



**Az OTP Lakástakarék Zrt.
Üzletszabályzata a lakáskölcsönökről**

Érvényes: 2016. szeptember 1-től

I.	Bevezető rendelkezések	3
II.	Részletes rendelkezések	4
II.1.	A kölcsönszerződés megkötése	4
II.1.1.	A kölcsön igénylése	4
II.1.2.	A hitelképesség vizsgálata	5
II.2.	A kölcsön lakáscélú felhasználása	6
II.3.	A lakáskölcsön biztosítékai.....	6
II.4.	A kölcsön folyósítása.....	10
II.5.	A hiteldíj, a THM.....	11
II.6.	A kölcsön törlesztése.....	13
II.7.	A lakáskölcsön-szerződés módosítása.....	15
II.8.	A kölcsön felmondása	16
II.9.	Biztosítói kártérítés-fizetés a kölcsön fedezeteként jelzálogjoggal terhelt ingatlan vonatkozásában	18
II.10.	Adatkezelés.....	19
II.11.	Értesítések, tájékoztatók	21
III.	Egyéb rendelkezések	22
IV.	Áthidaló kölcsönt kiváltó lakáskölcsönrel kapcsolatos speciális rendelkezések.....	23
V.	Záró rendelkezések	23

I. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

(1) Az OTP Lakástakarékpénztár Zrt. (továbbiakban: OTP Lakástakarék Zrt. / Hitelező) a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a továbbiakban: PSZÁF) 257/1997. sz. tevékenységi engedélyében foglalt felhatalmazás alapján jogosult az 1996. évi CXIII. sz. törvényben, továbbá a törvény végrehajtásáról rendelkező 215/1996. (XII. 23.) kormányrendeletben, a 47/1997. (III. 12.) kormányrendeletben szabályozott feltételekkel lakáskölcsönt (továbbiakban: lakáskölcsön vagy kölcsön) nyújtani.

(2) Az OTP Lakástakarék Zrt. a lakáskölcsönt a PSZÁF 258/1997. sz. határozatával jóváhagyott megbízási szerződés alapján az OTP Bank Nyrt. (továbbiakban OTP Bank), mint Megbízott útján nyújtja. A kölcsönügylet vonatkozásában az OTP Bank Nyrt. a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló mindenkor hatályos törvény (jelenleg a 2013. évi CCXXXVII. törvény) (a továbbiakban: Hpt.) alapján az OTP Lakástakarék Zrt. kiemelt függő közvetítőjének minősül.

(3) Jelen Üzletszabályzatban nem rendezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.), a Hpt., a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Ltp-törvény), a fogyasztóknak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény, a központi hitelinformációs rendszerről szóló 2011. évi CXXII. törvény, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, a büntető törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény, a jövedelemarányos törlesztőrészesítés és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX.10.) MNB rendelet, a természetes személyek adósságrendezéséről szóló CV. törvény, a körütekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII.30) kormányrendelet, a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról rendelkező 215/1996. (XII. 23.) kormányrendelet, a lakástakarékpénztár általános szerződési feltételeiről szóló 47/1997. (III. 12.) kormányrendelet, a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló 83/2010. (III. 25.) kormányrendelet, valamint az OTP Lakástakarékpénztár Általános Szerződési Feltételei (a továbbiakban: ÁSZF), az OTP Lakástakarék Zrt. kamat, díj és költség tételeiről szóló Hirdetmény (a továbbiakban: Díjtáblázat), a kiutalási értesítő és az egyedi kölcsönszerződések rendelkezései az irányadóak.

(4) A 2014. március 15-ét követően megkötött szerződések vonatkozásában az új Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Az ezt megelőzően kötött szerződések, ezen szerződések módosítása, illetve az ezen szerződésekkel kapcsolatos jognyilatkozatok vonatkozásában az 1959. évi IV. törvény (régí Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

II. RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

II.1. A kölcsönszerződés megkötése

II.1.1. A kölcsön igénylése

(5) Lakáskölcsönt csak kiutalt lakás-előtakarékossági szerződésre és akkor nyújt a Hitelező, ha a megtakarítási idő elérte a szerződéses módozat szerinti minimális megtakarítási időt és a szerződéses összeg lakáscélú felhasználásra kerül (Lásd: II.2 alfejezet). A lakáskölcsönt a lakáselőtakarékoskodó vagy - kedvezményezettel rendelkező szerződés esetén - kizárólag a kedvezményezett igényelheti (a továbbiakban együttesen: adós).

(6) Kölcsön kizárólag abban az esetben igényelhető, ha az igénylő nem áll a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény szerinti adósságrendezési eljárás hatálya alatt. A fentiekről az igénylőnek büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkoznia kell.

(7) Az igényelhető lakáskölcsön maximális összege megegyezik a szerződéses összeg és a kiutalási időpontban várható megtakarítás különbözetének összegével.

(8) A lakáskölcsön csak egy összegben igényelhető. Amennyiben az adós nem vette igénybe a maximálisan kérhető lakáskölcsönt, úgy utólag az igénybe nem vett lakáskölcsönre a kölcsönszerződés megkötése után már nem tarthat igényt.

(9) Amennyiben a lakás-előtakarékoskodó/kedvezményezett elfogadta a kiutalást, felvette a megtakarítást, de a kiutalási időponttól számított 12 hónapon belül a kölcsönkérelmet és a kölcsönkérelem elbírálásához szükséges iratokat, igazolásokat nem nyújtotta be, és ezeket az OTP Lakástakarék Zrt-nek a jogkövetkezményekre utaló felhívását követően a kiutalási időponttól számított 15 hónapon belül sem pótolta, a lakás-előtakarékossági szerződés minden további intézkedés és értesítés, illetve a felek külön jognyilatkozata nélkül megszűnik. Ebben az esetben a lakás-előtakarékoskodó/kedvezményezett lakáskölcsönre nem tarthat igényt.

(10) A lakáskölcsön az e célra szolgáló lakáskölcsön igénylés nyomtatványon igényelhető. A kölcsön igényléséhez mellékelni kell az igénybevételre való jogosultság elbírálásához szükséges- a kiutalási értesítő részét képező Dokumentumlistában felsorolt- okiratokat és nyilatkozatokat, illetve a Hitelező további dokumentumokat is bekérhet. Az elbíráláshoz szükséges okiratok és nyilatkozatok listája, valamint formanyomtatványai az OTP Lakástakarék Zrt. honlapján (www.otplakastakarek.hu) is elérhetők.

II.1.2. A hitelképesség vizsgálata

(11) A Hitelező az adós által benyújtott iratok alapján hitelbírálatot végez, figyelembe véve különösen a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló mindenkor hatályos MNB rendelet rendelkezéseit.

(12) Lakáskölcsön csak a Hitelező által hitelképesnek minősített, kizárólag 18. életévét betöltött ügyfelek részére nyújtható.

(13) A hitelképesség megállapításához a Központi Hitelinformációs Rendszerből (KHR) az ügyfélre vonatkozó információt is felhasználja a Hitelező.

(14) A kölcsönkötelemben részt vevő valamennyi személy (adós, adóstárs stb.) ügyfélminősítése (adósminősítés) a Hitelező mindenkor hatályos belső szabályzatai alapján történik.

(15) Az OTP Lakástakarék Zrt. a lakáskölcsönt megtagadja, ha a lakás-előtakarékoskodó/ kedvezményezett:

- a/ a hitelbírálatához megkövetelt, illetve a lakáscélú felhasználás igazolására előírt dokumentumokat maradéktalanul nem nyújtja be,
- b/ az előírt fedezetet nem biztosítja,
- c/ jövedelme nem teszi lehetővé a kölcsön visszafizetését,
- d/ tartozásának behajtására jogi eljárást kezdeményezett az OTP Bankcsoport tagja, illetve az adós nyilvántartási rendszer vagy a KHR szerint hátralékos vagy felmondott kölcsöne áll fenn,
- e/ az OTP Bankcsoport bármely tagja sérelmére visszaélést követett el és emiatt a bankcsoport tag az ügyféllel kötött szerződést felmondja, büntetőfeljelentést tett,
- f/ csőd, felszámolási, végelszámolási eljárás van folyamatban (nem természetes személy lakás-előtakarékoskodó ellen).

