

Az OTP Lakástakarék Zrt.
Üzletszabályzata a lakás- és áthidaló kölcsönökről

Hatályos: 2026. március 1-től

A korábban hatályos üzletszabályzat szövegéhez képest történt változások zöld háttérrel és dőlt betűvel vannak jelölve.

I.	Bevezető rendelkezések	3
II.	Részletes rendelkezések	5
II.1.	A kölcsönszerződés megkötése	5
II.1.1.	A kölcsön igénylése	5
II.1.2.	A hitelképesség vizsgálata	6
II.2.	A kölcsön lakáscélú felhasználása	7
II.3.	A kölcsön biztosítékai.....	8
II.4.	A kölcsön folyósítása.....	14
II.4.1.	Lakáskölcsönre vonatkozó speciális rendelkezések	15
II.4.2.	Áthidaló kölcsönre vonatkozó speciális rendelkezések.....	16
II.5.	A hiteldíj, a THM.....	17
II.6.	A kölcsön törlesztése	18
II.6.1.	A Lakáskölcsönre vonatkozó speciális rendelkezések.....	19
II.6.2.	Áthidaló kölcsönre vonatkozó speciális rendelkezések.....	20
II.7.	A kölcsönszerződés módosítása	22
II.8.	A kölcsön felmondása	24
II.9.	Biztosítói kártérítés-fizetés a kölcsön fedezeteként jelzálogjoggal terhelt ingatlan vonatkozásában	26
II.10.	Adatkezelés	26
II.11.	Értesítések, tájékoztatók.....	27
III.	Egyéb rendelkezések.....	28
IV.	Fogalomtár.....	29
V.	Záró rendelkezések	34

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 lakás- és áthidaló kölcsönt (a továbbiakban együttesen: kölcsön) nyújtani.

(2) Az OTP Lakástakarék Zrt. a kölcsönt 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.) 10.§ (1) alapján az OTP Lakástakarék Zrt. kiemelt függő közvetítőjének minősül. Ez azt jelenti, hogy az ügyfelek az OTP Lakástakarékkal állnak szerződéses jogviszonyban, de az OTP Lakástakarék nevében, javára és kockázatára az OTP Bank jár el, aki a megbízója érdekeit képviseli, illetve az OTP Lakástakarék nevében meg is köti a szerződést, továbbá számlavezetési, számlakezelési tevékenységet lát el. Az OTP Bank tevékenységi engedélyének száma 983/1997/F. A Bank a tevékenységi engedélyének I.1.h) pontjában foglaltak alapján jogosult pénzügyi szolgáltatás közvetítésére. A Bank jelzáloghitel közvetítői engedélyének száma pedig H-EN-I-340/2017, ez alapján jogosult a Bank jelzáloghitel közvetítői tevékenységet függő kiemelt közvetítőként végezni. Ezek az MNB közvetítőkről vezetett nyilvántartásában (https://alk.mnb.hu/bal_menu/piaci_szereplok/nyilvantartasok/penz_kozv_lekerdezo), illetve a www.mnb.hu honlapon keresztül ellenőrizhetők. Az OTP Bank által közvetített szerződések után az OTP Bank az OTP Lakástakaréktól közvetítői díjazásban részesül. Az OTP Bank, illetve a képviselőjében eljáró személy az ügyféltől közvetítői díjat nem kérhet, illetve nem fogadhat el. E rendelkezés nem érinti az OTP Bank azon jogosultságát, hogy amennyiben az OTP Bank valamely - pénzügyi szolgáltatás közvetítésének nem minősülő – szolgáltatását (pl. bankszámla, értékpapír, személyi kölcsön, bankkártya stb.) igénybe veszi az ügyfél, akkor azért a szolgáltatása ellenértékeként az OTP Bank díjat számítson fel vele szemben. Ezen szolgáltatások díjait az OTP Bank vonatkozó üzletszabályzatai, hirdetőanyagai vagy az ügyfeleivel kötött szerződésai tartalmazzák.

(3) A kölcsönügyletek vonatkozásában az alábbiak alkalmazandók az itt meghatározott sorrendben, azzal, hogy amennyiben az itt felsorolt dokumentumokba foglalt feltételek és rendelkezések egymástól eltérnek, az alábbi sorrendben előrébb álló dokumentumban foglaltakat kell alkalmazni:

1. az egyedi kölcsön- és zálogszerződések,
2. lakáskölcsön vonatkozásában a kiutalási értesítő, áthidaló kölcsön vonatkozásában pedig az OTP Lakástakarék Áthidaló kölcsön igénylési feltételeiről szóló Hirdetmény (ÁSZF 4. számú függeléke) rendelkezései,

3. a lakáselőtakarékossági szerződés (a szerződéses ajánlat és annak visszaigazolása),
4. az OTP Lakástakarék Zrt. kamat, díj és költség tételeiről szóló Hirdetmény (a továbbiakban: Díjtáblázat),
5. jelen Üzletszabályzat,
6. az OTP Lakástakarék Zrt. Üzletszabályzata a 2023. március 1-től kötött lakáselőtakarékossági szerződések vonatkozásában (a továbbiakban: Prémium Üzletszabályzat),
7. az OTP Lakástakarékpénztár Általános Szerződési Feltételei (a továbbiakban: ÁSZF).

A fentiekben felsorolt dokumentumokban nem rendezett kérdésekben a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok alkalmazandók, különös tekintettel az alábbiakra: 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 pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény, a központi hitelinformációs rendszerről szóló 2011. évi CXXII. törvény, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályaon kívül helyezéséről szóló 2016/679 EU Rendelet (továbbiakban: általános adatvédelmi EU-rendelet), az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Info-törvény), a büntető törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény, a jövedelemarányos törlesztőtörlesztet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX.10.) MNB rendelet, a természetes személyek adósságrendezéséről szóló CV. törvény, a körültekintő 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 továbbiakban: Látr.), 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 (a továbbiakban: THM-rendelet). Az ÁSZF, a jelen Üzletszabályzat, a Prémium Üzletszabályzat és az ezekben hivatkozott Hirdetmények, tájékoztatók az OTP Bank ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben, bankfiókjaiban és a www.otplakastakarek.hu honlapon közzétételre kerülnek. A jelen Üzletszabályzatban használt egyes kifejezések, fogalmak magyarázatát, leírását az ún. Fogalomtár tartalmazza, ami a www.otplakastakarek.hu honlapon közzétételre kerül.

(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) A kölcsön az e célra szolgáló kölcsönigénylő nyomtatványon igényelhető. A kölcsön igényléséhez mellékelni kell az igénybevételre való jogosultság elbírálásához szükséges 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) vagy bármely OTP-bankfiókban is elérhetők. Az igénylést megelőzően a Hitelező felhívja az ügyfelei figyelmét, hogy a kölcsönfelvételt megelőzően fontolják meg a háztartásuk teljes teherviselő képességét, vegyék figyelembe a háztartásukban élők vagyoni-jövedelmi helyzetét, eladósodottságát, és a leendő adóssággal összefüggő teherviselő képességüket is. Továbbá a Hitelező felhívja az ügyfelei figyelmét a Magyar Nemzeti Bank fogyasztóvédelmi honlapjára (www.mnb.hu/felugyelet), az ott szereplő termékleírásokra, összehasonlítást segítő alkalmazásokra (kölcsönkalkulátor, háztartási költségvetés-számítási program), amely a Hitelező honlapjáról is elérhető. A fentiek alapján a Hitelező a kölcsöntermék kiválasztásánál józan körültekintéssel eljárást javasol.

(6) A kölcsönigénylő a kölcsönszerződésben adósként kerül feltüntetésre.

(7) 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.

II.1.1.1. A lakáskölcsön igénylésére vonatkozó speciális rendelkezések

(8) 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 cselekvőképes kedvezményezett igényelheti (a továbbiakban együttesen: adós vagy kölcsönigénylő).

(9) Az igényelhető lakáskölcsön maximális összege megegyezik a szerződéses összeg és a kiutalási időpontban várható megtakarítás különbözetének összegével (Megtakarítás: a befizetett betétek, az azokra jóváírt állami támogatás, illetve ezek kamatainak összege), kivéve az áthidaló kölcsönt kiváltó lakáskölcsönt, melynek maximális összege legfeljebb az áthidaló kölcsönből a megtakarítás áthidaló kölcsön kiváltására fordítását követően fennmaradó tartozásnak megfelelő forintösszeg.

(10) 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.

(11) Amennyiben a lakás-előtakarékoskodó/kedvezményezett elfogadta a kiutalást, felvette a megtakarítást, de a kiutalási időponttól számított 12. hónap végéig 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.

(12) Az áthidaló kölcsönt kiváltó lakáskölcsön igénylésére az áthidaló kölcsön igénylésével egyidejűleg kerül sor. A kiutalási értesítő kézhezvételét követően Adós nem köteles okiratokat, nyilatkozatokat és dokumentumokat benyújtani.

II.1.2. A hitelképesség vizsgálata

(13) A Hitelező az adós által benyújtott iratok alapján hitelbírálatot végez, figyelembe véve természetes személyek esetén különösen a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló mindenkor hatályos MNB rendelet (jelenleg a 32/2014.(IX.10.) MNB rendelet) rendelkezéseit.

