
CREDIT HOUSE MAGYARORSZÁG INGATLANFINANSZÍROZÁSI HITELEZÉSI ZRT.
HITELEZÉSI ÜZLETSZABÁLYZATA

Tevékenységi engedély száma: I-2649/2002
Tevékenységi engedély dátuma: 2002. december 4.

hatályos: 2015.03.02. napjától

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK	1
Fogalommeghatározások	1
Értelmező rendelkezések	4
I. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK	5
1. Üzletszabályzat célja és hatálya	5
2. Üzletszabályzat módosítása	6
3. Kondíciós Lista	6
4. Értesítési csatornák	7
II. FELEK KÖZÖTTI JOGVISZONY ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI.....	7
1. Együttműködési kötelezettség.....	7
2. Értesítések	8
3. Felelősség.....	8
4. Nyilvántartási számla	9
III. KÖLCSÖNSZERZŐDÉS FELTÉTELEI.....	9
1. Kölcsönszerződés tárgya.....	9
2. Kölcsön előfeltételei	10
3. Kölcsön folyósítása	11
4. Kamatok.....	12
5. Díjak, Költségek	13
6. Visszafizetés, Előtörlesztés, Átütemezés	14
7. Fizetési szabályok	15
8. Euró fizetések külön szabályai.....	16
9. Svájci frank fizetések külön szabályai	16
IV. INGATLAN VÁSÁRLÁS FINANSZÍROZÁSÁNAK ELTÉRŐ FELTÉTELEI	16
1. Kölcsön további előfeltételei.....	16
2. Ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés feltételei.....	17
3. Kölcsön folyósítása.....	18
V. MEGLÉVŐ INGATLAN FEDEZETE MELLETT NYÚJTOTT KÖLCSÖN ELTÉRŐ FELTÉTELEI	18
1. Kölcsön további előfeltételei.....	18
2. Kölcsön folyósítása.....	18
VI. KÖLCSÖN BIZTOSÍTÉKAI	19
1. Zálogjog	19
2. Óvadék	24
3. Tartozáselismerő nyilatkozat	24
4. Kárveszélyviselés és biztosítások	25
5. Pótlólagos biztosíték	26
VII. ADÓS EGYÉB KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI	26
1. Adós szerződéskötési státusza.....	26
2. Kötelezettségvállalások.....	27
3. Ingatlan állapotának megőrzése	27
VIII. KÖLCSÖNSZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE.....	29
1. A Kölcsönszerződés megszűnése.....	29
2. A Kölcsönszerződés közös megegyezéssel történő megszűnése	29
3. Hitelező vagy Adós elállása.....	29
4. Hitelező Felmondása.....	30
5. Adós Felmondása	34
6. Az Ingatlanokban bekövetkezett helyre nem állítható kár	34
IX. VEGYES RENDELKEZÉSEK	34
1. Megváltozott körülmények	34
2. Adatkezelési szabályok	35
3. Egyéb rendelkezések.....	36
4. Záró rendelkezések	37

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

A jelen Üzletszabályzatban és a Kölcsönszerződésben az alábbi fogalmak a jelen 1. pontban meghatározott jelentéssel bírnak:

"Adásvételi Szerződés" jelenti az Adós, mint vevő és az Eladó között az Ingatlan adásvétele tekintetében létrejött, az ingatlan-nyilvántartási előírásoknak megfelelő írásbeli szerződést.

"Adós" az az önálló foglalkozásán és gazdasági tevékenységén kívül eső célok érdekében eljáró, cselekvőképes, 18. életévét betöltött természetes személy, aki a Hitelezővel Kölcsönszerződést köt. Jelen Üzletszabályzat alkalmazásában Adósnak minősül az Adóstárs. Amennyiben több Adós van, az Adósok a Kölcsönszerződésben vállalt kötelezettségek teljesítéséért egyetemlegesen felelősek.

"Adóstárs" jelenti az Adós házastársát, élettársát, illetve az Adóssal közös háztartásban élő személyt, vagy más olyan harmadik személyt, aki az Adós mellett minden esetben kötelezettséget vállal az Adósnak a Kölcsönszerződésből eredő kötelezettségei teljesítésére.

"Adósság" az Adós, mint hitelfelvevő által fizetendő, a Kölcsönszerződésből eredő tartozás.

"Bankszámla" jelenti az Adós által a Refinanszírozó Banknál a Kölcsön folyósításának és elszámolásának lebonyolítása céljából nyitott bankszámláját.

"Banktitok" - amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik - minden olyan, az Adósról a Hitelező rendelkezésére álló tény, információ, megoldás vagy adat, amely az Adós személyére, adataira, vagyoni helyzetére, üzleti tevékenységére, gazdálkodására, tulajdonosi, üzleti kapcsolataira, valamint a Hitelező által nyilvántartott tartozásokra, továbbá a Hitelezővel kötött szerződéseire vonatkozik.

"Biztosítéki Szerződések" jelentik a VI. fejezetben foglaltak szerint megkötésre kerülő szerződéseket és a tartozáselismerő nyilatkozatot.

"Biztosítéknyújtó" az a cselekvőképes, 18. életévét betöltött természetes személy, aki az Adósnak a Kölcsönszerződésből eredő kötelezettségei biztosítékául az Ingatlanra a Hitelező javára Jelzálogjogot alapít. A Biztosítéknyújtó a Törlesztőrésztörlesztéseket nem köteles a Kölcsönszerződés rendelkezéseinek megfelelően fizetni, a Kölcsön visszafizetéséért, a Kölcsönszerződés megszűnése esetén, mint zálogkötelezett a többi Adóssal egyetemlegesen, de csak a biztosítékul lekötött Ingatlan erejéig felel.

"BUBOR" jelenti a budapesti bankközi kamatlábat. A három havi BUBOR jelenti a Referencia-kamatperiódust megelőző hónap utolsó munkanapja előtt 2 nappal az MNB által közzétett 3 havi BUBOR mindenkor aktuális mértékét.

"CHF" vagy **"svájci frank"** Svájc hivatalos fizetőeszközét jelenti.

"Eladási Árfolyam" jelenti a forintnak devizára történő átváltása esetében az MNB által megállapított és a deviza-átváltás (konverzió) tényleges banki napján közzétett hivatalos devizaárfolyamot.

"Eladó" jelenti az Ingatlan tulajdonosát, aki az Ingatlant az Adós részére az Adásvételi Szerződés keretén belül értékesíti.

"Előtörlesztési Díj" jelenti a Kölcsönszerződésben meghatározott mértékű rendes törlesztéstől eltérő visszafizetés esetén – a Hitelezői felmondás esetét kivéve - a Hitelező részére fizetendő díjat.

"Elszámolási Árfolyam" egy euróban vagy svájci frankban fizetendő Törlesztőrészlet esedékességének napján irányadó Eladási Árfolyamot jelenti.

"Értékbecslés" jelenti a Hitelező számára elfogadható értékbecslő által az Ingatlan tekintetében végzett, piaci értéket megjelölő értékbecslést.

"EUR" vagy **"euró"** az Európai Monetáris Unió hivatalos fizetőeszközét jelenti.

"Felmondási Esemény" jelenti a Kölcsönszerződés 5. pontjában és az Üzletszabályzat VIII.4.2 pontjában meghatározott események bármelyikét.

"Folyósítás Napja" jelenti azon naptári hónap ötödik vagy tizennyolcadik napját (amennyiben ez nem banki nap, akkor a következő banki napot), amelyen az adott Kölcsön a Kölcsönszerződés rendelkezései szerint folyósításra kerül.

"Folyósítási Díj" jelenti a kölcsön folyósításakor esedékes a Kölcsön összege alapján megállapított, a Kölcsönszerződés szerint fizetendő egyszeri díjat.

"Ft" vagy **"forint"** a Magyar Köztársaság hivatalos fizetőeszközét jelenti.

"HAT HAVI CHF LIBOR" azt az éves százalékban kifejezett kamatlábat (felfelé kerekítve a legközelebbi 1/8 százalékra) jelenti, amelyet hat hónapos futamidőre elhelyezett svájci frank betétekre jegyeznek a Reuters terminál CHF LIBOR oldalán két TARGET nappal az adott Referencia-kamatperiódus kezdő napját megelőzően, brüsszeli idő szerint délelőtt 11.00. órakor.

"HAT HAVI EURIBOR" azt az éves százalékban kifejezett kamatlábat (felfelé kerekítve a legközelebbi 1/8 százalékra) jelenti, amelyet hat hónapos futamidőre elhelyezett euró betétekre jegyeznek a Reuters terminál EURIBOR oldalán két TARGET nappal az adott Referencia-kamatperiódus kezdő napját megelőzően, brüsszeli idő szerint délelőtt 11.00. órakor.

"Hitelező" Credit House Magyarország Ingatlanfinanszírozási Hitelezési Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

"Ingatlan" jelenti azt a lakás céljára szolgáló ingatlant (ideértve a társasházi, vagy sorházi öröklakás, szövetkezeti lakás, önálló lakás vagy egyéb lakás céljára szolgáló helyiségeket), amelyet

- (a) az adott Kölcsönszerződés alapján a Kölcsön egészének vagy egy részének felhasználásával az Adós az Eladótól per-, teher- és igénymentes jogi állapotban vásárol meg, vagy
- (b) szabad felhasználásra vagy az Ingatlant terhelő tartozások visszafizetésére nyújtott Kölcsön esetében az Adós, vagy a Biztosítéknyújtó, mint kizárólagos tulajdonában álló ingatlant a Kölcsön biztosítékául leköt.

"JTM mutató" jelenti a 32/2014. (IX.10.) MNB rendeletben meghatározottak szerint számított jövedelem arányos törlesztőrészlet mutatót.

"Kamat" az Üzletszabályzat, valamint a Kölcsönszerződés szerinti Kamatláb alapul vételével számolt kamat összeget jelenti, amely a Kölcsönszerződés és az Üzletszabályzat vonatkozó rendelkezéseiben került meghatározásra és részletezésre.

"Kamat Megállapítás Napja" a folyósítás napja, és a Referencia-kamatláb periódusának és/vagy Kamatfelár-periódus változásával megegyező hónap 5. vagy 18. napja.

"Kamatfelár" a Kölcsönszerződésben egyedileg meghatározott, éves százalékos formában kifejezett kamatfelár mértékét jelenti.

"Kamatfelár-változtatási mutató" jelenti a Kamatfelár módosításának alapjául szolgáló kamatváltoztatási mutatót.

"Kamatláb" jelenti a Kamat Megállapítás Napján megállapított három havi BUBOR, vagy hat havi EURIBOR, vagy hat havi CHF LIBOR, és a Kölcsönszerződésben éves százalékban meghatározott kamatfelár együttes összegét.

"Kamatfelár periódus" a Kölcsönszerződés futamidejétől függően legalább 3 éves periódust jelent, amely a Kölcsön folyósításának napjától függően tárgyhónap 5. vagy 18. napjától kezdődik és a következő Kamatfelár periódus kezdőnapján ér véget. A Kamatfelár periódus a Kölcsönszerződés futamidejétől függően legfeljebb öt alkalommal módosítható, a kamatfelár-változtatási mutató alapján.

"Késedelmi Kamat" jelenti az Adós késedelmes fizetése esetén a Kondíciós Listában meghatározott mértékű késedelmi kamatláb alapján számolt, az Adós által a késedelem idejére fizetendő kamat összegét.

"Kintlévőség" jelenti adott Adós vonatkozásában a Kölcsönszerződés szerint adott Kölcsönből mindenkor kintlévő teljes tőkeösszeget.

"Kondíciós Lista" jelenti a Hitelező azon hirdeteményét, amelyben a Hitelező az általa alkalmazandó díjak és költségek, valamint egyéb adminisztratív összegek mértékét feltünteti. A Kondíciós Lista a jelen Üzletszabályzat elválaszthatatlan részét képezi.

"Kölcsön" jelenti mindazon összegeket, amelyeket

- (a) Ingatlan vásárlási célra nyújtott Kölcsön esetében az Ingatlan megvásárlása során a Hitelező az Eladó részére megfizet, vagy
- (b) meglévő Ingatlan fedezete mellett szabad felhasználásra vagy az Ingatlant terhelő tartozások visszafizetésére nyújtott Kölcsön esetében a Hitelező az Adós rendelkezésére bocsát a Kölcsönszerződés rendelkezési szerint, továbbá

a fenti (a) és (b) pont szerinti összegeken felül mindkét esetben azon összegek, amelyeket a Hitelező Adósnak a Hitelező felé esedékes fizetési kötelezettsége teljesítése céljából (díjak, költségek stb.), illetve az Óvadék elhelyezése céljából visszatart, vagy levon.

"Kölcsönszerződés" az Adós, a Biztosítéknyújtó és a Hitelező között létrejött szerződés, amely alapján a Hitelező a Kölcsönszerződésben meghatározott pénzüsszeget bocsát az Adós rendelkezésére, az Adós pedig köteles azt a Hitelezőnek a Kölcsönszerződés szerint visszafizetni. A jelen Üzletszabályzat a Kölcsönszerződés részét képezi, azzal érvényes és képez egy szerződést, illetve Kölcsönszerződés alatt az Üzletszabályzat rendelkezéseit is érteni kell.

"Lezárási díj" jelenti a Kondíciós Listában meghatározott mértékű, az Adós által a Kölcsönszerződés megszégése és ezáltal a Kölcsönszerződés felmondása miatt fizetendő díjat.

"MNB Árfolyam" a forintnak devizára történő átváltása esetében a Magyar Nemzeti Bank által megállapított és a deviza-átváltás (konverzió) tényleges napján jegyzett és az MNB honlapján közzétett hivatalos devizaárfolyamot jelenti.

"Óvadék" jelenti az Adós Kölcsönszerződésből eredő kötelezettségei fedezetéül a Hitelező által a Kölcsön összegéből levont és az Adós által időről-időre kiegészített hat havi Törlesztőrészletnek megfelelő összeget.

"Óvadéki Számla" jelenti a Hitelező Refinanszírozó Banknál nyitott elkülönített óvadéki bankszámláját.

„Referencia-kamat" jelenti a Kölcsönszerződéstől függően a háromhavi BUBOR-t vagy a hat havi EURIBOR-t vagy a hat havi CHF LIBOR-t.

"Referencia-kamatperiódus" jelenti azt a 3 vagy 6 hónapos periódust, amely a Kölcsön folyósításának napjától függően tárgy hónap 5. vagy 18. napján kezdődik és a következő Referencia-kamatláb periódus kezdőnapján ér véget.

"Refinanszírozó Bank" jelenti a Hitelező tevékenységéhez pénzügyi forrást (refinanszírozást) biztosító, vele szerződéses jogviszonyban álló hitelintézetet (a refinanszírozás során a Hitelező Kölcsönszerződésből eredő követelése a refinanszírozás biztosítékaként szolgálhat). A Hitelező Refinanszírozó Bankja a Raiffeisen Bank Zrt.

"Számított Árfolyam" jelenti a Hitelező által egy Törlesztőrészlet esedékességének időpontjára számított azon árfolyamot, amely alapján az Adós euróban vagy svájci frankban fizetendő kötelezettségének forint ellenértéke a Hitelező által megadásra kerül.

"Szerződés Megszűnésének Napja" az az időpont, amelyen a Kölcsönszerződés alapján fennálló valamennyi fizetési kötelezettségét az Adós teljes mértékben visszafizeti.

"TARGET nap" jelenti azt a napot, amelyen az euróban vagy svájci frankban történő fizetések elszámolásra kerülnek a Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System-en keresztül.

"Törlesztési értesítő" jelenti a Hitelezőnek az Adós részére egy Törlesztőrészlet esedékességét legalább 8 nappal megelőzően küldött írásbeli értesítőjét, amelyben az Adós által aktuálisan fizetendő összegek és az annak alapjául szolgáló bizonyos pénzügyi információk kerülnek feltüntetésre.

"Törlesztési Nap" jelenti minden Kölcsön tekintetében a Folyósítás Napját követően az adott Kölcsön teljes visszafizetéséig a Kölcsön folyósításának napjától függően minden tárgyhónap 5. vagy 18. napját, amennyiben ez a nap nem banki nap, akkor az ezt közvetlenül követő banki napot.

"Törlesztőrészlet" jelenti azt az összeget, amelyet Adós a Hitelezőnek havonta a Törlesztési értesítő alapján köteles megfizetni, és amely az alábbi annuitásos módszerrel kerül megállapításra :

$$\frac{(\text{havi Kamatláb} + \text{havi Kezelési Költség}) \times \text{aktuális Kintlévőség}}{1 - (1 / (1 + \text{havi Kamatláb} + \text{havi Kezelési Költség}))^{\text{Hátralévő periódusok száma}}}$$

Havi Kamatlábon és Kezelési Költségen az éves Kamatláb és Kezelési Költség 1/12 részét kell érteni.

"Vételár" Ingatlan vásárlási célra nyújtott Kölcsön esetében jelenti az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében az Eladónak fizetendő, az Adásvételi Szerződésben az Ingatlan ellenértékéként meghatározott összeget.

"Vételi Árfolyam" jelenti az MNB által megállapított és a deviza-átváltás (konverzió) tényleges napján közzétett hivatalos devizaárfolyamot.

" Zálogjog" jelenti

- (a) Ingatlan vásárlási célra nyújtott Kölcsön esetében az Adós által a tulajdonába kerülő Ingatlanra alapított első ranghelyű zálogjogot, amelyet elidegenítési és terhelési tilalom biztosít, illetve
- (b) meglévő Ingatlan fedezete mellett szabad felhasználásra vagy az Ingatlant terhelő tartozások visszafizetésére nyújtott Kölcsön esetében az Adós vagy a Biztosítéknyújtó tulajdonában álló Ingatlanra alapított első ranghelyű zálogjogot.

"Zálogjogosult" jelenti a Jelzálogjog-jogosultját, a zálogszerződés megkötésekor a Hitelezőt és jogutódjait, azt követően pedig az átruházás(ok) jogosultját.

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

A jelen Üzletszabályzatban és a Kölcsönszerződésben bármely hivatkozás előfordulásakor, kivéve, ha a jelen Üzletszabályzat vagy a Kölcsönszerződés másképp rendelkezik:

- (a) az "Üzletszabályzatra", vagy más "megállapodásra", illetve "dokumentumra" történő utalás magában foglalja az Üzletszabályzatnak, illetve mellékleteinek, valamint a hivatkozott megállapodásnak, vagy az egyéb dokumentumoknak az időről-időre felmerülő módosításait, változtatásait illetve azokat a dokumentumokat, amelyek ezek helyébe lépnek;

- (b) a "fejezetekre", "alcímekre", "pontokra", "bekezdésekre" és "melléletekre" történő hivatkozás a jelen Üzletszabályzat fejezeteire, alcímeire, pontjaira, bekezdéseire és melléleteire történő hivatkozást jelenti;
- (c) "törvényre", "rendeletre" vagy "jogszabályra" történő hivatkozás magában foglalja azok módosítását, megváltoztatását,
- (d) "személyre" történő hivatkozás a Ptk. "Személyek" című fejezete szerint értelmezendő;
- (e) "adóra" történő hivatkozás magában foglal mindenfajta jelenlegi vagy jövőbeni adót, illetve díjat, vámot, levonást vagy más hasonló jellegű kötelezettséget, amely Magyarországon vagy bárhol fizetendő, illetve bármilyen hatóság kiszab (korlátozás nélkül beleértve bármely fizetési kötelezettség elmulasztásából eredően fizetendő valamennyi bírságot vagy kamatot);
- (f) "banki napra" történő hivatkozás minden olyan TARGET Napot jelent, amikor a hitelintézetek Budapesten és Frankfurtban rendes üzletmenet céljából nyitva tartanak;
- (g) "teherre" történő hivatkozás jelenti a jelzálogjogot, engedményezést, biztosítéki jogot, letétet, óvadékot, elidegenítési és terhelési tilalmat vagy egyéb olyan terhet, amely bármely személy kötelezettségét biztosítja vagy bármely Hitelezőnek kielégítési elsőbbséget biztosít vagy egyéb olyan, bárminemű jogot biztosító megállapodást, amelynek a fentiekhez hasonló joghatása van;
- (h) egy időszak számításába a kezdőnap beleszámít, de az utolsó nap nem számít bele, amely esetben kezdőnapnak az a nap minősül, amelyre a határidő megkezdésére okot adó cselekmény vagy egyéb körülmény (pl. késedelembe esés) esik;
- (i) a napokban megállapított határidőbe a kezdőnap nem számít bele. Kezdőnapnak az a nap minősül, amelyre a határidő megkezdésére okot adó cselekmény vagy egyéb körülmény (pl. kézbesítés) esik. A hónapokban megállapított határidő azon a napon jár le, amely számánál fogva a kezdőnapnak megfelel, ha pedig ez a nap a lejárat hónapjában hiányzik, a hónap utolsó napján;
- (j) egyes számra történő hivatkozás magában foglalja a többes számra történő hivatkozást és vice versa.

I. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. ÜZLETSZABÁLYZAT CÉLJA ÉS HATÁLYA

- 1.1 A Credit House Magyarország Ingatlanfinanszírozási Hitelezési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a "Hitelező") a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2002. december 4. napján kelt, I-2649/2002 számú tevékenységi engedélyében foglalt felhatalmazása alapján jogosult a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló, többször módosított 2013. évi CCXXXVII. törvény ("új Hpt.") 3. § (1) bekezdésének (b) pontja alá tartozó pénzkölcsön nyújtása – Ingatlanok megvásárlásának finanszírozására vagy Ingatlanok fedezete mellett szabad felhasználásra pénzkölcsönök nyújtására vonatkozó üzletági korlátozással - pénzügyi szolgáltatási tevékenységnek a végzésére.
- 1.2 A jelen Üzletszabályzat célja, hogy a Hitelező és az Adós közötti kölcsön jogviszony elemeit, valamint a Hitelező és a Biztosítéknyújtó közötti biztosítékok tartalmát részletesen szabályozza a teljesség igényével annak érdekében, hogy a Kölcsönszerződésben alapvetően az egyedi feltételek kerüljenek meghatározásra. Amennyiben az Üzletszabályzat és a Kölcsönszerződés rendelkezései között eltérés található, akkor a Kölcsönszerződés rendelkezései az irányadók.
- 1.3 A Hitelező és az Adós közötti jogügylet tartalmára elsősorban a Kölcsönszerződés, másodsorban az Üzletszabályzat és Kondíciós Lista, harmadsorban pedig a vonatkozó jogszabályokban - így különösen

a Polgári Törvénykönyvben, az új Hpt-ben, és a pénzügyi szolgáltatásokkal kapcsolatos más hatályos jogszabályokban - foglaltak az irányadók.

- 1.4 Az Üzletszabályzat a Hitelező és az Adós között létrejött valamennyi Kölcsönszerződés és ügylet vonatkozásában szerződéses feltételnek minősül, amelyet a Hitelező az első Kölcsönszerződés megkötése alkalmával átad Adós részére. Az Üzletszabályzat egyben a Biztosítéknyújtó és a Hitelező jogviszonyát is szabályozza, ennek megfelelően az Üzletszabályzat egy példánya a Biztosítéknyújtó részére is átadásra kerül. Ezen túlmenően a Hitelező a mindenkor hatályos Üzletszabályzatot - amely nyilvános, bárki részére hozzáférhető és megismerhető - az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben is elhelyezni.

2. ÜZLETSZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

- 2.1 A Hitelező jogosult az Üzletszabályzatot és a Kölcsönszerződést a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően egyoldalúan kiegészíteni, illetve módosítani. Az Adóssal kötött Kölcsönszerződésben az Adós számára hátrányosan kizárólag a Kamatlábat, Kamatfelárat, díjat vagy költséget lehet egyoldalúan módosítani feltéve, hogy ezt a 2009. évi CLXII. törvény lehetővé teszi, és a Kölcsönszerződés rögzíti. Egyéb feltétel, ideértve az egyoldalú módosításra okot adó körülmények felsorolását is, egyoldalúan nem módosítható az Adós számára hátrányosan.

Ha az egyoldalú módosítás alapjául szolgáló feltételek a Kamatláb, Kamatfelár, díjak vagy költségek csökkenését teszik lehetővé, akkor a Hitelezőnek ezt az Adós javára érvényesíteni kell.

A módosításokat a módosítás hatálybalépését megelőzően legalább hatvan nappal hirdetményben az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségében a Hitelező hozzáférhetővé teszi, illetve kipostázza az Adósnak a Törlesztési értesítővel együtt, illetve amennyiben érinti, a Biztosítéknyújtónak. Ha az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó az értesítéstől (kifüggesztéstől) számított 15 napon belül írásban észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, a változásokat elfogadottnak kell tekinteni.

- 2.2 Amennyiben az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó az Üzletszabályzat, vagy a Kölcsönszerződés módosított rendelkezéseit magára nézve nem fogadja el, úgy Adós jogosult a Hitelezővel megkötött, és a módosítással érintett Kölcsönszerződését a módosítások hatályba lépésének napjára írásban felmondani, feltéve ha a felmondással egyidejűleg a Hitelező részére fizetendő valamennyi összeget, valamint az Előtörlesztési Díjat a Hitelező részére megfizeti.

3. KONDÍCIÓS LISTA

- 3.1 Hitelező által az Adós részére nyújtott szolgáltatásokért felszámított díjak, jutalékok, költségek és késedelmi jellegű kamatok felszámításának jogcímét és mértékét, valamint a szolgáltatások nyújtásának egyéb specifikus feltételeit a mindenkor Kondíciós Lista tartalmazza.

- 3.2 A Hitelező a Kondíciós Listát - amely nyilvános és bárki számára megismerhető - az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben kifüggeszti, illetve kérésre az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó rendelkezésére bocsátja.

- 3.3 A Hitelező a Kondíciós Listát jogosult a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően egyoldalúan megváltoztatni.

A módosításokat a módosítás hatálybalépését megelőzően legalább hatvan nappal hirdetményben az ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben a Hitelező hozzáférhetővé teszi, illetve kipostázza az Adósnak a Törlesztési értesítővel együtt, illetve amennyiben érinti, a Biztosítéknyújtónak. Ha az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó az értesítéstől (kifüggesztéstől) számított 15 napon belül írásban észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, a változásokat elfogadottnak kell tekinteni.

- 3.4 Amennyiben az Adós a módosítást magára nézve nem fogadja el, úgy jogosult a módosítással érintett Kölcsönszerződését a módosított Kondíciós Lista hatályba lépésének napjáig írásban felmondani, azzal, hogy köteles a Kölcsönszerződésből eredő valamennyi fennálló tartozását a felmondással egyidejűleg egyösszegben a Hitelezőnek megfizetni.

4. ÉRTESEITÉSI CSATORNÁK

- 4.1 Adós a Hitelezővel a Hitelező által működtetett értesítési csatornákon keresztül küldhet értesítést, és rendelkezhet a pénzügyi szolgáltatás tekintetében. Az értesítési csatornák a következők:
- (a) *Hitelező hivatalos helyisége*: A Hitelező hivatalos helyiségében az Adós a Hitelező által nyújtott pénzügyi szolgáltatások keretén belül Kölcsönszerződést köthet.
 - (b) *Telefon/telefax*: A Hitelező telefonon és telefaxon kizárólag tájékoztató jellegű információkat és értesítéseket ad minden kötelezettségvállalás nélkül az Adós részére. A telefonon nyújtott tájékoztatás semmilyen esetben sem jelentheti a Hitelező kötelezettségvállalását az Adós felé. A Hitelező nem felelős a telefonvonalak valamint az Adós telefonkészülékében előállott hibákból eredő károkért, továbbá nem vállal felelősséget a telefonkészülékek illetéktelen személyek általi lehallgatása során megszerzett információk felhasználásával okozott károkért sem. A Hitelező mentesül minden olyan felelősség alól, amely bármely telefonbeszélgetés félbeszakadásából, ismétléséből, jogosulatlanságából, torzításából, torzulásából vagy bármely okból történő megszakadásából következhet be. Adós tudomásul veszi továbbá, és egyben hozzájárul ahhoz, hogy Hitelező a beérkező telefonhívásokat rögzítse és azokat az adott pénzügyi műveletre vonatkozóan bizonyítékként felhasználja.
 - (c) *E-mail*: A Hitelező az Adós által írásban bejelentett és a Hitelező által elfogadott formában megadott e-mail címre kizárólag tájékoztató jellegű információkat és értesítéseket ad minden kötelezettségvállalás nélkül az Adósok részére. Az e-mailen nyújtott tájékoztatás semmilyen esetben sem jelentheti a Hitelező kötelezettségvállalását az Adósok felé. A Hitelező mentesül minden olyan felelősség alól, amely az e-mail jogosulatlan által történő hozzáféréstől következhet be. Adós tudomásul veszi továbbá, és egyben hozzájárul ahhoz, hogy Hitelező a beérkező e-maileket rögzítse és azokat az adott pénzügyi műveletre vonatkozóan bizonyítékként felhasználja.
- 4.2 A Hitelező a későbbiekben lehetővé teheti az Adós számára újabb értesítési és értékesítési csatornák igénybe vételét is, amelyekről Adós részére tájékoztató anyagot vagy szerződéses ajánlatot küldhet.

II. FELEK KÖZÖTTI JOGVISZONY ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

1. EGYÜTTMŰKÖDÉSI KÖTELEZETTSÉG

- 1.1 A Hitelező, az Adós, valamint a Biztosítéknyújtó a polgári jogi alapelveknek megfelelően egymást késedelem nélkül értesítik a közöttük levő kapcsolattartás szempontjából jelentős körülményekről, tényekről, az egymáshoz intézett kérdésekre - ha az ügy jellegéből vagy a rendelkezésre álló iratokból kitűnően más nem következik - haladéktalanul válaszolnak, valamint haladéktalanul felhívják a figyelmet az esetleges változásokra, tévedésekre és mulasztásokra. Az Adós és a Biztosítéknyújtó köteles levelezési, illetve értesítési címe megváltozásakor ezt a tényt Hitelezőnek a változás bekövetkeztét megelőző 5 (öt) banki nappal előbb bejelenteni, s egyúttal tájékoztatni a Hitelezőt az új levelezési és értesítési címről, és arról, hogy a változás mikor következik be. Az Adós és a Biztosítéknyújtó köteles megadni minden, a kölcsönjogviszonnnyal összefüggő adatot és felvilágosítást, melynek rendelkezésre állását a Hitelező a döntéséhez az ügylet vagy az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó megítéléséhez szükségesnek tartja. Az e kötelezettségek elmulasztásából eredő kár a mulasztó felet terheli.
- 1.2 Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles 8 naptári napon belül írásban értesíteni a Hitelezőt, ha nem érkezett meg időben valamely általa a Hitelezőtől várt vagy a Kölcsönszerződés által előírt értesítés, különösen, ha az fizetési megbízás teljesítésére, illetve pénzkövetelés jóváírására vonatkozik (kivéve a III.7.5 pont szerinti értesítést, amelyre az ott meghatározott feltételek vonatkoznak).
- 1.3 A Hitelező jogosult úgy tekinteni, hogy az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó tudomásul vette és elfogadta az értesítésben foglaltakat, ha arra a kézhezvételtől számított 10 naptári napon belül nem érkezett írásos

észrevétel vagy kifogás. Kivételes esetben a Hitelező ezt a határidőt legfeljebb 8 naptári napra rövidítheti, ha erre az értesítésben külön felhívta az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó figyelmét.

- 1.4 Az Adósnak és/vagy a Biztosítéknyújtónak a Hitelezőt továbbá haladéktalanul tájékoztatnia kell
- (a) az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó ellen esetlegesen indított perekről, fizetési képtelenségi, végrehajtási eljárásról;
 - (b) minden olyan, az Adóst és/vagy a Biztosítéknyújtót érintő hatósági intézkedésről, eljárásról, keresetről, vizsgálatról, amely az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó Kölcsönszerződésben foglalt kötelezettségét érintheti;
 - (c) minden olyan eljárásról, kötelezésről, korlátozásról vagy egyéb cselekményről, amely az Ingatlan értékesíthetőségét, értékét vagy jogi helyzetét érinti.
- 1.5 Amennyiben Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a Kölcsönszerződéshez kapcsolódó bármely tényt vagy adatot nem a valóságnak megfelelően ad elő, vagy elhallgat, hamis, vagy hamisított okiratot használ fel, a Kölcsönt nem engedélyezett célra használja fel, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti felelősséggel tartozik. Ezen esetek Felmondási Eseménynek minősülnek.

2. ÉRTEŚÍTÉSEK

- 2.1 A Hitelező az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó részére szóló szerződéses ajánlatokat, nyilatkozatokat, értesítéseket, okmányokat és értékpapírokat arra a címre küldi, amelyet az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó e célból megadott a részére. Ilyen cím hiányában a Hitelező az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó általa ismert lakóhelyére/székhelyére, illetve telephelyére küldi az iratokat. Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó által közölt hibás cím miatti téves postázásból eredő károk és többletköltségek az Adóst terhelik, és azonnal esedékessé válnak. Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles bejelenteni címének megváltozását. Az ennek elmulasztásából eredő kár az Adóst és/vagy a Biztosítéknyújtót terheli. Több Adós esetén Hitelező által bármely Adósnak küldött levelet a többi Adós részére is kézbesítettnek kell tekinteni. Adósok felelnek azért, ha valamely Adós a többi Adóst a részére küldött levél tartalmáról nem értesíti.
- 2.2 A Hitelező az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó részére szóló iratokat, értesítéseket általában nem köteles ajánlottan, tértivevénnyel postára adni. Az elküldést megtörténtnek kell tekinteti, ha az eredeti irat másolati példánya, vagy Hitelezői kézjeggyel ellátott példánya a Hitelező birtokában van, és a küldeményt a Hitelező postakönyve tartalmazza és a posta az átvételét körbélyegzővel igazolta, vagy az elküldést postai dolgozó kézjeggyel ellátott feladójegyzék vagy feladóvevény igazolja.
- 2.3 Amennyiben a jelen Üzletszabályzat másképp nem rendelkezik, a Hitelező azon dokumentumokat vagy iratokat, amely a felek közötti jogviszony hatályának vagy feltételeinek megváltoztatását eredményezheti vagy arra hatással van, az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó részére ajánlottan, tértivevénnyel köteles postára adni.
- 2.4 A Hitelező által küldött írásos értesítéseket – ellenkező bizonyításig - kézbesítettnek kell tekinteni a postára adást követő 5. napon még akkor is, ha az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó azt bármilyen okból nem venné át. A Hitelező nem felel azokért a károkért, amelyek a postai úton történő kézbesítés hibáiból erednek. A telefax útján elküldött értesítés a visszaigazolás megérkezése időpontjában, a személyesen átadott értesítés pedig az átadással tekintendő kézbesítettnek.
- 2.5 Több Adós esetén, a Hitelező bármely Adóshoz intézett jognyilatkozatai a jogügyletben résztvevő valamennyi Adós tekintetében hatályosnak tekintendők.

3. FELELŐSSÉG

- 3.1 A Hitelező pénzügyi szolgáltatási tevékenysége során mindenkor az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó érdekeinek - az adott körülmények között lehetséges - figyelembevételével és gondossággal jár el.

- 3.2 A Hitelező nem felel az olyan károkért, amelyek rajta kívülálló és el nem hárítható okból - így különösen erőhatalom, belföldi vagy külföldi hatósági rendelkezés, szükséges hatósági engedély megtagadása vagy késedelmes megadása folytán - következtek be. Ugyanez érvényes arra az esetre is, ha a Hitelező vagy a Hitelező valamely szerződéses partnere jelentős ok miatt bizonyos ideig beszünteti, vagy korlátozza működését. Amennyiben a Hitelező valamely szerződéses partnere jelentős okból ideiglenesen kénytelen szüneteltetni tevékenységét, akkor a Hitelező hirdetményben értesíti az Adóst arról, hogy a Hitelező szolgáltatásai nem érhetők el.
- 3.3 Nem vállal a Hitelező felelősséget olyan, kisebb jelentőségű hibákért (mulasztásokért), amelyek nagyszámú ügylet teljesítése során az általában elvárható gondosság mellett is előfordulhatnak.
- 3.4 Nem felel a Hitelező az általa vállalt szolgáltatás teljesítésének elmaradásáért, ha az eljárást az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó és harmadik személy közötti jogvita, vagy harmadik személy felróható magatartása akadályozza.
- 3.5 A Hitelező a személyazonosság, a meghatalmazás vagy egyéb tény illetve jogosultság igazolására neki bemutatott okmányok eredetiségét, érvényességét és alkalmasságát a tőle elvárható gondossággal megvizsgálja, idegen nyelvű okirat esetén szükség szerint lefordítja, vagy az Adós költségén lefordíttatja (ha az nem angol nyelven érkezik), az ebből eredő károkért azonban csak súlyos gondatlanság esetén felel.
- 3.6 A Hitelező nem felelős azokért a károkért, amelyek az Adóst és/vagy a Biztosítéknyújtót a telefon-, vagy telefaxvonalak hibájából érik úgy, hogy az üzenet egyáltalán nem, vagy érthetetlenül, vagy hibásan érkezik meg. A Hitelező nem felel a rossz kiejtésből vagy a telefonvonal, a telefaxadás minőségéből keletkező elhallás vagy azonosíthatatlanság miatti károkért.
- 3.7 A Hitelező csak súlyos gondatlansága esetén felelős harmadik személyek felé azért a kárért, ami abból keletkezik, hogy az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó megtéveszti, vagy tévedésben tartja jogi státusza és cselekvőképessége tekintetében, avagy nem tájékoztatja kellő időben írásban a cselekvőképességében beállott időközbeni változásokról.

4. NYILVÁNTARTÁSI SZÁMLA

- 4.1 A Hitelező a Kölcsönszerződés tekintetében a könyvelésében minden Adós vonatkozásában ellenőrző számlát, illetve számlákat tart fenn, melyben (a) a Kölcsön összege, (b) az Adós által a Kölcsönszerződés alapján fizetendő tőke, Kamat és más összegek, és (c) a Hitelező által megkapott vagy beszédett bármely összeg kerül nyilvántartásra. A pénzügyi szolgáltatásokra vonatkozó egyes ügyletekkel kapcsolatosan felmerülő bármely vita vagy vitás eljárás során a fentieknek megfelelően kezelt nyilvántartásokba, illetve számlákba történt bejegyzés ellenkező bizonyításig elsődleges bizonyíték az Adósok kötelezettségeinek létezésére, illetve azok összegére vonatkozóan, kivéve ha nyilvánvaló hiba van benne.
- 4.2 A nyilvántartási számla felett az Adós rendelkezni nem jogosult, arról tájékoztatást a Kölcsönszerződés rendelkezései szerint kap.
- 4.3 A nyilvántartási számla nem pénzforgalmi számla, kizárólag nyilvántartási és adminisztrációs célból létrehozott technikai számlának minősül.

III. KÖLCÖNSZERZŐDÉS FELTÉTELEI

1. KÖLCÖNSZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1 A Kölcsönszerződés alapján a Hitelező a Kölcsönszerződésben meghatározott Kölcsönt az Adós rendelkezésére bocsátja, az Adós pedig köteles azt a Hitelezőnek a Kölcsönszerződésben meghatározott módon és esedékességkor visszafizetni.