(16) A Hitelező a kölcsönajánlatot az engedélyezés időpontjától számított 30 napig tartja fent. Amennyiben az igénylő az engedélyezéstől számított 30 napon belül nem jelzi a Hitelező felé a kölcsönszerződés megkötésére vonatkozó igényét, a Hitelező a benyújtott kölcsönigénylést tárgytalannak tekinti. A Hitelezőre nézve kötelező ajánlat megtételekor a szerződés tervezetét az igénylő kérése nélkül is legalább három nappal a tervezett szerződéskötést megelőzően az igénylő rendelkezésére kell bocsátani. Az igénylő a három nap leteltéig az ajánlatot nem fogadhatja el. A Hitelező ajánlati kötöttsége a szerződéstervezet igénylő részére történő rendelkezésre bocsátásától számított tizenöt napig áll fenn.

II.2. A kölcsön lakáscélú felhasználása

(17) A felvett lakáskölcsön lakáscélú felhasználását minden esetben igazolni kell.

(18) A lakáskölcsön lakáscélú felhasználásának jogcímeit, a lakáscélú felhasználást igazoló iratok körét, illetve az iratok keletkezésére és benyújtására vonatkozó határidőket a vonatkozó jogszabályok, az OTP Lakástakarék Zrt. mindenkor hatályos Általános Szerződési Feltételei, tájékoztatói, az adott kölcsönügyletre vonatkozóan pedig a kölcsönszerződés tartalmazza.

(19) Amennyiben az adós közeli hozzátartozója javára fogja a lakáskölcsönt lakáscélra felhasználni, az igazolási kötelezettség teljesítéséért akkor is az adós felel.

(20) A Hitelező, illetve a megbízásából eljáró OTP Bank jogosult, illetve a 215/1996. (XII.23.) Kormányrendelet alapján köteles a lakáskölcsön lakáscélú felhasználását - akár a helyszínen is - ellenőrizni, az adós köteles ennek lehetőségét biztosítani, és minden szükséges felvilágosítást megadni. A helyszíni ellenőrzés költségei az adóst terhelik.

II.3. A lakáskölcsön biztosítékai

(21) A Hitelező a lakáskölcsönből eredő követeléseket a vállalt kockázatnak megfelelően személyi vagy dologi biztosítékokkal, elsősorban ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosítja. Kizárólag nem természetes személy kölcsönigénylő esetén az OTP Lakástakarék Zrt. eltekint az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog alapításától.

(22) A Hitelező biztosítékként önállóan forgalomképes, az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonjogilag rendezett ingatlant fogad el.

(23) A fedezetül felajánlott ingatlan értékének megállapítása az OTP Jelzálogbank Zrt. hivatalos érték-megállapítása alapján történik. Az érték-megállapítást a Hitelező rendeli meg a kölcsönkérelem átvétele után, ennek költségét az ügyfél köteles megfizetni. Az érték-megállapításban kerül meghatározásra az ingatlan hitelbiztosítéki értéke, az engedélyezett hitel összege ehhez igazodik. Az ügyfél jogosult az elkészült értébecslés egyszerűsített, üzleti titkot nem tartalmazó változatáról készült kivonat megtartására. A fedezetül felajánlott ingatlan értékének megállapítására vonatkozó értékelési szakvélemény az értékelés készítésének napjától számított 90 napig érvényes. Az OTP Jelzálogbank Zrt-t a kölcsönkérelem benyújtásakor befizetett hitelbiztosítéki érték-megállapítási költség akkor is megilleti, ha a szerződéskötésre az ügyfél vagy a Hitelező döntése miatt nem kerül sor.

(23/A) A Hitelező jogosult felszámítani, az ügyfél pedig köteles megfizetni:

- a/ a mindenkor hatályos Díjtáblázatban meghatározott mértékű térképmásolat-lekérési költséget minden olyan esetben, amikor a kölcsönkérelem benyújtásához (a kölcsön engedélyezéséhez) a hitelcélként vagy fedezetként

szolgáltató ingatlan térképmásolatára/helyszínrajzára is szükség van, és a térképmásolatot/helyszínrajzot nem az ügyfél hozza (nyújtja be), hanem az ügyfél kérésére az OTP Bank kéri le a TakarNet rendszerből. A térképmásolat lekérési költség a kölcsönkérelem benyújtásakor esedékes;

- b/ a mindenkor hatályos Díjtáblázatban meghatározott mértékű tulajdoni lap lekérési költséget és tulajdoni lap ellenőrzési díjat minden olyan esetben, amikor a kölcsönkérelem benyújtásához (a kölcsön engedélyezéséhez) szükséges tulajdoni lapot nem az ügyfél hozza (nyújtja be), hanem az ügyfél kérésére az OTP Bank kéri le a TakarNet rendszerből. Ezen tulajdoni lap lekérési költség és tulajdoni lap ellenőrzési díj a kölcsönkérelem benyújtásakor esedékes.

(24) Természetes személy kölcsönigénylő esetén az ingatlan-nyilvántartásban az OTP Lakástakarék Zrt. javára minden esetben jelzálogjogot (több ingatlan esetén egyetemleges jelzálogjogot) kell bejegyeztetni az adós tulajdonában álló vagy kerülő, vagy más személy tulajdonában álló – fedezetül felajánlott – ingatlanra. A jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről az OTP Bank intézkedik, a bejegyzés költsége, díja az adóst terheli. A kölcsön folyósítást megelőzően a jelzálogjog bejegyzés ellenőrzése céljából az OTP Lakástakarék Zrt. megbízásából az OTP Bank Nyrt. kéri le a TakarNet rendszerből a fedezetül szolgáló ingatlan hiteles tulajdoni lap-másolatát, ennek költségét (TakarNet rendszerből a tulajdoni lap lekérésének költségét) és díját (tulajdoni lap ellenőrzésének díját) az ügyfél köteles megfizetni ingatlanonként legkésőbb a folyósításkor.

(25) Ingatlanfedezetként a Hitelező lakáscél szerinti ingatlanon kívül más lakóingatlant (tanya kivételével), valamint nem lakás célját szolgáló házingatlant (pl. üdülő, hétvégi ház), belterületi építési telket, üdülőteltet fogad el.

(26) Építkezés esetén az OTP Lakástakarék Zrt. javára alapított jelzálogjog a felépítményre is kiterjed.

(27) Az építkezés befejezése után a használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásulvételéről szóló igazolás kiadásától számított 60 napon belül az adós(ok) gondoskodni tartozik/nak/ arról, hogy a jelzálogul leköötött ingatlan tulajdoni lapja első részén a kölcsön igénybevételével felépült lakóház feltüntetésre kerüljön, valamint kötelezettséget vállal/nak/ arra, hogy a lakóház feltüntetését tanúsító hiteles tulajdoni lap másolatát a Hitelező részére bemutatja/ák/.

(28) Az adósokat, illetve zálogkötelezetteket szavatossági kötelezettség terheli a fedezetként leköötött ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Ez alól kizárólag a szerződés megkötése időpontjáig, az ingatlan hiteles tulajdoni lapján feltüntetett és a hitelező által a hitelbírálat során ismert és tudomásul vett terhek tekintetében lehet kivételt tenni.

(29) Zálogkötelezett köteles haladéktalanul írásban értesíteni a Hitelezőt az ellene indított végrehajtási eljárásról, illetve amennyiben ellene harmadik személy bármely követelése kiegyenlítésének érdekében - végrehajtható határozat alapján - végrehajtás megindítására, illetőleg zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésre jogosult. Továbbá a zálogkötelezett köteles a Hitelezőt a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény szerinti adósságrendezési eljárás kezdeményezéséről (ideértve a bíróságon kívüli adósságrendezési eljárást is) az erre vonatkozó kérelem benyújtásával egyidejűleg tájékoztatni. A szerződésben kizárólag zálogkötelezettként szereplő ügyfél csak olyan ingatlant ajánlhat fel fedezetként, ami nem érintett adósságrendezési eljárással.