(14) Kölcsön csak a Hitelező által hitelképesnek minősített (természetes személy kölcsönigénylő esetén kizárólag 18. életévét betöltött) ügyfelek részére nyújtható. Amennyiben a kért kölcsön futamideje alatt az egyedülálló, vagy a házaspár mindkét tagja, vagy valamennyi hiteligénylő betölti a 75. életévét, úgy a Hitelező további biztosíték bevonásának szükségességéről dönthet. További biztosíték lehet különösen a kölcsön futamidejére, és összegére szóló hitelfedezeti életbiztosítás megkötése a Hitelező kedvezményezett minőségének kikötésével, vagy egy olyan adóstárs kötelezettségbe vonása, aki rendelkezik a mindenkori minimálbér összegét elérő, a Hitelező által elfogadható jövedelemmel és a 75. életévét a futamidő végéig nem tölti be.

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

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

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

- a) a hitelbírálathoz 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).

(18) 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 az engedélyező levél keltétől számított 30 napig, de legfeljebb a szerződéstervezet igénylő részére történő rendelkezésre bocsátásától számított tizenöt napig áll fenn (a kölcsönszerződés tervezetének rendelkezésre bocsátásától számított 15 napos ajánlati kötöttség abban az esetben is érvényesül, ha annak vége az engedélyező levél keltétől számított 30 napot meghaladja). Amennyiben az ügyfél a kölcsönszerződés megkötését megelőzően úgy dönt, hogy az engedélyezett kölcsön összegét nem veszi igénybe, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, egyoldalú jognyilatkozattal visszavonhatja kölcsönigényét. Az ajánlati kötöttség időtartamának elteltével a Hitelező ajánlati kötöttsége automatikusan megszűnik.

II.2. A kölcsön lakáscélú felhasználása

(19) A felvett kölcsön lakáscélú felhasználását minden esetben igazolni kell.

(20) A kölcsön lakáscélú felhasználásának jogcímeit, a lakáscélú felhasználást igazoló iratok körét, illetve az iratok keletkezésére és benyújtására vonatkozó határidőket az Ltp-törvény 8.§-a, az OTP Lakástakarék Zrt. mindenkor hatályos Általános Szerződési Feltételei, a 2023. március 1-től kötött lakáselőtakarékosági szerződésekre vonatkozó Üzletszabályzata, tájékoztatói, továbbá kizárólag az államilag támogatott szerződéses módzatokhoz kapcsolódó kölcsönök vonatkozásában a 215/1996. (XII. 23.) kormányrendelet 7.§-a, az adott kölcsönügyletre vonatkozóan pedig a kölcsönszerződés tartalmazza. Hitelcél szerinti ingatlannak a lakáscélként megnevezett ingatlan minősül, amire a kölcsönt felhasználja a lakáselőtakarékoskodó, illetve ha kedvezményezettet neveztek meg, akkor a kedvezményezett vagy ezen személyek közeli hozzátartozója. Hitelkiváltási cél esetén az

idegen banknál/hitelezőnél fennálló, kiváltandó tartozásról kiállított - a folyósítás várható napjára előremutató értéknapi - igazolás benyújtása szerződéskötési feltétel. Az igazoláson a tartozás értéknapi nem lehet korábbi, mint a folyósítás várható értéknapi. Amennyiben az igényléskor benyújtott igazoláson a tartozás értéknapi korábbi, mint a szerződéskötés napja, a szerződéskötésre újabb igazolás benyújtása szükséges. Ha a kiváltandó hitelnek és a Hitelezőtől igényelt kölcsönnek ugyanaz az ingatlan a fedezete, az idegen bank/hitelező által kiállított jelzálogjog törlési engedély másolatát utólag a kölcsönt folyósító OTP Bank Nyrt. fiókjába haladéktalanul be kell nyújtania az ügyfélnek. Amennyiben az adós közeli hozzátartozója javára fogja a kölcsönt lakáscélra felhasználni, az igazolási kötelezettség teljesítéséért akkor is az adós felel. Közeli hozzátartozónak minősül a házastárs, a szülő, a nagyszülő, a gyermek, az unoka, a testvér, a féltestvér, az örökbefogadott, a mostoha- és nevelt gyermek, az örökbefogadó, a mostoha- és a nevelőszülő, a bejegyzett élettárs.

(21) A Hitelező, illetve a megbízásából eljáró OTP Bank, illetve OTP Jelzálogbank Zrt. jogosult a kölcsön 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 kölcsön biztosítékai

(22) A Hitelező a kölcsönből eredő követeléseket a vállalt kockázatnak megfelelően személyi vagy dologi biztosítékokkal, elsősorban ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosítja.

(23) Kizárólag nem természetes személy kölcsönigénylő esetén az OTP Lakástakarék Zrt. eltekint az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog alapításától.

(24) A Hitelező biztosítékként a mindenkor meghatározott minimális forgalmi értékű, per-, teher- és igénymentes, önállóan forgalomképes, az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonjogilag rendezett ingatlant fogad el. Az ingatlanon fennálló tulajdonjogot és annak tehermentességét legfeljebb 30 napnál nem régebbi keltű, hiteles tulajdoni lap másolattal kell a kölcsönigénylőnek igazolnia. A tulajdoni lapon elintézetlen széljegy – adásvételi ügylet finanszírozása esetén az adásvételi szerződést kivéve – nem szerepelhet. A hitelező/az OTP Bank Nyrt./OTP Jelzálogbank Zrt. által korábban nyújtott és még fennálló kölcsön- vagy hiteltartozás mellett is igénybe vehető a hitel, de a ténylegesen fennálló, illetve bejegyzendő jelzálog terhelés együttes összege nem haladhatja meg a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok számításáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendeletben meghatározott értéket.

(25) A fedezetül felajánlott ingatlan forgalmi (piaci) és hitelbiztosítéki értékének megállapítása az OTP Jelzálogbank Zrt. hivatalos érték-megállapítása (fedezetértékelése, értékbecslése) alapján történik. **Kölcsön kizárólag a Hitelező által megfelelőnek ítélt ingatlanfedezet (építmenyi hitel esetén megfelelőnek ítélt társasházi építmenyi jogot terhelő zálogjog fedezet, illetve a helyébe lépő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezet) rendelkezésre állása esetén**

nyújtható. Az ingatlanfedezet vizsgálatánál egyebek mellett figyelembe vételre kerül annak típusa, jogi helyzete és érvényesíthetősége, forgalomképesége, értékállósága, értéke. Az érték-megállapítást a Hitelező megbízásából eljáró OTP Bank rendeli meg a kölcsönkérelem átvétele után, ennek a Hitelező mindenkor hatályos hirdetményében meghatározott költségét az ügyfél köteles megfizetni a Hitelező részére, kivéve, ha a Hitelező az adott hitelkonstrukció esetében a költség egészére vagy egy részére vonatkozóan – az aktuális hirdetmény szerint – kedvezményt ad. Az érték-megállapításban kerül meghatározásra az ingatlan hitelbiztosítéki értéke is. Az ügyfél jogosult az elkészült értékbecslés 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. A Hitelező a kölcsönkérelem benyújtásakor befizetett hitelbiztosítéki érték-megállapítási költség akkor is megilleti, ha a szerződéskötésre az ügyfél vagy a Hitelező döntése miatt nem kerül sor. Amennyiben a hitelbiztosítéki érték-megállapításra vonatkozó szakvélemény az ügyfélnek felróható okból (így különösen, ha pl. a dokumentumok hiánya miatt az ingatlan egyértelmű azonosítása nem lehetséges, az ügyfél vagy képviselője a szemlén nem jelenik meg stb.) nem készíthető el, de a hitelbiztosítéki érték-megállapítás a kölcsön iránti kérelem elbírálásához szükséges, úgy Hitelező – az akadályok elhárulta után – a hitelbiztosítéki érték-megállapítás elvégzésére ismételten megbízást ad az OTP Jelzálogbank Zrt.-nek, melynek költségét újból ügyfél köteles megfizetni. Amennyiben az ügyfél hibájából az értékelés nem végezhető el, azaz a helyszínelést végző nem tudott bejutni az ingatlanba, vagy olyan alapidokumentum hiányzik, amely miatt az értékmegállapítás nem végezhető el, a korábban megfizetett hitelbiztosítéki érték-megállapítási költség 50%-a a Hitelezőt illeti. Ebben az esetben új értékmegállapítás megrendelése szükséges, amelynek költsége a Hirdetmény szerinti hitelbiztosítéki érték-megállapítási költség 100 %-a. Ha az értékmegállapítás megrendelést a helyszíni szemlén vagy azt követően visszavonja az ügyfél, akkor – függetlenül attól, hogy az értékelés a visszavonás időpontjára elkészült-e vagy sem – a megfizetett értékmegállapítás költségét a Hitelező/OTP Jelzálogbank Zrt. nem téríti vissza.

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

- a mindenkor hatályos Díjtáblázatban meghatározott mértékű térképmásolat-lekérési költséget minden olyan esetben, amikor a kölcsönkérelem benyújtásához (a kölcsön engedélyezéséhez) a hitelcélként vagy fedezetként szolgáló 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 elektronikusan. A térképmásolat-lekérési költség a kölcsönkérelem benyújtásakor esedékes;
- 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 elektronikusan. Ezen tulajdoni lap lekérési költség és tulajdoni lap ellenőrzési díj a kölcsönkérelem benyújtásakor esedékes.