- 1.2 A Kölcsön kizárólag az alábbi célokra használható fel:
- (a) Ingatlan vásárlási célra nyújtott Kölcsön esetében a Kölcsön összege kizárólag az Ingatlan Vételárának teljes kifizetéséhez szükséges hátralékos vételár részletnek az Ingatlan Eladója részére történő kifizetésre használható fel, illetve
 - (b) meglévő Ingatlan fedezete mellett nyújtott Kölcsön esetében az Adós a Kölcsön összegét szabad felhasználásra fordíthatja; vagy
 - (c) meglévő Ingatlan fedezete mellett nyújtott Kölcsön esetében az 1.2 (b) bekezdésen felül vagy kizárólagosan az Adós a Kölcsön összegét az Ingatlan terhelő tartozások visszafizetésére is fordíthatja;
 - (d) az Adósnak valamely, a Hitelező felé esedékes fizetési kötelezettsége teljesítése (díjak, költségek stb.), illetve az Óvadék elhelyezése céljára.
- 1.3 A Kölcsön nyújtásához, amennyiben szükséges, a Hitelező a Refinanszírozó Banktól hitelt vesz fel.
- 1.4 Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a Kölcsön biztosítékaként a Kölcsönszerződéshez mellékelteként csatolt szerződésekben részletezett feltételekkel
- (a) Ingatlan vásárlási célra nyújtott Kölcsön esetében Zálogjogot, azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat alapít a Hitelező javára a megvásárlásra kerülő tehermentes Ingatlanra, illetve
 - (b) meglévő Ingatlan fedezete mellett nyújtott Kölcsön esetében Zálogjogot alapít a Hitelező javára a tulajdonát képező, tehermentes vagy a Kölcsön összegéből tehermentesítésre kerülő Ingatlanra.
- 1.5 A Kölcsön futamidejét a Kölcsönszerződés határozza meg azzal, hogy 20 évnél – 240 hónap - hosszabb a Kölcsön futamideje nem lehet. A Kölcsön futamideje a Kölcsön folyósításától kezdődik.

2. KÖLCSÖN ELŐFELTÉTELEI

- 2.1 A Hitelező azt követően bocsátja a Kölcsönt az Adós rendelkezésére, ha a Hitelező számára elfogadható tartalommal és formában az Adós átadja az alábbi előfeltételi dokumentumokat:
- (a) az Ingatlanra vonatkozó Hitelező számára elfogadható Értékbecslés;
 - (b) az Ingatlan 15 napnál nem régebbi tulajdoni lapja, amelyen
 - (i) Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó tulajdonjoga be van jegyezve, illetve Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó tulajdonjog bejegyzési kérelme (ideértve az Eladó részére meghatározott tulajdonjog fenntartás megjelölésével benyújtott kérelmet is) széljegyként fel van tüntetve, és kétség nélkül megállapítható Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó tulajdonszerzési jogosultsága;
 - (ii) a teherlapon (tulajdoni lap III. rész) az esetleges telki szolgalmi jogon, földmérési jelek, valamint a villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jogon, továbbá vezetékjogon, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, természetvédelmi vagy műemléki jelleg feltüntetésén, telekalakítási és építési tilalom elrendelésén, illetve egyéb építésügyi korlátozáson felül más, nem a Hitelező, vagy a Refinanszírozó Bank javára fennálló teher nem szerepel;
 - (iii) a Kölcsön visszafizetésének biztosítására alapított, a Refinanszírozó Bank részére átruházott Zálogjog legalább széljegyen feltüntetésre került;
 - (c) amennyiben az Ingatlan része egy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlannak, a tulajdonostársaknak (mind a bejegyzett, mind a széljegyen szereplő), illetve egyéb jogcímen elővásárlásra jogosult, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett harmadik személyeknek az

- Ingyen jövöbeli, bírósági végrehajtás vagy árverés mellözésével történő értékesítése esetére szóló, előzetes elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata;
- (d) amennyiben az Ingatlan egésze, vagy egy része haszonélvezettel terhelt, akkor a haszonélvezeti jogosult feltételes lemondó nyilatkozata megfelelő alaki formában és kellékekkel;
 - (e) az Adós és Adóstársak és/vagy a Biztosítéknyújtó közös nyilatkozata arról, hogy az Ingattal kapcsolatban semmilyen tulajdonjogi problémáról nincs tudomásuk és azzal kapcsolatban a Hitelező engedélye nélkül nem indíthatnak eljárást, illetve nem kérhetnek perfeljegyzést;
 - (f) az Ingatlanra vonatkozó, Hitelező által elvárt vagyonbiztosítás biztosítási szerződésének másolata, melyben kedvezményezettként Refinanszírozó Bank került feltüntetésre;
 - (g) a Biztosítéki Szerződések érvényesen megkötésre kerültek és a Biztosítéki Szerződésekkel létrehozott biztosítékok bejegyzési, illetve regisztrálási eljárása (amennyiben ilyen szükséges) elkezdődött;
 - (h) a VI.3. pont szerinti tartozáselismerő nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalva elkészült és a hiteles kiadmány a Hitelező rendelkezésére áll;
 - (i) a jelen Üzletszabályzat IV. és/vagy V. fejezetében előírt feltételek rendelkezésre állnak.
- 2.2 A Kölcsön nyújtásának további előfeltétele, hogy az Adós a Refinanszírozó Banknál Bankszámlát nyitott (mely Bankszámlának a száma a Kölcsönszerződésben rögzítésre került), és amellyel kapcsolatban felhatalmazza a Refinanszírozó Bankot, hogy a Kölcsönszerződés szerinti fizetési kötelezettségeit a Hitelező csoportos beszédés útján e Bankszámláról beszédje.
- 2.3 Hitelező fenntartja a jogot, hogy az Adós által szolgáltatott, fentiekben részletesen körülírt dokumentumok átvizsgálása után a Kölcsönszerződéstől még a folyósítás előtt egyoldalú nyilatkozattal, mindenfajta kártérítési kötelezettség nélkül elálljon.
- 3. KÖLCSON FOLYÓSÍTÁSA**
- 3.1 A Kölcsön folyósítása egy összegben történik, amennyiben a III.2. pontban, a IV. vagy V. fejezetben és a Kölcsönszerződésben foglalt valamennyi folyósítási előfeltétel igazoltan teljesül.
- 3.2 Kölcsön folyósítása kizárólag akkor történik, és kizárólag egy hónap ötödik vagy tizennyolcadik napján (illetve ha ez nem banki nap akkor a következő banki napon), ha az Adós a Hitelező által meghatározott valamennyi feltételt a Folyósítás Napját megelőző 5-ik banki napig igazoltan teljesíti.
- 3.3 A Hitelező az euróban vagy svájci frankban megállapított Kölcsönt a Vételi Árfolyam alkalmazásával átváltja és forintban bocsátja az Adós rendelkezésére, kivéve az Adós külön kérelme esetén, feltéve ha a Kölcsön célja meglévő Ingatlan fedezete mellett Adós Ingattal kapcsolatos és euróban, illetve svájci frankban fennálló tartozásainak refinanszírozása.
- 3.4 Amennyiben az Adós a III.2. pontban, a IV. vagy V. fejezetben és a Kölcsönszerződésben foglalt valamennyi folyósítási előfeltételt igazoltan teljesíti, akkor ez egyben visszavonhatatlanul kifejezi az Adós szándékát a Kölcsön igénybevitelére és ennek következtében a Hitelező a soron következő Folyósítás Napján a Kölcsönt az Adós részére folyósítja.
- 3.5 Hitelező a Kölcsön folyósítását bármikor egyoldalúan, az Adós egyidejű értesítésével határozatlan időre felfüggesztheti, amennyiben a Hitelező megítélése szerint a Kölcsön Adós általi igénybevitelére veszélyeztetné a Hitelező folyamatos likviditásának zavartalan fenntartását. Hitelező megtagadhatja a Kölcsön folyósítását, ha a Folyósítás Napjáig vagy a Folyósítás Napján
- (a) Adós súlyos szerződésszegést követett el vagy súlyos szerződésszegés veszélye áll fenn, vagy Esetleges Felmondási Esemény következett be;
 - (b) a Kölcsön folyósítása szerződésszegést eredményez;

(c) Adós/és vagy Biztosítéknyújtó a Kölcsönszerződésben, vagy azzal kapcsolatban a Hitelező felé tett bármely nyilatkozata valótlan.

4. KAMATOK

- 4.1 Adós a mindenkori Kintlévőség után a Kamatláb alapján számított Kamatot köteles fizetni a Kölcsön teljes visszafizetéséig. A Kamat a Törlesztőrészlet részeként, a Törlesztési Napon, utólag fizetendő. Az egyes kamatperiódusban esedékes Törlesztőrészlet kamat része a Kölcsön futamideje alatt folyamatosan változik, annak összegét a Hitelező a havonta megküldött Törlesztési értesítőben tünteti fel.
- 4.2 Adós kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Kamatláb (a Referencia-kamatláb - a BUBOR, az EURIBOR és a CHF LIBOR - mértékének megváltozása és a Kamatfelár esetleges változás miatt) a Kamat Megállapítás Napján változik és ennek megfelelően a Törlesztőrészlet összege és kamattartalma is automatikusan változik. Egy Kamat Megállapítás Napján megállapított Kamatláb elsőként a következő hónapban fizetendő Törlesztőrészlet tekintetében kerül alkalmazásra és az új Törlesztőrészlet esedékességekor annak vonatkozásában kerül megfizetésre. A Hitelező honlapján és az ügyfelek számára nyitva álló helyiségében kifüggesztve rendszeres tájékoztatást ad a Referencia-kamatláb változásáról.
- 4.3 A Hitelező a Kölcsönszerződés futamideje alatt legfeljebb öt alkalommal jogosult az egyes Kamatfelár-periódusok lejárta után a Kamatfelárat legfeljebb a Kölcsönszerződésben meghatározott, a Magyar Nemzeti Bank honlapján közzétett kamatfelár-változtatási mutató alkalmazásával számított mértékig módosítani.

Amennyiben a Hitelező a kamatfelár-változtatási mutató által lehetővé tett mértéknél kedvezőbb kamatfelárat alkalmazott, a későbbi kamatperiódusokban a kamatfelár mértéke tekintetében adott kedvezményt - annak erejéig - a csökkentendő kamatfelár mértékébe betudhatja.

A kölcsön kamatfeltételeinek módosítása esetén a Hitelező a kamatperiódus lejártát megelőző legalább 90 nappal köteles tájékoztatni az Adóst az új kamatperiódusban alkalmazott Kamatfelár mértékéről és a módosítást követően fizetendő törlesztőrészletek várható összegéről, és ha ennek kapcsán a törlesztőrészletek száma vagy a törlesztés gyakorisága változik, ennek tényéről.

Ha a Kölcsönszerződésben meghatározott kamatperiódus lejárta után a kamat, illetve a kamatfelár mértéke az újabb kamatperiódusban az Adósra nézve hátrányosan változik, az Adós a Kölcsönszerződés költség- és díjmentes felmondására jogosult. Ebben az esetben az Adósnak a felmondást a kamatperiódus lejártát megelőző 60 nappal kell közölnie a Hitelezővel, és annak érvényességéhez az is szükséges, hogy az Adós a fennálló tartozását legkésőbb a kamatperiódus utolsó napján a Hitelező részére teljesítse.

- 4.4 A Kamat 360 napos év és 30 napos hónapok alapulvételével kerül megállapításra, az alábbi képlet alapján:

Kamat összege = (tőke x kamatláb %-ban x napok száma/36000).

- 4.5 Euróban, illetve svájci frankban megállapított Kölcsön esetében Hitelező az Adósnak a következő Törlesztési Napot 8 nappal megelőzően megküldi a Törlesztési értesítőt, melyben a Törlesztőrészlet mellett feltünteti a Számított Árfolyamot is. Az Elszámolási Árfolyam és a Számított Árfolyam eltéréséből adódó különbözetek mindig a következő Törlesztési Napon kerülnek elszámolásra, melyről Hitelező a következő Törlesztési értesítőben részletes kimutatást készít.
- 4.6 Amennyiben egy Törlesztőrészlet esetében ("Törlesztőrészlet1") a Számított Árfolyam magasabb mint az Elszámolási Árfolyam, akkor a következő Törlesztési Napon a következő Törlesztőrészletből ("Törlesztőrészlet2") levonásra kerül az alábbi módon kiszámított árfolyam-különbözet és az árfolyam-különbözet kamatának összege. Amennyiben a Számított Árfolyam alacsonyabb, mint az Elszámolási Árfolyam, akkor a következő Törlesztési Napon a következő Törlesztőrészlethez hozzáadódik az alábbi módon kiszámított árfolyam-különbözet és az árfolyam-különbözet kamatának összege.

árfolyam-különbözet = (Számított Árfolyam – Elszámolási Árfolyam) x Törlesztőrészlet1

$$\text{árfolyam-különbözet kamata} = ((\text{Számított Árfolyam} - \text{Elszámolási Árfolyam}) \times \text{Törlesztőrészlet1}) \times (\text{Kamatláb} + \text{Kezelési Költség}) \times (\text{a Törlesztőrészlet1 és a Törlesztőrészlet2 megfizetése között eltelt naptári napok száma} / 360)$$

4.7 Amennyiben az Adós a Kölcsönszerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének nem tesz határidőben eleget, a Hitelező a pénzforgalomról és bankhitelről szóló hatályos rendelkezések szerint a lejárt tartozások után az esedékesség napjától a befizetés jóváírásának időpontjáig terjedő időre jogosult Késedelmi Kamatot felszámítani, és azt az Adóssal szemben érvényesíteni.

5. DÍJAK, KÖLTSÉGEK

5.1 A Hitelező által nyújtott Kölcsönhöz további díjak kapcsolódnak, melyek fajtáit és fizetésük feltételeit, esedékességüket jelen fejezet, konkrét mértéküket a Kölcsönszerződés és/vagy a Kondíciós Lista tartalmazza.

5.2 Adós a mindenkor Kintlévőség után, meghatározott mértékű Kezelési Költséget köteles fizetni. A Kezelési Költség 360 napos év és 30 napos hónapok alapulvételével kerül megállapításra. A Kezelési Költség a Törlesztőrészlet részeként, a Hitelező által kalkulált és a Törlesztési értesítőben megjelölt részletekben Törlesztési Napon fizetendő.

5.3 Adós esetenként az alábbi díjak megfizetésére köteles:

- (a) Szerződés-módosítási díj: a Kölcsönszerződésben foglalt feltételek bármelyikének – a futamidő meghosszabbításának a 2009. évi CLXII. törvényben meghatározott esetét kivéve - az Adós által kezdeményezett megváltoztatása esetén a Hitelező szerződés-módosítási díjat számít fel. A díj és megfizetése a szerződésmódosításkor esedékes, és nem tartalmazza a kötelező közjegyzői okiratkészítés költségeit;
- (b) Konverziós díj: amennyiben az Adós euró vagy svájci frank alapú finanszírozásról forint alapú finanszírozásra kíván áttérni, vagy forint alapú finanszírozásról euró vagy svájci frank alapú finanszírozásra kíván áttérni, vagy euró alapú finanszírozásról svájci frank alapú finanszírozásra kíván áttérni, vagy svájci frank alapú finanszírozásról euró alapú finanszírozásra kíván áttérni a szerződés módosításával egyidejűleg minden áttérés esetén konverziós díjat köteles fizetni a Hitelező részére;
- (c) Ügyintézési díj: amennyiben az Adós részére, annak kérésére a Hitelező a Kölcsönszerződésben vállaltakon túlmenő szolgáltatásokat teljesít, úgy egyéb ügyintézési díj kerül felszámításra. (Adós kérése alapján a számlaegyenleg értesítőn kívüli igazolások, másolatok stb.). A díj megfizetése az ügyintézésre vonatkozó kérelem benyújtásakor esedékes.
- (d) Különeljárási díj: jelenti a Kölcsön összege egészének vagy egy részének nem a Törlesztési Napon történő előtörlesztése esetén az előtörlesztéssel együtt járó költségeket;
- (e) Előtörlesztési díj: a Kölcsönszerződésben meghatározott mértékű rendes törlesztéstől eltérő visszafizetés esetén – a Hitelezői felmondás esetét kivéve - a Hitelező részére fizetendő díj;
- (f) Lezárási díj: a Kondíciós Listában meghatározott mértékű, az Adós által a Kölcsönszerződés megszegése és ezáltal a Kölcsönszerződés felmondása miatt fizetendő díj;
- (g) Folyósítási díj: a kölcsön folyósításakor esedékes a Kölcsön összege alapján megállapított, a Kölcsönszerződés szerint fizetendő egyszeri díj;
- (h) Monitoring díj: Hitelező az Ingatlan tulajdoni lapjáról félévente egyszer egy eredeti példányt beszerz, melynek költsége az Adóست terheli;
- (i) Földhivatali eljárási díj: a biztosítékoknak a Hitelező javára az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése és törlése során felmerülő mindenkor földhivatali igazgatási szolgáltatási díj, melyet az Adós köteles viselni;

- (j) Törlési engedély újbóli kiállításának díja: a biztosítéki Ingatlan vonatkozásában kiállított törlési engedély(ek) Adós hibájából történő ismételt kiadása esetén fizetendő költség.
- 5.4 Adós vállalja a Kölcsönszerződés hatályának fennállása alatt bekövetkező devizaárfolyam- és kamatlábváltozásokból és az esetleges devizaátváltásokból eredő többletköltségek, valamint a Kölcsönszerződés teljesítése érdekében esetlegesen felmerülő egyéb igazolt költségek viselését.
- 5.5 Az Üzletszabályzatban, a Kölcsönszerződésben és annak mellékleteiben meghatározott fizetések teljesítése mellett Adós köteles az Ingatlan vonatkozásában a Hitelezőnél bármilyen címen felmerülő költségeket és ráfordításokat azok esedékességekor azonnal kiegyenlíteni, illetve viselni. Ide tartoznak különösképpen, de nem kizárólagosan a Hitelezőnél az összes adó, illeték, díj és hozzájárulás, még akkor is, ha ezek csak a Kölcsönszerződés megkötését követően kerülnek újonnan bevezetésre, továbbá a szerződések ingatlan-nyilvántartásban való átvezetésének díjai, a jogkövetés, illetve jogvédelem költségei bírósági vagy hatósági eljárásoknál, a méltányos összegű kezelési díjak, stb. Az Adós a Hitelező által kibocsátott számla alapján köteles a jelen pont szerinti költségeket közvetlenül a Hitelező részére megfizetni.
- 5.6 A Kölcsönszerződés, a Zálogjogot alapító szerződés, illetve az Óvadéki Szerződés megkötéséhez, valamint Tartozáselismerő Nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalásához és az azokban létesített biztosítékok regisztrálásához, illetve annak megerősítéséhez kapcsolódó, úgyszintén a Kölcsönszerződéssel kapcsolatban a Hitelező részéről felmerült valamennyi ésszerű költség (pl. ügyvédi munkadíj) az Adóst terheli. A közjegyzői eljárás díját és egyéb ezzel kapcsolatos összes költséget az Adós viseli.
- 5.7 A tételesen meghatározott díjat, jutalékot és minden egyéb, százalékosan meghatározott, a Fhtv. 17/E. §-a szerinti költségnek nem minősülő fizetési kötelezettséget - a Hitelező jogosult évente egy alkalommal, április 1-jei hatállyal - első alkalommal 2016. április 1. napjával -, legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi éves fogyasztói árindex mértékével megemelni.
- 5.8 A tételesen meghatározott díjak és költségek módosítása esetén a módosítás tényét, és a díj vagy költség új mértékét, a módosítás hatálybalépését megelőző legalább 30 nappal kell az Adóssal közölni.
6. **VISSZAFIZETÉS, ELŐTÖRLESZTÉS, ÁTÜTEMEZÉS**
- 6.1 Adós a Kölcsönt havonta, annuitásos alapon számolt, tőke, Kamat, és Kezelési Költség összegét is tartalmazó Törlesztőrészletekben köteles visszafizetni Törlesztési Napon. Adós ezennel kifejezetten elismeri, hogy a Törlesztőrészletek számítási alapjáról és módjáról a megfelelő tájékoztatást megkapta.
- 6.2 Hitelező minden esedékességről Törlesztési értesítőt küld Adósnak, melyben feltüntetésre kerülnek különösen a következő tételek: Törlesztőrészlet tőke része; Törlesztőrészlet Kamat része; Kezelési Költség; Kamatlábak. Euró, illetve svájci frank alapú Kölcsön esetében a Törlesztési értesítő a Számított Árfolyam és az előző Törlesztőrészlet Elszámolási Árfolyamát is, valamint az árfolyam-különbözetet és annak Kamatát is tartalmazza.
- 6.3 Adósnak a Kölcsönszerződés alapján teljesítendő fizetési kötelezettsége egész összegben, bármilyen (beszámításra, viszontkeresetre, adófizetésre alapított) levonás nélkül esedékes, kivéve, ha a levonásra jogszabály kötelezi. Ez utóbbi esetben Adós köteles a Hitelezőnek olyan további összeget megfizetni, amellyel együtt a Hitelező által ténylegesen kapott összeg megegyezik azzal az összeggel, amelyet a Hitelező akkor kapott volna, ha ilyen levonás nem lett volna.
- 6.4 Adós a kintlévő és még vissza nem fizetett Kölcsön összegének egészét, vagy egy részét bármely Törlesztési Napon előtörlesztheti, feltéve ha az előtörlesztés tervezett idejét megelőző legalább 30 nappal erről Hitelezőnek írásbeli értesítést küld. Adós vállalja, hogy az előtörlesztéssel esetlegesen együtt járó tört periódusból, valamint az előtörlesztéssel együtt járó annuitás megbontásából származó Különeljárási díjat, továbbá az Előtörlesztés Díjat az előtörlesztéssel egyidejűleg Hitelezőnek megtéríti.