(30) Az adós, illetve zálogkötelezett írásban köteles értesíteni a hitelezőt az ingatlan tervezett elidegenítését, megterhelését megelőzően, és a jogügylethez a Hitelező hozzájárulását megkérni.

(31) A zálogkötelezett kötelezi magát, hogy a jelzálogjog fennállása alatt az ingatlan tulajdonát, vagy az ingatlanra vonatkozó bármely jogot nem pénzbeli betétként /apport/ csak a Hitelező előzetes hozzájárulásával bocsátja gazdasági társaság rendelkezésére, továbbá az ingatlant bármely más módon csak a Hitelező előzetes hozzájárulásával terheli meg, valamint azt - közös tulajdon megszüntetését is beleértve - csak a Hitelező előzetes hozzájárulásával idegeníti el. A Hitelező a fentiekhez a hozzájárulást akkor köteles megadni, ha azok nem eredményezik az ingatlan értékének, értékesíthetőségének csökkenését. Az adós az ingatlan használatát, birtoklását, a zálogkötelezettek körén kívül harmadik személy javára – bármilyen jogcímen történő, akár időleges vagy tartós jelleggel – kizárólag határozatlan időtartamra, 60 napot meg nem haladó felmondási idő kikötése mellett, vagy legfeljebb 60 napos, meg nem hosszabbítható határozott időtartamra engedheti át. A kölcsön fedezetét képező ingatlan a kölcsön futamideje alatt kiskorú személy részére nem idegeníthető el.

(32) Az adós, illetve a zálogkötelezett köteles az ingatlant rendeltetésszerűen használni, megfelelően karbantartani, állagát megőrizni, értékcsökkenéstől és károsodástól megóvni, és haladéktalanul tájékoztatni a hitelezőt az ingatlan értékében, értékesíthetőségében bekövetkező kedvezőtlen változásról. A kötelezettnek biztosítania kell, hogy a hitelező az erre vonatkozó ellenőrzési jogosultságát gyakorolhassa.

(33) A fedezet meglétére, értékére, értékesíthetőségére irányuló tájékoztatási kötelezettség megszegése, az ingatlan rendeltetésszerű használatát, a fedezet értékét, értékesíthetőségét sértő vagy veszélyeztető magatartás, a hitelező ellenőrzési jogosultságának megghiúsulása, a biztosítási, értesítési, hozzájárulás-kérési kötelezettség nem szerződésszerű teljesítése olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, mely a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után.

(34) Az OTP Lakástakarék Zrt. zálogjogból történő kielégítési joga gyakorlására irányuló jogosultsága akkor nyílik meg, ha a hitelező a kölcsönszerződést felmondta, és ezáltal a teljes tartozást esedékessé tette.

(35) Az adós, illetve a zálogkötelezett a zálogtárgyból való kielégítési jog gyakorlása esetén köteles a zálogul lekötött ingatlant beköltözhető, a vevő részére korlátozásmentesen birtokba adható állapotban végrehajtásra, illetve értékesítésre bocsátani és onnan – bármilyen jogcímen azt használó harmadik személyekkel együtt – kijelentkezni. A birtokba bocsátás elmaradása nem akadály a zálogtárgy értékesítésének.

(36) A kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlanra az adós(ok)/nak, zálogkötelezett(ek)/nek – a kölcsöntartozás visszafizetésének teljes időtartama alatt – érvényes, hatályos, teljes körű, megfelelő biztosítási összegű vagyonszámvetési szerződéssel kell rendelkeznie. A biztosító által ajánlott biztosítási összegről (amely nem lehet kisebb a kölcsön és 1 éves járulékainak együttes összegénél, de maximum az ingatlan piaci értékénél) kell vagyonszámvetést kötni (kivételez a fedezetként szolgáló telekingatlan, amennyiben nem található rajta felépítmény).

(37) A biztosítási szerződésnek utalnia kell arra, hogy a biztosított ingatlant a Hitelező jelzálogjoga terheli, és az új Ptk. 5:104. § (1) bekezdése értelmében a jelzálogul lekötött ingatlan értékcsökkenése vagy elpusztulása esetén járó biztosítási összeg, kártérítés, vagy más érték, illetve az ezekre vonatkozó követelés a zálogtárgy helyébe lép, vagy a zálogfedezet kiegészítésére szolgál. Az adós köteles továbbá a biztosítással kapcsolatos, biztosítási titkot képező adatoknak a Hitelező részére történő átadását, kezelését lehetővé tevő, a Hitelező által rendszeresített, a biztosító átvételi elismervényét tartalmazó nyilatkozatot aláírni, és átadni a Hitelezőnek.

(38) A társasházközösség által a közös tulajdonban lévő épületrészek felújítása, illetve korszerűsítése céljából felvett kölcsön esetén a kölcsön visszafizetéséért a társasházközösség tulajdonosait a 2003. évi CXXXIII. tv. 3. § (3) bekezdése alapján tulajdoni hányaduk arányában – illetve a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott mérték szerint – egyszerű/sortartó kezesi felelősség terheli.

(39) A kezesség - törvényi rendelkezés alapján - minden külön kikötés nélkül terheli a társasház tulajdonosait.

(40) A Hitelező akkor jogosult a teljesítést a kezesektől kérni, ha a társasházközösség számlája terhére benyújtott beszédési megbízás nem vezet eredményre, azaz a tartozás a társasházközösségtől behajthatatlannak minősül.

II.4. A kölcsön folyósítása

(41) Az adós akkor kérheti a lakáskölcsön kifizetését az Ltp-törvényben megjelölt lakáscél megvalósítása érdekében, ha a lakáskölcsön nyújtásához szükséges biztosítékok rendelkezésre állnak és mindezt az adós/ok/ a Hitelező által megkívánt módon hitelt érdemlően igazolják, továbbá a lakáskölcsön-szerződés megkötésre került és a kölcsönszerződésben előírt folyósítási feltételek maradéktalanul teljesültek.

(42) A kölcsönösszeg folyósítása megtagadható, ha a kölcsönszerződés megkötése után az adós körülményeiben vagy a biztosíték értékében vagy érvényesíthetőségében olyan lényeges változás állt be, amely miatt a szerződés teljesítése többé nem elvárható, és az adós felszólítás ellenére nem ad megfelelő biztosítékot.

(43) A kölcsön kizárólag abban az esetben kerülhet folyósításra, ha az adós, adóstárs a folyósítás pillanatában nem áll a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény szerinti adósságrendezési eljárás hatálya alatt, továbbá ha a szerződésben kizárólag zálogkötelezettként szereplő ügyfél olyan ingatlant ajánlott fedezetként, ami a folyósítás pillanatában sem érintett adósságrendezési eljárással.

(44) Amennyiben az adós a szükséges dokumentumokat benyújtotta, de a lakáskölcsön-szerződés megkötésére, vagy a lakáskölcsön valamennyi folyósítási feltételének teljesülésére, vagy a lakáskölcsön folyósítására részben vagy egészben az adós érdekkörében felmerülő okok miatt nem kerül sor a kiutalási időponttól számított 18 hónapon belül, az adós lakáskölcsönre való joga megszűnik.

(45) Amennyiben a lakáselőtakarékoskodó (kedvezményezett) elfogadta a lakáselőtakarékossági szerződés kiutalását, felvette a megtakarítást, de a benyújtott dokumentumok alapján a hitelbírálat eredménytelen volt, megismételt eredményes hitelbírálat esetén is maximum a kiutalási időponttól számított 18 hónapon belül köteles a Hitelező a lakáskölcsön folyósítására.

(46) A lakáskölcsön összege kizárólag egy összegben folyósítható, részfolyósításra nincs lehetőség.

(47) A lakáskölcsön rendelkezésre tartási ideje a kiutalási időponttól számított 18 hónap, ezt követően már nem fizethető ki az engedélyezett kölcsön.

(48) A Hitelező kötelező jogszabályi előírás alapján a szerződéses összeg kiutalása előtt nem vállalhat kötelezettséget arra, hogy a lakáskölcsönt mely előre meghatározott időpontban fizeti ki.

(49) A kölcsön összege felett a kölcsönszerződést aláíró egyetemleges adóstársak bármelyike, illetve az adóstársak által a szerződésben megjelölt adóstárs - valamennyi kötelezettre kiható hatállyal - rendelkezhet.