(27) Természetes személy kölcsönigénylő esetén az ingatlan-nyilvántartásban az OTP Lakástakarék Zrt. mint zálogjogosult javára minden esetben az ingatlan-nyilvántartásba első ranghelyen jelzálogjogot (több ingatlan esetén egyetemleges jelzálogjogot) kell bejegyeztetni az adós tulajdonában álló vagy kerülő, vagy más személy tulajdonában álló – fedezetül felajánlott – ingatlanra, **illetve amennyiben a kölcsön igénybevételével megvásárolandó, fedezetül felajánlott ingatlanra vonatkozóan társasházi építményi jog kerül bejegyzésre, akkor először a társasházi építményi jogra** a kölcsön és mindenkor járuléka - ideértve a késedelmes teljesítés esetén felszámítandó késedelmi kamat összegét is -, valamint a követelés érvényesítésével felmerülő költségek megfizetésének biztosítékaként. Zálogkötelezettnek vagy dologi adósnak az a személy minősül, aki ebben a minőségében nem köteles a kölcsönt törleszteni, de felajánlja ingatlanát a kölcsön fedezeteként. Ez az ingatlan a kölcsön megszűnéséig, visszafizetéséig a kölcsön fedezeti ingatlana marad. A bejegyzett jelzálogjog összege nem változik a futamidő alatt.

(28) 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 fedezetül szolgáló ingatlan e-hiteles tulajdoni lap-másolatát, ennek költségét (a tulajdoni lap lekérésének költségét) és díját (tulajdoni lap ellenőrzésének díját) az ügyfél köteles megfizetni ingatlanonként legkésőbb a folyósításkor.

(29) 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.

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

(31) 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 lekötött 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/.

(32) Egyszerű bejelentéshez kötött építési, bővítési célú kölcsön igénylése esetén, amennyiben az építésügyi eljárás 2024. október elsejét megelőzően történt, a kölcsön befogadásának feltétele, hogy az építető igénylő az építési, bővítési tevékenységet az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszeren (ÉTDR) az illetékes hatóságok részére történő bejelentésen kívül az elektronikus építési napló készenlétbe helyezésével és az ehhez szükséges dokumentációk és nyilatkozatok (pl.

tervezői és kivitelezői felelősségbiztosításra vonatkozó adattartalom) feltöltésével is jelentse be

Az ilyen ügyleteket az alábbi dokumentumokkal kell igazolni:

- ÉTDR által előállított visszaigazolás,
- az illetékes helyi építésfelügyelet által kiadott – ÉTDR hiteles záradékkal ellátott – egyszerű bejelentés tudomásulvételét igazoló dokumentum,
- a készenlétbe helyezett elektronikus építési napló benyújtása,
- a főnapló megnyitását igazoló dokumentum.

Egyszerű bejelentéshez kötött építési, bővítési célú kölcsön igénylése esetén, amennyiben az építésügyi eljárás 2024. október elsején vagy azt követően indul, a kölcsön befogadásának feltétele, hogy az igénylő nyilatkozzék arról, hogy az Ingatlan adatlap c. nyomtatványon kölcsöncélként megjelölt lakóház építéshez, bővítéséhez szükséges egyszerű bejelentés érdekében az építési, bővítési tevékenységet megkezdte, mert az építési, bővítési tevékenység bejelentésének beérkezését követő első munkanaptól számítva húsz nap már eltelt, valamint arról, hogy:

- a bejelentés a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 281/2024. (IX.30) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően, a Korm. rendeletben foglalt adattartalommal, és mellékletek csatolásával történt, az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárást Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszeren (ÉTDR) keresztül, és
- az elektronikus építési naplót készenlétbe helyezte, valamint
- az elektronikus építési napló vezetését vállalta,
- valamint arról is, hogy a Hitelező részére a kérelmemhez csatolt egyszerű bejelentés és mellékletének másolata megegyezik az ÉTDR rendszeren keresztül történt bejelentéssel és mellékleteivel, valamint az elektronikus építési naplóba feltöltöttékkel.

(33) Az adóssokat, illetve zálogkötelezetteket szavatossági kötelezettség terheli a fedezetként lekötött 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.

(34) 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.

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

(36) 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. A zálogkötelezett az ingatlant terhelő jelzálog fennállása alatt az ingatlan használatát, birtoklását, a zálogkötelezettek körén kívül harmadik személy javára – bármilyen jogcímen történő, akár időleges, akár tartós jelleggel – határozatlan vagy határozott időtartamra, 60 napot meg nem haladó felmondási idő kikötésével engedheti át. A kölcsön fedezetét képező ingatlan a kölcsön futamideje alatt kiskorú személy részére nem idegeníthető el.

(37) 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 biztosítani kell, hogy a hitelező az erre vonatkozó ellenőrzési jogosultságát gyakorolhassa.

(38) 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.

(39) 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.

(40) 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.

(41) A kölcsön fedezetéül szolgáló, biztosítékul lekötött ingatlanra - telekként nyilvántartott fedezet felajánlása kivételével, amennyiben azon építkezés nem történik – az adós(ok)/nak, zálogkötelezett(ek)/nek – a kölcsöntartozás visszafizetésének teljes időtartama alatt – érvényes, hatályos, teljes körű, megfelelő biztosítási összegű vagyonbiztosítási szerződéssel

kell rendelkeznie. A biztosító által ajánlott biztosítási összegről (amely nem lehet kisebb az engedélyezett kölcsön összegénél, de maximum az ingatlan forgalmi értékével megegyező összeg) kell vagyont biztosítást kötni (kivétel a fedezetként szolgáló telekingatlan, amennyiben nem található rajta felépítmény és nem is történik azon építkezés).

(42) 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.

(43) Az ügyfél a biztosítási szerződést – amíg a vagyontárgy az ügylet biztosítékaul szolgál – a Hitelező előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül

- a biztosítási összeg tekintetében az engedélyezett hitelösszegeknél alacsonyabb összegekre nem módosíthatja,
- sem felmondással, sem nemfizetés útján nem szüntetheti meg. Nemfizetés esetén a Hitelező az Ügyfél költségére a díjat jogosult a biztosító részére megfizetni.

Amennyiben az Ügyfél a jelen pontban meghatározottaknak nem tesz eleget, illetőleg a Hitelező által megfizetett díjat nem fizeti meg, a Hitelező a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

(44) A biztosítási szerződés módosítására, új biztosítási szerződés megkötésére a Hitelező előzetes írásbeli hozzájárulásával az ügyfélnek abban az esetben van lehetősége, ha az új biztosítási szerződés megfelel a kölcsönfolyósítás általános feltételei között megfogalmazott követelményrendszernek.

(45) Az ügyfél írásban köteles kérni a Hitelező előzetes írásbeli hozzájárulását a (43)-(44) bekezdésekben foglaltakhoz.

(46) 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.

(47) A kezesség – a jelen pontban hivatkozott törvényi rendelkezés alapján - minden külön kikötés nélkül terheli a társasház tulajdonosait.

(48) 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.

(49) Az áthidaló kölcsönhöz kapcsolódó lakáselőtakarékosági szerződés (megtakarítás és olyan konstrukció választása esetén, amikor az áthidaló kölcsön a megtakarításból és a lakáskölcsönből kerül kiegyenlítésre, a lakáskölcsön is) a Ltp-törvény alapján képezi az áthidaló kölcsön törvényi biztosítékát.

II.4. A kölcsön folyósítása

(50) 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.

(51) 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 fel fedezetként, ami a folyósítás pillanatában sem érintett adósságrendezési eljárással. A kölcsön összege kizárólag egy összegben folyósítható, részfolyósításra nincs lehetőség. A kölcsön összege felett a kölcsönszerződést aláíró egyetemleges adóstársak bármelyike, illetve az adóstársak által a szerződésben megjelölt adóstárs - valamennyi kötelezettre kiható hatállyal - rendelkezhet.

(52) A 2024. június elsejétől befogadott kérelmek esetén a kölcsön folyósítására csak átutalással kerül sor.

(53) A 2024. június elsejétől befogadott kérelmek esetén a Hitelező kölcsönt készpénzben nem folyósít.

(54) Adásvételhez, csereügyletkez kapcsolódó kölcsönnyújtás esetén Hitelező a kölcsönt az ingatlant értékesítő eladó, cserepartner részére fizeti ki. Ingatlanvásárlási célból nyújtott lakáscélú kölcsön esetén az eladó(k) kölcsönrel megvásárolt ingatlanra vonatkozó, az Adós, mint vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges, közokiratban, vagy ügyvédi, kamarai jogtanácsosi ellenjegyzéssel ellátott magánokiratban készült, vagy elektronikus úton előállított bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezése, és az ügyvédi letétbe helyezés Hitelező felé történő igazolása is szükséges. A bejegyzési engedély ügyvédi letétbe helyezése esetén az Adósnak azt is igazolnia szükséges, hogy a letéti szerződés tartalma szerint az eladó a vételár maradéktalan megfizetésének tényéről az utolsó vételárrészlet bankszámláján történő jóváírását követően haladéktalanul, legkésőbb egy munkanapon belül köteles értesíteni az eljáró ügyvédet, az eljáró ügyvéd pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt a teljes kölcsönösszeg kifolyósítását követően benyújtja az illetékes földhivatalhoz. A bejegyzési engedély ügyvédi letétbe

helyezése esetén az Adós kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedély földhivatali benyújtásának tényét, a kölcsön folyósítását követő 5 munkanapon belül igazolja a Hitelező felé az illetékes földhivatal által érkeztetett bejegyzési engedéllyel, vagy annak elektronikus visszaigazolásának e-mailben történő megküldésével vagy az illetékes földhivatal által érkeztetett kérelem másolati példányával.

