötött kölcsön- és zálogszerződés valamint jelen ÁSZF rendelkezései szerint.

Amennyiben az Időskori Jelzálogjáraadék jogviszonyban több Kölcsönfelvevő van – akár Eredeti Kölcsönfelvevőként, akár jogutódlás útján – e személyek jogait kizárólagosan egyetemlegesen gyakorolhatják és kötelezettségeik szintén egyetemlegesen terhelik őket.

### II.9.1. A Kölcsönfelvevő jogai

A Kölcsönfelvevő jogosult:

- a kölcsön teljes összegét jogszabályba nem ütköző módon az általa szabadon meghatározott célokra felhasználni;
- a fedezetül szolgáló ingatlannal kapcsolatban tulajdonosi jogait – a jelen ÁSZF-ben valamint a Kölcsönszerződésben meghatározott keretek között és szabályok betartásával – gyakorolni, így különösen az ingatlan háborítatlanul használni, annak egy részét bérbe avagy szívésségi használatba adni;
- a Kölcsön egészét avagy egy részét az általa megválasztott időpontban az FHB részére – díjfizetés ellenében – visszafizetni;
- örökösként a kölcsön egészét avagy egy részét a Türelmi időn belül az általa megválasztott időpontban az FHB részére –**előtörlesztési jutalék megfizetése nélkül**– visszafizetni;
- a Kölcsönszerződéssel kapcsolatos egyes jogai és kötelezettségei megváltoztatását az FHB-nál írásban kezdeményezni, így különösen a havi rendszeres kifizetés időtartamát avagy a fedezetül szolgáló ingatlan(ok) cseréjét;
- további kölcsönigénye esetén újabb kölcsönkérelmet az FHB részére benyújtani.

### II.9.2. A Kölcsönfelvevő kötelezettségei

A Kölcsönfelvevő, úgy is mint Zálogkötelezett 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;
- a kölcsön fedezetül szolgáló ingatlan(oka)t a Kölcsön teljes futamideje alatt folyamatosan és életvitelszerűen használni, azt megfelelően karbantartani, állagát megőrizni, az értékcsökkenéstől és károsodástól megóvni;
- az ingatlan használatával kapcsolatban felmerülő költségeket, így különösen a közterheket, közműdíjakat, a vagyonszociális költségét, társasház esetében a közös költséget rendszeresen és késedelem nélkül megfizetni vagy megfizetéséről gondoskodni;
- az FHB által megjelölt határidőig a biztosítékul lekötött ingatlan(ok) állagát helyreállítani, ha a kölcsön biztosítékul szolgáló valamely ingatlan állaga tartósan romlik, vagy egyéb okból a hitelbiztosítéki értéke tartósan csökkent;
- 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 futamidő alatt az FHB-val rendszeresen kapcsolatot tartani, ennek keretében a lehetséges örökös személyének esetleges változásáról valamint a fedezetül szolgáló ingatlant érintő káresemény bekövetkeztekor a helyreállítás tekintetében együttműködni, a szükséges információkat, illetve iratokat rendelkezésére bocsátani;
- tőrni, hogy a zálogjog fennállása alatt az FHB az általa ésszerűen meghatározott gyakorisággal a zálogtárgy meglétét, rendeltetészerű használatát, valamint a Kölcsönfelvevőt a kölcsön- és zálogszerződés, a jelen ÁSZF valamint jogszabály alapján terhelő kötelezettségek teljesítését akár a helyszínen is ellenőrizze;