(50) A kölcsön folyósítására általában átutalással kerül sor.

(51) A kölcsön folyósítása csak akkor történhet készpénzben, ha a kölcsön célja lakásvásárlás és az adásvételi szerződésben is rögzítésre került a lakáskölcsön eladó részére való készpénzben történő kifizetése.

(52) Adásvételhez, csereügyletkez kapcsolódó kölcsönnyújtás esetén Hitelező a kölcsönt az ingatlant értékesítő eladó, cserepartner részére fizeti ki.

(53) Társasházközösség esetén a folyósítás az adós képviselője által megjelölt pénzforgalmi számlára történik.

II.5. A hiteldíj, a THM

(54) Az adós által fizetendő hiteldíj az egyes szerződéses módozatok szerinti ügyleti kamatot és a kezelési költséges szerződéses módozatok szerinti kezelési költséget foglalja magába.

(55) Az ügyleti kamat a tárgyhó végén fennálló aktuális - kezelési költséggel és kamattal növelt - összes tartozás után kerül felszámításra.

(56) A kamat számítása:
$$\text{Kamat} = \frac{\text{tőke} \times \text{kamatláb} \times \text{napok száma}}{360 \times 100}$$

(57) A kezelési költséges szerződéses módozatok szerinti kezelési költség a hitelév első napján kerül felszámításra az adott hitelév első napján fennálló teljes tartozás összegének figyelembe vételével. (Hitelévek: a kölcsön folyósítása hónapjának első napjától számított évek - 12 hónap - a kölcsön visszafizetéséig.)

(58) A kezelési költség számítása:
$$\frac{\text{tőke} \times \text{kezelési költség százalékláb}}{100}$$

(59) A teljes hiteldíj mutató (THM): az a belső megtérülési ráta, amely mellett az ügyfél által teljesítendő kötelezettségek jelenértéke (törlesztés és díjak) éves százalékban kifejezve megegyezik a Hitelező által folyósított hitelösszeggel. A teljes hiteldíj mutató (a továbbiakban: THM) különböző ajánlatok összehasonlítására, az ügyfél megfelelő tájékoztatására szolgál. Az egyes szerződéses módozatokhoz tartozó THM-értékek az ÁSZF mellékleteiben, a jelen Üzletszabályzat elválaszthatatlan részét képező külön THM-hirdetményben, illetve a nyilvános tájékoztatókban csak tájékoztató jelleggel kerülnek megjelölésre, az adott ügyletre vonatkozó THM-érték az egyedi lakáskölcsön-szerződésekben kerül feltüntetésre.

(60) A THM számítása az alábbi szabályok szerint történik: A THM számításánál figyelembe kell venni az adós által a hitelszerződés kapcsán fizetendő összes díjat (ideértve a kamatot, díjat, jutalékot, költséget és adót), valamint a hitelhez kapcsolódó járulékos szolgáltatások költségeit, ha a Hitelező számára ismertek, továbbá a

szolgáltatás igénybevételét a hitelszerződés megkötéséhez vagy ajánlat szerinti megkötéséhez a Hitelező előírja, ideértve különösen

- a/ az adós által felajánlott fedezet értékbecslésének díját (hitelbiztosítéki-érték megállapítás költsége),
- b/ TakarNet rendszerből a tulajdoni lap lekérésének költségét és a tulajdoni lap ellenőrzésének díját egyrészt a jelzálogjog bejegyzés ellenőrzése céljából lekért hiteles tulajdoni lap-másolat kapcsán, másrészt ha az ügyfél igényli ezt a szolgáltatást, akkor a kölcsön engedélyezéséhez a kölcsönkérelemmel együtt benyújtandó hiteles tulajdoni lap-másolat kapcsán is,
- c/ az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját (fedezetkezelési költség),
- d/ az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját a jelzálogjog törléséért,
- e/ a jelzálogul lekötött ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítás díját, amennyiben az a Hitelező számára ismert
- f/ TakarNet rendszerből a térképmásolat lekérésének költségét, amennyiben az ügyfél igényli ezt a szolgáltatást a kölcsönkérelemmel együtt benyújtandó térképmásolat (helyszínrajz) kapcsán.

(61) A THM számításánál nem vehető figyelembe:

- a/ a késedelmi kamat,
- b/ egyéb olyan fizetési kötelezettség, amely a szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítéséből származik.

(62) A THM számításánál azt kell figyelembe venni, hogy a hitelszerződés a szerződés szerinti futamidő alatt a szerződés szerint kerül teljesítésre.

(63) A THM kiszámításánál a következő számítási módszert kell alkalmazni a 83/2010. (III. 25.) a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló Korm. rendeletben foglaltak szerint:

- a/ ha a hitelszerződés nem határozza meg a hitel lehívásának időpontját, a teljes hitelösszeget azonnal lehívottnak kell tekinteni;
- b/ ha a hitelszerződés megkötésének időpontja és az első lehívás időpontja nem ismert, az első lehívás időpontjának azt az időpontot kell tekinteni, amelytől számítva a legrövidebb idő telik el az adós első törlesztésének időpontjáig.

(64) A THM értékének meghatározására az alábbi képletet kell alkalmazni:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

Ahol

- C_k : a k sorszámú hitelrészlet összege, csökkentve a hitel felvételével összefüggő, az első hitelfolyósításig fizetendő költségekkel,
- D_l : az l sorszámú törlesztőrészlet vagy díjfizetés összege,
- m : a hitelfolyósítások száma,
- m' : az utolsó törlesztőrészlet vagy díjfizetés sorszáma,
- t_k : az első hitelfolyósítás időpontja és minden ezt követő hitelfolyósítás időpontja közötti időtartam években és töredékekben kifejezve, ezért $t_1 = 0$,
- s_l : az első hitelfolyósítás időpontja és minden egyes törlesztőrészlet vagy díjfizetés időpontja közötti időtartam években és töredékekben kifejezve,
- X : a THM értéke.

(65) A képletet az alábbiak figyelembevételével kell alkalmazni:

- a/ a felek által különböző időpontokban teljesített törlesztések és folyósítások összege és azok teljesítési ideje eltérő lehet;
- b/ a kezdő időpont az első hitelfolyósítás időpontja (a hitelintézet az előzetes tájékoztatás nyújtása esetén a törlesztés esedékességét megelőző hónap utolsó napját, szerződéskötéskor a szerződéskötés napját veszi alapul a THM számításakor);
- c/ a kiszámítás során használt időtartamokat években vagy töredékekben kell kifejezni;
- d/ a hitelezők egy évet tizenkét egyenlő hosszúságú hónapból, egy ilyen hónapot 30,41666 napból állónak tekintik, függetlenül attól, hogy szökőévről van-e szó;
- e/ a számítás eredményét százalékos formában, legalább egy tizedesjegy pontossággal kell meghatározni.

(66) A THM meghatározása az aktuális feltételek, valamint a hatályos jogszabályok figyelembevételével történik és a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat.

(67) A hiteldíj a szerződés hatálya alatt nem változtatható.

II.6. A kölcsön törlesztése

(68) Az adós havonta az esedékes hiteldíjat és a tőkehányad időarányos részét magában foglaló törlesztő részletet köteles megfizetni. A havi törlesztő részlet mértékét, valamint a maximálisan igénybe vehető lakáskölcsön visszafizetési idejét a szerződéses módzatok tartalmazzák (lásd: ÁSZF mellékletei).

(69) A törlesztések a felmerülő költségekre, díjakra, kamatokra és a tőke törlesztésére - az így meghatározott sorrendben - kerülnek elszámolásra. Az egyes elszámolási kategóriákon belül az elszámolási kategória korábban esedékes (korábban lejárt) rész-összegének kiegyenlítése megelőzi a később esedékes (később lejárt) rész-összeg kiegyenlítését. Jogszabály eltérő rendelkezése esetén a Hitelező jogosult a törlesztések elszámolásának sorrendjét a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően figyelembe venni.