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

(56) A kölcsönszerződés megkötését követően, de a folyósítást megelőzően az adósok elállhatnak a kölcsönszerződéstől. Az elállást az adósoknak nyilatkozat formájában az erre rendszeresített nyomtatványon kell megtenniük. Az elállás az erről szóló nyilatkozatnak a Hitelező Megbízottja által történő átvételét (OTP Bank fiókhálójában történő benyújtását, postai küldemény esetén annak érkeztetését) követő 10. napon válik hatályossá. Elállás esetén - a Díjtáblázatban vagy egyéb hirdetményben meghatározott esetekben - legkésőbb az elállás hatályosulásának napján az adósok kötelesek visszafizetni vagy megfizetni a Hitelező által elengedett vagy megfizetett díjakat, költségeket. A jelzálogjog törléséről a Hitelező által kiadott törlési engedély birtokában az adósok kötelesek gondoskodni. Széljegyben található jelzálogjog esetén a jelzálogjog bejegyzése iránti ingatlan-nyilvántartási kérelem visszavonásáról – a Hitelező és az adósok által aláírt, közös nyilatkozatukat tartalmazó megállapodás és az adósok által benyújtandó ingatlan-nyilvántartási kérelem alapján – az adósok kötelesek gondoskodni. Amennyiben az adósok a Hitelező által elengedett vagy megfizetett díjakkal, költségekkel kapcsolatos meg-, illetve visszafizetési kötelezettségüknek legkésőbb az elállás hatályosulásának napjáig nem tesznek eleget, akkor a Hitelező jogosult az erre vonatkozó követelését a hatályos jogszabályokban, a jelen üzletszabályzatban, valamint a kölcsönszerződésben foglaltaknak megfelelően érvényesíteni. A kölcsönt biztosító jelzálogjog törléséhez szükséges törlési engedélyt vagy a széljegyben lévő jelzálogjog bejegyzés visszavonásával kapcsolatos megállapodást a Hitelező kizárólag a fenti díjak, költségek maradéktalan kiegyenlítését követően adja ki.

II.4.1. Lakáskölcsönre vonatkozó speciális rendelkezések

(57) 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.

(58) 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.

(59) A lakáskölcsön rendelkezésre tartási ideje a kiutalási időponttól számított 18 hónap, ezt követően már nem fizethető ki az engedélyezett kölcsön. Ez alól kivételt képez az áthidaló kölcsönt kiváltó lakáskölcsön, melynek rendelkezésre tartási ideje a kiutalási időponttól számított 3 hónap.

(60) A Hitelező a 47/1997. (III. 12.) kormányrendelet 13.§ (1) bekezdése alapján a szerződéses összeg kiutalása előtt nem vállalhat kötelezettséget arra, hogy a lakáskölcsönt mely előre meghatározott időpontban fizeti ki.

(61) Az OTP Lakástakarék a szerződéses összeg részeként a rendelkezésre tartott lakáskölcsönt az alábbi időpontok közül a később bekövetkező időponttól számított 15 napon belül folyósítja:

- a kiutalási időponttól vagy
- attól az időponttól, amikor maradéktalanul teljesült valamennyi alábbi feltétel:
 - a) a lakáskölcsön nyújtásához szükséges biztosítékok rendelkezésre állnak és mindezt az ügyfelek az OTP Lakástakarék által megkívánt módon hitelt érdemlően igazolják, és
 - b) a lakáskölcsön-szerződés megkötésre került és
 - c) a kölcsönszerződésben előírt folyósítási feltételek maradéktalanul teljesültek, és
 - d) az ügyfél teljesítette a lakáscélú felhasználás jellegének megfelelő és a kifizetéskor esedékes, a Látr-ban és az OTP Lakástakarék vonatkozó szabályzataiban meghatározott igazolási kötelezettségét is.

II.4.2. Áthidaló kölcsönre vonatkozó speciális rendelkezések

(62) Az áthidaló kölcsön rendelkezésre tartási ideje a szerződéskötéstől számított 6 hónap, ezt követően már nem fizethető ki az engedélyezett kölcsönösszeg, az áthidaló kölcsönszerződés megszűnik. Az áthidaló kölcsön-szerződés megszűnésével olyan konstrukció választása esetén, amikor az áthidaló kölcsön a megtakarításból és a lakáskölcsönből kerül kiegyenlítésre, a kapcsolódó lakáskölcsön-szerződés is automatikusan megszűnik, a lakáselőtakarékossági szerződés zárolása pedig megszüntetésre kerül.

(63) Az adós akkor kérheti az áthidaló kölcsön kifizetését az Ltp-törvény 8.§-ában megjelölt lakáscél megvalósítása érdekében, ha a kölcsön nyújtásához szükséges biztosítékok rendelkezésre állnak és mindezt az adós/ok/ a Hitelező által megkívánt módon hitelt érdemlően igazolják, továbbá a kölcsönszerződés (olyan konstrukció választása esetén, amikor az áthidaló kölcsön a megtakarításból és a lakáskölcsönből kerül kiegyenlítésre, az áthidaló kölcsönszerződés és a lakáskölcsön-szerződés is) megkötésre került, továbbá a

kölcsönszerződésben előírt folyósítási feltételek maradéktalanul teljesültek és az ügyfél teljesítette a lakáscélú felhasználás jellegének megfelelő és a kifizetéskor esedékes, a Látr-ban és az OTP Lakástakarék vonatkozó szabályzataiban meghatározott igazolási kötelezettségét is.

II.5. A hiteldíj, a THM

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

(65) A hiteldíj a szerződés hatálya alatt, a futamidő végéig nem változtatható (mind a lakáskölcsön, mind az áthidaló kölcsön fix kamatozású).

(66) Az ügyleti kamat a tárgyhó végén fennálló aktuális tőketartozás összege után kerül felszámításra. A kamat számítása a 2018. október elsejét megelőzően befogadott ügyletek tekintetében:

$$\text{Kamat} = \frac{\text{tőke} \times \text{kamatláb} \times \text{napok száma}}{360 \times 100}$$

A kamatszámítás képlete a 2018. október elsején és az ezt követően befogadott hitelek esetén:

$$\text{kamat} = \text{tőke} \times (\text{kamatláb} / 100) \times (365 / 12) / (360)$$

(67) Lakáskölcsönnél 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.)

(68) A kezelési költség számítása: tőke x kezelési költség százalékláb

$$100$$

(69) A teljes hiteldíj mutató (THM): Az egyes szerződéses módozatokhoz tartozó THM-értékek az ÁSZF és a Prémium Üzletszabályzat mellékleteiben, a jelen Üzletszabályzat elválaszthatatlan részét képező külön THM-hirdetményben (ami egyúttal az ÁSZF 3. számú függeléke), illetve a nyilvános tájékoztatókban csak tájékoztató jelleggel kerülnek megjelölésre, az adott ügyletre vonatkozó THM-érték az egyedi kölcsönszerződésekben kerül feltüntetésre.

II.6. A kölcsön törlesztése

(70) A kölcsönszerződést aláíró adós és adóstárs a kölcsönt és járulékait a szerződés szerint egyetemlegesen köteles visszafizetni. Egyetemleges kötelezettség esetén minden kötelezett az egész szolgáltatással tartozik, de amennyiben bármelyikük teljesít, a többiek kötelezettsége is megszűnik.

(71) 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.

(72) A kölcsönnel kapcsolatban felmerülő díj- és költségteleket 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 költségről című hirdetmény eltérő rendelkezései alapján kerülnek felszámításra.

(73) A törlesztő részletet:

- a 2018. október elsejét megelőzően befogadott ügyletek tekintetében minden hónap első napjáig kell az adósnak megfizetni. Az első törlesztő részlet a folyósítást követő hónap első napján esedékes.

- a 2018. október elsején és az azt követően befogadott hitelkérelmek esetén első alkalommal a folyósítástól számított 31. napon kell megfizetni. Amennyiben az így meghatározott első esedékesség napja a hónap huszonkilencedik, harmincadik vagy harmincegyedik napjára esne, akkor az első esedékesség az azt követő hónap első napja. Az ezt követő esedékességek napja az adott hónapban azon nap, amely megegyezik az első esedékesség napjával. Amennyiben az esedékesség napja munkaszüneti napra esik, a kölcsön az ezt követő munkanapon esedékes. (Kivéve az áthidaló kölcsönt kiváltó lakáskölcsön törlesztő részletét, amelyet minden hónap első napjáig kell az adósnak megfizetni, az első törlesztő részlete pedig a folyósítást követő hónap első napján esedékes.)

(74) Ha az adós az esedékes törlesztésekkel hátralékba kerül, akkor a Hitelező a hátralékos tartozásra az esedékességtől késedelmi kamatot számít fel. (A hátralék abból származik, hogy a törlesztőrészlet nem kerül szerződésszerűen megfizetésre.) A késedelmi kamat a késedelembe eséssel egyidejűleg azonnal esedékessé válik.

(75) A késedelmi kamat éves mértékének százaléklába mind a kölcsöntőke, mind a kamat fizetési késedelem esetén: az ügyleti kamat éves százaléklábának 1,5-szöröse (másfélszerese), plusz 3 (három) százalék, de legfeljebb a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző hónap első napján érvényes jegybanki alapkamat 24 (huszonnégy) százalékponttal növelt mértéke. A Hitelező a szerződés felmondását követő kilencvenedik nap eltelte 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.

