

## ÜGYFÉLTÁJÉKOZTATÓ

### A KÖVETELÉSKEZELÉS FOLYAMATÁRÓL, ESETLEGES VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁSRÓL, KAPCSOLÓDÓ KÖLTSÉGEKRŐL ÉS DÍJAKRÓL

A kölcsönszerződés értelmében Adós és Adóstárs egyetemlegesen felel a hitel visszafizetéséért, késedelmes teljesítés esetén a Takarékbank jogosan követelheti mindkét (ha Készfizető Kezes is van az ügyletben, mindhárom) ügyletszereplőtől a teljes lejárt tartozás rendezését, annak kiegyenlítéséig. A Zálogkötelezett a fedezeti ingatlan aktuális forgalmi értékének erejéig felel a tartozásért.

A Takarékbank a kölcsönszerződés felmondásának tényéről – hiteltípustól függően – felmondó levélben, vagy közokiratba foglaltan, írásban tájékoztat minden ügyletszereplőt.

Felmondást követően a tartozás egy összegben válik esedékessé, a Takarékbank a teljes tartozás után számítja fel a Hirdetmény/Kondíciós lista szerinti késedelmi kamatot. Felmondást követően a kölcsönszerződés eredeti paramétereinek visszaállítására nincs lehetőség.

**Tájékoztatjuk, hogy a Takarékbank a felmondást követő – mindaddig, amíg a Takarékbank tartozást tart nyilván – 5 éven keresztül félévente, majd évente küld értesítést minden ügyletszereplőnek a fennálló tartozásról.**

Amennyiben Adós, Adóstárs és Készfizető Kezes a felmondás kézhezvételét követő 8 napon belül nem rendezi a teljes tartozást, a Takarékbank követelését jogi úton érvényesíti.

A behajtási folyamat jogi útra való terelését megelőzően a tartozás megfizetésére az alábbi lehetőségek állnak fenn:

- a fennálló tartozás egy összegben történő megfizetése
- a fennálló tartozás részletben történő visszafizetése
- jelzáloghitelek esetében a fedezeti ingatlan szabadpiaci értékesítése

Kérjük, hogy amennyiben Ön felmondott jelzáloghitellel rendelkezik, fontolja meg a fedezeti ingatlan szabadpiaci értékesítésének lehetőségét. A Takarékbank álláspontja szerint felmondott kölcsön esetén, ha Ön nem tud élni az egyösszegű rendezés, vagy a részletfizetés lehetőségével, akkor ezen megoldás jelenti a leghatékonyabb megoldást minden fél számára.

Felmondást követően - amennyiben a fennálló tartozása nem kerül rendezésre és a fentiekben leírt lehetőségek közül egyik sem valósulna meg - az alábbi intézkedések megtételére nyílik lehetősége a Takarékbanknak, a lehető legnagyobb megtérülés elérésének érdekében:

- 1) Állami készfizető kezességvállalás lehívása – jelzáloghiteleknél hiteltípustól függően;
- 2) Lakástakarék-pénztári, nyugdíjpénztári megtakarítással és életbiztosítással kombinált ügyletek esetében a megtakarítás lehívása – hiteltípustól függ;
- 3) Fizetési meghagyás (FMH) indítása;
- 4) A követelés teljes összegének behajtása érdekében a Takarékbank ügyvédi közreműködéssel is kezdeményezheti minden Adós/Adóstárs/Készfizető kezes/Zálogkötelezettel szemben a bírósági végrehajtási eljárás megindítását, amely kiterjedhet az Adós/Adóstárs/Készfizető

kezes munkabéréből, vagy egyéb járandóságából történő letiltásra (legfeljebb a járandóság 33%-a, több letiltás esetén a munkabérnek legfeljebb 50%-áig terjedhet), valamint valamennyi ingó és ingatlan vagyontárgyából történő érvényesítésre.

- 5) Ingatlannal fedezett hitelek esetében az ingatlan bírósági végrehajtáson kívüli árverezésére a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően.
- 6) A követelés engedményezése.