(70) A lakáskölcsönnel kapcsolatban felmerülő díj- és költségtételeket az egyedi kölcsönszerződés, valamint a Díjtáblázat tartalmazza. A díjak, költségek rendezése történhet folyószámláról vagy készpénz-befizetéssel. A 2015. évi CV. törvény szerinti adósságrendezési eljárás hatálya alatt álló ügyfelek esetében a kamatok, költségek, díjak, jutalékok az „Üzletszabályzat a természetes személyek adósságrendezéséről (Magáncsőd) lakossági ügyfelek részére” című üzletszabályzat, valamint a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény szerinti adósságrendezési eljárás (Magáncsőd) hatálya alatt álló lakossági ügyfelek esetében alkalmazott kamat, díj és költségekről című hirdetmény eltérő rendelkezései alapján kerülnek felszámításra.

(71) A törlesztő részletet minden hónap első napjáig kell az adósnak megfizetni. Az első törlesztő részlet a folyósítást követő hónap első napján esedékes.

(72) A kölcsön törlesztése kizárólag bankszámláról történhet, mely idegen pénzügyi intézmény számla is lehet. A lakáskölcsön törlesztése beszédre adott megbízással, illetve idegen pénzügyi intézmény bankszámla esetén egyedi átutalással történik. A törlesztő részletek megfizetésére vonatkozó beszédési/átutalási megbízást az adósnak kell megadnia a törlesztési számláját vezető pénzügyi intézménynél.

(73) Ha az adós az esedékes törlesztésekkel hátralékba kerül, akkor a Hitelező a hátralékos tartozásra az esedékességtől késedelmi kamatot számít fel. A késedelmi kamat a késedelembe eséssel egyidejűleg esedékessé válik.

(74) A késedelmi kamat éves mértékének százaléklába: az ügyleti kamat éves százaléklábának 1,5-szöröse (másfélszerese), plusz 3 (három) százalék, de legfeljebb a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 24 (huszonnégy) százalékponttal növelt mértéke. A Hitelező a szerződés felmondását követő kilencvenedik nap eltelté után az adós nem teljesítése miatt nem számít fel a felmondás napját megelőző napon érvényes ügyleti kamatot, költséget és díjat meghaladó mértékű késedelmi kamatot, költséget és díjat.

(75) A Hitelező által nyújtott lakáskölcsön esetében az elő- és végtörlesztés díjmentes. Az előtörlesztésre a Hitelezőnél előzetesen előterjesztett írásbeli kérelem alapján van lehetőség, a kérelemre adott válaszban meghatározott feltételekkel. Előtörlesztés esetén a Hitelező által elfogadott visszafizetés a kölcsönszerződésben rögzített futamidőt csökkenti azzal, hogy a havi törlesztő részlet csökkenését nem eredményezi.

(76) Adósságrendezés hatálya alatt álló kötelezett a kölcsöntartozás elő- és végtörlesztését nem kezdeményezheti.

(77) A Hitelező a kölcsönből fennálló követelésének maradéktalan kiegyenlítését követően az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett jelzálogjog törléséhez, valamint az egyéb, igénybe nem vett biztosítékok mentesítéséhez szükséges jognyilatkozatot bocsát az adós rendelkezésére. A jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból történő törléséről az adós intézkedik, ennek költsége, díja ugyancsak az adóst terheli.

II.7. A lakáskölcsön-szerződés módosítása

(78) Az adós a Hitelező hozzájárulásával – amennyiben a lakáscélú felhasználás igazolása megtörtént – jogosult a fennálló kölcsöntartozásának átruházására (tartozásátvállalás), a jelzálogjog ranghelyének megváltoztatására, további jelzálogjog, egyéb teher bejegyeztetésére. A Hitelező - a mérlegelési jogával élve – engedélyezi vagy elutasítja a lakáskölcsön-szerződés módosítására vonatkozóan benyújtott kérelmet.

(79) Lakáskölcsön-szerződésekben kizárólag a díjak és az egyéb költségek (kezelési költség kivételével) módosíthatók egyoldalúan az adós számára hátrányosan.¹

a/ Díjak: A Hitelező a Központi Statisztikai Hivatal által, a Központi Statisztikai Hivatal honlapján közzétett előző évi éves fogyasztói árindexnek az azt megelőző évihez képest történt, legalább 0,01 (nulla egész egy század) %-os emelkedése (infláció) esetén jogosult a kölcsönhöz kapcsolódó fix díjak mértékét – ideértve a százalékos mértékben meghatározott díjak fix összegű minimum és maximum értékét, valamint a fix és százalékos mértékű díj-részekből álló díjak fix díj-részenek mértékét is – az infláció mértékével, egyoldalúan, az Adós / Zálogkötelezett számára kedvezőtlenül módosítani, az adósok ennek a megfizetésére kötelezik magukat. Ilyen díjnak minősülnek az alábbi díjak: kölcsönszerződés módosításának díja, igazolások kiadásának díja, tulajdoni lap ellenőrzésének díja, rendkívüli kölcsönszámla-kivonat díja, tartozás átvállalás díja, ügyintézési díj. A Hitelező a díjak mértékét évente 1 (egy) alkalommal, április 1. (első) napjával módosítja, a díjak új mértéke április 1. (első) napjával lép hatályba. A díj megváltoztatásáról, a díj új mértékéről, valamint a módosítást követően fizetendő törlesztőrészletek várható összegéről a Hitelező az Adóst / Zálogkötelezettet legkésőbb a változás hatályba lépését megelőzően 30 (harminc) nappal levélben közvetlenül értesíti.

b/ Költségek: A Hitelező harmadik személy szolgáltatásával összefüggésben a fogyasztóra áthárítható módon felmerült költségek emelkedése esetén jogosult a kölcsönhöz kapcsolódó fix költségek mértékét – ideértve a százalékos mértékben

¹ 2014.04.09-ig kötött lakáskölcsönszerződések nem módosíthatók egyoldalúan az ügyfél számára kedvezőtlenül

meghatározott költségek fix összegű minimum és maximum értékét, valamint a fix és százalékos mértékű költség-részekből álló költségek fix költség-részének mértékét is a változás mértékével arányosan, egyoldalúan, az Adósok / Zálogkötelezettek számára kedvezőtlenül módosítani, az adósok ennek a megfizetésére kötelezik magukat. Ilyen költségnek minősülnek az alábbi költségek: hitelbiztosítéki érték-megállapítás költsége, hitelbiztosítéki érték-felülvizsgálat költsége, fedezetkezelési költség, fedezetváltozási költség, házilagos kivitelezés műszaki szakértői igazolásának költsége, a lakáscélú felhasználás utólagos ellenőrzésének költsége, Takarnet rendszerből a tulajdoni lap lekérésének költsége, Takarnet rendszerből a térképmásolat lekérésének költsége. A Hitelező a költségek mértékét annak megváltozásával módosítja, a költségek új mértéke a módosításról szóló értesítés kiküldését követő 30. (harmincadik) napon lép hatályba. A költség megváltoztatásáról, a költség új mértékéről, valamint a módosítást követően fizetendő törlesztőrészek várható összegéről a Hitelező az Adóst / Zálogkötelezettet legkésőbb a módosítást követően, de a változás hatályba lépését megelőzően 30 (harminc) nappal levélben közvetlenül értesíti.

- c/ Ha a díj vagy költség változása a díj vagy költség csökkentését teszi lehetővé, a Hitelező ezt a szerződéses kötelezettség részeként az Adósok javára érvényesíti.

(80) Nem minősül egyoldalú szerződésmódosításnak, ha az OTP Lakástakarék Zrt. új szolgáltatásokat, pénzügyi eszközöket, ügyleteket vezet be, melyeket az ügyfél részére elérhetővé tesz, és melyeket az ügyfél kifejezetten elfogad.

II.8. A kölcsön felmondása

(81) Amennyiben az adós kötelezettségének eleget tesz, akkor a Hitelező a lakáskölcsönt – a (82) és (83) bekezdésben foglaltak kivételével – nem mondhatja fel.

(82) A Hitelező azonnali hatállyal felmondja a lakáskölcsönt, ha az adós a kölcsönszerződésben vagy a jogszabályban előírt adatszolgáltatási kötelezettségét megszegi, vagy a lakáskölcsönt részben vagy egészben nem lakáscélra használja fel, vagy ha a lakáscélú felhasználást igazoló kötelezettségének felszólítás ellenére sem tesz eleget, illetve az adósnak felróható okból a munkálatok helyszíni ellenőrzése lehetetlenné válik.