Előtörlesztés: Amikor az adós a kölcsönszerződésben rögzített törlesztési ütemezéstől eltérve, a rögzítettnél egyszerre nagyobb összeget szeretne visszafizetni. Végtörlesztés esetén az adós a teljes fennálló törlesztési kötelezettsége. Adósságrendezés hatálya alatt álló kötelezett a kölcsöntartozás elő- és végtörlesztését nem kezdeményezheti. Amennyiben az adósok a szerződésben megállapított törlesztő részletnél többet fizetnek vagy rendkívüli törlesztést teljesítenek, és öt munkanappal korábban nem rendelkeznek úgy írásban a Hitelező felé, hogy a Hitelező köteles a túlfizetés összegét a fennálló tartozásuk előtörlesztésére fordítani, a túlfizetés összege a következő havi esedékes törlesztő részlet megfizetésének fedezetéül szolgál (az ilyen befizetéseket a Hitelező egyszerű túlfizetésként tartja nyilván, és az esedékessé váló törlesztő részleteket a túlfizetésként nyilvántartott összegből az eredeti esedékességi időpont(ok)ban vonja le), kivéve a fennálló tartozás egyösszegű, teljes megfizetésének esetét. A fennálló tartozás egy összegű teljes visszafizetése esetén az Adósok kötelesek a végtörlesztési szándékukat a végtörlesztést öt munkanappal megelőzően, írásban bejelenteni a Hitelezőnek. Adós az OTP Bank lakossági ügyfeleknek szóló Digitális szolgáltatások Hirdetményében meghatározott időponttól és esetekben OTP Mobilbankban is rendelkezhet arról, hogy a túlfizetését előtörlesztésre kívánja fordítani.

(76) A Hitelező a kölcsönből (olyan konstrukció választása esetén, amikor az áthidaló kölcsön a megtakarításból és a lakáskölcsönből kerül kiegyenlítésre, csak az áthidaló kölcsönt kiváltó lakáskölcsönből) 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.6.1. A Lakáskölcsönre vonatkozó speciális rendelkezések

(77) Az adós havonta az esedékes hiteldíjat és a törlesztés 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 és Prémium Üzletszabályzat mellékletei).

(78) A lakáskölcsön törlesztése kizárólag bankszámláról történhet, mely OTP Bankon kívüli idegen pénzügyi számla is lehet. A lakáskölcsön törlesztése beszédessel, illetve átutalással történik. A törlesztő részletek megfizetésére vonatkozó beszédési/átutalási megbízást az adósnak kell megadnia a törlesztési számláját vezető pénzügyi intézménynél. Ha a törlesztési számlát az OTP Bank Nyrt. vezeti, akkor kizárólag ún. OTP Hitelbeszedési megbízás adható, mely vonatkozásában a (82) pontban foglaltak irányadóak. Mindezek alól kivételt képez az áthidaló kölcsönt kiváltó lakáskölcsön, melynek törlesztése kizárólag OTP Bank Nyrt.-nél vezetett lakossági bankszámláról, törlesztési számláról (annak terhére) történhet a (82) pontban meghatározott módon, úgy hogy a törlesztőrészlet megfizetésére vonatkozó OTP Hitelbeszedési megbízást az adósnak kell megadnia, a mindenkor esedékes kölcsöntartozás beszédésére pedig a kölcsönszerződésben meghatározott módon kerül sor. Az Adósok kötelesek a kölcsön törlesztéséül szolgáló bankszámlán a mindenkor esedékes törlesztő részlet, valamint a kölcsönszerződés alapján általuk a Hitelezőnek fizetendő egyéb összegek beszédéséhez elegendő fedezetet biztosítani.

(79) A Hitelező által nyújtott lakáskölcsön esetében az elő- és végtörlesztés díjmentes. Előtörlesztés esetén a Hitelező által elfogadott visszafizetés a kölcsönszerződésben rögzített futamidőt csökkenti azzal, hogy a havi törlesztő részlet csökkenését nem eredményezi.

II.6.2. Áthidaló kölcsönre vonatkozó speciális rendelkezések

(80) Az adós havonta az esedékes ügyleti kamatot magában foglaló törlesztő részletet köteles megfizetni. Ezen felül Adós a lakáselőtakarékossági szerződés rendelkezéseinek megfelelően havonta - a kölcsönfolyósítás hónapjától kezdődően - a szerződésben rögzített betétet (betétfizetési kötelezettség) és számlavezetési díjat is köteles megfizetni minden hónap 12-ig.

(81) A Hitelező az adós részére a tőketörlesztésre az áthidaló kölcsön futamideje alatt türelmi időt biztosít. A türelmi idő alatt az adós törlesztő részleteként csak az ügyleti kamatot köteles megfizetni.

(82) A tőke a türelmi idő lejártát követően a kiutalás napján, az áthidaló kölcsön lejáratakor esedékes. A tőke a lakáselőtakarékossági szerződés kiutalt megtakarítási vagy szerződéses összegéből kerül megfizetésre a szerződéses összegnek/megtakarításnak a kölcsönszámlán történő jóváírásával. Olyan konstrukció választása esetén, amikor az áthidaló kölcsön a megtakarításból és a lakáskölcsönből kerül kiegyenlítésre, a kiutalt szerződéses összeg része a Hitelező által folyósított lakáskölcsön, amelynek hitelcélja az áthidaló kölcsön kiváltása. Ilyenkor a kiutalást követően az áthidaló kölcsön kiváltásához felhasznált lakáskölcsön törlesztőrészleteit köteles adós megfizetni, mivel az Ltp-törvény 11.§ (5) bekezdése 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 módosított szerinti törlesztésére köteles.

(83) Az áthidaló kölcsön törlesztése és a kapcsolódó lakáselőtakarékossági szerződés alapján fizetendő havi betét és számlavezetési díj megfizetése OTP Bank Nyrt.-nél vezetett lakossági bankszámláról, törlesztési számláról (annak terhére) történhet, melyek megfizetésére vonatkozó OTP Hitelbeszedési megbízást az adósnak kell megadnia. 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. Amennyiben a lakossági bankszámlán minderre nincs fedezet, akkor a Hitelező a rendelkezésre álló összeget az esedékes törlesztőrészlet részbeni kiegyenlítésére szedi be. A Hitelező főszabályként törlesztési számlaként olyan OTP Bank Nyrt.-nél vezetett lakossági számla meglétét írja elő, amelynek számlavezetési díja – amennyiben a számla kizárólag a jelzáloghitel törlesztéséhez szükséges pénzeszközök elhelyezését szolgálja – a számláról történő kölcsöntörlesztés miatt 0 Ft/hó, továbbá amelyről a jelzáloghitel törlesztésének beszedése is díjmentes. A Hitelező biztosítja Adós részére a kölcsön törlesztési számlájaként az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett más lakossági számla/számlacsomag nyitásának vagy már meglévő más lakossági számla/számlacsomag fenntartásának lehetőségét is, ugyanakkor a főszabályként törlesztési számlaként előírt számlára már meglévő OTP lakossági bankszámla esetén is át lehet térni szerződésmódosítással. A lakossági számlákkal/számlacsomagokkal kapcsolatos díjakra és feltételekre „A Lakossági bankszámlákról, betétekről és a Folyószámlahitelről – Fizetési számlák (bankszámlák)” szóló mindenkor hatályos OTP banki Üzletszabályzat, valamint „a Lakossági fizetési számlák (bankszámlák) kamatairól és díjairól” szóló mindenkor hatályos OTP banki hirdetmény vonatkozik. A mindenkor esedékes kölcsöntartozás beszedésére a kölcsönszerződésben meghatározott módon kerül sor.

(84) A kölcsön egy részének, illetőleg az egészének a lejárat előtti visszafizetése (előtörlesztés, végtörlesztés) esetére a Hitelező jogosult a visszafizetéssel kapcsolatos költségeit érvényesíteni. Az Adósok kötelesek a Hitelező által érvényesített e költségeket a Hitelező által felszámított összegben és a Hitelező által megszabott esedékességkor a Hitelezőnek megfizetni. Az Adósok előtörlesztés esetén a Hitelezőnek a Díjtáblázat szerinti előtörlesztési díjat kötelesek megfizetni. Amennyiben az Adósok a futamidő végét megelőzően a teljes tartozást egy összegben kiegyenlítik, a Hitelezőnek a teljes tartozás egy összegben történő kiegyenlítése időpontjában hatályos Díjtáblázata szerinti végtörlesztési díjat kötelesek megfizetni. Az Adósok kötelesek a Hitelező által ekként felszámított összeget előtörlesztési vagy végtörlesztési díj jogcímén a Hitelező által megszabott esedékességkor a Hitelezőnek megfizetni.

(85) 2016. március 21-ét megelőzően kötött kölcsönszerződések esetében abban az esetben, ha az Adósok fennálló tartozása nem haladja meg az 1.000.000,-Ft-ot, és a megelőző 12 hónap alatt előtörlesztést nem teljesítettek, a Hitelező elő- és végtörlesztés esetén nem számít fel díjat.

(86) 2016. március 21-ét megelőzően kötött kölcsönszerződések esetében nem illeti meg a Hitelezőt az elő- és végtörlesztés esetében felszámított elő- és végtörlesztési díj a kölcsönszerződés hatályba lépésétől számított 24 (huszonnégy) hónapot követően teljesített 1. (első) részleges, vagy teljes előtörlesztés (végtörlesztés) alkalmával, kivéve, ha a részleges, vagy teljes előtörlesztés (végtörlesztés) – részben vagy egészben – más pénzügyi intézmény által folyósított kölcsönből történik, vagy ha az előtörlesztett összeg meghaladja a kölcsönszerződésben meghatározott kölcsönösszeg felét.

(87) Olyan konstrukció választása esetén, amikor az áthidaló kölcsön a megtakarításból és a lakáskölcsönből kerül kiegyenlítésre, a lakáskölcsön-szerződés automatikusan megszűnik az áthidaló kölcsönszerződés végtörlesztése esetén.