6.5 A Kölcsönből törlesztett, illetve előtörlesztett tőkeösszegek a Kölcsönszerződés keretében ismételt nem vehetők igénybe Adós által. Amennyiben az Adós nem a teljes Kintlévőség tekintetében teljesít előtörlesztést, akkor az egyes Törlesztőrészek összege az annuitás átszámolását követően csökken, de a Törlesztőrészek száma nem csökken, illetve a Kölcsön futamideje nem lesz rövidebb.

7. FIZETÉSI SZABÁLYOK

7.1 Ha a Kölcsönszerződés szerinti bármely fizetés esedékességének időpontja Magyarországon nem banki nap és nem TARGET nap, a fizetési kötelezettség az azt közvetlenül követő banki napon esedékes.

7.2 Adós köteles biztosítani, hogy Adós által a Hitelező javára teljesített fizetések mentesek legyenek bármilyen harmadik személy javára járó adó, díj, költség, jutalék, ellenkövetelés, beszámítás érvényesítésétől vagy levonásától.

7.3 Amennyiben a Kölcsönszerződés alapján az Adós által fizetendő bármely összeg bármely okból más devizanemben ("fizetési devizanem") kerül megfizetésre mint a Kölcsönszerződésben előírt devizanem ("szerződéses devizanem"), akkor az Adós köteles a Hitelezőnek megtéríteni és haladéktalanul megfizetni a fizetési devizanemben kézhez vett összeg szerződéses devizanemre történő konvertálásából eredő különbséget és veszteséget.

7.4 A Törlesztőrészlet, valamint egyéb tartozások megfizetéséről az Adós úgy köteles gondoskodni, hogy azok az esedékesség napját megelőző egy banki munkanappal a Bankszámlán jóváírásra kerüljenek, ahonnan a Hitelező csoportos beszedési megbízás útján beszedi. Adós felhatalmazza a Refinanszírozó Bankot, hogy miután fizetési kötelezettségei teljesítése érdekében Bankszámláján mindenkor kellő mennyiségű fedezet áll rendelkezésre, a Hitelezővel szemben fennálló fizetési kötelezettségei összegének esedékességekor Hitelező az esedékes összeget a Bankszámláról csoportos beszedési megbízás alapján beszedje. A fizetési kötelezettség teljesítésének időpontja a Hitelező bankszámláján történő jóváírás napja.

7.5 Adós köteles a Kölcsönszerződésben foglalt fizetési ütemezést figyelemmel kísérni Törlesztési értesítő hiányában is. Adós köteles a Hitelezőt írásban haladéktalanul (fax, távirat) értesíteni arról, ha bármilyen esedékességi időpontot megelőző 4. napig a Hitelezőtől nem kap az adott esedékességre vonatkozóan Törlesztési értesítőt. A Hitelező az Adós értesítését követően haladéktalanul új Törlesztési értesítőt küld az Adósnak, hogy az adott díjrészlet az esedékesség időpontjára jóváírásra kerülhessen. Adós csak akkor mentesül a késedelmes teljesítéshez fűződő Késedelmi Kamat megfizetése alól, ha az e pontban és a II.1.1 pontban megjelölt kötelezettségei teljesítése esetén a Hitelező nem küldött részére új Törlesztési értesítőt.

7.6 Hitelező részére az Adóstól érkező befizetéseket a Hitelező minden fizetési rendeltetés figyelmen kívül hagyásával, saját mérlegelése alapján először a költség-, ráfordítás- és díjpótlásra, majd ezt követően a Késedelmi Kamatok fedezésére, a Kamat és a Kezelési Költség kifizetésére és legvégül a legrégebben esedékes Törlesztőrészlet tőkerészének kiegyenlítésére használja fel.

7.7 Hitelező az Adós késedelembé esése esetén az Óvadék terhére rendelkezhet a Kölcsönszerződés szerinti esedékes követelés erejéig. A felmondással kapcsolatban felmerülő minden kár és költség teljes körű megtérítése az Adóst terheli.

Amennyiben a Hitelező Fizetési felszólítást küld az Adós részére, abban az esetben az Adós 10.000.- Ft különdíjat köteles megfizetni minden egyes fizetési felszólítás után költségtérítésként.

Amennyiben a Hitelező ügyvédje fizetési felszólítást küld az Adós részére, abban az esetben az Adós 15.000.- Ft különdíjat köteles megfizetni minden egyes ügyvédi fizetési felszólítás után költségtérítésként.

7.8 Amennyiben Adós a fizetési felszólítások ellenére sem tesz eleget a Kölcsönszerződésből eredő kötelezettségének, abban az esetben a Hitelező személyes látogató kiküldésére jogosult. A személyes látogató kiküldésével felmerülő költség 19.000,-Ft, melyet az Adós köteles a Hitelező részére a haladéktalanul megfizetni.

- 7.9 Az Ingatlanban bekövetkező bármilyen káresemény, illetve az Ingatlan birtoklásával, vagy használatával kapcsolatosan felmerülő egyéb más problémás körülmény, használat kiesés, kár, nem érinti az Adós fizetési kötelezettségét és a Kölcsönszerződésben foglaltak teljesítése alól nem mentesíti.
- 7.10 Adós nem kérheti a Törlesztőrészlet csökkentését abban az esetben, ha az Ingatlan használata csorbulna (például sérülés, jogi, műszaki vagy gazdasági körülmények, illetve baleset, vis major vagy rendkívüli balesetek következtében), függetlenül attól, hogy miből ered a használat akadályoztatása. A Kölcsönszerződés érvényességét az ilyen körülmények nem érintik. Adós nem jogosult a Hitelezőnek a Kölcsönszerződésből és az azzal összefüggő szerződésekből eredő követeléseivel szemben ellenköveteléseket felszámítani vagy visszatartási és csökkentési jogokat érvényesíteni.
- 7.11 Adós a Kölcsönszerződés alapján előírt fizetési kötelezettségeit minden esetben forintban teljesíti.

8. EURÓ FIZETÉSEK KÜLÖN SZABÁLYAI

- 8.1 A Hitelező az euróban megállapított Kölcsönt a Vételi Árfolyam alkalmazásával átváltja és forintban bocsátja az Adós rendelkezésére.
- 8.2 Euróban nyilvántartott Kölcsön esetében az Adós köteles az Óvadék összegét forintban elhelyezni. A VI.2.2. pontban adott felhatalmazás értelmében az Óvadék elhelyezése a folyósításra kerülő Kölcsön összegéből, forintban történik, ennek megfelelően minden euróban megállapított Kölcsönből az Óvadék összege a Vételi Árfolyam alkalmazásával forintban kerül folyósításra és az Óvadéki Számla javára átvezetésre. Az Adós fizetésének elmaradása esetén a forintban elhelyezett Óvadék összegéből a Hitelező közvetlenül elégítheti ki követelését.
- 8.3 Ha a Kölcsönszerződés szerinti bármely euróban nyilvántartott fizetés esedékességének időpontja Magyarországon nem banki nap és nem TARGET Nap, a fizetési kötelezettség az azt közvetlenül követő banki napon esedékes.

9. SVÁJCI FRANK FIZETÉSEK KÜLÖN SZABÁLYAI

- 9.1 A Hitelező a svájci frankban megállapított Kölcsönt Vételi Árfolyam alkalmazásával átváltja és forintban bocsátja az Adós rendelkezésére.
- 9.2 Svájci frankban nyilvántartott Kölcsön esetében az Adós köteles az Óvadék összegét forintban elhelyezni. A VI.2.2. pontban adott felhatalmazás értelmében az Óvadék elhelyezése a folyósításra kerülő Kölcsön összegéből, forintban történik, ennek megfelelően minden svájci frankban megállapított Kölcsönből az Óvadék összege a Vételi Árfolyam alkalmazásával forintban kerül folyósításra és az Óvadéki Számla javára átvezetésre. Az Adós fizetésének elmaradása esetén a forintban elhelyezett Óvadék összegéből a Hitelező közvetlenül elégítheti ki követelését.
- 9.3 Ha a Kölcsönszerződés szerinti bármely svájci frankban nyilvántartott fizetés esedékességének időpontja Magyarországon nem banki nap és nem TARGET Nap, a fizetési kötelezettség az azt közvetlenül követő banki napon esedékes.

IV. INGATLAN VÁSÁRLÁS FINANSZÍROZÁSÁNAK ELTÉRŐ FELTÉTELEI

1. KÖLCÖN TOVÁBBI ELŐFELTÉTELEI

- 1.1 Ingatlan vásárlási célra nyújtott Kölcsön esetében Adós akkor jogosult Kölcsönt igénybe venni (lehívni), ha a Hitelező számára elfogadható tartalommal és formában a III.2. pontban foglalt előfeltételeken felül az alábbi dokumentumokat a Hitelező rendelkezésére bocsátja:
- (a) az Ingatlanra vonatkozó Adásvételi Szerződés a IV.2. pontban foglaltaknak megfelelő tartalommal és formában;

- (b) új építésű Ingatlan esetében az Ingatlan használatbavételi engedélye, valamint a társasházásításról szóló földhivatali határozat vagy a társasházásítási eljárási kérelem megindítására vonatkozó érkeztetett okirat – amennyiben az Ingatlan társasházi lakás;
- (c) az Eladónak az Adós tulajdonjogára vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges hozzájáruló nyilatkozata egy, a Hitelező számára elfogadható ügyvédi irodánál külön megállapodás alapján ügyvédi letétbe került (amely ügyvédi letét abban az esetben kerül kiadásra, ha a Hitelező igazolja, hogy az adott Ingatlan teljes Vételárát az Eladó részére közvetlenül megfizette);
- (d) Eladó ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozata, mely igazolja, hogy a Vételár meghatározott része az Eladónak már kifizetésre került;
- (e) Ingatlan tulajdoni lapján a Hitelező Kölcsönszerződésből eredő követelését biztosító elidegenítési és terhelési tilalom legalább széljegyen szerepel.

1.2 Amennyiben az Ingatlan tekintetében az Eladó (tulajdoni hányadának) terhére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett biztosítékok és/vagy elidegenítési és terhelési tilalom állnak fenn, akkor a Kölcsön folyósításának további előfeltétele, hogy az Ingatlan tekintetében bejegyzett biztosítékok jogosultja által írásban kiállított, a Hitelező számára elfogadható formájú és tartalmú visszavonhatatlan nyilatkozat a Hitelező részére rendelkezésre álljon, amely igazolja, hogy a Folyósítás Napján (azaz a Vételár teljes megfizetésének a napján) a biztosítékok jogosultjának mekkora összegű követelése áll fenn, és a követelésének teljes kiegyenlítését követően legkésőbb 3 napon belül kiadja az Ingatlan tekintetében fennálló biztosítékok törléséhez, illetve megszüntetéséhez szükséges minden nyilatkozatot és hozzájárulást.

2. INGATLANRA VONATKOZÓ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS FELTÉTELEI

2.1 Ingatlan vásárlására nyújtott Kölcsön esetében a Hitelező az Ingatlan Adásvételi Szerződését abban az esetben fogadja el, ha a Hitelezőnek elfogadható minimális tartalommal és formában készült és megfelel a következő feltételeknek:

- (a) az Ingatlan tulajdonjoga legkésőbb a Vételár teljes megfizetésével egyidejűleg száll át az Adósra;
- (b) az Adós, a Hitelező részére biztosított jogokon felül per-, teher- és igénymentes tulajdont szerez,
- (c) az Adós az Ingatlan megvásárlásához Kölcsönt vesz igénybe, amellyel kapcsolatban az Eladó és az Adós hozzájárulnak, hogy Ingatlanra a Kölcsönt biztosító Zálogjog, valamint az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön kikötésre;
- (d) az Adós az adásvétel során haszonélvezeti jogot harmadik személy részére nem alapíthat;
- (e) a Kölcsön minden esetben a legutolsó vételárrész legyen, mely kizárólag átutalással teljesíthető és az Eladó bankszámlaszámát az Adásvételi Szerződés pontosan megjelöli;
- (f) több Eladó esetén szerepeljen a Kölcsön összegéből fizetendő vételárrészre való jogosultság Eladók közötti aránya,
- (g) Eladó járuljon hozzá, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az Adásvételi Szerződés megkötésével az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön;
- (h) Eladó járuljon hozzá az Adós tulajdonjogának földhivatali bejegyzéséhez, vagy a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatát helyezze ügyvédi letétbe, mely a letétből csak abban az esetben adható ki a Hitelező részére, ha az Eladó által megjelölt számlára a Hitelező a hátralékos vételárat elutalta.

2.2 Az Adós tulajdonjogának bejegyzése során köteles úgy eljárni, hogy tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg, de azt sorrendben követve a Hitelező eljárása során a következő jogok illetve terhek is bejegyzésre kerüljenek az ingatlan tulajdoni lapjára:

- (a) a Refinanszírozó Bank javára átruházott Zálogjog;
 - (b) a Zálogjog biztosítását szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom.
- 2.3 Amennyiben az Adós a tulajdonjog bejegyzési eljárásban való közreműködéssel harmadik személyt bíz meg, vagy harmadik személy abban részt vesz, annak magatartásáért Adós korlátlanul felel a Hitelező felé.
- 2.4 Hitelező az Adásvételi Szerződésnek, valamint az Adós tulajdonjogának bejegyzését kérő kérelem tartalmát a kérelem beadását megelőzően és a beadást követően is jogosult ellenőrizni és amennyiben úgy látja, hogy a kérelem nem alkalmas a IV.2.2. pont és alpontjaiban szereplő jogok illetve terhek bejegyzésére, a Kölcsönszerződéstől elállhat.
- 2.5 Az Adásvételi Szerződés a IV.2.1. pontban meghatározott adásvételi szerződéstől csak abban az esetben térhet el, ha a Hitelező a tartalmát megismerte és az eltéréseket jóváhagyja, vagy az általa kért módosításokat elvégzik.

3. KÖLCSÖN FOLYÓSÍTÁSA

- 3.1 Ingatlan vásárlási célra nyújtott Kölcsön folyósítása úgy történik, hogy a Hitelező a Kölcsön összegéből,
- (a) az Eladó Adásvételi Szerződésben meghatározott bankszámlájára az Ingatlanra vonatkozó Adásvételi Szerződés szerinti vételárhátralékot átutalja,
 - (b) az Óvadékul szolgáló összeget az Óvadéki Számlán jóváírja, illetve
 - (c) a Folyósítási díj összegét automatikusan levonja.

V. MEGLÉVŐ INGATLAN FEDEZETE MELLETT NYÚJTOTT KÖLCSÖN ELTÉRŐ FELTÉTELEI

1. KÖLCSÖN TOVÁBBI ELŐFELTÉTELEI

- 1.1 Meglévő Ingatlan fedezete mellett szabad felhasználásra nyújtott Kölcsön esetében Adós akkor jogosult Kölcsönt igénybe venni (lehívni), ha a Hitelező számára elfogadható tartalommal és formában a III.2. pontban foglalt előfeltételeken felül igazolja, hogy az Ingatlan tulajdonjoga az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó javára bejegyzésre került, illetve az elbírálatlan tulajdonjog bejegyzési kérelem esetén igazolja, hogy tulajdonjog bejegyzésének nincs jogi akadálya és a vételár az Ingatlan tekintetében korábban teljes egészében kifizetésre került.
- 1.2 Amennyiben a meglévő Ingatlan fedezete mellett nyújtott Kölcsön célja – részben vagy egészben –, hogy az Ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett biztosítékokkal fedezett tartozását az Adós kifizesse, akkor a Kölcsön további előfeltétele, hogy az Ingatlan tekintetében bejegyzett biztosítékok jogosultja által írásban kiállított, a Hitelező számára elfogadható formájú és tartalmú visszavonhatatlan nyilatkozat a Hitelező részére rendelkezésre álljon, amely igazolja, hogy a Folyósítás Napján a biztosítékok jogosultjának mekkora összegű követelése áll fenn, és a követelésének teljes kiegyenlítését követően legkésőbb 3 napon belül kiadja az Ingatlan tekintetében fennálló biztosítékok törlesztéséhez, illetve megszüntetéséhez szükséges minden nyilatkozatot és hozzájárulást.

2. KÖLCSÖN FOLYÓSÍTÁSA

- 2.1 Meglévő Ingatlan fedezete mellett szabad felhasználásra és/vagy Adós tartozásának refinanszírozására nyújtott Kölcsön folyósítása úgy történik, hogy a Hitelező a Kölcsön összegéből,
- (a) amennyiben a Kölcsön célja meglévő Ingatlan fedezete mellett Adós Ingatlannal kapcsolatos tartozásainak refinanszírozása, akkor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett biztosítékokkal

- rendelkező Hitelező bankszámlájára a követelés összegét átutalja, és a szabad felhasználásra fordítható összeget az Adós Bankszámlájára átutalja, vagy
- (b) amennyiben a Kölcsön célja szabad felhasználás, az Adós Bankszámlájára a szabad felhasználásra fordítható összeget átutalja, továbbá
 - (c) az Óvadékul szolgáló összeget az Óvadéki Számlán jóváírja, illetve
 - (d) a Folyósítási díj összegét automatikusan levonja.