Az alábbiakban az egyes lehetséges intézkedések részleteiről tájékoztatjuk:

### 1. **Állami készfizető kezességvállalás lehívása (jelzáloghitel)**

A kölcsönszerződés felmondó okiratának átvételét követő 31. naptól a Takarékbank kezdeményezheti az állami készfizető kezességvállalással érintett kölcsönrész tekintetében a biztosíték lehívását.

A jóváhagyott biztosíték lehívását követően a Magyar Állam a NAV-on keresztül adók módjára hajtja be az Ügyfélen a kezességvállalás összegét.

Amennyiben a készfizető kezességvállalás elutasításra kerül, a Takarékbank egyéb a lentiekben részletezett módon hajthatja be követelését.

### 2. **Fizetési meghagyásos eljárás (FMH) elsősorban közokiratba nem foglalt fogyasztási fedezetlen hitelek esetén:**

Amennyiben Ügyfelünk a felmondást követő 15 napon belül tartozását nem tudja rendezni, a Takarékbank jogosult (akár meghatalmazott jogi képviselő meghatalmazása útján) fizetési meghagyásos eljárást (2009. évi L. törvény) kezdeményezni Adós/Adóstárs/Készfizető kezes ellen.

A fizetési meghagyásos eljárás (továbbiakban: FMH) a közjegyző hatáskörébe tartozó, a pénzkövetelések érvényesítésére szolgáló egyszerűsített polgári nem peres eljárás. A fizetési meghagyásos eljárás során a közjegyző a MOKK interneten elérhető országosan egységes számítástechnikai rendszere használatával, gépi adatfeldolgozással jár el.

A fizetési meghagyásos eljárás kezdeményezése során törvényben megállapított díjat kell fizetni, melynek mértéke az alapeljárás 3 % - a (min. 5000 Ft, max. 300.000 Ft).

Az FMH annak kibocsátásától számított 30 napon belül emelkedik jogerőre, amennyiben nem történik ellentmondás. A jogerős FMH-nak ugyanolyan hatálya van, mint egy jogerős bírósági ítéletnek, így amennyiben az FMH jogerőre emelkedését követően az Ügyfél továbbra sem teljesíti a követelést, végrehajtási lap kiállítására kerülhet sor (lásd jelen Tájékoztató 3. pontja).

Az Ügyfél az arra nyitva álló határidőn belül ellentmondással élt írásban az eljáró közjegyzőnél vagy személyesen bármely közjegyzőnél, továbbá ha az FMH nem kézbesíthető, a fizetési meghagyásos eljárás automatikusan perré alakul, mely során a Takarékbank (akár az általa megbízott jogi képviselő útján is) az illetékes bíróság felé intézkedik, hogy a követelés további érvényesítése a jogerős bírósági végzés/ítélet alapján folytatható legyen.

### 3. **Végrehajtási eljárás indítása jogerős FMH/ítélet alapján:**

A fizetési meghagyásos (FMH) eljárás vagy bírósági peres eljárás során hozott jogerős határozatok alapján végrehajtási eljárás kezdeményezhető. Ebben az esetben a végrehajtási eljárás végrehajtási lap kiállításával kezdődik meg, melyet a Takarékbank (akár az általa megbízott jogi képviselő útján) kezdeményez a MOKK internetes felületén, melynek díja az alapeljárás 1 %-a (min. 5000 Ft, max. 150.000 Ft).

A végrehajtási lap kiállítását követően a végrehajtási eljárást a továbbiakban az illetékes önálló bírósági végrehajtó folytatja le a bírósági végrehajtási eljárásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban Vht.).

A végrehajtási eljárás kiterjedhet az Ügyfél munkabéréből, vagy egyéb járandóságából, hatósági átutalási megbízással (inkasszó) történő letiltásra, valamint ingó- és ingatlan vagyontárgyaira vezetett végrehajtásra (azok árverezésére) is.