(88) A 2020. évi LVIII. törvény, valamint a 2020. évi CVII. törvény szerinti fizetési moratórium esetén az áthidaló kölcsön eredeti türelmi ideje és a kapcsolódó lakáselőtakarékossági szerződés állami támogatásra jogosító megtakarítási ideje is meghosszabbodik a jogszabály erejénél fogva. Ezen meghosszabbodott megtakarítási idő lejártát, vagyis az értékelési fordulónapot követően a kiutalási időszakban kezdődik el a moratórium időszaka alatt felhalmozódott kamat, költség, díj megfizetése a korábbi törlesztőrészlet és betét együttes összegével megegyező mértékű összeg megfizetésével, amely a lakástakarékpénztári megtakarítás kölcsöntartozásba való betörlesztését (hitelszámlára való kiutalását) követően is folytatódhat a moratórium alatt felhalmozódott tartozás maradéktalan kiegyenlítéséig, a módosult türelmi idő, illetve az áthidaló kölcsön módosult futamideje lejáratának dátumáig. Olyan konstrukció választása esetén, amikor az áthidaló kölcsön a megtakarításból és a lakáskölcsönből kerül kiegyenlítésre, a felhalmozódott tartozás megfizetését követően kerül sor a lakástakarékpénztári lakáskölcsön folyósítására az áthidaló kölcsön kiváltása érdekében, melyről értesítést küld a Hitelező.

II.7. A kölcsönszerződés módosítása

(89) 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 kölcsönszerződés módosítására vonatkozóan benyújtott kérelmet.

(90) Kölcsönszerződésekben 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

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

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 díjrészekből álló díjak fix díjrészének 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, folyósítási díj, elő- és végtörlesztési 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 törlesztőrészek 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 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, fedezetkezelési költség, fedezetváltozási költség, a lakáscélú felhasználás utólagos ellenőrzésének költsége, a tulajdoni lap lekérésének költsége, a térképmásolat lekérésének költsége. A Hitelező a költségek mértékét annak megváltoztatásával 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.

(91) 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

(92) Amennyiben az adós kötelezettségének eleget tesz, akkor a Hitelező a kölcsönt – a (93) és (94) bekezdésben foglaltak kivételével – nem mondhatja fel.

(93) A Hitelező azonnali hatállyal felmondja a kölcsönt, ha az adós a kölcsönszerződésben vagy a jogszabályban előírt adatszolgáltatási kötelezettségét megszegi, vagy a kölcsönt 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.

(94) A kölcsönt 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, adós vagy zálogkötelezett 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) adós körülményeiben lényeges kedvezőtlen változás állt be, és az adós felszólítás ellenére nem ad megfelelő biztosítékot,
- l) a Ptk. 6:387§-ban foglalt bármely egyéb felmondási ok bekövetkezik,
- m) áthidaló kölcsönnél a kapcsolódó lakáselőtakarékossági szerződés alapján a betétfizetési kötelezettség elmaradása vagy késedelme esetén is,
- n) az áthidaló kölcsön törlesztő számlájaként megjelölt bankszámla megszüntetésre kerül.

(95) 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.

(96) 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 (75) bekezdés, illetve a kölcsönszerződés tartalmazza.

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

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

(99) Adós a folyósítást követően a kölcsönszerződést jogosult 30 (harminc) napos felmondási idővel felmondani. A felmondási időt az adós ilyen tartalmú írásos nyilatkozatának a Hitelező által történő átvételétől (OTP Bank Nyrt. fiókhálózatában történő benyújtásától, postai küldemény esetén annak érkeztetésétől) 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.

(100) Az áthidaló kölcsön bármely okból való felmondása egyúttal a kapcsolódó lakáselőtakarékossági szerződés azonnali hatályú felmondását is jelenti, még abban az esetben is, ha a lakáselőtakarékoskodó egyébként a betétfizetési kötelezettségeinek eleget tett, amely esetben a Hitelező a megtakarítással szemben beszámítással él a fennálló kölcsönkövetelése erejéig oly módon, hogy a rendelkezésre álló megtakarítást Hitelező köteles az áthidaló kölcsön törlesztésére fordítani.

(101) Az áthidaló kölcsönszerződés felmondása esetén olyan konstrukció választása esetén, amikor az áthidaló kölcsön a megtakarításból és a lakáskölcsönből kerül kiegyenlítésre, a kapcsolódó lakáskölcsön-szerződés is automatikusan megszűnik.

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

(102) 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.

(103) 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.

(104) Az engedményezési szerződés és az új Ptk. hivatkozott rendelkezései alapján a biztosító a szolgáltatás összegét – amennyiben a Hitelező igényt tart rá – közvetlenül a Hitelező részére fizeti meg. Ha a káresemény után készült értébecslés szerint az ingatlan nem helyreállítható, a Hitelező, mint a követelés jogosultja, illetve mint zálogjogosult 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. Amennyiben a Hitelezőt megelőző ranghelyen zálogjog van az ingatlanra bejegyezve, a Hitelező akkor is a teljes biztosítási összeg alapján vizsgálja a forgalmi érték és a biztosítási összeg arányát. A biztosítási összeg szakaszos kifizetése ilyenkor csak abban az esetben kezdődhet meg, ha a ranghelyt megelőző zálogjogosultak a biztosítási összeg kifizetéséről nyilatkoztak.

II.10. Adatkezelés

(105) Az adatkezelésekkel. kapcsolatos tájékoztatást az ÁSZF elválaszthatatlan részét képező, „Az OTP Lakástakarék Zrt. Általános Adatvédelmi Tájékoztatója” tartalmazza. Az adós és egyéb kötelezettek adatkezelésekkel kapcsolatos jogaira – ideértve a jogorvoslati lehetőséget is – az általános adatvédelmi EU-rendeletnek és az Info-törvénynek a rendelkezései, valamint a hitelező Általános Adatvédelmi Tájékoztatójában foglalt

rendelkezések az irányadók. Tekintettel arra, hogy az OTP Lakástakarék Zrt. a hitelezési tevékenység lebonyolítását az OTP Bank, mint megbízott útján végzi, az OTP Bank, mint az OTP Lakástakarék Zrt. megbízottja, megbízója nevében teljesíti a 2011. évi CXXII. tv. előírása szerint működtetett Központi Hitelinformációs Rendszer (KHR) felé a jogszabályon alapuló adatbeviteli, illetve lekérdezési kötelezettséget, valamint eljár a jogorvoslatok tekintetében.

(106) Jelen Üzletszabályzat elválaszthatatlan részét képezi a KHR-rel kapcsolatban a:

- "Tájékoztató a központi hitelinformációs rendszerbe történő adatátadásról a lakásszövetkezeti ügyfélkörre vonatkozóan",
- a Magyar Nemzeti Bank által kiadott mindenkor hatályos „Tájékoztató magánszemélyek részére a Központi Hitelinformációs Rendszerről”.

II.11. Értesítések, tájékoztatók

(107) A Hitelező a fennálló kölcsöntartozásról, a kölcsönszámlára 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) A 2020. évi LVIII. törvény szerinti fizetési moratórium esetén a fizetési moratórium időtartama alatt a Hitelező a moratórium alatt meg nem fizetett tőke-, kamat- és díjtartozás összegéről havi rendszerességgel tájékoztatta lakossági ügyfeleit. Ezen tájékoztatás levélben, illetve OTPdirekt szerződéssel rendelkező ügyfelek esetén pedig az OTPdirekt felületre küldött elektronikus üzenet útján történt meg.

(109) Az adósok és egyéb kötelezettek kötelesek a jogviszony fennállása alatt Hitelezőt haladéktalanul, de legkésőbb a tudomásszerzéstől számított 5 munkanapon belül 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 személyazonosító és egyéb adataik megváltozása esetén is. A fenti kötelezettségek elmulasztásából eredő károkat az adós(ok) és egyéb kötelezett(ek)/ viseli/k/.

(110) 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.

(111) A Hitelező – amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik – a jelen üzletszabályzat szerinti közvetlen vagy közvetett értesítési, tájékoztatási, rendelkezésre bocsátási, közlési,

küldési, kiadási, felszólítási, kézbesítési kötelezettségének papíron, tartós adathordozón, postai úton vagy elektronikus úton is jogosult eleget tenni. A Hitelező részéről közvetlen vagy közvetett értesítésnek, tájékoztatásnak, rendelkezésre bocsátásnak, közlésnek, küldésnek, kiadásnak, felszólításnak, kézbesítésnek minősül különösen:

- a postai úton, levélben történő értesítés az Ügyfél szerződésben megjelölt, illetve utóbb írásban bejelentett címére küldve (a Hitelező megbízásából eljáró OTP Bank az Ügyfél részére szóló iratokat nem köteles ajánlottan vagy tértivevénnyel postára adni),
- a számlakivonaton, illetve hitel értesítőn történő értesítés (postai, illetve elektronikus),
- az Ügyfél által megadott e-mail értesítési címre történő elektronikus levél küldés,
- az Ügyféllel folytatott, a Hitelező megbízásából eljáró OTP Bank által rögzített telefonbeszélgetés,
- az Ügyfél által megadott – magyarországi – értesítési telefonszámra történő SMS üzenet küldés,
- az OTPdirekt Szolgáltatáson/OTP InternetBank vagy OTP MobilBank Szolgáltatáson keresztül történő üzenetküldés.

A küldeményekkel kapcsolatos további szabályokat az egyedi kölcsönszerződés, illetőleg az ÁSZF tartalmaz.