VI. KÖLCSON BIZTOSÍTÉKAI

1. ZÁLOGJOG

- 1.1 Adós és/vagy a Biztosítéknnyújtó a Hitelező által az Adósnak nyújtott Kölcsön és járulékai – ideértve a kötelezettségek késedelmes teljesítése esetén a Késedelmi Kamatot, a Kölcsönszerződés felmondásának, a követelés behajtásának, a zálogjog érvényesítésének költségeit – megfizetésének biztosítékául zálogjogot alapít az Adós és/vagy Biztosítéknnyújtó per- teher- és igénymentes ingatlanára a Hitelező javára. A Zálogjogra vonatkozó szerződés aláírása a felek által, feltétele a Kölcsönszerződés létrejöttének.
- 1.2 Hitelező jogosult a javára bejegyzett jelzálogjogot az Adós és/vagy a Biztosítéknnyújtó jóváhagyása nélkül másra, különösen a Refinanszírozó Bankra átruházni (különvált zálogjog) és az átruházás tényét az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni.
- 1.3 A Zálogjogosult kielégítési joga a zálogjoggal biztosított követelés esedékessé válásakor, a teljesítés elmulasztása esetén nyílik meg.
- A kielégítési jog gyakorlására a Zálogjogosult választása szerint bírósági végrehajtás útján vagy bírósági végrehajtáson kívül történik.
- 1.4 A kielégítési jog bírósági végrehajtáson kívüli gyakorlására a Zálogjogosult választása szerint
- a) Az Ingatlan Zálogjogosult általi nyilvános értékesítése – kivéve ha felek egyéb értékesítési módban állapodtak meg -;
 - (b) az Ingatlan tulajdonjogának a Zálogjogosult által történő megszerzése - kivéve a kielégítés fejében történő megszerzést -;
- útján történik.
- 1.5 A Zálogjogosult köteles az Ingatlan értékesítésére vonatkozó szándékaról írásban értesíteni („Értesítés”) a Zálogkötelezettet. Az Értesítés és az értékesítés között legalább 30 napnak kell eltelnie.
- 1.6 A Zálogjogosult a kielégítési jog megnyílása után jogosult az Ingatlant értékesítés céljából birtokba venni és ennek érdekében felszólítani a Zálogkötelezettet, hogy az Ingatlant a felszólításban meghatározott időn belül bocsássa a birtokába. A birtokba bocsátás elmaradása nem akadályozza a az Ingatlan értékesítését.
- 1.7 A Zálogjogosult – az Ingatlan tulajdonosa helyett és nevében eljárva - jogosult az Ingatlan tulajdonjogának átruházására.
- 1.8 A Zálogjogosult az értékesítést követően késedelem nélkül köteles írásbeli elszámolást készíteni és azt a Zálogkötelezett részére megküldeni. Az elszámolásban meg kell jelölni:
- az értékesített Ingatlant,
 - az értékesítésből befolyt vételár összegét és esedékességét,

- a Zálogjoggal terhelt ingatlan kiürítésével, birtokbavételével, őrzésével, fenntartásával, értékesítésével, valamint az elszámolási kötelezettség teljesítésével felmerült költségeket, a Zálogkötelezettet terhelő kötbért és a kötbérrel szankcionált kötelezettségek mulasztásából fakadó kötbért meghaladó költségeket,
- az ingatlanok a Zálogjogosult által esetlegesen beszedett hasznait,
- a Zálogjogosultat megillető, a zálogtárgyból kielégítendő követelések összegét, jogcímét, rangsorát és ha van,
- a Zálogkötelezettet megillető maradványösszeget.

A Zálogkötelezett az Elszámolással kapcsolatos kifogásait, 8 napon belül írásban jelentheti be a Zálogjogosultnak. A Zálogkötelezett kifogása esetén a Zálogjogosult az írásbeli elszámolást fenntartja, vagy módosítja és erről a Zálogkötelezettet azzal a tájékoztatással értesíti, hogy a figyelembe nem vett kifogásait és észrevételeit a továbbiakban bírósági úton nemperes eljárás keretében érvényesítheti. A Zálogjogosult az értékesítés során befolyt teljes összeget, vagy annak vitatott részét köteles bírósági letétbe helyezni akkor, ha a Zálogkötelezett 15 napon belül igazolja, hogy kifogása, vagy észrevétele érvényesítése érdekében nemperes eljárást kezdeményezett a bíróság előtt. A Zálogkötelezett a nemperes eljárás megindítására a lakóhelye szerint illetékes helyi bíróság előtt jogosult kivéve, ha a Zálogjogot alapító szerződésben a felek más bíróság illetékességét kötik ki.

Kifogás, vagy a nemperes eljárás megindítása igazolásának hiányában a Zálogjogosult az Elszámolás szerint a követelését kielégíti és az esetleges maradványösszeget a Zálogkötelezettnek kiadja.

- 1.9 A Zálogjogosult a kielégítési jogának megnyílását követően írásban felajánlhatja a Zálogkötelezettnek, hogy az Ingatlan tulajdonjogát elfogadja a biztosított követelés teljes vagy részleges kielégítése fejében.
- 1.10 A Zálogjogosult az ajánlatról - annak megküldésével - köteles értesíteni a Zálogkötelezeten kívül az Adóst is.
- 1.11 Ha a Zálogkötelezett írásban elfogadja a Zálogjogosult ajánlatát annak kézhezvételét követő húsz napon belül a Zálogjogosult és a Zálogkötelezett között adásvételi szerződés jön létre, amelynek alapján a Zálogkötelezett köteles az Ingatlan birtokát átruházni, illetve a tulajdonjog bejegyzéséhez az engedélyt kiadni. A tulajdonjog átszállásával a zálogjoggal biztosított követelés - az ajánlat tartalmának megfelelően - részben vagy egészben megszűnik.
- 1.12 A végrehajtáson kívüli értékesítésre a 66/2014.(X.4.) Korm. rendelet rendelkezései irányadóak.

A rendelet rendelkezéseitől a Zálogjogosult és a Zálogkötelezett csak abban a körben térhetnek el, amelyben azt a rendelet lehetővé teszi. A rendeletben nem szabályozott eljárási kérdésekben a felek - kielégítési jog megnyílását követő - megállapodása annyiban irányadó, amennyiben az nem sérti a Zálogkötelezettnek a és a rendeletben biztosított jogait, és nem teszi számára terheesebbé az ezekben előírt kötelezettségeit, továbbá nem jár a Ptk. 5:131. § (1) bekezdése szerinti további személyek jogi érdekeinek sérelmével.

A Zálogjoggal terhelt ingatlan értékesítése során a Zálogjogosult a kereskedelmi ésszerűség követelményei és a Zálogkötelezett érdekeit is figyelembe véve köteles eljárni, ennek megfelelően az Ingatlant az adott piaci körülmények között elérhető méltányos áron kell értékesíteni. Ennek érdekében a Zálogkötelezett és a Zálogjogosult az ingatlanok a legalacsonyabb eladási árát az alábbiak szerint határozzák meg:

A Zálogjogosult a Zálogkötelezett költségére az Értesítés kézbesítését követően felkér két olyan szakértőt, aki rendelkezik a 54/1997.(VIII.1.) FM rendeletben, illetve a 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletben előírt képesítéssel, arra, hogy állapítsa meg az ingatlan aktuális hitelbiztosítéki értékét (likvidációs, kényszerértékesítési, forgalmi érték).

A szakértő a szakértői véleményében az ingatlan piaci értékét és hitelbiztosítéki (kényszerértékesítési, forgalmi érték, likvidációs érték) értékét 90 napnál nem régebbi adatok felhasználásával az Eszközértékelők Európai Csoportja által elfogadott definíció szerint állapítja meg:

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelően hosszú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az ügylet jellegére tekintettel az ingatlan piaci értékét a szakértő piaci összehasonlító módszerrel becsüli meg.

A likvidációs érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, amikor is az ingatlan eladására maximálisan 180 nap áll rendelkezésre. Ezt az időkorlátot értékcsökkentő tényezőként kell figyelembe venni. Az így csökkentett piaci érték a likvidációs érték.

Az ingatlan legalacsonyabb értékesítési ára a két szakértő által megállapított hitelbiztosítéki érték közül az alacsonyabb.

A Zálogjogosult az értékesítésnek olyan módját választja – pl. ingatlanforgalmazó hirdetés, internetes hirdetés, ... stb. –, amely lehetővé teszi, hogy a vevőként ésszerűen számításba vehető személyek az értékesítésről tudomást szerezhessenek és egymással versengő ajánlatot tehessenek.

1.13 A Hitelező az azonnali hatályú felmondást írásban közli az Adóssal, és/vagy a Biztosítéknyújtóval amely a közléssel válik hatályossá. Az azonnali hatályú felmondás esetén azonnal, egyösszegben esedékessé válik a teljes, még vissza nem fizetett Kölcsön, az Adósnak a Kölcsönszerződésből eredő valamennyi tartozása és egyéb fizetési kötelezettsége, amely vonatkozik különösen a hátralékos biztosítási díjakra, és a Késedelmi Kamatokra, valamint a felmerült igényérvényesítési költségekre. A Hitelező a felmondó levélben közli az Adóssal a megszűnés napjára kiszámított hátralékos tartozását.

1.14 A Hitelező azonnali hatályú felmondása esetén az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó az Ingatlant sértetlen, a szerződéskötéskori eredeti állapotnak megfelelő, a szerződés szerinti törvényes tartozékaival együtt kitakarított, szeméttől megtisztított, bentlakó személyektől és ingóságoktól kiürített, üres állapotban át kell adnia a Hitelező, vagy megbízottja részére az alábbi időpontokban:

- vételi jog gyakorlása esetén a vételi jog jogosultjának birtokbaadásra irányuló írásbeli felszólítás kézhezvételétől számított legkésőbb 30. napig,
- Zálogjog felmondása esetén felmondás átvételétől számított legkésőbb 30. napig.

A birtokbavételre a Hitelező képviselője, vagy az általa megbízott személy jogosult. Az Adós és/vagy Biztosítéknyújtó felel mindazon igazolt kárért, ami a birtokbaadás elmulasztásából, vagy késedelméből fakad. Kártérítés jogcímén a Zálogjogosult a szerződésben kikötött késedelmi, vagy meghiúsulási kötbéren felüli igazolt költségeit követelheti.

Az ingatlan birtokbavételekor a felek leltárt is magában foglaló átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek, amelyet aláírásukkal hitelesítenek. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv elkészítésére a Hitelező két tanú jelenlétében és közreműködésével jogosult, ha az átadás-átvételi eljárásban az Adós és/vagy Biztosítéknyújtó neki felróhatóan nem vesz részt.

1.15 Ha a Kölcsönszerződés az abban foglaltaknak megfelelően felmondásra kerül, a Hitelező és a Zálogjogosult saját választása szerint jogosult eldönteni azt, hogy a Kölcsönszerződés biztosítékeként megalapított mely jogával kíván élni. Amennyiben a Hitelező jogosult a Kölcsönszerződést egyoldalúan felmondani, úgy a felmondási jogának megnyílásával egyidejűleg jogosult az Ingatlanra bejegyzett Vételi Jogával élni.

1.16 A Hitelező azonnali hatályú felmondása esetén a feleket egymással szemben elszámolási kötelezettség terheli az alábbiak szerint.

- (a) A felmondás a Kölcsönszerződést megszünteti. Az Adós köteles kifizetni mindazt a Hitelezőnek, amivel a felmondáskor a Kölcsönszerződés, az üzletszabályzat és a kondíciós lista szerint tartozik. A Hitelező jogosult a vételi jogát gyakorolni a Kölcsönszerződéssel egyidejűleg kötött vételi jogot alapító szerződés szerint, ha az Adós vele nem számol el, vagy csak részben számol el úgy, hogy a Hitelezőnek az Adóssal szemben lejárt követelése marad. A Hitelező a vételi jog gyakorlására harmadik személyt jogosult kijelölni és erről a kijelöléssel egyidejűleg és a vételi jog gyakorlását megelőzően, köteles írásban, a vételi jog kötelezettjét értesíteni. A Hitelező vagy a vételi jog gyakorlására kijelölt harmadik személy a továbbiakban a Vételi jog jogosultja.

A Vételi jog jogosultja a vételi jog kötelezettjéhez címzett írásbeli nyilatkozatával gyakorolja a vételi jogot. A nyilatkozat kézbesítése a Vételi jog jogosultja és a vételi jog kötelezettje között létrehozza az adásvételi szerződést. Az ingatlan-nyilvántartásba korábban feljegyzett vételi jog szerint a vételi jog kötelezettjéhez címzett nyilatkozattal a Vételi jog jogosultja az Ingatlanra a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti. A vételi jogot biztosító szerződés szerinti vételár akkor esedékes, amikor a Vételi jog jogosultja tudomást szerez a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba vételéről és az Ingatlan birtokba adása a Hitelező vagy az általa kijelölt személy részére megtörtént. A tudásszerzés alapja az ingatlan-nyilvántartásba jogerős határozat alapján bejegyzett tulajdonjog, vagy a jogerős földhivatali határozat a jogosult tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba vételéről. A Vételi jog jogosultja az ingatlan a vételárát az esedékességtől számított 15 napon belül köteles megfizetni. Az ingatlan vételára az az összeg, amit a felek a vételi jogot biztosító szerződésben szerződéskötéskor meghatároztak. A vételár kifizetése úgy történik, hogy abból közvetlenül a Hitelezőnek jár – beszámítás, vagy meghatalmazás útján – az az összeg, amellyel az Adós tartozik a Hitelezőnek a vételár kifizetésekor azon Kölcsönszerződés szerint, aminek biztosítéka az ingatlan volt, az összeg kamata a késedelmi kamat, a Kölcsönszerződés felmondásával, a kölcsönösszeg behajtásával, a vételi jog gyakorlásával, az Ingatlan birtokba vételével kapcsolatosan felmerült kiadások, továbbá az ingatlan birtokba adásának késedelme esetén az opciós szerződésben kikötött késedelmi kötbér teljes összege. A vételár fennmaradó része a vételi jog kötelezettjének jár közvetlenül, vagy azt a Vételi jog jogosultja ügyvédi letétbe helyezi, amiről a letéti szerződéssel értesíti a vételi jog kötelezettjét.

A felmondott kölcsön biztosítékául nyújtott több ingatlan esetében a vételi jogok úgy gyakorolhatóak, hogy az Adós fennálló tartozása és a Hitelező valamennyi, a vételár kifizetésének napján követelése a legrövidebb időn belül teljes egészében kielégítésre kerüljön. Ezt szem előtt tartva a vételi jogok valamennyi ingatlan tekintetében szabadon gyakorolhatóak a vételára irányadó elszámolási kötelezettséggel.

- (b) Arra az esetre, amennyiben a Hitelező a Kölcsönszerződés felmondása után ki nem egyenlített követelése miatt nem a vételi jogot gyakorolja, a Zálogjogot érvényesíti. A Zálogjogosult a Zálogjogot felmondja és a zálog érvényesítésér vonatkozó jogszabályok szerint az ingatlanokból keres kielégítést. A Zálogjogot alapító szerződés szerint a Zálogjogosult maga is jogosult az önálló záloggal terhelt ingatlant/okat értékesíteni a 66/2014. (III. 13.) Korm. rendelet szerint. Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a Zálogjogot alapító szerződés aláírásával lemond azon jogáról, hogy a zálogjog érvényesítése során befolyt vételár összegét vitassa. Amennyiben a Kölcsön fedezetéül több Ingatlanra lett egyetemlegesen Zálogjog alapítva, kielégítési jogát a Zálogjogosult úgy gyakorolja, hogy az Adósnak a Hitelező felé fennálló tartozása minél hamarabb teljes egészében kielégítésre kerüljön, így a Zálogjogosult – a Hitelezővel történő előzetes egyeztetés után – bármelyik vagy mindegyik Ingatlant értékesítheti.
- (c) Az elszámolást a vételi jog érvényesítése esetén az Ingatlannak a Hitelező, vagy a vételi jog gyakorlására kijelölt harmadik személy, illetve megbízottjuk általi birtokbavételét követően a

vételi jog jogosultja tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15 napon belül kell lefolytatni. Zálogjog érvényesítése esetén akkor, ha a Hitelező, mint Zálogjogosult az Ingatlant bírósági végrehajtás mellőzésével értékesíti, a felek egymással a jelen fejezetben szabályozottak szerint számolnak el az értékesítésről.

Az elszámolás során a Hitelező, vagy megbízottja számla ellenében érvényesíti az Adóssal és/vagy a Biztosítéknyújtóval szemben a Kölcsönszerződésből eredő egyéb követeléseit (késedelmi kamat, késedelmi kötbér, egyéb költségek, stb.). A Kölcsönszerződésből fakadó egyéb követelés kizárólag az lehet, amiről az üzletszabályzat, vagy a felek között hatályos szerződések rendelkeznek.

- (d) Az elszámolásnál figyelembe kell venni a Vételi Jog gyakorlása során vagy a Zálogjog gyakorlása során az értékesítésből befolyt vételár összegét, a már lejárt esedékességű Törlesztőrészlet hátralékoknak az értékesítés napján fennálló teljes összegét, a fennálló tőketartozást, valamint az Adós esetleges egyéb tartozását, fizetési kötelezettségeit, a Kölcsönszerződés szerinti Késedelmi Kamatokat továbbá az Ingatlanok kiürítése és értékesítése során felmerülő költségeket is.
 - (e) Amennyiben az Ingatlanra bejegyzett Vételi Jog alapján az Adósnak és/vagy a Biztosítéknyújtónak fizetendő összeg, vagy az Ingatlannak az Önálló Zálogjog alapján történő értékesítése során befolyt összeg, az Adósnak a Kölcsönszerződésből eredő összes tartozását meghaladja, abban az esetben a Hitelező a különbözetet a (c) bekezdés szerinti elszámolás napjától számított 15 napon belül az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó részére a Bankszámla javára köteles megfizetni.
 - (f) Amennyiben az Ingatlanra bejegyzett Vételi Jog alapján az Adósnak és/vagy a Biztosítéknyújtónak fizetendő összeg, vagy az Ingatlannak a Zálogjog alapján történő értékesítése során befolyt összeg nem elegendő az Adósnak a Kölcsönszerződésből eredő összes tartozásának fedezésére, abban az esetben az Adós a különbözetet köteles a Vételi Jog, vagy Zálogjog alapján történő értékesítés (adásvételi szerződés megkötése) időpontjától számított 8 napon belül Hitelező számlájára átutalni.
 - (g) Az esedékesség és az elszámolás közötti időtartamra az Adós Késedelmi Kamat megfizetésére köteles. A Hitelező követelése csökkentése érdekében az Óvadékot is igénybe veheti.
 - (h) Amennyiben az elszámolás során az Adós valamennyi tartozása kiegyenlítésre kerül, a Hitelező a tartozás kiegyenlítésének napjától számított 15 napon belül az Óvadékot, illetőleg annak fel nem használt részét a Bankszámlára történő átutalással köteles visszafizetni. Amennyiben az elszámolás során az Adós valamennyi tartozását nem egyenlíti ki, úgy a Hitelező jogosult az Óvadékot erre a célra felhasználni, és csak a tartozások kiegyenlítése után fennmaradó összeget köteles az Adósnak a jelen pontban meghatározott módon visszafizetni.
- 1.17 Adós köteles megtéríteni a Hitelező kárát és költségét (beleértve, de nem kizárólag jogi költségeket és kiadásokat), amelyek az alábbiakkal kapcsolatban, illetve azok következményeként merülnek fel:
- a) Felmondási Esemény; illetve
 - b) a Hitelező Kölcsönszerződésben foglalt jogainak végrehajtása, illetve érvényesítése; illetve
 - c) bármely vizsgálat, illetve más eljárás a Kölcsönnel, illetve a Kölcsönből való bevételnek az Adós általi felhasználásával kapcsolatban; feltéve, ha a Felmondási Esemény beigazolódik.

