

## 47/1997. (III. 12.) Korm. rendelet

### a lakás-takarékpénztár általános szerződési feltételeiről

A lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 26. §-ának *b*) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Kormány a következőket rendeli el:

#### *Bevezető rendelkezések*

**1. § (1)** Az e rendeletben meghatározott szabályok az általános szerződési feltételek kötelező tartalmi elemei és azoktól az általános szerződési feltételek nem térhetnek el. A lakás-előtakarékosági szerződés (a továbbiakban: szerződés) nem térhet el az általános szerződési feltételektől.

(2) Az e rendeletben használt és az Ltv. által meghatározott fogalmakon az Ltv.-ben meghatározott tartalmat kell érteni.

(3) E rendelet alkalmazásában:

- a) értékszám:* az a szám, amely alapján a lakás-takarékpénztár a lakás-előtakarékoskodók között sorrendet állít fel;
- b) minimális értékszám:* az az értékszám, amely alatt a szerződéses összeg nem kerülhet kiutalásra;
- c) kiutalási időszak:* az értékelési fordulónaptól [13. § (4) bekezdés] a kiutalási időpontig tartó három hónap;
- d) kiutalás:* a lakás-takarékpénztár kiutalási időszak utolsó napján (kiutalási időpont) hozott döntése arról, hogy melyek azok a szerződések, amelyek esetében a szerződéses összeg, illetőleg a betétösszeg a kiutalási összegből kifizethető;
- e) kölcsöndíj mutató:* a lakáskölcsön kamatának és a folyamatosan felszámítható kezelési költségnek a hitelösszeg számlanyitási díjjal csökkentett összegéhez viszonyított, éves százalékban kifejezett aránya;
- f) a számított átlagos várakozási idő:* a statikus matematikai modell alapján számított idő, amely mellett az egyéni teljesítménymutató értéke 1.0;
- g) hitel évek:* a lakáskölcsön folyósítása hónapjának első napjától számított évek (12 hónap) a lakáskölcsön visszafizetéséig.

#### *A szerződéses módozatok általános szabályai*

**2. § (1)** A lakás-takarékpénztár az általános szerződési feltételekben eltérő szerződéses módozatokat határozhat meg, amelyek az egyes feltételekben különösen a minimális értékszám, a betét és a lakáskölcsön kamatfeltételei, valamint a törlesztőrészlet mértéke alapján különbözhetnek egymástól.

(2) Az Ltv. 18. §-ának (2) bekezdésében foglaltak megfelelő érvényesülése érdekében az általános szerződési feltételekben olyan módozatok meghatározására kerülhet sor,

- a)* amelyek tartósan biztosítják az *1. számú mellékletben* meghatározott módon számított kollektív teljesítménymutató legalább 1.0 értékét;
- b)* amelyeknél a *2. számú mellékletben* meghatározott módon számított egyéni teljesítménymutató értéke legalább 0.5 és legfeljebb 1.0; és
- c)* amelyeknél a lakáskölcsön aránya nem haladja meg a szerződéses összeg 60%-át.

(3) Az egyes szerződéses módozatokra vonatkozó minimális értékszámot úgy kell meghatározni, hogy biztosítva legyen a (2) bekezdés *a)* és *b)* pontjában foglalt feltételek teljesülése.

**3. §** Az általános szerződési feltételek engedélyezésekor [Ltv. 3. § (6) és 18. § (3) bekezdése] a lakás-takarékpénztár - a kérelem mellékleteként - köteles benyújtani a Magyar Nemzeti Banknak (a továbbiakban: MNB) az egyes szerződéses módozatokra vonatkozóan:

- a)* a szerződés időbeli lefutására vonatkozó matematikai modellszámításokat;
- b)* az egyéni teljesítménymutató értékét;
- c)* a számított átlagos várakozási idő nagyságát;
- d)* az értékszám számítási módját és minimális nagyságát.

**4. § (1)** Ha a kollektív teljesítménymutató nem éri el az 1.0-es értéket, akkor a lakás-takarékpénztárnak felül kell vizsgálnia a kiutalásra vonatkozó tervét. Ha a kollektív teljesítménymutató 1.0-es értéke tartósan nem biztosított, a

szerződéses módozatok kiutalási feltételeit [14. § (1) bekezdése] a lakás-takarékpénztár köteles módosítani a módosítást követően kötött szerződésekre vonatkozóan.