(112) Természetes személy Adós(ok) a szerződés megkötésekor köteles/ek/ nyilatkozatot tenni, hogy a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény alapján nyilvántartott adataikat a nyilvántartási szerveknél az OTP Lakástakarék Zrt.-vel szemben nem tiltották le, azokat a szerződéses jogviszony fennállása alatt nem tiltják le, és tudomásul veszik, hogy kölcsönszerződés felmondása esetén az OTP Lakástakarék Zrt.-vel szemben fennálló tartozás érvényesítéséhez szükséges személyes adataikat a hivatkozott jogszabályban megjelölt nyilvántartási szervek az OTP Lakástakarék Zrt., illetve a megbízásából eljáró OTP Bank Nyrt. írásbeli kérelmére kiszolgáltatassák. 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

(113) Egyetemleges kötelezettek (adós, adóstárs vagy zálogkötelezettek) esetében a Hitelező bármelyik kötelezethez intézett jognyilatkozatai a jogügyletben résztvevő valamennyi kötelezett tekintetében hatályosnak tekintendők, illetve a Hitelezőnek bármelyik kötelezettel szemben végzett jogcselekménye a többi kötelezettre is kihat, továbbá a Hitelezőhöz bármelyik kötelezett által intézett jognyilatkozat, és bármelyik kötelezettnek a Hitelezővel szemben végzett jogcselekménye a többi kötelezettre is kihat.

(114) A szerződő felek (2018. január 1-től kötött szerződések esetén kizárólag a fogyasztónak nem minősülő ügyfelek és az OTP Lakástakarék Zrt. mint szerződő felek) a jelen szerződésből eredő valamennyi jogvitáik tekintetében hatáskörtől függően alávetik magukat a Budai Központi Kerületi Bíróság, illetőleg a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességének.

(115) 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.

IV. FOGALOMTÁR

Adós és adóstárs: Az a természetes személy, akivel a Hitelező kölcsönszerződést köt, mely szerződés alapján a Hitelező a szerződésben meghatározott pénzüsszeget az ügyfél rendelkezésére bocsátja, és aki ezen kölcsön összegét és annak járulékait a szerződés szerint (egyetemlegesen) visszafizetni köteles.

Annuitás (egyenletes törlesztés): Annuitásos törlesztés esetében a havonta fizetendő tőke és kamat együttes összege minden hónapban megegyezik.

Biztosíték: Az adós és adóstárs jövedelme mellett a hitelezési kockázatok csökkentése érdekében alkalmazott jogi eszköz (biztosítás, ingatlan jelzálogjog, **társasházi építményi jogon alapított zálogjog** stb.)

Egyetemleges kötelezettség: Egyetemleges kötelezettség esetében minden kötelezett az egész szolgáltatással tartozik, de amennyiben bármelyikük teljesít, a többiek kötelezettsége is megszűnik.

Előtörlesztés: Amikor az adós a kölcsönszerződésben rögzített törlesztési ütemezéstől eltérve, a rögzítettől egyszerre nagyobb összeget szeretne visszafizetni.

Első ranghelyű zálogjog: Az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdoni lapján első helyen bejegyzett jelzálogjog.

Építményi hitel: Magyarország területén lévő ingatlanon alapított társasházi építményi jogon alapított zálogjog fedezettel nyújtott lakáscélú hitel. Amennyiben az építményi hitel fedezetül

szolgáltató, a társasházi építmenyi jogot terhelő zálogjog helyébe ingatlanon alapított jelzálogjog lép, a jelzálogjog bejegyzésével egyidejűleg az építmenyi hitel jelzáloghitelnek minősül.

Fedezet: A fedezet azon biztosítékok köre (pl. *ingatlanon alapított jelzálogjog, társasházi építmenyi jogon alapított zálogjog*, óvadék, stb.), amelyekből a Hitelező az ügyfél nem szerződésszerű teljesítése esetén kielégítést kereshet.

Fedezeti ingatlan: A kölcsön fedezetéül felajánlott ingatlan, melyre az OTP Lakástakarék jelzálogot jegyez be. Az ingatlan a kölcsön megszűnéséig, visszafizetéséig a kölcsön fedezete marad. A bejegyzett jelzálog összege nem változik a futamidő alatt.

Fedezetértékelés (Értékbecslés): az OTP Jelzálogbank Zrt. által végzett hivatalos hitelbiztosítéki-érték megállapítás, értékbecslési díj (hitelbiztosítéki érték-megállapítási költség) ellenében végzett eljárás.

Forgalmi érték: Forgalmi érték = Piaci érték amelyet az ingatlan értékbecslése során az értékbecslő állapít meg.

Futamidő (lejárat): Az az időperiódus, amely alatt az adós az igénybevett kölcsönt és járulékait a szerződésben meghatározott törlesztő részletekben, meghatározott rendszerességgel a Hitelezőnek visszafizeti.

Haszonélvező: A haszonélvezeti jog jogosultja, az a személy, aki egy adott ingó vagy ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik, de azt birtokolhatja, használhatja és a használatból eredő hasznokat élvezheti. Ha a fedezeti ingatlant haszonélvezeti jog terheli, a kapcsolódó kölcsönszerződésben a haszonélvező előre lemond haszonélvezeti jogáról, arra az esetre, ha a kielégítési jogot gyakorolni kell.

Hátralék: Olyan lejárt fizetési kötelezettség, amely abból származik, hogy a törlesztő részlet, vagy bármilyen egyéb költség, díj nem került szerződészerűen megfizetésre. A hátralék összege azonnal esedékes.

Hirdetmény: A Hitelező Ügyfelei által igénybe vehető szolgáltatásokra vonatkozó, valamint a hitelintézeti szolgáltatások ellenértékéről szóló, az OTP Bank ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben elhelyezett és az OTP Lakástakarék honlapján közzétett tájékoztató. A Hirdetménynek az adott szerződésre vonatkozó tartalma a szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

Hitelbírálat: Összetett banki kockázatelemzési munkafolyamat, mely a konkrét hiteligénylés kapcsán állapítja meg az ügyfél részére folyósítható hitel nagyságát.

Hitelbiztosítéki érték: A fedezetként felajánlott ingatlan óvatos becsléssel megállapított értéke. A hitelbiztosítéki érték alacsonyabb, mint az ingatlan forgalmi értéke. A hitelbiztosítéki értéket az ingatlan értékbecslése során az értékbecslő állapítja meg.

Hitelcél szerinti ingatlan: A lakáscélként megnevezett ingatlan, amire a kölcsönt felhasználja a lakás-előtakarékoskodó, illetve ha a szerződésben kedvezményezettet nevezett meg, a kedvezményezett, vagy ezen személyek közeli hozzátartozója.

Hiteligénylő: A hitelcél megvalósító, a kölcsönszerződésben adósként feltüntetett ügyfél.

Jelzálogjog: A fedezetként felajánlott ingatlanra **vagy a fedezetként felajánlott ingatlanon létesített társasházi építményi jogra** az OTP Lakástakarék Zrt. biztosítékaként bejegyzett teher.

Kamat: Az igénybevett kölcsön után ügyleti kamatot kell fizetni, amelyet a Hitelező a havi törlesztőrészlet részeként szed be. A kölcsön fix kamatozósú, Fix kamatozás esetében a futamidő végéig a kamat mértékét nem változtatja a Hitelező.

Késedelmi kamat: A késedelmi kamat a pénztartozás késedelmes teljesítésének következménye, amely a késedelemből esés időpontjától esedékes.

KHR: A központi hitelinformációs rendszerben (KHR) nyilvántartott adatok kezelésének célja a hitelképesség megalapozottabb megítélése, valamint a felelős hitelezés feltételei teljesítésének és a hitelezési kockázat csökkentésének előmozdítása az adósok és a referenciaadat-szolgáltatók (bankok, pénzügyi intézmények) biztonságának érdekében.

Lakáscélú hitel- vagy kölcsönszerződés: „A lakástakarékpénztárakról” szóló 1996. évi CXIII. törvény alapján lakáscélú kölcsönnek minősül az OTP Lakástakarék által nyújtott kölcsönből kiváltandó kölcsön, ha felhasználásának célja a következők egyike volt:

az OTP Lakástakarék által nyújtott kölcsönhöz kapcsolódó lakáselőtakarékosági szerződés lakáselőtakarékoskodójának (szerződőjének), kedvezményezettjének vagy azok közeli hozzátartozójának

a/ javára történő lakótelek vásárlása, lakás, családi ház, üdülő vagy tanyai lakóingatlan vásárlása, építése, cseréje, valamint lakásbérleti vagy lakáshasználati jog vásárlása, ideértve a nyugdíjasházban vagy valamilyen, életvitelszerű lakhatást, ápolást, illetve gondozást biztosító otthonban, intézményben a jogosult élete végéig fennálló bérleti, lakáshasználati jog vásárlását, továbbá lakásra, családi házra vagy tanyai lakóingatlanra vonatkozó pénzügyi lízingszerződés megkötéséhez szükséges önerő finanszírozását,

b/ által nyugdíjasházban vagy valamilyen, életvitelszerű lakhatást, ápolást, illetve gondozást biztosító otthonban, intézményben történő ellátás térítési díjának egyösszegű megfizetése, megelőlegezése,

c/ tulajdonában, valamint pénzügyi lízingbe vétel, haszonélvezeti jog vagy az a/ pontnak megfelelő más jogcímen használatában lévő lakás, családi ház, üdülő vagy tanyai lakóingatlan bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása,

d/ a tulajdonában, valamint pénzügyi lízingbe vétel, haszonélvezeti jog vagy az a/ pontnak megfelelő más jogcímen használatában lévő lakáshoz, családi házhoz, üdülőhöz vagy tanyai lakóingatlanhoz szükséges, illetve a beépítés alatt álló vagy már beépített terület lakhatóságát javító, a következőkben felsorolt közművek, kommunális létesítmények saját vagy önkormányzati, közműfejlesztési társulat által megvalósított beruházás keretében történő

kialakítása (kiépítése, szerelése) és felújítása: szilárd burkolatú út, kerítés, járda, áram-, gáz-, vízvezeték, szennyvízcsatorna, csapadékvíz-elvezető csatorna, árok, központi fűtés, informatikai hálózati kapcsolat (telefon, kábeltelevízió, internetelérés)