(83) A lakáskölcsönt a Hitelező azonnali hatállyal felmondhatja, ha:

- a/ az Adós a kölcsönszerződés alapján őt terhelő valamely kötelezettségének nem tesz maradéktalanul eleget (törlesztés elmaradását és fizetési késedelmet is ideértve),

- b/ a Hitelező által megkövetelt biztosítási szerződés bármely ok következtében megszüntetésre kerül vagy a vagyonbiztosítási szerződéssel kapcsolatos adatok átadását, kezelését lehetővé tevő nyilatkozat visszavonásra került,
- c/ a kölcsönre nyújtott biztosítékok értéke vagy érvényesíthetősége jelentősen csökkent és azt az adós a felszólításra nem egészíti ki,
- d/ az adós vagyoni helyzetének romlása vagy a fedezet elvonására irányuló magatartása veszélyezteti a kölcsön visszafizetésének lehetőségét,
- e/ az adós a Hitelezőt a kölcsön összegének megállapításánál valótlan tények közlésével vagy más módon megtévesztette, és ez a szerződés megkötését vagy annak tartalmát befolyásolta,
- f/ adós a fizetőképességére vonatkozó, valamint a kölcsön fedezetével, biztosítékával vagy céljának megvalósításával kapcsolatos vizsgálatot - figyelmeztetés ellenére - akadályozza,
- g/ a zálogtárgy részben vagy egészben a Hitelező írásos hozzájárulása nélkül elidegenítésre került,
- h/ adós vagy kezese fizetéseit megszüntette, e személyek valamelyikének vagyona ellen csőd- vagy felszámolási eljárást kezdeményeztek, vagy ingó- és ingatlan vagyona ellen végrehajtási eljárás indult,
- i/ a fedezetként lekötött ingatlanra kívülálló harmadik személy javára végrehajtási jog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba,
- j/ a fedezeteként lekötött ingatlan által biztosított másik kölcsönszerződés felmondásra kerül,
- k/ ²adós körülményeiben lényeges kedvezőtlen változás állt be, és az adós felszólítás ellenére nem ad megfelelő biztosítékot.

(84) A kölcsönszerződés felmondása előtt a Hitelező írásban felszólítja az adós/okat, valamint a kötelezett/eket – felmondás kilátásba helyezésével – a szerződésből eredő kötelezettségük teljesítésére. A kölcsönszerződés felmondásával kapcsolatban felmerülő valamennyi költség az adóst terheli.

(85) Ha az adós a felmondott vagy lejárt kölcsön visszafizetésével hátralékba kerül, akkor a Hitelező a hátralékos tartozásra az esedékességtől késedelmi kamatot számít fel. A késedelmi kamat mértékét a (74) bekezdés, illetve a kölcsönszerződés tartalmazza.

(86) A Hitelező jogosult a felmondott kölcsönszerződésből eredő követelést az OTP Faktoring Zrt. vagy más faktor cég részére értékesíteni. Az adósok tudomásul veszik,

² 2014. március 15-ét követően kötött kölcsönszerződések esetén

hogy a követelés értékesítése során felmerült valamennyi költséget, így különösen a követelést biztosító jelzálogjog átjegyzésének igazgatási-szolgáltatási díját kötelesek megfizetni az engedményes faktor cég részére.

(87) Az adós mindaddig, amíg a felmondott kölcsönszerződésből eredő követelés értékesítésre nem került, kérelmezheti a Hitelezőnél a felmondás visszavonását és a továbbiakban a kölcsöntartozásnak a lakáskölcsön kamatával való elszámolását, ha a kölcsön lakáscélú felhasználását teljes egészében megfelelően igazolta és egyéb felmondási ok nem áll fenn.

(88) Adós a kölcsönszerződést jogosult 30 (harminc) napon belül felmondani. A felmondási időt az adós ilyen tartalmú írásos nyilatkozatának a Hitelező által történő átvételétől kell számítani. Ebben az esetben a teljes kölcsöntartozás, valamint járulékai egy összegben esedékessé válnak, az adós pedig legkésőbb a felmondási idő utolsó napjáig köteles a felmondással esedékessé vált teljes tartozást a Hitelezőnek megfizetni.

II.9. Biztosítói kártérítés-fizetés a kölcsön fedezeteként jelzálogjoggal terhelt ingatlan vonatkozásában

(89) A régi Ptk. lehetőséget nyújtott a biztosítási szerződések Hitelezőre történő engedményezésére. 2014. március 15-e előtt folyósítási feltételnek minősült a zálogtárgyként szolgáló ingatlanra vonatkozó biztosításon alapuló követelés Hitelezőre történő engedményezése. 2014. március 15-től az új Ptk. 5:104. § (1) bekezdése értelmében a Zálogtárgy értékcsökkenése vagy elpusztulása esetén járó biztosítási összeg, kártérítés, vagy más érték, illetve az ezekre vonatkozó követelés a zálogtárgy helyébe lép, vagy a zálogfedezet kiegészítésére szolgál. 2014. március 15-től az új Ptk. 5:107. § (5) bekezdése értelmében a zálogkötelezett jogosult a zálogtárgy helyébe lépett biztosítási összeget, kártérítést vagy más értéket a zálogtárgy helyreállítására fordítani, ha ez a biztosított követelés kielégítését nem veszélyezteti.

(90) A fenti rendelkezések értelmében – az engedményezési szerződés, illetve az új Ptk. rendelkezései alapján – a kölcsön fedezetéül szolgáló, jelzálogjoggal terhelt ingatlant érintő biztosítói kártérítés összege a biztosító részéről automatikusan abban az esetben fizethető ki az ügyfél számára, ha a kártérítés összege nem haladja meg a 300.000,- Ft-ot.

(91) ³300.000 Ft feletti kártérítési összeg esetében az ügyfélnek hitelbiztosítéki érték-megállapítás költséget, az ügyintézésért ügyintézési díjat, a tulajdoni lap Takarnet lekérdezése miatt pedig Takarnet rendszerből tulajdoni lap lekérésének költségét és a tulajdoni lap ellenőrzésének díját kell fizetnie. Az engedményezési szerződés és az új Ptk. hivatkozott rendelkezései alapján a biztosító a kártérítés összegét – amennyiben a Hitelező igényt tart rá – közvetlenül a Hitelező részére fizeti meg. Ha a kártérítés összege

³ 2015. március 16-tól kötött lakáselőtakarékosági szerződésekre alkalmazandó ezen rendelkezés.

meghaladja az ingatlan forgalmi értékének (amennyiben az nem áll rendelkezésre, akkor az ingatlan hitelbiztosítéki értékének) 60 %-át, vagy a káresemény után készült értékbecslés szerint az ingatlan nem helyreállítható, a Hitelező a kölcsön előtörlesztésére fordítja a zálogtárgy helyébe lépő biztosítási összeget. Egyéb esetekben a Hitelező a kölcsön fedezetéül lekötött ingatlan helyreállítása esetén, helyszíni szemle alapján, számla ellenében, szakaszos kifizetéssel utalja át a biztosítás összegét az Adósnak.⁴ A helyszíni szemléért az Adósoknak hitelbiztosítéki érték-felülvizsgálat költséget kell fizetnie. Amennyiben a Hitelezőt megelőző ranghelyen zálogjog van az ingatlanra bejegyezve, a Hitelező akkor is a teljes kártérítési összeg alapján vizsgálja a forgalmi érték és a kártérítés arányát. A biztosítási összeg szakaszos kifizetése ilyenkor csak abban az esetben kezdődhet meg, ha a ranghelyt megelőző zálogjogosultak a kártérítési összeg kifizetéséről nyilatkoztak.

II.10. Adatkezelés

(92) A Hitelező jogosult a szerződésben foglalt szolgáltatás, valamint a vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében az adós és egyéb kötelezett személyi adataira vonatkozó és a velük szemben fennálló kockázat mértékének megállapításához szükséges dokumentumokat és nyilatkozatokat bekérni. Az adós és egyéb kötelezettek jogosultak megismerni minden adatot, amelyet a Hitelező személyükkel kapcsolatosan kezel.