(2) Ha a lakás-takarékpénztár az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségének nem tesz eleget, az MNB kötelezi a lakás-takarékpénztárat az általános szerződési feltételek módosítására.

## ***A szerződés megkötése, a kamatok, a költségek és a díjak***

**5. § (1)** A szerződés megkötésére az ügyfélnek a lakás-takarékpénztár által kínált módozatok közötti választását és a szerződéses összeg nagyságára vonatkozó döntését tartalmazó ajánlatának a lakás-takarékpénztár által történő elfogadásával kerül sor. Az ajánlat megtételére a lakás-takarékpénztár formanyomtatványt bocsáthat az ügyfél rendelkezésére.

(2) Az ajánlattevőt az ajánlata 30 napig köti, a lakás-takarékpénztár ez időn belül írásban köteles nyilatkozni az ajánlat elfogadásáról.

(3) A lakás-takarékpénztár az általános szerződési feltételeiben meghatározhatja az általa elfogadott legalacsonyabb és legmagasabb szerződéses összeg nagyságát. A szerződéses összeg ezer forint egész számú többszöröse lehet.

**6. § (1)** A lakás-takarékpénztárnak az általános szerződési feltételeiben tájékoztatnia kell a lakás-előtakarékoskodókat arról, hogy az Országos Betétbiztosítási Alap biztosítása kizárólag a lakás-előtakarékoskodók által teljesített betétbefizetésekre és azok szerződéses kamataira terjed ki a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény szabályai szerint.

(2) A lakás-takarékpénztár a lakás-előtakarékoskodót az általános szerződési feltételekben meghatározott gyakorisággal, de legalább évente egyszer értesíti számlájának egyenlegéről és értékszámának alakulásáról, valamint arról, hogy a legutolsó kiutalás során mekkora volt az a legalacsonyabb értékszám, amelynél még kiutalható volt a szerződéses összeg.

**7. § (1)** A lakás-takarékpénztár az általános szerződési feltételekben a lakáskölcsönt igénybe nem vevő, vagy a hitelképesség-vizsgálat során elutasított lakás-előtakarékoskodó javára magasabb betéti kamatot határozhat meg, illetőleg rendelkezhet a számlanyitási díj részére történő visszafizetéséről.

(2) Az általános szerződési feltételeknek tartalmaznia kell, hogy a lakás-takarékpénztár felszámíthat:

- a) a szerződés megkötésekor számlanyitási díjat;
- b) a szerződés megtakarítási ideje alatt számlavezetési díjat;
- c) a szerződés módosításakor szerződésmódosítási díjat;
- d)
- e) a lakáskölcsönre kezelési költséget;

f) a lakáskölcsön vagy az áthidaló kölcsön biztosítékául szolgáló ingatlanon alapított jelzálogjog bejegyzéséért jelzálog-bejegyzési díjat.

(3) A lakás-takarékpénztár a (2) bekezdésben meghatározott díjakon és költségeken kívül kizárólag a szerződéssel kapcsolatos, az általános szerződési feltételekben meghatározott szolgáltatásokon túl, az ügyfél által igényelt egyéb szolgáltatásai után számíthat fel díjakat, melyeket díjtáblázatban kell közzétenni.

(4) A (2) bekezdés a) pontjában meghatározott számlanyitási díj nem haladhatja meg a szerződéses összeg egy százalékát. A beérkező befizetéseket először a számlanyitási díj összegére kell elszámolni. A (2) bekezdés c) pontjában meghatározott díj nem haladhatja meg a kétezer forintot. A (2) bekezdés e) pontjában meghatározott költség éves mértéke nem haladhatja meg az adott hitelév első napján még fennálló lakáskölcsön összegének egy százalékát.

(5) A (2) bekezdés b) pontjában meghatározott díj megtakarítási évenként (töredék megtakarítási év esetén időarányosan) felszámítható összege nem haladhatja meg az ezernyolcszáz forintot.

(6) A (2) bekezdés f) pontjában meghatározott díj nem haladhatja meg a jelzálogjog bejegyzéséért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj maximális mértékét.

**7/A. §** A lakás-előtakarékoskodó a szerződésben hozzájárul igényjogosultságának és a lakáscélú felhasználás ellenőrzéséhez szükséges adatainak kezeléséhez.