Lakáscélú felhasználásnak minősül:

- a) a lakás-előtakarékoskodó, illetve ha a szerződésben kedvezményezettet nevezett meg, a kedvezményezett, továbbá ezen személyek közeli hozzátartozója
 - aa) javára történő lakótelek vásárlása, lakás vagy családi ház, üdülő, tanyai lakóingatlan vásárlása, építése, cseréje, visszterhes átruházása, valamint lakásbérleti vagy lakáshasználati jog vásárlása, ideértve a nyugdíjasházban vagy valamilyen, életvitelszerű lakhatást, ápolást, illetve gondozást biztosító otthonban, intézményben a jogosult élete végéig fennálló bérleti, lakáshasználati jog vásárlását, továbbá lakásra, családi házra, üdülőre vagy tanyai lakóingatlanra vonatkozó pénzügyi lízingszerződés megkötéséhez szükséges önerő finanszírozását,
 - ab) által nyugdíjasházban vagy valamilyen, életvitelszerű lakhatást, ápolást, illetve gondozást biztosító otthonban, intézményben történő ellátás térítési díjának egyösszegű megfizetése, megelőlegezése,
 - ac) a tulajdonában, valamint pénzügyi lízingbevétel, haszonélvezeti jog vagy az aa) pontban megjelölt jogcímen használatában lévő lakás, családi ház, üdülő, tanyai lakóingatlan bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása,
 - ad) a tulajdonában, valamint pénzügyi lízingbevétel, haszonélvezeti jog vagy az aa) pontban megjelölt jogcímen használatában lévő lakáshoz, családi házhoz, üdülőhöz vagy tanyai lakóingatlanhoz szükséges, illetve a beépítés alatt álló vagy a már beépített terület lakhatóságát javító, a saját vagy önkormányzati, közműfejlesztési társulat általi beruházás keretében megvalósított, a következőkben felsorolt közművek, kommunális létesítmények kiépítése, szerelése és felújítása: szilárd burkolatú út, járda, kerítés, áram-, gáz-, vízvezeték, szennyvízcsatorna, csapadékvíz-elvezető csatorna, árok, központi fűtés, informatikai hálózati kapcsolat (telefon-, kábeltelevízió, Internet-elérés),
- b) a lakásszövetkezet tulajdonában, vagy a tagjainak közös tulajdonában álló épületrészek felújítása és korszerűsítése,
- c) a társasházi lakások lakástulajdonosainak közös tulajdonában álló épületrészek felújítása és korszerűsítése,
- d) az a) - c) pontban meghatározott célok finanszírozására pénzügyi intézménytől vagy biztosítóiintézetektől felvett kölcsön, pénzügyi intézménytől igénybevett pénzügyi lízing vagy ilyen kölcsönhöz vagy lízinghez kapcsolódó, külön törvényben meghatározott

gyűjtőszámlahitel, valamint a hitelintézet által folyósított és igazolt célra felhasznált munkáltatói, illetve települési önkormányzat által nyújtott kölcsön kiváltása,

e) az a) - c) pontban meghatározott célok finanszírozására felvett kölcsön kiváltására felhasznált, a Hpt. 2012. január 1-jén hatályos 200/B. § szerinti végtörlesztés keretében nyújtott kölcsön kiváltása,

f) a d) pontban meghatározott feltételeknek megfelelő kölcsön, gyűjtőszámlahitel kiváltására felhasznált, pénzügyi intézménytől vagy biztosítóintézettel felvett kölcsön kiváltása.

A természetes személy lakás-előtakarékoskodó/kedvezményezett, továbbá ezen személyek közeli hozzátartozói az egyéni lakástakarék szerződésében meghatározott szerződéses összeget, a társasházuk közös tulajdonában, illetve lakásszövetkezeti tulajdonukban álló épületrészek:

* korszerűsítésének, felújításának a költségeiből a ráeső részének a megfizetésére, vagy

* a korszerűsítéshez, felújításhoz felvett hitel ráeső részének a megfizetésére is fordíthatja.

Lízing szerződés: Az a szerződés, amelyben a lízingbeadó a lízingbevevő részére pénzügyi lízingbe adja az adásvételi szerződéssel a lízingbevevő részére történő lízingbeadás céljával a lízingbeadó által megvásárolandó lízingtárgyat.

Széljegy: *Az ingatlan tulajdoni lapján széljegyen feltüntetett, jog, tény vagy adat bejegyzése, illetve törlése iránt benyújtott kérelmet, bírósági elrendelést vagy hatósági felhívást kell ezalatt érteni, amely tanúsítja az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását. Az ingatlan-nyilvántartási eljárást lezáró döntés meghozatalával egyidejűleg a széljegy törlésre kerül.* Szerződéses összeg: A lakás-előtakarékoskodó által vállalt összes betételhelyezés, a betételre jóváírt kamat, az állami támogatás, az állami támogatásra jóváírt kamat és a lakás-előtakarékoskodó által igényelhető lakáskölcsön együttes összege.

Társasházi építményi jog jogosult: *A Társasházi építményi jog jogosultja az adásvételi szerződésben foglalt feltételek teljesítése esetén jogosultságot szerez a felépítendő épületben – az arra vonatkozó társasházi alapító okirat szerint – kialakítandó lakásra vonatkozó tulajdonjog megszerzésére.*

Teljes Hiteldíj Mutató (a továbbiakban: THM):

- a hitel teljes díjának aránya a hitel teljes összegéhez éves százalékban kifejezve.
- 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
- különböző ajánlatok összehasonlítására, az ügyfél megfelelő tájékoztatására szolgál.

Az egyes szerződéses módzatokhoz tartozó THM-értékek az ÁSZF és a Prémium Üzletszabályzat mellékleteiben, illetve a nyilvános tájékoztatókban csak tájékoztató jelleggel

kerülnek megjelölésre, az adott ügyletre vonatkozó THM-érték az egyedi kölcsönszerződésekben kerül feltüntetésre.

Tulajdoni lap: *A teljes tulajdonlap-másolat igazolja az ingatlan földhivatali nyilvántartás szerinti azonosító adatait (terület, helyrajzi szám stb.), a tulajdonost (tulajdonjog mértékét, tulajdonszerzés jogcímét stb.), továbbá az ingatlannal kapcsolatban bejegyzett egyéb jogokat, tényeket, az ezek jogosultjaihoz kapcsolódó adatokat, valamint tartalmazza a széljegyet, és a törölt bejegyzést/széljegyet.*

Üdülő: Üdülőnek minősül a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény szerinti üdülő, vagyis az ingatlan-nyilvántartásban üdülőként (üdülőépület, hétvégi ház, apartman, nyaraló, csónakház) feltüntetett vagy ilyenként feltüntetésre váró építmény.

Vagyonbiztosítás: A vagyonbiztosítási szerződésekben a biztosító arra vállal kötelezettséget, hogy az előre meghatározott jövőbeli esemény bekövetkeztétől függően az eseményből eredő kár esetén a biztosított részére szolgáltatást, azaz kártérítést nyújt, míg a biztosítási szerződést megkötő személy díj fizetésére kötelezi magát.

Végtörlesztés: Végtörlesztés esetén az adós a teljes fennálló tőke-, kamat-, és esetleges díj-, költség- tartozását megfizeti, és azzal megszűnik a Hitelező felé fennálló fizetési kötelezettsége.

Zálogjogosult: Az a természetes vagy jogi személy, akinek javára a jelzálog bejegyzése történik.

Zálogkötelezett: Dologi adós. *Aki a hitel visszafizetésének biztosítékeként ajánlja fel jelzáloghitel esetén az ingatlanát, valamint építményi hitel esetén a társasházi építményi jogát.*

V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

(116) 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.

(117) 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.

(118) A 2015. évi CV. törvény szerinti adósságrendezési eljárás hatálya alatt álló ügyfelekre elsősorban az „Üzletszabályzat a természetes személyek adósságrendezéséről (Magáncsőd) lakossági ügyfelek részére” című üzletszabályzat speciális rendelkezéseit, az ott nem szabályozottak tekintetében pedig jelen Üzletszabályzat rendelkezéseit kell alkalmazni.

(119) 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.

Az Üzletszabályzat módosításának indoka:

- társasházi építményi jog bevezetése

A fenti módosításokkal kapcsolatban nyitva álló panasztételi lehetőségekről az ügyfél az OTP Bank Általános Üzletszabályzatának 03. számú al mellékletét képező Panaszkezelési Szabályzatból tájékozódhat, amely az OTP Lakástakarék Általános Szerződési Feltételeinek 43. (3) pontja szerint alkalmazandó. Ezen panasztételi lehetőségek igénybevétele nincs határidőhöz kötve.

OTP Lakástakarék Zrt.