- 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;
- az alábbi esetekben – az esemény bekövetkezésétől számított 15 napon belül - az FHB-t írásban értesíteni:
  - a kölcsön fedezetül szolgáló ingatlan használatát mindkét Eredeti Kölcsönfelvevő bármely okból (pl. utazás, átmeneti elköltözés, egészségügyi vagy szanatóriumi ellátás) 1 hónapnál hosszabb időtartamon keresztül folyamatosan szünetelteti,
  - a fedezetül szolgáló ingatlan érintő bármely közteher vagy közműfizetési kötelezettségben 3 hónapot elérő tartozás halmozódik fel;
  - a kölcsönszerződésben az Eredeti Kölcsönfelvevők által meghatározott várható örökösök személyében változás következett be;
  - a kölcsön fedezetül szolgáló ingatlannal kapcsolatos káresemény, jogváltozás, lényeges állagromlás következik be, vagy az ingatlan értékét hátrányosan befolyásoló bármely körülmény bekövetkezése fenyeget, avagy az ingatlanfedezettel kapcsolatos bírósági/hatósági eljárást kezdeményeztek a Kölcsönfelvevők vagy ilyenről tudomást szereztek,
  - az egyik Eredeti Kölcsönfelvevő elhalálozik, a túlélő Kölcsönfelvevő köteles erről valamint a hagyatéki eljárás alakulásáról is a szükséges mértékig tájékoztatást adni,
  - az Eredeti Kölcsönfelvevők a házasságuk vagy vagyonközösségük felbontását kezdeményezik vagy a köztük fennálló élettársi kapcsolatot meg kívánják szüntetni, valamint, ha a bármely Eredeti Kölcsönfelvevő új házasságot köt vagy új élettársi kapcsolatot létesít,
  - a Kölcsönfelvevő a kölcsön fedezetül szolgáló ingatlan tekintetében harmadik személy számára használati jogot kíván biztosítani, illetőleg az ingatlanba új lakáshasználó költözik be;
  - a fedezetül szolgáló ingatlant bérbe kívánja adni, mely esetben a bérbeadást megelőzően köteles a Kölcsönfelvevő a bérleti szerződés tervezetét az FHB-nak bemutatni, illetőleg az FHB által előzetesen jóváhagyott bérleti szerződés hatálybalépését követően a végleges szerződést benyújtani;
  - ha bármely Kölcsönfelvevő neve, vagy lakcíme, vagy telefonszáma megváltozik,
  - ha a Kölcsönfelvevő vagyonával szemben bárki végrehajtási eljárást kezdeményez, vagy ilyen eljárás kezdeményezését kilátásba helyezi.

Az Eredeti Kölcsönfelvevő helyébe jogutódlás útján lépő Kölcsönfelvevőt a fedezetül szolgáló ingatlan futamidő alatti folyamatos és életvitelszerű használatának kötelezettsége nem terheli.

## **II.10. Az FHB jogai és kötelezettségei**

### **II.10.1. Az FHB jogai**

#### **Ellenőrzési jog**

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

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

#### **Egyéb jogok**

Amennyiben akár a Kölcsönfelvevő, 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 Kölcsönfelvevő 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.

Az FHB a téves jóváírást vagy terhelést a Kölcsönfelvevő rendelkezése nélkül illetőleg ellentétes rendelkezése ellenére is jogosult időkorlátozás nélkül helyesbiteni.

Amennyiben a Kölcsönfelvevő a karbantartási illetőleg állagmegóvási munkálatokat a fedezetül szolgáló ingatlan tekintetében részben vagy egészben elmulasztja teljesíteni és ez az FHB Kölcsönből eredő követelésének kielégítését sérti vagy veszélyezteti, úgy az FHB jogosult – előzetes írásbeli felszólítást követően – a Kölcsönfelvevő költségére az állagmegóvás, -fenntartás illetőleg helyreállítás érdekében indokolt munkálatokat elvégezni avagy elvégeztetni.

## **II.10.2. Az FHB kötelezettségei**

### **Általános együttműködési kötelezettség**

Amennyiben a Kölcsönszerződésben vagy jelen Általános Szerződési Feltételekben meghatározott valamely kérdésben hozzájárulását kötötte ki, az erről szóló döntését az Ügyfél 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 ÁSZF-ben 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 vagyontulajdonosi szerződésének módosításához (kivéve az FHB engedélyesként/kedvezményezettként/zálogjogosultként<sup>4</sup> való megjelölésének megszüntetése, az alulbiztosítás és a szerződés-megszüntetés esetét).