### 3.1. Fedezeti ingatlan bírósági árverés útján történő értékesítése

A fedezeti ingatlan végrehajtási eljárás keretében történő árverése esetén az ingatlan becsértéke 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítvány figyelembevételével kerül megállapításra. Árverés során az ingatlan kikiáltási ára lakóingatlan esetén jellemzően a becsérték 100%-a<sup>1</sup>, míg egyéb ingatlan esetén a becsérték 50%-ára csökkenthető. Amennyiben az így megállapított becsértékkel bármelyik érintett fél nem ért egyet, lehetősége van a kézhezvételtől számított 15 napon belül kifogással élni. Az eljáró bíróság ezt követően szakértőt rendel ki, mely szakértő feladata az ingatlan becsértékének megállapítása. Ezen szakvélemény elkészítésének költségvonzata van. Az eljáró végrehajtó a jogerős végzésben megállapított becsértéket fogja ezt követően az árverési hirdetményben feltüntetni.

Az első sikertelen árverést követően a végrehajtónak 3 hónapon belül második árverést kell tartani. Amennyiben a második árverés is sikertelenül záródna, úgy a Takarékbank – amennyiben a jegyzőkönyv átvételét követő 15 napon belül jelzi – a Vht-ban megjelölt átvételi összegben átveheti az ingatlant. Amennyiben több végrehajtást kérő van, az ingatlant az veheti át, aki a meghaladó legmagasabb összegű árajánlatot teszi. Amennyiben a második sikertelen árverést követően az ingatlan átvételére nem kerül sor, a végrehajtó az ingatlan vonatkozásában folyamatos árverési hirdetményt tesz közzé.

Sikeres árverést követően – a Vht-ben meghatározott kielégítési sorrendre vonatkozó szabályai szerint – a végrehajtó a befolyt vételárat felosztási terv alapján elszámolja, és annak megfelelően a jogosult/ak részére utalja.

Amennyiben sikeres ingatlanárverést követően a jogerős felosztási terv alapján a végrehajtó által elutalt összegből a Takarékbank teljes követelése megtérül, úgy a Takarékbank Önnel szemben fennálló követelése megszűnik.

Amennyiben sikeres ingatlanárverést követően a jogerős felosztási terv alapján a végrehajtó által elutalt összegből a Takarékbank követelése nem térül meg teljes mértékben, úgy ez esetben a végrehajtási eljárást a Takarékbank a teljes megtérülésig folytatja az ügylet összes szereplője ellen.

---

<sup>1</sup> 147. § (1) Az ingatlan kikiáltási ára a becsérték összege.

(2) Az ingatlanra - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - legalább a kikiáltási ár felének megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat.

(3) Lakóingatlanra legalább a kikiáltási ár 70%-ának - fogyasztóval kötött szerződésen alapuló követelés behajtása esetén legalább a kikiáltási árának - megfelelő összeggel tehető érvényes vételi ajánlat, ha az adósnak ez az egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárás megindítását megelőző 6 hónapban is ebben volt.

(4) Lakóingatlanok kell tekinteni

a) a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlant (tulajdoni illetőséget) a hozzá tartozó földrészlettel, ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki,

b) az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épületet, épületcsoportot és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttesét.

### 3.2. Végrehajtási eljárás során felmerülő főbb díjak/költségek:

Tájékoztatjuk, hogy az alábbi díjszabás a hatályos rendeletek és törvények alapján került feltüntetésre és a főbb díjtételeket tartalmazza (nem teljeskörű). Felhívjuk figyelmét, a díjak/költségek a mindenkor hatályos jogszabályok szerint kerülnek felszámításra.

- a) A végrehajtás elrendeléséért az **eljáró közjegyzőnek minden esetben díjat kell fizetni**. Ennek mértéke 2009. évi L. törvény (FMH) 55. § - ának rendelkezései szerint eljárásonként az eljárás megindításakor fennálló tőkekövetelés 3%-a, de legalább 5.000,- Ft, maximum 300.000,- Ft.
- b) Az **ügyvédi munkadíj** összege a 12/1994. (IX.8.) IM rendelet 3. § és 8. § alapján kerül meghatározásra kizárólag abban az esetben, ha a Takarékbank az általa megbízott jogi képviselő útján kezdeményezi a végrehajtási eljárást:
- A végrehajtás elrendelése (a végrehajtható okirat kiállítása) iránti kérelem munkadíja a végrehajtási ügyérték 1%-a, de legalább 4000 Ft.
  - Az ügyvédet költségátalányként megilleti a munkadíj 30%-a, de legalább 1500 Ft.
- c) A **bírószági végrehajtói** díjszabásról a 35/2015. (XI.10.) IM rendelet, melynek 8. § (1) alapján a végrehajtási ügyértékhez igazodó **munkadíj** összege:

100 000 Ft-ot meg nem haladó ügyérték esetén	4 000 Ft
100 000 Ft feletti, de 1 000 000 Ft-ot meg nem haladó ügyérték esetén 4000 Ft és a 100 000 Ft feletti rész	3%-a
1 000 000 Ft feletti, de 5 000 000 Ft-ot meg nem haladó ügyérték esetén 31 000 Ft és az 1 000 000 Ft feletti rész	2%-a
5 000 000 Ft feletti, de 10 000 000 Ft-ot meg nem haladó ügyérték esetén 111 000 Ft és az 5 000 000 Ft feletti rész	1%-a
10 000 000 Ft feletti ügyérték esetén 161 000 Ft és a 10 000 000 Ft feletti rész	0,5%-a

A munkadíj maximuma 1.000.000, - Ft

A 35/2015. (XI.10.) IM rendelet 15. § (1) bekezdése rendelkezik a pénzkövetelés érvényesítése esetén a **behajtási jutalék** összegéről, melynek megállapítása a végrehajtható okiratban feltüntetett követelés teljes összegből behajtott összeg alapulvételével kerül megállapítása az alábbiak alapján:

5 000 000 Ft-ot meg nem haladó összeg esetén	8%
5 000 000 Ft feletti, de 10 000 000 Ft-ot meg nem haladó összeg esetén 400 000 Ft és az 5 000 000 Ft feletti rész	6%-a
10 000 000 Ft feletti összeg esetén 700 000 Ft és a 10 000 000 Ft feletti rész	3%-a

A behajtási jutalék maximuma 4.000.000,- Ft

Felhívjuk figyelmét, hogy a végrehajtási eljárás során további költségek merülhetnek fel, melyek megfizetése Önt, mint Adóst fogja terhelni, tekintettel a végrehajtási törvény 34.§ (1) pontjában foglaltakra: „*A végrehajtás során felmerült költséget – ha a törvény másképpen nem rendelkezik – a végrehajtást kérő előlegezi, és az adós(ok) viseli(k).*”

#### 4. Saját árverés (jelzáloghitel)

A lejárt követelés behajtásának másik lehetséges eszköze a fedezeti ingatlan bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése, amelyre a megkötött zálogszerződés, a zálogtárgyak bírósági eljáráson kívüli értékesítéséről szóló 66/2014. (III. 13.) Korm. rendelet valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezik. Aszerint, hogy az ingatlanra vonatkozó jelzálog (vagy önálló zálogjog) szerződés megkötésére 2016. október 1. napját megelőzően, vagy azt követően kerül sor, a Takarékbanknak a bíróságon kívüli végrehajtásra az Adóssal a kielégítési jog megnyílása előtt, vagy a kielégítési jog megnyílása után történt megállapodása alapján van lehetősége. A fent leírt feltételek alapján a Takarékbank a kölcsönszerződés fedezetéül szolgáló fedezeti ingatlant maga is értékesítheti, vagy megbízást is adhat árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személynek (végrehajtó, árverezőház, felszámoló). Ezen fedezeti ingatlanok értékesítése a NAV hivatalos honlapján elektronikus árverés formájában történik. Az ingatlan törvény szerinti minimális ára az aktuális Hitelbiztosítéki érték kölcsönszerződésbe foglalt százaléka és az aktuális forgalmi érték 70%-a közül a magasabb.