(93) A Hitelező jogosult az adós és egyéb kötelezett által közölt személyes adatokat az adós-nyilvántartási rendszerébe felvenni és kezelni, valamint a 2011. évi CXXII. tv. előírása szerint működtetett Központi Hitelinformációs Rendszerbe a törvény mindenkor hatályos előírásainak megfelelően adatszolgáltatást teljesíteni.

(94) A rendelkezésre bocsátott adatok kezelésének célja: az egyedi szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek teljesítésének igazolása, az adatkezelő jogos érdekeinek érvényesítése, az egyedi szerződésben szabályozott jogviszony szerinti elszámolás, kockázat-elemzés és értékelés, kapcsolattartás.

(95) Az adatkezelés időtartama: az adós tartozásának megszűnését követő 5. év vége, kivéve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvényben megjelölt személyes adatokat, amelyeket a Hitelező – a hivatkozott törvény rendelkezése szerint – 8 évig köteles megőrizni.

(96) A Központi Hitelinformációs Rendszer részére történő adatszolgáltatással kapcsolatos adatkezelés időtartamára a központi hitelinformációs rendszerről szóló 2011. évi CXXII. törvény 8. §-a tartalmaz rendelkezéseket. Ennek megfelelően a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás a referenciaadatokat

⁴ 2015. március 16-tól kötött lakáselőtakarékosági szerződésekre alkalmazandó ezen rendelkezés.

- a/ amennyiben az adós lejárt, és meg nem fizetett tartozásának összege meghaladja a késedelembe esés időpontjában érvényes legkisebb összegű havi minimálbért, és e minimálbér-összeget meghaladó késedelem folyamatosan, több mint 90 napon keresztül fennáll, és a tartozás nem szűnt meg, az ezzel kapcsolatos, KHR részére történő adatátadás időpontjától számított ötödik év végétől kezdődően,
- b/ az adatszolgáltatás tárgyát képező szerződés megkötésének kezdeményezése során valótlan adatot közlő adósok esetében, ha a tartozás nem szűnt meg, az ezzel kapcsolatos, KHR részére történő adatátadás időpontjától kezdődően,
- c/ amennyiben a bíróság hamis, vagy hamisított okirat használata miatt jogerős határozatban a büntető törvénykönyvről szóló 1978. évi IV. törvény 274-277. §-ában vagy a büntető törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 342-346. §-ában meghatározott bűncselekmény elkövetését állapította meg az adósokkal szemben, és a tartozás nem szűnt meg, az ezzel kapcsolatos, KHR részére történő adatátadás időpontjától kezdődően,
- d/ amennyiben a bíróság készpénz-helyettesítő fizetési eszköz használata miatt jogerős határozatban a büntető törvénykönyvről szóló 1978. évi IV. törvény 313/C. §-ában vagy a büntető törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény 374.§ (5) bekezdésében és 393.§-ában meghatározott bűncselekmény elkövetését állapította meg az adósokkal szemben, és a tartozás nem szűnt meg, az ezzel kapcsolatos, KHR részére történő adatátadás időpontjától kezdődően öt évig kezeli. Az öt év letelte után a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás a referenciaadatokat véglegesen és vissza nem állítható módon törli.

(97) A KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás haladéktalanul és véglegesen törli a referenciaadatot, ha a referenciaadat-szolgáltató nem állapítható meg, vagy ha tudomására jut, hogy a referenciaadat jogellenesen került a KHR-be.

(98) A KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás az adatszolgáltatás tárgyát képező szerződésből eredő késedelmes tartozás teljesítése esetén a késedelmes tartozás teljesítésétől számított egy év elteltével haladéktalanul és vissza nem állítható módon törli az ezzel kapcsolatban a KHR részére átadott referenciaadatot.

(99) A KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozás az egyéb esetben kapott adatokat a szerződéses jogviszony megszűnését követően - a nyilvántartott személy erre vonatkozó kérését kivéve - egy munkanapon belül véglegesen és vissza nem állítható módon törli.

(100) Az adatkezelést és feldolgozást a Hitelező saját szervezetében végzi. Amennyiben kiszervezés keretében adatátadásra kerülne sor, a mindenkor hatályos Hpt. előírásának megfelelően a kiszervezett tevékenység körét és a kiszervezett tevékenység végzőjét a Hitelező az ÁSZF-ben feltünteti.

(101) A Hitelező által az ügyfelekről nyilvántartott személyi azonosító adatokat az ÁSZF tartalmazza.

(102) A Hitelező az ügyfelei személyi azonosító adatait az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglaltak alapján tartja nyilván.

(103) Tekintettel arra, hogy az OTP Lakástakarék Zrt. a hitelezési tevékenység lebonyolítását az OTP Bank, mint megbízott útján végzi, az adós és egyéb kötelezett hozzájárulása kiterjed arra is, hogy az OTP Bank, mint az OTP Lakástakarék Zrt. megbízottja, megbízója nevében a KHR felé a jogszabályon alapuló adatbeviteli, illetve lekérdezési kötelezettségét teljesítse, valamint a jogorvoslatok tekintetében eljárjon.

(104) Adós és egyéb kötelezett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira – ideértve a jogorvoslati lehetőséget is – az információs önrendelkezési jogról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései az irányadóak.

(105) A KHR-rel kapcsolatos további adatkezelési szabályokat, valamint a jogorvoslati lehetőségekről szóló tájékoztatót az OTP Lakástakarék Zrt. honlapján, illetve az OTP Lakástakarék Zrt. és a megbízásából eljáró OTP Bank ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben közzétett külön Hirdetmény tartalmazza.

(106) Az OTP Lakástakarék Zrt. adat-nyilvántartási száma a lakáskölcsön-nyújtás vonatkozásában: NAIH40996, a hitelajánlatok tétele vonatkozásában: NAIH-83192/2015.

II.11. Értesítések, tájékoztatók

(107) A Hitelező a fennálló kölcsöntartozásról, a lakáskölcsön számlára történő jóváírásokról és terhelésekről évente, minden hitelév végét követően egyenleg-értesítőt (számla-kivonat) küld. A számla egyenlege elfogadottnak minősül, ha adós a kézhezvételt követő 60 napon belül írásban nem emel kifogást.

(108) Az adósok kötelesek a jogviszony fennállása alatt Hitelezőt haladéktalanul tájékoztatni a szerződéses kötelezettség teljesítését, valamint a fedezetek meglétét, értékét és értékesíthetőségét érintő minden változásról és körülményről. Az itt leírtak szerint köteles/ek/ eljárni a Hitelező javára megadott egyéb személyes adataik megváltozása esetén is. A fenti kötelezettségek elmulasztásából eredő károkat az adós/ok/ és egyéb kötelezett/ek/ viseli/k/.

(109) Adós köteles haladéktalanul írásban értesíteni a Hitelezőt az ellene indított végrehajtási eljárásról, illetve amennyiben ellene harmadik személy bármely követelése kiegyenlítésének érdekében - végrehajtható határozat alapján - végrehajtás megindítására, illetőleg zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésre jogosult. Továbbá az adós köteles a Hitelezőt a természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvény szerinti adósságrendezési eljárás kezdeményezéséről

(ideértve a bíróságon kívüli adósságrendezési eljárást is) az erre vonatkozó kérelem benyújtásával egyidejűleg tájékoztatni.

(110) A Hitelező az értesítéseit és felszólításait a szerződésben megjelölt, illetve utóbb írásban bejelentett címre küldi meg. A küldeményekkel kapcsolatos szabályokat az egyedi kölcsönszerződés, illetőleg az ÁSZF tartalmazza.