2. ÓVADÉK

- 2.1 Adós a Hitelező által nyújtott Kölcsön és járulékai – ideértve a kötelezettségek késedelmes teljesítése esetén a Késedelmi Kamatot is – megfizetésének biztosítékául köteles a Kölcsön hat havi Törlesztőrészletének megfelelő összegű Óvadékot elhelyezni a Kölcsön folyósításával egyidejűleg, a Kölcsön összegéből az Óvadéki Számlán. Az Óvadék összege a Folyósítás napját közvetlenül megelőző hónap, illetve a Folyósítás napjától függően tárgyhónap 5-ik, illetve 18-ik naptári napján Hitelező által alkalmazott Kamatláb és – euró/svájci frank alapú Kölcsön esetén – Vételi Árfolyam alapul vételével kerül kiszámításra, és az Óvadék induló összege a Kölcsönszerződésben forintban kiszámolva feltüntetésre kerül.
- 2.2 Az Óvadék elhelyezése a folyósításra kerülő Kölcsön összegéből forintban történik oly módon, hogy az Adós felhatalmazása alapján az Óvadék összegét Hitelező a Kölcsön összegéből levonja és automatikusan átvezeti az Óvadéki Számlára. Amennyiben a Kamatláb vagy az árfolyam változásai következtében vagy bármely más okból a Törlesztőrészlet összege az Óvadék egy hatodának összegét 10%-kal meghaladja (kivéve a Kölcsön futamidejének utolsó hat hónapjában), akkor az Adós a Hitelező felszólítására köteles 15 napon belül az Óvadék összegét átutalással oly módon kiegészíteni, hogy az hat havi Törlesztőrészlet összegét fedezze. Ezen kötelezettség megszegése Felmondási Eseménynek minősül.
- 2.3 Adós tudomásul veszi, hogy az óvadékkul elhelyezett összeg a Kölcsönszerződésből származó, a Hitelező felé fennálló fizetési kötelezettségeinek biztosítékául szolgáló olyan vagyontól elkülönült összeg, vagyis olyan meghatározott célra leköötött pénzeszköz, amely felett sem Adós, sem Adós ellen végrehajtást vezető harmadik személy az Adós fizetési kötelezettségei fennállásának idején nem jogosult rendelkezni, azt a számláról nem jogosult felvenni.
- 2.4 Az óvadékba helyezett összeg kamatairól Hitelező a Törlesztési értesítőben tájékoztatja az Adóst, és azt a Folyósítás napjától függően minden év december 5., 18. napját követő év június 30. napjáig, illetve legutoljára a Kölcsönszerződésben meghatározott futamidő utolsó napján kifizeti Adós részére. Az Óvadék összege utáni kamatok 365 napos év alapul vételével kerülnek kiszámításra.
- 2.5 Hitelező jogosult az Óvadékot és annak előző pont szerint esedékes kamatait a Kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségek teljesítésére, valamint az Adós késedelmes teljesítése, vagy teljesítésének elmaradása következményeinek elhárítására felhasználni, külön felhatalmazó nyilatkozat nélkül.
- 2.6 Amennyiben az Óvadék, vagy annak egy része felhasználásra kerül, Hitelező ezirányú írásbeli értesítésének kézhezvételét követő 15 napon belül Adós köteles az Óvadékot az Óvadéki Számlára való átutalással a felhasználáskori hat havi Törlesztőrészletnek megfelelő összegre kiegészíteni. Ezen kötelezettség megszegése Felmondási Eseménynek minősül.
- 2.7 A Kölcsönszerződés alapján leköötött Óvadék annak fedezeti funkciójára való tekintettel Adós részére kizárólag a VI. 2.8 pontban foglaltaknak megfelelően szabadítható fel, illetve abban az esetben, ha az Adós valamennyi a Kölcsönszerződésből származó fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.
- 2.8 Adósnak a Kölcsönszerződés szerinti utolsó 6, azaz hat havi Törlesztőrészlet fizetési kötelezettsége az esedékességnek megfelelően a jelen fejezet pontjai szerint leköötött Óvadékból kerül teljesítésre. Amennyiben a leköötött Óvadék összege az utolsó 6, azaz hat havi Törlesztőrészlet összegét nem fedezi, akkor a Hitelező elsősorban az Óvadék VI.2.4 pontja szerint az Óvadék összege után felmerült és még ki nem fizetett kamatokat használja fel a legutolsó Törlesztőrészlet kiegyenlítésére, másodsorban az Adós köteles a Hitelező értesítésére haladéktalanul kiegészíteni az Óvadékot az utolsó Törlesztőrészlethez szükséges összeggel. Amennyiben a leköötött Óvadék összege az utolsó 6, azaz hat havi Törlesztőrészlet összegét meghaladja, úgy a Hitelező a Kölcsönszerződésben meghatározott futamidő utolsó napján a különbözetet a Bankszámlára átutalja.

3. TARTOZÁSELISMERŐ NYILATKOZAT

- 3.1 Adós, Adóstárs és Biztosítéknyújtó a Kölcsönszerződés megkötését követően külön közjegyzői okiratban megerősítik a Kölcsönszerződésben, az Üzletszabályzatban és a Biztosítéki Szerződésekben foglalt kötelezettségeiket és azok teljesítésére visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak.
- 3.2 Adósnak, Adóstársnak és Biztosítéknyújtónak a közjegyzői tartozáselismerő nyilatkozata kifejezetten tartalmazza az Ingatlan kiürítésére és a Hitelező birtokába való adására szóló egyoldalú kötelezettségvállalását.
- 3.3 Adósnak, Adóstársnak és Biztosítéknyújtónak tudomása van arról, hogy a közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállalásuk és tartozást elismerő nyilatkozatuk alapján a Kölcsönszerződés valamint a tartozás elismerő nyilatkozat értelmében közvetlen bírósági végrehajtásnak van helye, ha a kötelezettség teljesítési határideje letelt.
- 4. KÁRVESZÉLYVISELÉS ÉS BIZTOSÍTÁSOK**
- 4.1 Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a Kölcsönszerződés megkötését követően - vétkességtől független - a Kölcsönszerződés teljes időtartama alatt és az Ingatlannak a Hitelező birtokába való kerülésének időpontjáig az Ingatlan tekintetében viseli a kárveszélyt, amely kiterjed különösen az elháríthatatlan külső okból származó, a harmadik személynek felróható és saját érdekkörben felmerült ok miatti - különösen a nem rendeltetésszerű használatból, a nem megfelelő karbantartásból illetve a jótállási, szavatossági jogok gyakorlásának elmulasztásából eredő - károkra, amelyek az Ingatlan megsemmisülését vagy megrongálódását eredményezik.
- 4.2 Az Adóst és/vagy a Biztosítéknyújtót továbbá felelősség terheli azoknak a károknak a megtérítéséért, amelyeket Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó az Ingatlan használata során harmadik személynek okoz, illetve a harmadik személyek másoknak vagy az Ingatlan tulajdonosának okoznak, illetve melyeknek viselésére senki nem kötelezhető.
- 4.3 Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a Kölcsön folyósításának előfeltételül a Kölcsönszerződés megkötését követően, a Kölcsön folyósítása előtt nevesített vagyon- és felelősségbiztosítást köteles kötni (vízkár, tűzkár, viharkár, épület-, lakás- és felelősségbiztosítást, stb.) az Ingatlanra. Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a Kölcsön teljes összegének visszafizetéséig vagy az Ingatlannak a Hitelező, vagy a Zálogjogosult birtokába való kerülésének időpontjáig köteles a biztosításokat teljeskörűen fenntartani és kezelni.
- 4.4 A biztosításokat az Ingatlan felszereltségének megfelelően kell megkötni. A biztosítási szerződések kedvezményezettjeként a Refinanszírozó Bankot kell megjelölni. A biztosítás kedvezményezettje, a Hitelező nem tehető felelőssé a biztosító által kifizetett kártérítési összeg mértékéért. Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles az Ingatlanra vonatkozó biztosítási kötvényt a Kölcsön Folyósítási Napját követő 60 napon belül a Hitelező részére átadni.
- 4.5 A biztosítással kapcsolatos kárügyintézés az Ingatlan megsemmisülése káresemény kivételével az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó kötelessége. A biztosításokkal kapcsolatos nyilvántartási feladatokat, egyéb megállapodás hiányában a biztosító végzi.
- 4.6 Az Ingatlan esedékes biztosítási díjrészleteit - ellenkező megállapodás hiányában - az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a Bankszámláról átutalással fizeti meg. Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó az Ingatlanra vonatkozó biztosítási díjakat minden körülménytől függetlenül köteles a biztosításokban meghatározott időpontig rendszeresen megfizetni. A biztosítás ezen idő alatt az Adós részéről nem mondható fel. A biztosítási díjfizetés vonatkozásában a Hitelező jogosult írásban felszólítani az Adóst, hogy legkésőbb a késedelemben eséstől számított 60-ik (hatvanadik) napig teljesítse díjfizetési kötelezettségét. A 60 napot meghaladó késedelem Felmondási Eseménynek minősül.
- 4.7 A Hitelező jogosult a biztosítási díjakat az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó helyett a biztosító részére megfizetni, ha az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó az előző pont szerinti felszólítást követően sem teljesíti kötelezettségét. Ebben az esetben az Adós Késedelmi Kamat megfizetésére köteles. Ha a jelen fejezet szerinti díjfizetési, vagy kártérítési kötelezettségét, vagy mindkettőt az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó azok esedékességekor nem teljesíti és helyette a Hitelező helytáll, úgy a Késedelmi Kamat követelésén

túl a Hitelező jogosult az elmaradt díjakat, vagy kártérítési igényt valamint az azokat terhelő Késedelmi Kamatot az Óvadékból kielégíteni.

- 4.8 Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles a Hitelezővel minden biztosítási kockázatot érintő változtatást – különös tekintettel a veszély megnövekedését – haladéktalanul közölni a biztosítási intézkedések meghozatala érdekében.
- 4.9 A biztosító által támasztott érvényességi feltételek folyamatos teljesítése az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó felelőssége, amelynek elmulasztásából eredő károk kizárólag az Adóst és/vagy a Biztosítéknyújtót terhelik. A feltételek teljesítéséből eredő költségek, valamint a biztosítási feltételek esetleges változása miatt felmerülő költségek az Adóst és/vagy a Biztosítéknyújtót terhelik. Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó tudomásul veszi, hogy a biztosítási szerződés megkötésének neki felróható elmaradása, vagy késedelmes megkötése, illetve megszűnése minden következményét viselni köteles.
- 4.10 Káresemény bekövetkezése esetén az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó 24 órán belül köteles a Hitelezőt haladéktalanul írásban értesíteni és a kárrendezéssel kapcsolatos eljárásban minden intézkedést köteles haladéktalanul megtenni. Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó az Ingatlanban történt káresemény miatt a Hitelezővel szemben semminemű követelést nem támaszthat. A 100.000,- Ft azaz Egyszázezer forintot meg nem haladó biztosítási összeg automatikusan az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó részére kifizetendő a kis összegű károsodások helyreállítására. A 100.000,- Ft azaz Egyszázezer forint összeget meghaladóan egy biztosító által fizetett biztosítási összeg felett a Hitelező és a Refinanszírozó Bank saját belátása alapján az Adóssal és/vagy a Biztosítéknyújtóval történő egyeztetést követően dönt, hogy a biztosítási összeget az Ingatlan helyreállítása céljából az Adósnak vagy a Biztosítéknyújtónak átadja, vagy az Adós Hitelező felé esedékes tartozásainak megfizetésére felhasználja.
- 4.11 Ha az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a biztosítás általános szerződési feltételeiben, vagy a biztosítási szerződésben foglalt bármely kötelezettségét megszegi, minden ebből eredő kárért felel.
- 4.12 Hitelező csak akkor és csak olyan mértékben köteles az újjáépítésre, illetve a károk elhárítására, amint erre a biztosítási teljesítések hozzá befolyanak.
- 4.13 Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó lemond arról, hogy az Ingatlan tönkremenetele vagy megsérülése esetén elálljon a Kölcsönszerződéstől.

5. PÓTLÓLAGOS BIZTOSÍTÉK

- 5.1 Adós tudomásul veszi, hogy amennyiben az Ingatlanban valamely károsodás áll be, vagy a Hitelező egyéb módon indokoltan veszélyeztetve látja a Kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségek teljesítését, Hitelező Adóstól pótlólagos biztosíték nyújtását kérheti.
- 5.2 A Hitelező Kölcsönszerződésből eredő minden igényének biztosítása érdekében, különös tekintettel a Törlesztőrészlet és a mellékköltségek fizetési kötelezettségére, az Adós a Hitelező javára engedményezi minden, használókkal és albérlőkkel szembeni, az Ingatlan jelenlegi vagy jövőbeni, teljes vagy részleges átengedéséből származó jelenlegi és jövőbeli igényét, történjék az akár a Hitelező hozzájárulásával, akár anélkül, akármilyen jellegű is legyen az, és kötelezi magát, hogy a Hitelező kívánságára írásban értesíti ezeket a harmadik személyeket az engedményezés megtörténtéről.

VII. ADÓS EGYÉB KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

1. ADÓS SZERZŐDÉSKÖTÉSI STÁTUSZA

- 1.1 Adóssal és/vagy a Biztosítéknyújtóval szemben a Kölcsönszerződés aláírásakor semmifajta olyan eljárás, intézkedés vagy követelés érvényesítése nincs folyamatban, amely hátrányosan befolyásolhatja gazdasági vagy jogi helyzetét, illetve amely csökkentené a későbbiekben azon képességét, hogy a Kölcsönszerződésből származó pénzügyi kötelezettségeit időben teljesítse.

1.2 A Kölcsönszerződés aláírásakor az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó legjobb tudomása szerint semmilyen olyan vitás kérdés, jogvita nincs függőben, amely az Ingatlan tulajdonjogát érintheti, illetve amely az Ingatlan tulajdonjogát érintő peres eljárást eredményezhet.

1.3 Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó által a Kölcsönszerződéssel kapcsolatosan nyújtott valamennyi információ minden lényeges vonatkozásában valós, hiánytalan és pontos, és az Adósnak nincs tudomása olyan tényről vagy körülményről, amely hátrányosan befolyásolná a Hitelező Kölcsönszerződéssel kapcsolatos hitelbírálataát.

2. KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

2.1 Adós köteles az Ingatlanhoz kapcsolódó visszerthes vagyónátruházási illeték összegét esedékességkor saját erőből megfizetni és ezt a Hitelező felé haladéktalanul igazolni. Amennyiben az Adós ezen kötelezettséget megszegi az Felmondási Eseménynek minősül.

2.2 Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles a Refinanszírozó Banknál Bankszámlát nyitni, és a Kölcsönszerződés időtartama alatt azt fenntartani.

2.3 Adósnak a Kölcsönszerződés hatálya alatt a Hitelezővel szemben tájékoztatási kötelezettsége áll fenn az alábbi tények és események vonatkozásában:

(a) bármilyen, bírósági, vagy hatósági kötelezés (jogerős voltától függetlenül), mely Adós 1 millió Ft-ot meghaladó fizetési kötelezettségét írja elő,

(b) Adóssal szemben folyamatba tett végrehajtási eljárás, értesítési kötelezettség az esetleges foglalási cselekményről,

(c) Adós bármely harmadik személlyel szemben fennálló, 30 napon túli lejárt fizetési kötelezettsége.

2.4 Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles haladéktalanul tájékoztatni a Hitelezőt Felmondási Esemény bekövetkezéséről, és a Hitelező erre vonatkozó írásbeli kérésének kézhezvételekor az Adós köteles tájékoztatni a Hitelezőt arról, hogy Felmondási Esemény bekövetkezett-e.

2.5 Adós tudomásul veszi, hogy a Hitelező az Adós költségén az Ingatlan tulajdoni lapjáról félévente egyszer egy eredeti példányt beszerez.

2.6 Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a Kölcsönszerződés hatálya alatt a Hitelező előzetes írásbeli engedélye nélkül az Ingatlan tulajdonjogát érintő, valamint a Vételi Jogba, illetőleg Zálogjogba foglalt követelés érvényesítése iránt peres eljárást nem indít, illetve nem kér perfeljegyzést arra vonatkozólag az illetékes földhivatalnál.

2.7 Per-, teher- és igénymentesen az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó az Ingatlant - a Kölcsönt biztosító ingatlan-terhek miatt – csak a Hitelező közreműködésével tudja értékesíteni. Az Ingatlan tehermentesítéséhez szükséges nyilatkozatokat a Hitelező csak abban az esetben állítja ki, ha Adósnak a Kölcsönszerződéssel kapcsolatban fennálló valamennyi fizetési kötelezettsége maradéktalanul megfizetésre került.

3. INGATLAN ÁLLAPOTÁNAK MEGŐRZÉSE

3.1 Adós és/vagy Biztosítéknyújtó köteles a birtokában lévő Ingatlant rendeltetésének megfelelően használni, hasznait szedni, valamint gondoskodni állagának megőrzéséről. A rendeltetészerű használat keretében köteles a Zálogjog tárgyait szakszerűen kezelni, karbantartani és minden módon gondoskodni arról, hogy az Ingatlan a rendeltetészerű használat következtében a szokásos értékcsökkenésen kívül más károsodást, értékcsökkenést ne szenvedjen, illetve minden tőle telhetőt megtenni azért, hogy elkerüljön minden olyan károsodását, melyet a nem rendeltetészerű használat okoz.

3.2 Adós és/vagy Biztosítéknyújtó köteles az Ingatlant a saját költségére, kártérítési igény nélkül mindenkor működőképes, a Kölcsönszerződésnek megfelelő használatra alkalmas állapotban tartani, ilyen állapotba helyezni, illetve helyreállítani. Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó kötelezettséget vállal, hogy

az Ingatlan a használat során ne használódjon el a szokásos mértéken túlmenően. Azokat a károkat vagy szennyeződéseket, amelyeket harmadik fél, harmadik személy, vagy személyek, vagy vis major okoztak, vagy amelyek az Ingatlan megszerzése előtt keletkeztek, ugyancsak az Adósnak és/vagy a Biztosítéknyújtónak kell a saját költségeire elhárítani. Az Adósnak és/vagy a Biztosítéknyújtónak be kell tartania minden hatósági előírást. Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles a Hitelezőt e tekintetben minden harmadik személy igényeitől mentesíteni.

- 3.3 A Hitelező vagy megbízottja jogosult az Ingatlan rendeltetészerű használatát, valamint az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó kötelezettségeinek teljesítését bármikor alkalmas napszakban és legalább 5 nappal előzetesen javasolt és Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó által nem kifogásolt bejelentés után (Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó kifogása esetén közösen egyeztetett más időpontban) ellenőrizni, a használat és üzemeltetés feltételeiről a helyszínen tájékozódni. Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles az Ingatlan megtekintését a Hitelező által megjelölt időpontban lehetővé tenni, valamint annak használatával kapcsolatban a Hitelező kérésére köteles adatokat szolgáltatni. Amennyiben Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó az előzetesen bejelentett ellenőrzést nem teszi lehetővé (az Ingatlanba a Hitelezőt vagy megbízottját nem engedi be), köteles az elmulasztott ellenőrzéstől számított két héten belül lehetővé tenni az ellenőrzést egy általa megadott időpontban, és ennek időpontjáról köteles írásban az elmulasztott ellenőrzéstől számított két munkanapon belül Hitelezőt vagy megbízottját értesíteni. Minden elmulasztott ellenőrzés után az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó 10 000,- Ft pótdíj fizetésére köteles Hitelező vagy megbízottja részére, amely többek között tartalmazza a szakértők és egyéb személyek óradíját és kiszállásának készkiadásait. Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles az Ingatlan ellenőrzése során a Hitelezővel együttműködni, s az ellenőrzést semmilyen módon nem akadályozhatja. A Hitelező ellenőrzése kiterjedhet az Ingatlan használó lakók személyére is.
- 3.4 Amennyiben akár az Adós, és/vagy a Biztosítéknyújtó akár harmadik személy az Ingatlan épségét veszélyezteti, a Hitelező kérheti a veszélyeztető cselekmény megtiltását és a veszély elhárításához szükséges intézkedések elrendelését.
- 3.5 Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles tudomásszerzésétől számítottan haladéktalanul tájékoztatni a Hitelezőt az Ingatlan értékében, illetve értékesíthetőségében bekövetkezett és/vagy várhatóan bekövetkező minden olyan változásról, amely az Ingatlan fizikai vagy jogi állapotára a Hitelező számára kedvezőtlen kihatással lehet, illetve minden olyan kedvezőtlen vagyoni változásról, amely az Ingatlan értékében és piaci értékesíthetőségében beállt.
- 3.6 Ha az Ingatlan állagának romlása olyan mértékű, hogy az a biztosított követelés Ingatlanból való kielégítését veszélyezteti, a Hitelező követelheti az Ingatlan helyreállítását, illetve pótlását, vagy további megfelelő biztosíték nyújtását. Amennyiben az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a Hitelező felhívásának 15 napon belül nem tesz eleget, a Zálogjogosult a Zálogjogra vonatkozó szerződést és/vagy a Hitelező a Kölcsönszerződést felmondhatja és érvényesítheti kielégítési jogát.
- 3.7 Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles az Ingatlan érintő bármilyen beruházáshoz (pl. építés, átalakítás vagy bontás), illetve a beruházásra vonatkozó megállapodás érvényes megkötéséhez a Hitelező előzetes írásbeli hozzájárulását beszerezni.
- 3.8 Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó tudomásul veszi, hogy a megkötött Biztosítéki Szerződések fennállása alatt a biztosítékul lekötött Ingatlan – a Hitelező előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül – nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, nem adhatja bérbe vagy használatba, s nem viheti be apportként gazdasági társaságba.
- 3.9 Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles határidőre befizetni minden, az Ingatlan vonatkozásában felmerülő adót és egyéb köztartozást, illetve egyéb díjat, melyek Adóst és/vagy a Biztosítéknyújtót tulajdonjoga vagy birtoka alapján terhelik, s melyeket egyben az észszerűség keretei között az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó vitathat. A Hitelező felszólítására az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles a jelen pont betartását megfelelő módon bizonyítani.
- 3.10 Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles haladéktalanul értesíteni a Hitelezőt bármely megkezdett, függőben lévő, vagy olyan peres eljárásról, választott bírósági eljárásról és államigazgatási eljárásról, melynek bekövetkezése fenyeget, továbbá minden olyan egyéb körülményről, mely hátrányosan érintheti

az Ingatlan vagy annak bármely részét, továbbá ezek használatát, működését vagy az azokra vonatkozó jogok élvezetét.