A Takarékbank minden esetben, előzetesen - legalább 30 nappal a fedezeti ingatlan tényleges értékesítése előtt - írásban értesíti a Zálogkötelezett(ek)et az értékesítés módjáról, helyéről és idejéről. Ezen előzetes értesítés minden esetben hivatkozik zálogszerződésre, tartalmazza az értékesíteni kívánt zálogtárgy adatait, a kielégítési jog gyakorlásával érvényesíteni kívánt összeget és annak járulékait, továbbá a kielégítési jog megnyíltának okát és időpontját.

A zálogtárgy értékesítését követően a Takarékbank az értékesítés eredményéről írásbeli elszámolást készít, mely elszámolást megküld a Zálogkötelezett(ek)nek és az értékesítésbe időközben bekapcsolódott Zálogjogosultaknak (a továbbiakban: érdekelt). Végleges elszámolás a birtokba adás után kerül megküldésre Zálogkötelezett(ek) részére, amely tartalmazza a fentiekén kívül az esetlegesen fennmaradt követelés összegét, illetve a vételárból Zálogkötelezettet megillető maradványérték összegét is.

A fennmaradt követelés behajtása érdekében a Takarékbank jogosult a bírósági végrehajtás kezdeményezésére.

#### **Saját árveréssel kapcsolatos költségek:**

Tájékoztatjuk, hogy az alábbi díjszabás a hatályos jogszabályok alapján került feltüntetésre és a főbb díjtételeket tartalmazza (nem teljeskörű). Felhívjuk figyelmét, a díjak/költségek a mindenkor hatályos jogszabályok szerint kerülnek felszámításra.

- a) A Takarékbank mindenkor hatályos vonatkozó Hirdetménye szerinti ingatlan értékelés költsége
- b) NAV eljárási illeték költsége 25.000,- Ft
- c) Árverés szervezésével üzletszerűen vagy hivatalból foglalkozó személy (végrehajtó, árverezőház, felszámoló) költsége – egyedi szerződés alapján kerül meghatározásra.

#### 5. A követelés engedményezése

A követelés behajtás eredménytelensége esetén a Takarékbank dönthet úgy, hogy követelését értékesíti. A követelésértékesítés során a Takarékbank a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (Ptk.) foglaltak szerint, szabályozott módon, úgynevezett engedményezési és követelés adásvételi szerződést köt a vevővel. Csomagban történő értékesítés esetében kizárólag követelésvásárlásra jogosult, PSZÁF/MNB engedélyével rendelkező gazdasági társaság részére kerülnek értékesítésre a követelések. Egyedi értékesítésnél azonban a vevő lehet magánszemély vagy akár egyéb gazdasági társaság is.

Az engedményezési szerződés alapján a Takarékbank, mint engedményező a hitelezői jogok gyakorlását a vevő, mint engedményes részére átadja, átruházza. Az átruházás időpontjától a kölcsönszerződésből eredő valamennyi jog valamint kötelezettség jogosultja az Engedményes lesz, ezáltal a tulajdoni lapra bejegyzett jelzálogjog is átjegyzésre kerül az engedményes javára, illetve átjegyzés nélkül is a törvény erejénél fogva átszáll a zálogjog az engedményesre.

Követelésértékesítést követően a Takarékbank 30 napon belül tértivevényes levélben értesíti az ügyletszereplőket az engedményezés tényéről, időpontjáról, továbbá az Engedményes személyéről és elérhetőségéről. Az értékesítést követően Ön, kizárólag azon személlyel/gazdasági társasággal tud a tartozásról egyeztetni, aki megvásárolta a követelést, a Takarékbank azzal kapcsolatban – a követelés összegének engedményezést követően történt változása tekintetében - további információt már nem tud nyújtani.

A követelésértékesítést követően kizárólag az Engedményes jogosult dönteni arról, hogy milyen követelés behajtási lépéseket tesz, a Takarékbank ezen folyamatról további információval nem rendelkezik, jogai és kötelezettségei a követelés tekintetében megszűntek.

Bízunk benne, hogy tartozása rendezése érdekében sikerül a Takarékbankkal együttműködni, és így elkerülhetővé válnak a fentebb részletezett lépések.

**Takarékbank Zrt.**