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

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

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

### **Tájékoztatási kötelezettség**

Ügyleti évfordulókor a már átutalt kifizetési összeg és a felgyűlt ügyleti kamat összegének nagyságáról, a következő ügyleti évre vonatkozóan pedig az aktuális kamatlábról és a havi rendszeres kifizetés összegének nagyságáról az FHB írásbeli értesítést küld a Kölcsönfelvevő részére.

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

<sup>4</sup> 2014. március 15. napjától megkötött szerződés esetén

## *Felmondást megelőző tájékoztatás*

Az FHB a kölcsönszerződés esetleges felmondását megelőzően a Kölcsönfelvevőnek 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.

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

Az FHB az 2014. évi XL. törvény („elszámolási törvény”) valamint a 2014. évi LXXVII. törvény („forintosítási törvény”) által meghatározott tájékoztatási kötelezettségeinek az e törvényekben meghatározott határidőkben és tartalommal 2015. március 1. napja és december 31. napja között tesz eleget.

## **II. 11. A rendelkezésre tartott kölcsön rész kifizetésének megtagadása**

Az FHB jogosult a Kölcsön rendelkezésre tartott, még nem folyósított része kifizetését a Kölcsönfelvevővel szemben megtagadni, amennyiben az alábbi okok bármelyike bekövetkezik:

- a) az Eredeti Kölcsönfelvevők mindegyike meghal;
- b) a kölcsön fedezetül szolgáló ingatlanbiztosíték állaga bármely okból tartósan romlik, vagy hitelbiztosítéki értéke tartósan csökkent, és a Kölcsönfelvevő az FHB által megjelölt határidőig annak állagát nem állította helyre;
- c) a Kölcsönfelvevőnek a fedezet elvonására avagy jelentős értékcsökkentésre irányuló magatartása (pl. szándékos rongálás) veszélyezteti a kölcsön visszafizetésének fedezettségét;
- d) a Kölcsönfelvevő a kölcsön fedezetül szolgáló ingatlan folyamatos és életvitelszerű használatára, karbantartására, állagmegőrzésére illetőleg a használat során felmerülő valamennyi költség és díj viselésére vonatkozó kötelezettségeinek (pl. közműdíjak, közös költség) nem vagy csak részben tesz eleget;
- e) a fedezetül szolgáló ingatlan rendeltetészerű használatára, illetőleg bérbeadására vonatkozó kötelezettségét nem vagy csak részben teljesíti;
- f) a kölcsön fedezetül szolgáló ingatlanra az FHB előzetes hozzájárulása nélkül – a földhivatali nyilvántartásban legalább széljeggyel igazolhatóan – olyan jog illetőleg tény bejegyzése vagy törlése van folyamatban, avagy került bejegyzésre illetőleg törlésre, amely az FHB kielégítési jogának lehetséges mértékét vagy igényérvényesítésének tényét illetőleg lehetséges időpontját az FHB számára kedvezőtlenül befolyásolhatja;
- g) a fedezetül szolgáló ingatlan(ok)ra vonatkozó vagyonbiztosítás költségét az arra kötelezett nem, vagy csak részben fizeti meg, vagy e biztosítási szerződést valamely lényeges részében az FHB-ra hátrányos módon megváltoztatja, továbbá ha a biztosítás értékkövetésére vonatkozó kötelezettségét megszegi;
- h) ha valamennyi Eredeti Kölcsönfelvevő a kölcsön fedezetül szolgáló ingatlan életvitelszerű használatával véglegesen felhagy, így különösen, ha más lakásba (pl. családtaghoz) avagy nyugdíjas-ellátást nyújtó intézetbe költözik. E jogát az FHB nem gyakorolhatja, ha a fedezetül szolgáló ingatlan életvitelszerű használata azért nem valósul meg, mert a valamennyi szerződés-kötés kori Kölcsönfelvevő egészségügyi intézményben tartós egészségügyi ellátás igénybe vételére szorul. E körülmény az érintett intézmény igazolása alapján állapítható meg azzal, hogy beszerzésére – a Kölcsönfelvevő felhatalmazása alapján – az FHB jogosult;
- i) a kölcsönfelvevő az FHB-t a kölcsön összegének megállapításánál valótlan tények közlésével, adatok eltitkolásával vagy más módon megtévesztette, amennyiben ez a kölcsön összegének a megállapítását befolyásolta;
- j) ha a kölcsön rendelkezésre bocsátása jogszabályi rendelkezést sértene,
- k) amennyiben a deviza alapú, havi rendszeres kifizetést is tartalmazó kölcsön esetén az esedékes havi rendszeres kifizetés, az adott esedékességi időpontig – akár egy, akár több részletben – már folyósított egyösszegű kifizetés (a folyósítási jutalékkal együtt számítva), valamint a már kifolyósított havi rendszeres