- 3.11 Jelen pontban foglalt kötelezettségek Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó általi megszegése Felmondási Eseménynek minősül.

VIII. KÖLCSÖNSZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE

1. A KÖLCSÖNSZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE

1.1 A Kölcsönszerződés megszűnik:

- (a) a futamidő eltelte esetén vagy előtörlesztéskor akkor, ha az Adós a Kölcsönszerződésből származó valamennyi fizetési kötelezettségének a Kölcsönszerződésben foglaltak szerint határidőben eleget tett;
- (b) a szerződő felek erre irányuló közös megegyezése esetén;
- (c) a Hitelező vagy Adós elállása esetén;
- (d) a Hitelező felmondása esetén;
- (e) az Ingatlanban bekövetkezett helyre nem állítható kár esetén.

2. A KÖLCSÖNSZERZŐDÉS KÖZÖS MEGEGYEZÉSSSEL TÖRTÉNŐ MEGSZŪNÉSE

- 2.1 Amennyiben a Kölcsönszerződést a felek közös megegyezéssel szüntetik meg, az esetben az egymás közötti elszámolásra a felek között született írásbeli megállapodás az irányadó.
- 2.2 Közös megegyezéssel szüntetik meg a felek a Kölcsönszerződést abban az esetben is, ha az Adós írásbeli értesítéssel kezdeményezi a Kölcsönszerződés lezárását.
- 2.3 Az egymás közötti elszámolás alapja a Kintlévőség, valamint a Kölcsönszerződés alapján az Adósnak fennálló egyéb fizetési kötelezettségei. Az Adós a lezárás esetén a Kölcsönszerződésből eredő összes tartozásának megfizetésén túl köteles a Kölcsönszerződésben meghatározott mértékű díjakat megfizetni a Hitelező részére.
- 2.4 Amennyiben az elszámolás során az Adós valamennyi fizetési kötelezettségének eleget tett, a Hitelező a tartozás kiegyenlítésének napjától számított 15 napon belül az Óvadékot, illetőleg annak fel nem használt részét a Bankszámlára történő átutalással visszafizetni. Amennyiben az elszámolás során az Adós valamennyi tartozását nem egyenlíti ki, úgy a Hitelező jogosult az Óvadékot erre a célra felhasználni, és csak a tartozások kiegyenlítése után fennmaradó összeget köteles az Adósnak a jelen pontban meghatározott módon visszafizetni.

3. HITELEZŐ VAGY ADÓS ELÁLLÁSA

- 3.1 A Hitelező jogosult a szerződéstől egyoldalúan, írásban tett az Adósnak címzett nyilatkozattal elállni, ha:
 - (a) az Adós vagy az Eladó a III.2-III.3. pontban, valamint a IV. vagy V. fejezetben felsorolt, a Kölcsönszerződés aláírásakor, vagy a később teljesítendő kötelezettségei időpontjáig, vagy folyósítási feltételeknek a Kölcsön folyósításáig, vagy a Hitelező felszólítását követő 15 napon belül nem tesz eleget, vagy
 - (b) a Kölcsönszerződés, illetve egy ezzel összefüggő szerződés a magyar jog szerint hatálytalan, semmis vagy megtámadható, vagy
 - (c) a Kölcsön folyósítása előtt az Adós körülményeiben olyan lényeges változás áll be, amely miatt a megkötött Kölcsönszerződések teljesítése a Hitelező részéről nem várható el, vagy ha a

Kölcsönszerződés és a Biztosítéki Szerződések megkötése után olyan körülmények következnek be, amelyek miatt a Kölcsönszerződés értelmében azonnali hatályú felmondásnak lenne helye, vagy

- (d) az Ingatlan tulajdonjoga, illetve jogi helyzete a Hitelező megítélése szerint kétséges, vagy azzá válik, vagy
 - (e) a Kölcsönszerződésben vagy a jelen Üzletszabályzatban meghatározott egyéb okok esetén.
- 3.2 A Kölcsönszerződéstől való a Hitelező által a VIII.3.1 pontban meghatározott esetben történő elállása esetén az Adósnak meg kell térítenie a Hitelező számára az összes addig, a Hitelező oldalán felmerült, illetve a Hitelezőnek okozott költséget, az elállási nyilatkozat kézhezvételét követő 5 banki napon belül. Az Adós által eddig az időpontig teljesített fizetések nem kerülnek visszatérítésre.
- 3.3 A Hitelező a jelen pontban meghatározott elállási jogát oly módon gyakorolhatja, hogy a Kölcsönszerződéstől még a folyósítás előtt egyoldalú nyilatkozattal, mindenfajta kártérítési kötelezettség nélkül elállhat.
- 3.4 Adós a Kölcsönszerződéstől a szerződéskötés napjától számított 14 napon belül indoklási kötelezettség nélkül elállhat, ha a folyósításra még nem került sor.

Amennyiben Adós a 2009. évi CLXII. Törvény 6.§ és 7.§-ban meghatározott tájékoztatást a Kölcsönszerződés megkötését követően kapja kézhez, abban az esetben Adós az elállásról szóló nyilatkozatának Hitelező részére történő elküldését követően haladéktalanul, de legkésőbb 30 napon belül köteles a felvett kölcsönösszeget és a kölcsön folyósításától a visszafizetés időpontjáig felszámítható, a Kölcsönszerződés szerint megállapított Kamatot a Hitelezőnek visszafizetni.

4. HITELEZŐ FELMONDÁSA

- 4.1 A Hitelező Felmondási Esemény bekövetkezésekor és azt követően mindaddig, amíg a Felmondási Esemény fennáll a Kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondhatja.
- 4.2 Az alábbi események bekövetkezése Felmondási Eseménynek minősül:
- (a) az Adós a Kölcsönszerződésből fakadó valamely fizetési kötelezettségével, a VIII.4.3 pont szerinti írásos felszólítás és a kitűzött teljesítési póthatáridő ellenére késedelembe esik, vagy
 - (b) az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a biztosítási szerződés szerinti biztosítási díjrészletek megfizetésével, azok esedékességétől számított 60 napot meghaladó késedelembe esik, illetve a biztosítási szerződés megszűnik, vagy
 - (c) az Ingatlan rendeltetésellenes használata esetén, függetlenül attól, hogy az ilyen magatartást az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó vagy az általa az Ingatlan területére engedett személy tanúsítja, vagy
 - (d) az Ingatlan állaga tartósan romlik, vagy hitelbiztosítéki értéke tartósan csökken, és azt az Adós és/vagy Biztosítéknyújtó a Hitelező felszólítására újabb ingatlan rendelkezésre bocsátásával és megterhelésével nem vagy nem kellő mértékben egészíti ki, vagy
 - (e) az Ingatlan ellenőrzésének akadályoztatása, vagy az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó hibájából történő meghiúsulása, vagy
 - (f) az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó bármely, a Kölcsönszerződésben és/vagy az Üzletszabályzatban meghatározott tájékoztatási-, nyilatkozattételi- vagy dokumentum-, illetve adatszolgáltatási kötelezettségének nem, vagy nem megfelelő időben és módon tesz eleget, vagy téves információt szolgáltat, vagy
 - (g) a Ptk. 6:387. §-ban meghatározott valamennyi eset, vagy
 - (h) az Adós ellen végrehajtási eljárást kezdeményeznek;

- (i) a Hitelező megítélése szerint Adós gazdasági viszonyaiban olyan jelentős visszaesés, illetve változás következik be, amely az Adós kötelezettségei teljesítését veszélyezteti;
- (j) az Adós a III.2.2 és III.7.4 pontban meghatározott csoportos beszedési megbízás elfogadására vonatkozó felhatalmazást megváltoztatja, vagy visszavonja;
- (k) az Üzletszabályzatban és Kölcsönszerződésben kifejezetten ekként meghatározott esetek, vagy
- (l) Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó az Üzletszabályzat vagy a Kölcsönszerződés bármely rendelkezését súlyosan megsérti, vagy
- (m) Adósnak az Ingatlan vonatkozásában benyújtott tulajdonjog bejegyzési kérelmét az illetékes földhivatal elutasítja, vagy
- (n) az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a Kölcsön fedezetéül szolgáló Ingatlant elvonja, azt a Hitelező előzetes hozzájárulása nélkül elidegeníti, bármely módon megterheli, vagy
- (o) az Ingatlanra vonatkozó biztosítási esemény bekövetkeztétől számított 60 napon belül Refinanszírozó Bank, Hitelező, valamint Adós és/vagy Biztosítéknyújtó írásban nem állapodnak meg, a Refinanszírozó Bank mint a biztosítás kedvezményezettje részére a biztosító által folyósított vagy folyósításra kerülő biztosítási összeg felhasználásáról, vagy
- (p) az Adós bármely általa, mint hitelfelvevő, vagy mint kezes által fizetendő adósságát, tartozását nem fizeti meg esedékességkor, vagy
- (q) az Adós az Óvadékot az Üzletszabályzatban és/vagy a Kölcsönszerződésben meghatározott módon nem egészíti ki, vagy
- (r) természetes személy Adós halála, amennyiben Hitelezőnek a Kölcsönszerződés folytatásáról Adós örökösével a halotti anyakönyvi kivonat kiállításától számított 90 napon belül nem sikerül megegyeznie, vagy
- (s) a Kölcsönszerződés mellékleteiben meghatározott Felmondási Esemény következik be.

4.3 A Felmondási Események bármelyikének vagy azok közül többnek a bekövetkezése különösen az alábbi jogkövetkezményekkel jár:

- (a) A Hitelező jogosulttá válik a Kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondására, vagy az Adóstól pótlólagos biztosítékok bevonását kérheti;
- (b) Adós összes, a Hitelezővel szemben fennálló tartozása Hitelező által történő felmondásra vonatkozó értesítés Adós általi kézhezvételének napján lejárttá és esedékessé válik és Adós legkésőbb ettől a naptól kezdődően köteles Késedelmi Kamatot fizetni;
- (c) Hitelező azonnali hatályú felmondása esetén jogosulttá válik a Kölcsönszerződésben kikötött valamennyi biztosíték egyidejű igénybevételére, és/vagy végrehajtási eljárás kezdeményezésére.

Amennyiben az Adós a Kölcsönszerződésből fakadó valamely fizetési kötelezettségét részben vagy egészben esedékességkor nem teljesíti, akkor Hitelező a következő Törlesztési értesítővel egyidejűleg kiküldött „Fizetési felszólítás” megnevezésű levelében írásban felszólítja, hogy legkésőbb a következő Törlesztési Napig teljesítse az elmaradt kötelezettségét. Az írásbeli felszólítás tartalmazza a felszámított Kamat és Késedelmi Kamat összegét, és a Fizetési felszólítás 10.000.-Ft összegű díját is. Amennyiben a Fizetési felszólításban megjelölt határidő eredménytelenül telik el, akkor a Hitelező jogosulttá válik Adósnak „Felmondás előtti értesítő”-t küldeni, amelyben megjelöli azt az időpontot ameddig az Adós a felmondás jogkövetkezményei nélkül teljesítheti elmaradt fizetési kötelezettségeit, azzal, hogy hogy amennyiben az Adós nem teljesíti a Kamatokkal és Késedelmi Kamattal, valamint az Fizetési felszólítás díjával növelt fizetési kötelezettségét, akkor a Kölcsönszerződést automatikusan azonnali hatállyal

írásban felmondja, amely egyidejűleg a Zálogjogból történő kielégítési jog megnyílásáról szóló tájékoztatásnak is minősül.

Amennyiben Adós Kölcsönszerződésében Óvadék került elkülönítésre, az Adós fizetési késedelme esetén az Óvadék összege után a késedelem orvoslását követő első Törlesztési Napig a Hitelező nem számít kamatot az Adós részére.

- 4.4 A Hitelező az azonnali hatályú felmondást írásban közli az Adóssal, és/vagy a Biztosítéknyújtóval amely a közléssel válik hatályossá. Az azonnali hatályú felmondás esetén azonnal, egyösszegben esedékessé válik a teljes, még vissza nem fizetett Kölcsön, az Adósnak a Kölcsönszerződésből eredő valamennyi tartozása és egyéb fizetési kötelezettsége, amely vonatkozik különösen a hátralékos biztosítási díjakra, és a Késedelmi Kamatokra, valamint a felmerült igényérvényesítési költségekre. A Hitelező a felmondó levélben közli az Adóssal a megszűnés napjára kiszámított hátralékos tartozását.
- 4.5 A Hitelező azonnali hatályú felmondása esetén, annak közlésétől számított 30 napon belül, Adósnak és/vagy a Biztosítéknyújtónak a Hitelező kérésére az Ingatlant sértetlen, a szerződéskötéskori eredeti állapotnak megfelelő, kitakarított, szeméttől megtisztított, bentlakó személyektől és ingóságoktól kiűrt üres állapotban át kell adnia a Hitelező vagy megbízottja részére, mely kötelezettségének elmulasztásából eredő minden kárért felel. Az Ingatlan átadása leltárt is magában foglaló átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján történik, amelyet Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles aláírásával hitelesíteni. Amennyiben a Zálogjogból történik a kielégítés, akkor legkorábban a 4.3 pont szerinti azonnali hatályú felmondást követő 30-ik napon, illetve legalább a tervezett értékesítést legalább 15 nappal megelőzően a Zálogjogosult az Adóst és/vagy a Biztosítéknyújtót az értékesítés választott módjáról, helyéről és idejéről írásban értesíti.
- 4.6 Ha a Kölcsönszerződés az abban foglaltaknak megfelelően felmondásra kerül, a Hitelező és a Zálogjogosult saját választása szerint jogosult eldönteni azt, hogy a Kölcsönszerződés biztosítékként megalapított mely jogával kíván élni. Amennyiben a Hitelező jogosult a Kölcsönszerződést egyoldalúan felmondani, úgy a felmondási jogának megnyílásával egyidejűleg jogosult az Ingatlanra bejegyzett Vételi Jogával élni.
- 4.7 A Hitelező azonnali hatályú felmondása esetén a feleket egymással szemben elszámolási kötelezettség terheli az alábbiak szerint.
- (a) A Hitelező az azonnali felmondás után, amennyiben Vételi Jogával él, az Ingatlan tulajdonjogát a Vételi Jogot alapító okiratban foglalt fizetési feltételek mellett megszerezheti. Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a Vételi Jogot alapító szerződés aláírásával lemond azon jogáról, hogy a Vételi Jog érvényesítése során hozzá befolyt vételár összegét vitassa. Amennyiben a Kölcsön fedezetül több Ingatlanra lett Vételi Jog alapítva, Vételi Jogát Hitelező úgy gyakorolja, hogy az Adós fennálló tartozása minél hamarabb teljes egészében kielégítésre kerüljön, így a Hitelező – a Zálogjogosulttal történő előzetes egyeztetés után – bármelyik vagy mindegyik Ingatlanra bejegyzett Vételi Jogával élhet.
- (b) Zálogjogosult az azonnali felmondás után jogosult az Ingatlanokat zálogszerződésben meghatározott módon, értékesíteni. Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a Zálogjogot alapító szerződés aláírásával lemond azon jogáról, hogy a zálogjog érvényesítése során befolyt vételár összegét vitassa. Amennyiben a Kölcsön fedezetül több Ingatlanra lett egyetemlegesen Zálogjog alapítva, kielégítési jogát a Zálogjogosult úgy gyakorolja, hogy az Adósnak a Hitelező felé fennálló tartozása minél hamarabb teljes egészében kielégítésre kerüljön, így a Zálogjogosult – a Hitelezővel történő előzetes egyeztetés után – bármelyik vagy mindegyik Ingatlant értékesítheti.
- (c) Az elszámolást, a Vételi Jog érvényesítése esetén az Ingatlannak a Hitelező vagy a Vételi Jog gyakorlására kijelölt harmadik személy, illetve megbízottjuk általi birtokba vételét követően, az Ingatlan új tulajdonosa tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő igazolt bejegyzését követő 15 napon belül, illetve a Zálogjog érvényesítése esetén a vételár befolyását követő 15 napon belül kell lefolytatni. A Hitelező, vagy megbízottja emellett további számlát állít ki az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó részére a Kölcsönszerződésből eredő egyéb követeléseiről

(Késedelmi Kamat, egyéb költségek, ide értve az Ingatlan kiürítése és értékesítése során felmerülő költségeket is stb.).

- (d) Az elszámolásnál figyelembe kell venni a Vételi Jog gyakorlása során vagy a Zálogjog érvényesítése során az értékesítésből befolyt vételár összegét, a már lejárt esedékességű Törlesztőrészlet hátralékoknak az értékesítés napján fennálló teljes összegét, a fennálló tőketartozást valamint az Adós esetleges egyéb tartozását, fizetési kötelezettségeit, a Kölcsönszerződés szerinti Késedelmi Kamatokat továbbá az Ingatlanok kiürítése és értékesítése során felmerülő költségeket is.
 - (e) Amennyiben az Ingatlanra bejegyzett Vételi Jog alapján az Adósnak és/vagy a Biztosítéknyújtónak fizetendő összeg, vagy az Ingatlannak a Zálogjog alapján történő értékesítése során befolyt összeg, az Adósnak a Kölcsönszerződésből eredő összes tartozását meghaladja, abban az esetben a Hitelező a különbözetet a (c) bekezdés szerinti elszámolás napjától számított 15 napon belül az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó részére a Bankszámla javára köteles megfizetni.
 - (f) Amennyiben az Ingatlanra bejegyzett Vételi Jog alapján az Adósnak és/vagy a Biztosítéknyújtónak fizetendő összeg, vagy az Ingatlannak a Zálogjog alapján történő értékesítése során befolyt összeg nem elegendő az Adósnak a Kölcsönszerződésből eredő összes tartozásának fedezésére, abban az esetben az Adós a különbözetet köteles a Vételi Jog, vagy Zálogjog alapján történő értékesítés (adásvételi szerződés megkötése) időpontjától számított 8 napon belül Hitelező számlájára átutalni.
 - (g) Az esedékesség és az elszámolás közötti időtartamra az Adós Késedelmi Kamat megfizetésére köteles. A Hitelező követelése csökkentése érdekében az Óvadékot is igénybe veheti.
 - (h) Amennyiben az elszámolás során az Adós valamennyi tartozása kiegyenlítésre kerül, a Hitelező a tartozás kiegyenlítésének napjától számított 15 napon belül az Óvadékot, illetőleg annak fel nem használt részét a Bankszámlára történő átutalással köteles visszafizetni. Amennyiben az elszámolás során az Adós valamennyi tartozását nem egyenlíti ki, úgy a Hitelező jogosult az Óvadékot erre a célra felhasználni, és csak a tartozások kiegyenlítése után fennmaradó összeget köteles az Adósnak a jelen pontban meghatározott módon visszafizetni.
- 4.8 Adós köteles megtéríteni a Hitelező kárát és költségét (beleértve, de nem kizárólag jogi költségeket és kiadásokat), amelyek az alábbiakkal kapcsolatban, illetve azok következményeként merülnek fel:
- (a) Felmondási Esemény; illetve
 - (b) a Hitelező Kölcsönszerződésben foglalt jogainak végrehajtása, illetve érvényesítése; illetve
 - (c) bármely vizsgálat, illetve más eljárás a Kölcsönnel, illetve a Kölcsönből való bevételnek az Adós általi felhasználásával kapcsolatban; feltéve, ha a Felmondási Esemény beigazolódik.