## ***A szerződés módosítása***

**8. § (1)** A szerződés módosítására az általános szerződési feltételekben meghatározott feltételekkel és jogkövetkezményekkel kerülhet sor.

(2) A módosítási kérelem irányulhat a szerződés megosztására, összevonására, a szerződéses összeg felemelésére,

valamint csökkentésére.

(3) A szerződéses összeg felemelésére vonatkozó szerződésmódosítás esetén egy összegben felszámítható az eredeti és a megemelt szerződéses összeg különbözete után járó számlanyitási díj.

**9. §** A lakás-előtakarékoskodó a szerződés módosítása nélkül bármikor jogosult a lakáskölcsön törlesztése során rendkívüli - a szerződésben meghatározott törlesztőrészletnél magasabb - törlesztés teljesítésére. A rendkívüli törlesztést külön díj, illetőleg költség nem terhelheti.

**10. §** Az adott szerződéses módozatra, illetőleg az egyes szerződésekre vonatkozó minimális értékszám az MNB engedélye nélkül a lakás-előtakarékoskodó javára sem módosítható.

## ***A szerződés és a lakáskölcsön felmondása***

**11. §** (1) A szerződésnek a lakás-előtakarékoskodó részéről történő felmondása esetén a felmondási idő legfeljebb három hónap. A lakás-takarékpénztár legkésőbb a felmondási idő lejártáig köteles a betét és kamatainak összegét kifizetni.

(2) Ha a lakás-előtakarékoskodó olyan összeget fizet be a lakás-takarékpénztárba, amelyre mint lakáscélú megtakarításra korábban adókedvezményt vett igénybe, a szerződésben rögzíteni kell, hogy a szerződés felmondása esetén a lakás-takarékpénztár értesíti a Nemzeti Adó- és Vámhivatalt.

(3) A lakás-takarékpénztár a szerződést felmondja, ha a megtakarítási idő a szerződés megkötését követő hat hónapon belül nem kezdődik el.

**12. §** (1) A lakás-takarékpénztár a lakáskölcsönt azonnali hatállyal felmondja, ha az adós a szerződésben vagy a jogszabályban előírt adatszolgáltatási kötelezettségét megszegi, illetőleg a lakáskölcsönt nem lakás célra használja fel.

(2) Az általános szerződési feltételek tartalmazzák az (1) bekezdésben és egyéb esetben történő felmondás részletes szabályait. A lakás-takarékpénztár ezekben az esetekben az adóst kötelezettségének teljesítésére írásban felszólítja, és egyben tájékoztatja a kötelezettségteljesítés elmulasztásának jogkövetkezményeiről is.

## ***A szerződéses összeg kiutalása***

**13. §** (1) A lakás-takarékpénztár a szerződéses összeg kiutalása előtt nem vállalhat kötelezettséget arra, hogy a lakáskölcsönt mely előre meghatározott időpontban fizeti ki. Ezt a szerződésnek feltűnő módon tartalmaznia kell.

(2) A szerződés feltűnő módon tartalmazza, hogy a betétbefizetések meghatározott időpontban történő rendszeres teljesítése esetén a lakás-előtakarékoskodó mikor fogja elérni az általános szerződési feltételekben az adott módozatra meghatározott minimális értékszámot és a minimális megtakarítási hányadot, valamint azt, hogy a szerződéses összeg kifizetésére legkorábban a három hónapos kiutalási időszakot követő hónapban kerülhet sor.

(3) A lakás-takarékpénztár az általános szerződési feltételekben és a szerződésben feltűnő módon rögzíti azt is, hogy a lakáskölcsön kifizetésének feltétele a lakás-előtakarékoskodó hitelképessége. A lakás-takarékpénztár a lakáskölcsön folyósításához szükséges hitelképesség-vizsgálatot az általános szerződési feltételekben meghatározottak szerint benyújtott iratok alapján folytatja le. Az általános szerződési feltételekben, valamint a szerződésben a lakás-takarékpénztárnak fel kell sorolnia, hogy a hitelképesség vizsgálata során milyen esetekben tagadhatja meg a lakáskölcsön folyósítását.

(4) A lakás-takarékpénztár az általános szerződési feltételekben meghatározza a kiutalási időszak kezdő napját és az éves kiutalási időszakok számát, amely nem lehet kevesebb 4-nél.