kifizetések nyilvántartás pénznemében számolt összege az aktuális középárfolyamon átszámolva meghaladná a kumulált forintfolyósítási limitet,

- l) a kölcsönfelvevő az ingatlan fedezetben bekövetkezett káresemények miatt az FHB által helyreállítási kötelezettséggel átadott biztosítási összeget e céltól eltérően használja fel,
- m) ha valamennyi szerződés-kötéskori Kölcsönfelvevő a fedezetül szolgáló ingatlan 1 hónapot meghaladó tartós elhagyására vonatkozó bejelentést az FHB-nak nem tett és az FHB által postai úton tértivevényesen 3 hónapon keresztül legalább havonta egy alkalommal az általa ismert lakcímre küldött értesítést egyetlen esetben sem veszi át a Kölcsönfelvevő, továbbá az FHB a kapcsolatfelvétel érdekében általában elvárható minden egyéb eszközt igénybe vett, de a Kölcsönfelvevők tartózkodási helyéről, elérhetőségéről semmilyen információval nem rendelkezik.
- n) egy esetleges vagyontöredék megszüntetése, avagy öröklés esetén a fedezetül szolgáló ingatlan megváltozott jogi státusára (pl. új tulajdonlás avagy használat) illetőleg a kölcsönre való új jogosultság meghatározására tekintettel szükségessé váló kölcsönszerződés módosításában való közreműködést bármely Kölcsönfelvevő megtagadja;
- o) az ingatlan helyszíni ellenőrzését, avagy egyéb, a szerződés FHB általi teljesítése érdekében felmerülő fontos együttműködési kötelezettségét a Kölcsönfelvevő megtagadja.

Amennyiben az Eredeti Kölcsönfelvevő helyébe jogutódlás útján lépő Kölcsönfelvevő a fedezetül szolgáló ingatlant a futamidő alatti folyamatosan és életvitelszerűen nem használja, de a másik Eredeti Kölcsönfelvevő ezen kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz, úgy ez nem alapozhatja meg az FHB kifizetés-megtagadási jogát.

## **II. 12. A nemteljesítés jogkövetkezményei**

### **II. 12. 1. A késedelmi kamat**

Amennyiben a Kölcsönfelvevő 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 – kamatos kamattal számolt – ügyleti kamat és a kölcsönszerződésben a késedelem esetére meghatározott kamat együttes felszámítására jogosult, a Kölcsönfelvevő pedig annak megfizetésére köteles,
- kamatfizetési és egyéb, a Kölcsönhöz kapcsolódó díjfizetési 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 Kölcsönfelvevő pedig annak megfizetésére köteles.
- késedelmes teljesítés esetén a késedelem időtartamára legfeljebb olyan mértékű késedelmi kamat számítható fel a fogyasztóval szemben, amely nem haladja meg a hitelszerződésben kikötött mindenkor ügyleti kamat másfélszeresének legfeljebb 3 százalékponttal növelt mértékét, és nem lehet magasabb, mint a mindenkor hatályos teljes hiteldíj mutató (THM) maximális mértéke.

### **II. 12. 2. A felmondás**

Amennyiben a Kölcsönfelvevő szerződésszegő magatartása miatt avagy bármely más okból a jelen ÁSZF-ben avagy a vonatkozó jogszabályokban meghatározott valamely felmondási ok bekövetkezik, 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 Kölcsönfelvevő általi felmondás szabályait a II.5.2.3. pont tartalmazza.