- 4.9 Amennyiben a természetes személy Adós meghal, úgy a halotti anyakönyvi kivonat kiállításának napjától számított 90 napon belül a magát jogerős határozattal örökösnek igazoló személy, vagy személyek jogosultak írásban kezdeményezni, hogy a Kölcsönszerződésbe az elhunyt Adós helyére beléphessenek. Hitelező fenntartja a jogot, hogy az örökösök hitelbírálataát elvégezze, és ezt követően döntsön arról, hogy hozzájárul-e az örökösöknek a Kölcsönszerződésbe való belépéséről. Amennyiben az örökösök a halotti anyakönyvi kivonat kiállításának napjától számított 90 napon belül nem élnek ezzel a jogukkal, vagy ezen időszak alatt jogerős közjegyzői határozat nem állapítja meg bármely személy örökösi minőségét, illetve Hitelező nem járul hozzá, hogy az örökösök a Kölcsönszerződésbe Adós helyére belépjenek, úgy örökösök választásuk szerint jogosultak a Kölcsönszerződésből eredő teljes tartozást az Előtörlesztési Díj megfizetése mellett kiegyenlíteni. Amennyiben az örökösök a jelen pontban szabályozott egyik jogukkal sem élnek, úgy Hitelező a felmondásnál leírt eljárás szerint elszámol az örökösökkel.

- 4.10 Természetes személy Adós halála esetén az örökösök az Ingatlant nem jogosultak birtokba venni. Amennyiben az Ingatlan értékesítésre kerül, az Ingatlanban elhelyezett ingóságokat a Hitelező jogosult elszállíttatni, és azt az örökösök részére átadni. Amennyiben nincs örökös, vagy nem állapítható meg az örökösök személye, vagy az a hagyatékot nem veszi át, a Hitelező jogosult az ingóságokat kereskedelmi forgalomban értékesíteni, az így befolyt vételárból az értékesítés során felmerülő költségeit kielégíteni, a fennmaradó összeget pedig az örökös részére bírósági letétbe helyezni.
- 4.11 Abban az esetben, ha a Hitelező Vételi Jogával él és megszerzi az Ingatlan tulajdonjogát, vagy a Kölcsönszerződés felmondása esetén, a Hitelezőnek vagy a Zálogjogosultnak nincs az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó felé, valamint mindazon személyek felé elhelyezési kötelezettsége, akik az ingatlant vele együtt közösen használják, vagy abba állandó lakcímre be vannak jelentkezve, még abban az esetben sem, ha az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó az Ingatlant a Hitelező vagy megbízottja részére birtokba adta, és ennek folytán az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó vagy hozzátartozói lakás nélkül maradnak.

5. ADÓS FELMONDÁSA

- 5.1 Ha a Kölcsönszerződésben meghatározott Kamatfelár periódus lejártá után a Kamatfelár mértéke az újabb Kamatfelár periódusban az Adósra hátrányosan változik, az Adós a Kölcsönszerződés költség- és díjmentes felmondására jogosult. Ebben az esetben a felmondást az Adósnak a Kamatfelár periódus lejártát megelőző 60 nappal kell közölnie a Hitelezővel és annak érvényességéhez az is szükséges, hogy az Adós a fennálló tartozását legkésőbb a Kamatfelár periódus utolsó napján a Hitelező részére teljesítse.

6. AZ INGATLANOKBAN BEKÖVETKEZETT HELYRE NEM ÁLLÍTHATÓ KÁR

- 6.1 Az Ingatlanban bekövetkezett helyre nem állítható kár azt jelenti, hogy az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapota csak újraképzés útján érhető el, ezért ekkor a felek a jelen pontban meghatározott szabályok szerint elszámolnak egymással.
- 6.2 A Hitelező a Kölcsönszerződés megszűnését követő Törlesztési Napra kiszámolja a Kölcsönszerződésből eredő követelését az Előtörlesztési Díjat valamint az Adósnak a Kölcsönszerződés alapján fennálló egyéb fizetési kötelezettségeit. Ha ezen összeget az Adós 5 napon belül nem fizeti meg a Hitelezőnek, a Hitelező jogosult a késedelem időszakára Késedelmi Kamatot felszámítani. Amennyiben az Adós a követelés összegét 5 napon belül kiegyenlíti, a Hitelező írásbeli nyilatkozatával hozzájárul ahhoz, hogy a biztosító által fizetendő kártérítési összeget az Adós vegye át.
- 6.3 Amennyiben a biztosító által kifizetett kártérítési összeg a Hitelező Kölcsönszerződés szerinti követelését meghaladja, a Hitelező követelése feletti összeg az Adóst és/vagy a Biztosítéknyújtót illeti meg. Amennyiben a biztosító által kifizetett kártérítés összege nem fedezi a Hitelező követelését, a különbözetet az Adós köteles megfizetni.
- 6.4 A Hitelező, a Refinanszírozó Bank nem felel a biztosító által fizetett kártérítési összeg mértékéért. A Hitelező és a Refinanszírozó Bank a biztosító által fizetett kártérítési összeggel a biztosítási összeg kézhez vételét követő 30 napon belül köteles Adóssal elszámolni.
- 6.5 Amennyiben az elszámolás során az Adós valamennyi fizetési kötelezettségének eleget tett, a Hitelező a tartozás kiegyenlítésének napjától számított 15 napon belül az Óvadékokat, illetőleg annak fel nem használt részét a Bankszámlára történő átutalással köteles visszafizetni. Amennyiben az elszámolás során az Adós valamennyi tartozását nem egyenlíti ki, úgy a Hitelező jogosult az Óvadékokat erre a célra felhasználni, és csak a tartozások kiegyenlítése után fennmaradó összeget köteles az Adósnak a jelen pontban meghatározott módon visszafizetni.

IX. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. MEGVÁLTOZOTT KÖRÜLMÉNYEK

- 1.1 Jogellenesség esete áll fenn akkor, ha bármely időpontban akár az Adós, akár a Hitelező részéről jogszabályba ütközik vagy ütközne a Kölcsönszerződésben foglalt bármely vagy összes kötelezettség vagy jogosultság fenntartása, teljesítése vagy végrehajtása, illetve akár az Adós, akár a Hitelező bármely Kölcsönszerződésből eredő kötelezettsége vagy jogosultsága érvénytelen, kikényszeríthetetlen lenne, vagy azzá válna. Amennyiben az előzőekben körülírt bármilyen alapon jogellenesség esete következne be, a Hitelezőnek az Adóshoz intézett ilyen tartalmú értesítésével az Adósnak a Kölcsönszerződés alapján a Hitelező felé fennálló összes fizetési kötelezettsége az értesítés napjával esedékessé és lejárttá válik, melynek következtében az Adós köteles minden Kölcsönszerződésből eredő kötelezettségét azonnali hatállyal megfizetni. Amennyiben az nem jár a Hitelező érdekeinek súlyos sérelmével, a fenti jogellenesség bekövetkeztéről Adóst és/vagy a Biztosítéknyújtót értesíti és a fentiekben leírt jogkövetkezmények az értesítés kézhezvételétől számított, a jogellenesség megszüntetésére az értesítésben tűzött határidő eredménytelen elteltével lépnek hatályba. Jogellenesség bekövetkezése esetén mind a Hitelező, mind pedig az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó egymással együttműködve köteles minden ésszerű lépést megtenni a bekövetkezett vagy bekövetkező hátrányos hatások csökkentése érdekében.
- 1.2 Amennyiben (i) bármilyen elnevezésű vagy tartalmú jogszabály vagy jegybanki rendelkezések megváltozása, bevezetése, ezek értelmezésében vagy alkalmazásában bekövetkezett változás, illetve (ii) más tökemegfelelési vagy tartalékolási előírásoknak való megfelelés miatt a Hitelezőnél addicionális költségek merülnek fel a Kölcsönszerződéssel kapcsolatban, akkor az Adós időről időre, a Hitelező ezirányú kérésére haladéktalanul köteles megfizetni a Hitelező részére azt az összeget, amely a Hitelezőt, ilyen csökkentés, költség illetve megnövekedett költség kifizetése, illetve viselése folytán ért. A megnövekedett költség alapján a Hitelező köteles írásban értesíteni az Adóst és magyarázatot adni azon eseményről, amely alapján igényét érvényesíteni jogosult, feltéve, hogy ez nem kötelezi a Hitelezőt arra, hogy bármilyen bizalmas információt hozzon nyilvánosságra. Adós a megnövekedett költségről szóló értesítés kézhezvételét követően Előtörlesztési Díj megfizetése nélkül jogosult az előtörlesztésre azzal, hogy a tört periódusból, valamint az előtörlesztéssel együtt járó annuitás megbontásából eredő költségeket köteles a Hitelező számára megtéríteni.

2. ADATKEZELÉSI SZABÁLYOK

- 2.1 Adós a Kölcsönszerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Hitelező adatfeldolgozásának keretében az adatai tárolásra és - a finanszírozások megszerzésével, valamint a pénzforgalom lebonyolításával kapcsolatos törvényes kötelezettségek keretében - továbbadásra kerüljenek. A Hitelező a banki és üzleti titokként kezelendő adatokba csak jogszabályban meghatározott esetekben és az Adós meghatalmazása alapján enged betekintést. Az Adós felhatalmazza a Hitelezőt, hogy a jelen pontban meghatározott adatait hitel- és ügyfél minősítési, valamint ellenőrzési célokra a Refinanszírozó Bank és a KHR részére átadja.
- 2.2 Adós a Kölcsönszerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy nem jelenti a banktitok sérelmét, ha a Hitelező az Adós személyi-, és hiteladatait a Központi hitelinformációs rendszer (KHR) részére átadja. Az Adós a Kölcsönszerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a Hitelező jogosult a KHR részére egyébként banktitoknak minősülő adatokat szolgáltatni és az ott tárolt, egyébként ugyancsak banktitoknak minősülő adatokat jogosult róla beszerezni a hitelezési kockázat csökkentésének céljából. A természetes személyekkel kapcsolatban nyilvántartható adatok (referenciaadat): a természetes személyt azonosító adatok, a Kölcsönszerződés adatai, a Kölcsönszerződés kezdeményezésére vonatkozó adatok.
- 2.3 Adós a Hitelezőtől jogosult tájékoztatást kérni tekintetben, hogy milyen adatai szerepelnek a KHR-ben és ezen adatokat ki adta át a KHR részére. A tájékoztatás az Adós számára évente egy alkalommal díjmentesen. További tájékoztatás kérése esetén az Adósnak költségtérítést kell fizetnie, amely legfeljebb a kapcsolódó közvetlen költségek ellenértékét tartalmazhatja.

Adós kifogást emelhet referenciaadatainak a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás részére történt átadása, a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás által történő kezelése ellen, és kérheti a referenciaadat-helyesbítését, illetve törlését. Adós a kifogását a kifogásolt referenciaadatot a Hitelezőhöz vagy a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozáshoz nyújthatja be. A Hitelező vagy a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás a kifogást annak kézhezvételét követő tizenöt napon belül köteles kivizsgálni, és a vizsgálat eredményéről

az Adóst írásban, kézbesítési bizonyítvánnyal feladott irat formájában haladéktalanul, de legkésőbb két munkanapon belül tájékoztatni.

A KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás a helyesbítésről vagy törlésről haladéktalanul, de legkésőbb két munkanapon belül köteles értesíteni valamennyi olyan referenciaadat-szolgáltatót, amely a nyilvántartotról a helyesbítést vagy törlést megelőző egy éven belül referenciaadatot kért.

Adós a referenciaadatainak átadása és kezelése miatt, illetőleg azok helyesbítése vagy törlése céljából a referenciaadat-szolgáltató és a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás ellen keresetet nyújthat be/ ajánlott küldeményként adhat fel a - benyújtott kifogására érkező - tájékoztatás kézhezvételét követő harminc napon belül, a lakóhelye szerint illetékes helyi bíróságnál. E határidő elmulasztása miatt igazolásnak van helye.

Az Adóst a keresetindítási jog akkor is megilleti, ha a referenciaadat-szolgáltató, illetve a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás a vonatkozó tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget. A keresetlevél benyújtására nyitva álló határidőt ez esetben a tájékoztatási kötelezettségre megállapított határidő leteltétől kell számítani.

- 2.4 A Hitelező az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény és az új Hpt. rendelkezései szerint az Adósnak a Hitelezőhöz benyújtott dokumentumokon, szerződéseken, igazolásokon, nyomtatványokon feltüntetett, továbbá minden, bármely formában létrejött személyes adatait nyilvántartja, kezeli, feldolgozza kockázatelemzési és -méréselési célokra, továbbá az Adós történő elszámolás céljából, és a Kölcsönszerződésben a felek részéről felmerülő kötelezettségek és jogosultságok igazolására.
- 2.5 A Hitelező a telekommunikációs hálózaton keresztül megbízást adó Adós adatait és magát a kommunikációt teljes részletességgel rögzítheti és tárolhatja, ideértve az Adóssal telefonon folytatott beszélgetéseket is. Az ily módon rögzített információ felhasználására a Hitelező kizárólag elszámolási és biztonsági okból jogosult.
- 2.6 A Hitelező harmadik személyek által, vagy azok közreműködésével nyújtott szolgáltatásokat ajánlhat fel az Adósnak. Amennyiben az Adós ilyen szolgáltatásokat igénybe vesz, az egyúttal a Hitelezőnek az Adós általi felhatalmazását is jelenti, hogy ezen szolgáltatásnak az Adós részére történő biztosításával, a Hitelező és a harmadik személy, továbbá az Adós és a harmadik személy közötti elszámoláshoz szükséges minden információt a Hitelező a vonatkozó jogszabályokban foglaltaknak megfelelően jogosan továbbíthat ennek a harmadik személynek, és a harmadik személlyel szembeni elszámolás céljaira az ehhez szükséges adatokat felhasználhatja.
- 2.7 A Hitelező az Adóssal kötött szerződésekből fakadó kötelezettségeinek teljesítéséhez és jogosultságának gyakorlásához rendszeresen magas színvonalon képzett szakértő harmadik személyek közreműködését veheti igénybe. A Hpt. rendelkezései szerint ezen harmadik személyeknek történő, banki és üzleti titoknak minősülő adatok átadása nem jelenti a bank- és üzleti titok megsértését.

3. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 3.1 A Hitelező a Kölcsönszerződés fennállása alatt az Ingatlan rendeltetésszerű használatáról – akár helyszíni ellenőrzéssel, akár okiratok bekérésével vagy megbízott szakértők igénybevételével – meggyőződhet. Az Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó köteles ebben közreműködni, amennyiben Adós ennek a kötelezettségének nem tesz eleget, az Felmondási Eseménynek minősül.
- 3.2 A Hitelező által nyújtott Kölcsön és járulékai mindenkori összegének megállapítása szempontjából a Hitelező üzleti könyvei az irányadóak, kivéve, ha azok bizonyíthatóan tévesek.
- 3.3 Adós és/vagy a Biztosítéknyújtó a Kölcsönszerződés fennállása alatt más banktól vagy pénzügyintézetől csak a Hitelező előzetes tájékoztatása mellett vehet igénybe kölcsönt, vagy köthet egyéb kötelezettségvállalással járó szerződést (pl. kezességvállalás, garanciavállalásra irányuló megbízás, stb.).
- 3.4 Adós a Kölcsönszerződés aláírásával felhatalmazza a Hitelezőt, hogy róla más pénzügyintézettől információt kérjen. E tekintetben a titoktartási kötelezettség alóli felmentést külön írásbeli nyilatkozatba megadja.

- 3.5 Adós a Kölcsönszerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Hitelező a Kölcsönszerződést, valamint az összes ezzel összefüggő szerződést teljes egészében vagy részben a Refinanszírozó Bankra vagy valamely hitelintézetére vagy társaságára átruházza vagy azokra biztosítékot továbbá terheket alapítson, valamint hogy Hitelező ebből a célból tárgyalásokat folytasson és a követelésekre vonatkozó valamennyi releváns információt, adatot és dokumentumot harmadik személynek kiszolgáltassa. Amennyiben a Kölcsönszerződésből eredő valamely kötelezettségek nem szállnak át a törvény erejénél fogva a mindenkori jogutódra, mindegyik szerződő fél kötelezi magát, hogy ezeket a kötelezettségeket esetleges jogutódjára/jogutódjaira átruházza.
- 3.6 Amennyiben a Kölcsönszerződés, vagy az Üzletszabályzat valamely rendelkezése vagy rendelkezésének egy része hatályát veszti vagy végrehajthatatlan, ez nem érinti a többi rendelkezés hatályát. Ebben az esetben a Felek kötelesek a mindenkori érvénytelen rendelkezést olyan hatályos vagy végrehajtható rendelkezéssel helyettesíteni, amely a lehető legjobban megfelel a hatályát veszített vagy végrehajthatatlan rendelkezés szellemének és gazdasági célkitűzésének.
- 3.7 Adós és Biztosítéknyújtó a Kölcsönszerződés aláírásával lemondanak arról, hogy a Kölcsönszerződést a feltűnő értékaránytalanság címén megtámadják. Szóbeli mellék- megállapodások nincsenek.
- 3.8 Az Üzletszabályzat és a Kölcsönszerződés rendelkezéseit érintő, kötelezően alkalmazandó jogszabályváltozás esetén az új, valamint a módosult jogszabályi rendelkezés az Üzletszabályzat részévé válik.
- 3.9 a Kölcsönszerződés és az Üzletszabályzat eltérő rendelkezései esetén elsődlegesen a Kölcsönszerződés szabályai az irányadóak az adott ügyletre.
- 3.10 A Hitelező általi mulasztás vagy késedelem nem minősül jogról való lemondásnak; bármely jog egyszeri vagy részleges gyakorlása nem akadályozza ugyanazon vagy bármely más jog vagy jogorvoslat jövőbeni vagy más módon történő gyakorlását.
- 3.11 A Kölcsönszerződéssel kapcsolatos esetleges földhivatali és építésügyi hatósági engedélyekről, külön megállapodás hiányában, az Adósnak kell gondoskodnia.

4. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 4.1 A Kölcsönszerződéses jogviszonyra a magyar jog az alkalmazandó. A jelen Üzletszabályzatban, valamint a Kölcsönszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 4.2 Az Adós a Kölcsönszerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond a Kölcsönszerződéssel és annak mellékletében csatolt szerződésekkel, nyilatkozatokkal kapcsolatban a Ptk. 6:89. §-a által biztosított jogáról.
- 4.3 Az Üzletszabályzat a Kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képezi. A Kölcsönszerződés csak mellékleteivel együtt érvényes.
- 4.4 Minden, az Üzletszabályzatból, vagy a Kölcsönszerződésből adódó vagy azzal összefüggésben álló, különösen az Üzletszabályzat vagy a Kölcsönszerződés megszegése, fennállása, érvényessége vagy értelmezése tekintetében keletkező vita esetén összeghatártól függően a peres vagy nemperes eljárás tekintetében a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság vagy a Fővárosi Törvényszék kizárólagos illetékessége az irányadó.