(5) A kiutalási időszak első napja az értékelési fordulónap, amelyen a lakás-takarékpénztár meghatározza a kiutalási összeget, valamint az egyes szerződések értékszámát, és az értékszám nagysága alapján sorrendet állít fel a lakás-előtakarékoskodók között. Szükség esetén a lakás-takarékpénztár meghatározza az adott kiutalási időszakra vonatkozó célértékszámot is [14. § (2) bekezdés].

**14. §** (1) A lakás-takarékpénztár az általános szerződési feltételekben meghatározza a szerződéses összeg kiutalásának feltételeit. A szerződéses összeg kiutalására akkor kerülhet sor, ha

- a) a lakás-előtakarékoskodó elérte az adott módozatra meghatározott minimális megtakarítási időt;
- b) a lakás-előtakarékoskodó megtakarította az adott módozatra meghatározott minimális megtakarítási hányadot;
- c) a szerződés elérte az adott módozatra meghatározott minimális értékszámot;
- d) a szerződés elérte a célértékszámot, ha az magasabb, mint a minimális értékszám;
- e) a lakás-előtakarékoskodó az előírt határidőn belül jelezte a lakás-takarékpénztárnál, hogy a kiutalást kész elfogadni.

(2) Ha a lakás-takarékpénztár nem tudja teljesíteni a kiutalási összegből azoknak a lakás-előtakarékoskodóknak a

szerződéses összegre vonatkozó igényét, akik teljesítették az (1) bekezdés *a)-c)* pontjában foglalt feltételeket, meghatározza azt az értékszámot, amelynél, illetve amely fölött még minden szerződéses összeget ki tud utalni (céltértékszám).

(3) Azonos értékszámot elérő lakás-előtakarékoskodók között a sorrend meghatározásánál azok élveznek előnyt, melyek előbb érték el az (1) bekezdés *a)* pontjában meghatározott feltételt.

**15. §** (1) A lakás-takarékpénztár az általános szerződési feltételekben meghatározza, hogy milyen időtartamon belül küld értesítést a lakás-előtakarékoskodónak a 14. § (1) bekezdésének *a)-d)* pontjában foglalt feltételek meglétéről. Az értesítésnek tartalmaznia kell

*a)* a lakás-előtakarékoskodó nyilatkozattételre történő felszólítását, hogy elfogadja-e a várható kiutalást, illetve a teljes lakáskölcsönre, vagy csak egy részére tart-e igényt;

*b)* azt, hogy a várható kiutalás lakás-előtakarékoskodó részéről történő elfogadása esetén milyen iratokat kell benyújtania a hitelképesség vizsgálatának elvégzéséhez;

*c)* a várható kiutalás elfogadására, valamint a hitelképesség vizsgálatához szükséges iratok és igazolások benyújtására nyitva álló, az általános szerződési feltételekben meghatározott időtartamot;

*d)* a lakás-előtakarékoskodó nyilatkozattételre történő felszólítását, hogy elfogadja a várható kiutalást, de a szerződéses összeg vagy a lakáskölcsön, illetőleg annak egy részének kifizetését egy későbbi időpontban kéri (rendelkezésre tartás);

*e)* a rendelkezésre tartás esetén felszámítható rendelkezésre tartási jutalék általános szerződési feltételekben meghatározott mértékét.

(2) A lakás-takarékpénztár a lakáskölcsönt lakásépítés finanszírozása esetén folyósíthatja - az építkezés előrehaladtának megfelelően - részletekben is.

(3) A lakás-takarékpénztár az ügyfél erre vonatkozó nyilatkozata alapján közvetlenül teljesíthet kifizetéseket annak a harmadik személynek, akitől a lakás-előtakarékoskodó lakást vásárolt, továbbá akitől építkezéssel kapcsolatos anyagokat vásárolt, vagy szolgáltatásokat vett igénybe.

**16. §** (1) A lakás-takarékpénztár a kiutalási időszak első hónapjában értesítést küld azon lakás-előtakarékoskodónak, amelyek megfelelnek a 14. § (1) bekezdésének *a)-c)* pontjában foglalt feltételeknek, de a kiutalási összegből részükre még nem utalható ki a szerződéses összeg. Az értesítésben felkéri a lakás-előtakarékoskodót arra, hogy nyilatkozzon arról, kíván-e további betéteket elhelyezni. Az addig elhelyezett, valamint a megtakarítás folytatása esetén növekedő betétösszeg tovább kamatozik.