## ***II.13. A szerződés felmondásának részletes szabályai***

### **II.13.1. A felmondás okai**

Az FHB jogosult a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani, ha

- a jelen ÁSZF-ben a rendelkezésre tartott kölcsönrész kifizetésére meghatározott valamely megtagadási ok – kivéve az Eredeti Kölcsönfelvevők mindegyikének halálát és a folyósítási limit maximális mértékének átlépését – a futamidő bármely időpontjában bekövetkezik és annak megszüntetése nem lehetséges, avagy megszűnése a FHB írásbeli felszólítása ellenére bármely okból 30 napon belül nem következett be, vagy
- az Eredeti Kölcsönfelvevők mindegyikének halála és a Kölcsön lejáratára közötti időszakban az ingatlan állagát, jogi státusát illetőleg használati viszonyait érintő bármely olyan körülmény, amely sérti vagy veszélyezteti az FHB fedezetből történő kielégítésének jogát, vagy annak lehetséges mértékét illetőleg időigényét;
- hitelkiváltásnál a folyósításra kerülő összeg bármely okból (például deviza alapú kölcsönök esetén a konverzió miatt) nem fedezi a kiváltandó kölcsönösszeget – a hitelcél megvalósulása érdekében - a kölcsönfelvevő a folyósítás napját követő 15 munkanapon belül fenti tartozását nem fizeti meg vagy ennek tényét az FHB felé nem igazolja;
- a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekben (Ptk.-ban) meghatározott valamely felmondási ok bekövetkezik.

### **II.13.2. 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 ÁSZF-ben meghatározott kézbesítési időpontot követő napon állnak be. Több Kölcsönfelvevő esetén a felmondás hatálya a felmondásnak bármelyik Kölcsönfelvevő részére történő kézbesítésével mindegyik Kölcsönfelvevővel 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 Kölcsönfelvevőnek megküldött és a Kölcsönfelvevő 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.

### **II.13.3. A felmondás jogkövetkezményei**

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

- a Kölcsönfelvevő a szerződésből fakadó, az FHB-val szemben fennálló tartozása esedékessé és lejárttá válik, beállnak a késedelem jogkövetkezményei, s a Kölcsönfelvevő 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.14. A deviza alapú hitelek további, általánostól eltérő szabályai***

Az olyan Időskori jelzálogjáraadék vagy Kölcsönök esetében, ahol a Kölcsönfelvevő kölcsönszerződés alapján fennálló tartozása valamely külföldi pénznemben kerül meghatározásra, nyilvántartásra és elszámolásra, az ÁSZF rendelkezéseit a jelen fejezetben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.



1. A deviza alapú hitellel kapcsolatos egyes fogalmak (deviza alapú hitel, folyósítási árfolyam, törlesztési árfolyam,) meghatározását az ÁSZF I. 9. pontja tartalmazza.
2. A deviza alapú hitelt az FHB kizárólag forintban folyósítja. Deviza alapú hitel forintban történő folyósítása esetén az FHB – a forint folyósítási limit illetve – amennyiben alkalmazásra kerül – a kumulált forint folyósítási limit figyelembe vételével – figyelembe vételével – a deviza alapú hitel forint ellenértékét a folyósítás napján a tranzakció végrehajtásakor érvényes középárfolyamán bocsátja átutalással a Kölcsönfelvevő rendelkezésére akként, hogy az a folyósítást követő banki napon álljon a Kölcsönfelvevő által a kölcsönszerződésben meghatározott számlán rendelkezésre.
3. A deviza alapú hitelből fennálló illetve ahhoz kapcsolódó fizetési kötelezettségeit a Kölcsönfelvevő forintban jogosult és köteles teljesíteni. A fizetési kötelezettség forint ellenértékét legkésőbb a tartozás esedékességének napján érvényes, az FHB által meghatározott középárfolyamon kell teljesíteni úgy, hogy a forint ellenérték legkésőbb az esedékesség napján a fizető számlán rendelkezésre álljon Amennyiben a Kölcsönfelvevő 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 Kölcsönfelvevő 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.
5. Deviza alapú hitelek előtörlesztése esetén a Kölcsönfelvevő FHB-val szemben fennálló kölcsöntartozását a kölcsön nyilvántartási pénznemében is jogosult megfizetni.
6. Amennyiben egy esetleges árfolyamváltozásból adódóan az átutalásra került összeg nem fedezi a még fennálló tartozás teljes összegét az FHB értesítést küld a hátralékos összegről. A többletbefizetés összegét a jogosult teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt írásbeli kérelmére a kérelemben megjelölt bankszámla javára az FHB forintban visszautalja.
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 kamat mértékére a vonatkozó kölcsönszerződés rendelkezései az irányadóak.
8. Az FHB a kölcsönszerződést – a jelen ÁSZF-ben meghatározottakon túl – jogosult azonnali hatállyal felmondani akkor is, ha a Kölcsönfelvevő nem vagy nem szerződésszerűen tesz eleget a kölcsönszerződésben meghatározott pótfedezet-nyújtási kötelezettségének vagy ha a kölcsönszerződésben meghatározott hitel/hitelbiztosítéki értékarány a megengedett mérték fölé emelkedik.
9. Az FHB lehetővé teszi a Kölcsönfelvevő kérelme esetén a deviza alapú hitelek devizában történő egyösszegű törlesztését, a Hirdetményben közzétett díj megfizetése mellett.