(111) Adós(ok) a szerződés megkötésekor köteles/ek/ nyilatkozatot tenni, hogy az 1992. évi LXVI. törvény alapján nyilvántartott adataikat az OTP Lakástakarék Zrt.-vel szemben nem tiltották le, azokat a szerződéses jogviszony fennállása alatt nem tiltják le, és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy kölcsönszerződés felmondása esetén az OTP Lakástakarék Zrt.-vel szemben fennálló tartozás érvényesítéséhez szükséges személyi adataikat a hivatkozott jogszabályban megjelölt nyilvántartási szervek az OTP Lakástakarék Zrt., illetve a megbízásából eljáró OTP Bank Nyrt. írásbeli kérelmére kiszolgáltassák. Amennyiben adós ezen nyilatkozata nem felel meg a valóságnak, illetőleg a jogviszony fennállása alatt az adós adatait bármikor letiltja, az OTP Lakástakarék Zrt. az erről történő tudomásszerzése esetén jogosult a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani.

III. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

(112) Egyetemleges kötelezettek esetében a Hitelező bármelyik kötelezettet intézett jognyilatkozatai a jogügyletben résztvevő valamennyi kötelezett tekintetében hatályosnak tekintendők.

(113) A szerződő felek a jelen szerződésből eredő valamennyi jogvitáik tekintetében hatáskörtől függően alávetik magukat a Budai Központi Kerületi Bíróság, illetőleg a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességének.

(114) A hitelkötelemben egyedüli kötelezettként nyilvántartott adós elhalálozása esetén, az OTP Bank által az elhalálozásról hitelt érdemlő tudomásszerzés időpontja (de legfeljebb a jogerős hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését követő 30. nap) és a jogerős hagyatékátadó végzés jogerőre emelkedését követő 30. nap közötti késedelmesség esetén, az erre az időszakra felszámított késedelmi kamat utólagosan jóváírásra kerül, illetve a jogerős hagyatékátadó végzésben megjelölt örökös által történő, kizárólag az örökösnek a kötelemben történő bevonásával összefüggésben kezdeményezett szerződésmódosítás esetén, a szerződésmódosítási díj nem kerül felszámításra.

(115) Az OTP Lakástakarék Zrt. jogosult a jelen Üzletszabályzatot üzletpolitikájának, termékpolitikájának változásával egyoldalúan módosítani. Termékpolitika alatt az OTP Lakástakarék Zrt. az új termékek bevezetését, és a meglévő termékek kivezetését érti.

IV. ÁTHIDALÓ KÖLCSÖNT KIVÁLTÓ LAKÁSKÖLCSÖNNEL KAPCSOLATOS SPECIÁLIS RENDELKEZÉSEK

(116) Az Ltp-törvény vonatkozó rendelkezése szerint az áthidaló kölcsön adója e kölcsönt a kiutalt szerződéses összegből (melynek része a folyósított lakáskölcsön is) a kiutalás napján egy összegben fizeti vissza azzal, hogy a továbbiakban a visszafizetéshez felhasznált lakáskölcsön módozat szerinti törlesztésére köteles.

(117) Ezen lakáskölcsön összege a (7) bekezdéstől eltérően: legfeljebb az áthidaló kölcsönből a megtakarítás áthidaló kölcsön kiváltására fordítását követően fennmaradó tartozásnak megfelelő forintösszeg.

(118) Ezen lakáskölcsön igénylésére a (9) bekezdéstől eltérően az áthidaló kölcsön igénylésével egyidejűleg kerül sor. A kiutalási értesítő kézhezvételét követően Adós nem köteles okiratokat, nyilatkozatokat és dokumentumokat benyújtani. (Az Adósnak küldött kiutalási értesítőnek nem képezi részét Dokumentumlista.)

(119) A 2015. szeptember 30-ig igényelt FixÁlom áthidaló kölcsönt kiváltó lakáskölcsön-szerződésnek a (11) bekezdéstől eltérően nem kell megfelelnie a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló jogszabályban foglalt feltételeknek.

(120) Ezen lakáskölcsön rendelkezésre tartási ideje a (47) bekezdéstől eltérően a kiutalási időponttól számított 3 hónap.

(121) Ezen lakáskölcsön-szerződés automatikusan megszűnik az áthidaló kölcsönszerződés felmondása, illetve végtörlesztése esetén.

(122) Ezen lakáskölcsön THM-jének számításakor nem kerülnek figyelembe vételre az (60) bekezdésben felsorolt díjak és költségek, kivéve a jelzálogul lekötött ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítás díját, amennyiben az a Hitelező számára ismert.

(123) Ezen kölcsön törlesztése a (72) bekezdéstől eltérően kizárólag OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámláról (annak terhére) történhet. Az Adósok kötelesek a kölcsön törlesztéséül szolgáló lakossági bankszámlán a mindenkor esedékes törlesztő részlet, valamint a kölcsönszerződés alapján általuk a Hitelezőnek fizetendő egyéb összegek beszedéséhez elegendő fedezetet biztosítani.

(124) Ezen lakáskölcsönre nem alkalmazandó jelen Üzletszabályzat (5) bekezdése, az ÁSZF pedig a jelen Üzletszabályzatban meghatározott eltérésekkel alkalmazandó.

V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

(125) Jelen Üzletszabályzat rendelkezéseit érintő, az OTP Lakástakarék Zrt. által kötelezően alkalmazandó jogszabály változás esetén, az új, illetve a módosult

jogszabályi rendelkezés minden további jogcselekmény nélkül jelen Üzletszabályzat részévé válik.

(126) Jelen üzletszabályzat elválaszthatatlan részét képezi az „Üzletszabályzat a természetes személyek adósságrendezéséről (Magáncsőd) lakossági ügyfelek részére” című üzletszabályzat, melynek eltérő rendelkezéseit a 2015. évi CV. törvény szerinti adósságrendezési eljárás hatálya alatt álló ügyfelekre kell alkalmazni.

(127) Adós a kölcsönszerződés aláírásával tudomásul veszi a következőket: A Hitelező jogszabályi előírásoknak megfelelően csak forintkölcsönt nyújthat. Ennek megfelelően a Hitelező csak forintban folyósít kölcsönt, és a kölcsön csak forintban törleszthető. A Hitelező rendelkezésére álló, általa forgalmazott kölcsöntermékekre tekintettel az ügyfél nem dönthet egyoldalúan a kölcsönszerződés alapján fennálló tartozása pénznemének átváltásáról, annak forinttól eltérő devizanemre való módosításáról, akkor sem:

- a/ ha a kölcsön visszafizetéséhez felhasználandó jövedelmének több mint 50 százalékát nem forintban szerzi vagy
- b/ ha a kölcsön visszafizetéséhez szükséges vagyonának több mint 50 százalékát nem forintban tartja vagy
- c/ ha az állandó bejelentett lakóhelye szerinti tagállam hivatalos pénzneme nem forint.

(128) Az OTP Lakástakarék Zrt. természetes személy ügyfele a kölcsönszerződés aláírásával elfogadja a jelen Üzletszabályzat részeként a következőket is: A szerződéskötő felek megállapodnak, hogy amíg az ügyfél rendelkezik érvényes és hatályos ún. OTPdirekt internetes szolgáltatásra vonatkozó szerződéssel, addig az internetes szolgáltatás igénybevételével, vagyis azonosított elektronikus úton jogosult az ügyfél szerződési jognyilatkozat tételére, amelynek az OTP Lakástakarék megbízásából eljáró OTP Bank által - az OTPdirekt internetes szolgáltatás keretében - történő elfogadásával a szerződés (vagy szerződés-módosítás) létrejön. A szerződés (vagy szerződés-módosítás) létrejöttének másik módja, hogy az OTP Lakástakarék megbízásából eljáró OTP Bank elektronikus úton tett ajánlatát fogadja el az ügyfél azonosított elektronikus úton az OTPdirekt internetes szolgáltatás keretében. Az azonosított elektronikus úton elérhető lakástakarékpénztári termékek és szolgáltatások körét, azok elérhetővé válásának kezdő dátumát az OTP Banknak a lakossági ügyfelek részére nyújtott OTPdirekt szolgáltatásokról szóló Hirdetménye tartalmazza. Az ilyen módon létrejövő szerződés írásbeli szerződésnek minősül, azzal, hogy ezen szerződés tekintetben az OTP Lakástakarék és ügyfele az egymás közötti szerződéses jogviszonyukban magukra nézve kötelezően és megfelelően alkalmazandónak fogadják el az OTP Bank Lakossági OTPdirekt Üzletszabályzatát is.

OTP Lakástakarék Zrt.