(2) Ha a lakás-előtakarékoskodó nem fogadja el a várható kiutalást, vagy a várható kiutalás elfogadásáról nem nyilatkozik az általános szerződési feltételekben meghatározott határidőn belül, a szerződés hatályban marad, de a lakás-előtakarékoskodót további betételhelyezési kötelezettség nem terheli. Az addig elhelyezett betétösszeg tovább kamatozik. Ebben az esetben a lakás-előtakarékoskodó a kiutalásra vonatkozó igényét bármikor benyújthatja. Az elfogadó nyilatkozat benyújtása esetén a lakás-takarékpénztár a következő kiutalási időszakban kiutalja részére a szerződéses összeget, ha a kiutalási összeg ezt lehetővé teszi.

**17. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba.

**18. §** A lakás-előtakarékoszággal összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról a Magyar Program Egyszerűsítési Programjának végrehajtása céljából című 254/2012. (IX. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Módr.) 7. § (1) és (2) bekezdésével megállapított 7. § (2) bekezdés *f)* pontját és 7. § (6) bekezdését a Módr. hatálybalépését követően kötött áthidaló kölcsön és lakáskölcsön szerződésekre kell alkalmazni, a Módr. hatálybalépését megelőző napon hatályos 7. § (2) bekezdés *d)* pontját és 7. § (4) bekezdését a Módr. hatálybalépését megelőzően megkötött lakás-előtakarékoszági szerződésekre kell alkalmazni.

## 1. számú melléklet a 47/1997. (III. 12.) Korm. rendelethez

A 2. § (2) bekezdésének *a)* pontjában meghatározott kollektív teljesítménymutató kiszámításánál a következő képletet kell alkalmazni:

$$K = \frac{\sum_{i=1}^n \begin{pmatrix} a_i \\ r_i \end{pmatrix}}{\sum_{j=1}^m \begin{pmatrix} b_j \\ p_j \end{pmatrix}}$$

K = a kollektív teljesítménymutató

a<sub>i</sub> = az állományból kikerülő i. szerződésre kifizetett összes betéti kamat, ami tartalmazza az állami támogatás után jóváírt betéti kamatot is

r<sub>i</sub> = az i. szerződés betéti kamatlába

n = az állományból adott évben kikerülő szerződések száma

b<sub>j</sub> = a j. kiutalt szerződés lakáskölcsöne után fizetendő összes kamat és a lakáskölcsönhöz kapcsolódó kezelési költség

p<sub>j</sub> = a j. kiutalt szerződés lakáskölcsönére számított kölcsöndíj mutató [1. § (3) bekezdésének e) pontja]

m = azoknak a szerződéseknek a száma, amelyekre a szerződéses összeget az adott évben kiutalták.

A lakás-takarékpénztár minden évre vonatkozóan kiszámítja a kollektív teljesítménymutató értékét.

A lakás-takarékpénztárnak a kollektív teljesítménymutató kiszámításánál azokat a szerződéseket kell figyelembe venni, amelyek az adott évben kikerülnek a lakás-takarékpénztár szerződésállományából (kiutalt és felmondott szerződések).

## 2. számú melléklet a 47/1997. (III. 12.) Korm. rendelethez

A 2. § (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott egyéni teljesítménymutató kiszámításakor a következő képletet kell alkalmazni:

$$E = \frac{a / r}{b / p}$$

E = egyéni teljesítménymutató

a = az adott szerződésre kifizetendő összes betéti kamat, ami tartalmazza az állami támogatás után jóváírt betéti kamatot is

r = az adott szerződés betéti kamatlába

b = az adott szerződés lakáskölcsönére kifizetendő összes hitelkamat és a lakáskölcsönhöz kapcsolódó kezelési költség

p = az adott szerződés lakáskölcsönére számított kölcsöndíj mutató [1. § (3) bekezdésének e) pontja]

Az egyéni teljesítménymutató kiszámításánál a lakás-takarékpénztárnak a havonta rendszeresen megtakarító

lakás-előtakarékoskodót kell figyelembe vennie. Az egyéni teljesítménymutató értékét a minimális értékszám és a minimális megtakarítási hányad első alkalommal történő együttes teljesülését követő kiutalási időszak utolsó napjára kell kiszámítani.