### **III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### ***III.1. A kölcsön- és zálogszerződés megszűnése***

Az FHB és a Kölcsönfelvevő 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 Kölcsönfelvevőt terhelik.

A bejegyzett jogok törlése iránt az FHB a vonatkozó szerződés megszűnés napját követő – amennyiben az érintett ingatlan-nyilvántartási eljárásban igazgatási szolgáltatási díj megfizetése szükséges, úgy e díj Kölcsönfelvevő általi megfizetését és ennek FHB felé történő igazolását követő – legfeljebb 30 napon belül intézkedik az ügyben

illetékes földhivatal felé. A Kölcsönfelvevő indokolt kérése alapján, a vonatkozó díj megfizetésének igazolását követően az FHB törlési engedélyét a Kölcsönfelvevő részére is kiadhatja.

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

### **III. 2. Az ÁSZF hatályba lépése és módosítása**

Jelen egységes szerkezetű ÁSZF a 2007. január 1. napjától érvényes „Az Időskori Jelzálogjárdék Általános Szerződési Feltételei” módosításaként került megállapításra, amely 2016. január 1. napjától hatályos.

Az ÁSZF 2015. február hó 1. napjától hatályos módosítása a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény 2015. február hó 1. napjától hatályos rendelkezéseinek való megfelelés érdekében történt.

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

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

Jelen ÁSZF 2015. január 31.-én hatályos rendelkezései terjednek ki 2015. február 1. napját követően is a 2015. január 31. napjáig fogyasztónak nem minősülő természetes személyek által kötött Kölcsönszerződésekre.

Az ÁSZF változásáról szóló előzetes tájékoztatásra a jelen pont és az II.5.2. pont rendelkezései irányadók.

Az ÁSZF kamatot, díjat, költséget érintő rendelkezései FHB által kezdeményezett egyoldalú módosításának lehetőségét, feltételeit és szabályait a II.5.2. pont tartalmazza.

Az ÁSZF nem kamatot, díjat, vagy költséget érintő rendelkezéseinek FHB által történő egyoldalú módosítása kizárólag a módosítás hatályba lépését követően megkötött szerződésekre kiterjedően lép hatályba.

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 ÁSZF módosításra vonatkozó kezdeményezését tartalmazó, a Kölcsönfelvevő 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.

### **III. 3. Az ÁSZF közzéte**

Az FHB az ÁSZF-et a Kölcsönszerződés megkötésekor az Ügyfelei rendelkezésére bocsátja, valamint az FHB internetes honlapján a <http://www.fhb.hu> címen bárki számára elérhetővé teszi továbbá azt az ügyfélforgalom lebonyolítására szolgáló helyiségekben megtekintés céljából kifüggeszti.

Jelen ÁSZF-ben 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 irányadók.

Budapest, 2015. december 16.

**FHB Jelzálogbank**  
**Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**