

# A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. tájékoztatója

a követelés érvényesítésével kapcsolatos, a követeléskezelő által a fogyasztó részére alkalmazott költségekről és díjakról, a kamat- és díjszámítás módjáról, a hátralékos tartozás kiegyenlítésének elszámolási sorrendjéről, valamint a végrehajtási eljárás költségeiről, az azzal kapcsolatban a jogszabályokban meghatározott minimális vételi árakról

## I. A követelés érvényesítésével kapcsolatban alkalmazott költségek és díjak, a kamat- és díjszámítás módja.

A lentiekben részletezett díjak, a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. hatályos Díjtáblázata szerint kerülnek felszámításra.

### A) A KÖLCSÖNSZERZŐDÉS FELMONDÁSÁT MEGELŐZŐEN ALKALMAZOTT DÍJAK

A törlesztőrészlet esedékessége minden naptári hónap elseje, és azt legkésőbb a tárgyható 15. napjáig lehet minden hátrányos jogkövetkezménytől mentesen megfizetni a kölcsönszerződésben rögzített módon és az ott megjelölt számlára.

A kölcsönszerződésben foglalt fizetési kötelezettség elmulasztása esetén a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a kölcsönszerződés felmondásáig nem késedelmi kamatot, hanem

1. Hitelkésedelmi díjat, vagy
2. Hátralékkezelés díjat

számít fel.

#### 1. Hitelkésedelmi díj

A hitelkésedelmi díj alapja a kölcsönszerződés szerinti teljes havi befizetési kötelezettség.

i. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a törlesztőrészlet 5%-ának megfelelő mértékű hitelkésedelmi díjat számít fel, amennyiben

- a) az Adós hátraléka a vizsgálat időpontjában eléri, vagy meghaladja a kölcsönszerződés szerinti egy teljes havi befizetési kötelezettségét, de kevesebb, mint a kölcsönszerződés szerinti két teljes havi befizetési kötelezettsége és a kölcsönügylet fennállása alatt a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. küldött már fizetési felszólító levelet,

illetve

- b) a vizsgálat időpontjában az Adós hátraléka két egymást követő hónapban elérte, vagy meghaladta a kölcsönszerződés szerinti egy teljes havi befizetési kötelezettségét.

A hitelkésedelmi díj a vizsgálat időpontjában kerül előjegyzésre, amelyet az Adósnak akkor is meg kell fizetni, ha a hátralék rendezésére a hitelkésedelmi díj előjegyzésének hónapjában sor kerül.

**Példa: A hitelkésedelmi díjra vonatkozó példák az alábbi kölcsönre vonatkoznak.**

A példák egy 2014. március 15. napja előtt kötött 3.000.000 Ft szerződéses összegű, 826-os módosítást, 8,9%-os kamatlábú azonnali áthidaló kölcsönre vonatkoznak, feltételezve, hogy a kölcsön futamidejéből eltelt 24 hónap.

- A szerződésre szerződés szerint fizetendő kamat mértéke 22.250 Ft.
- A megtakarítás összege 18.600 Ft.
- Az áthidaló kölcsön szerződés szerint fizetendő teljes törlesztőrészlet: 18.600 Ft + 22.250 Ft = 40.850 Ft

**Példa: első késedelembe esés**

- Törlesztőrészlet esedékesség: 2013.06.01.
- 2013.05.31. napjáig fennálló hátralék: 0 Ft
- Befizetés 2013.06.01. és 2013.06.15. között: 0 Ft
- Hátralék összege 2013.06.17-én 40.850 Ft
- 2013.06.17. napján felszámított hitelkésedelmi díj: 0 Ft

**Példa: második késedelembe esés egy havi törlesztőrészlettel 1. (egy havi késedelembe esés másodszor)**

- Törlesztőrészlet esedékesség: 2013.06.01.
- 2013.05.31. napjáig fennálló hátralék: 0 Ft
- Befizetés 2013.05.16. napi vizsgálatkor fennálló hátralék 40.850 Ft volt, melyet 2013.05.31. napjáig megfizettek
- Befizetés 2013.06.01 és 2013.06.15 között: 0 Ft
- Hátralék összege 2013.06.17-én: 40.850 Ft
- 2013.07.16. napján felszámított hitelkésedelmi díj:  $40.850 \text{ Ft} \times 5\% = 2.043 \text{ Ft}$

**Példa: második késelembbe esés egy havi törlesztőrészlettel 2. (hátralék görgetése először)**

- Törlesztőrészlet esedékesség: 2013.06.01.
- 2013.05.31. napjáig fennálló hátralék: 40.850 Ft
- Befizetés 2013.06.01 és 2013.06.15 között: 40.850 Ft
- Hátralék összege 2013.06.17. napján: 40.850 Ft, valamint a múlt hónapban felírt hitelkésedelmi díj: 2.043Ft
- 2013.06.17. napján felszámított hitelkésedelmi díj, mely esedékessége 2013.07.01.:  $40.850 \text{ Ft} \times 5\% = 2.043 \text{ Ft}$

ii. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. törlesztő részlet 20 %-nak megfelelő mértékű hitelkésedelmi díjat számít fel, amennyiben a vizsgálat időpontjában megállapítható, hogy

a) az Adós hátraléka három egymást követő hónapon keresztül elérte, vagy meghaladta a kölcsönszerződés szerinti egy teljes havi befizetési kötelezettségét, de kevesebb, mint a kölcsönszerződés szerinti két teljes havi befizetési kötelezettsége, és amelyet az Adósnak akkor is meg kell fizetni, ha a hátralék rendezésére a hitelkésedelmi díj előjegyzésének hónapjában sor kerül

vagy

b) az Adós hátraléka elérte, vagy meghaladta a kölcsönszerződés szerinti kéthavi fizetési kötelezettségét, és amelyet az adósnak akkor is meg kell fizetni, ha a hátralék rendezésére a hitelkésedelmi díj előjegyzésének hónapjában sor kerül.

**Példa: harmadik késelembbe esés egy havi törlesztőrészlettel 1. (egy havi késelembbe esés harmadszor)**

- Törlesztőrészlet esedékesség: 2013.06.01.
- 2013.05.31. napjáig fennálló hátralék: 0 Ft
- Befizetés 2013.07.01 és 2013.07.15 között: 0 Ft
- A 4. ill. 5. havi vizsgálatkor fennálló tartozás meghaladta az egy havi teljes törlesztőrészletet
- Hátralék összege 2013.06.17. napján: 40.850 Ft
- 2013.06.17. napján felszámított hitelkésedelmi díj:  $40.850 \text{ Ft} \times 20\% = 8.170 \text{ Ft}$

### **Példa: harmadik késedelembe esés egy havi törlesztőrészlettel 2. (hátralék görgetése másodszor)**

- Törlesztőrészlet esedékesség: 2013.06.01
- 2013.05.31. napjáig fennálló hátralék: 40.850 Ft
- Befizetés 2013.07.01 és 2013.07.15 között: 40.850 Ft
- Hátralék összege 2013.06.17. napján: 40.850 Ft
- 2013.07.16. napján felszámított hitelkésedelmi díj:  $40.850 \text{ Ft} \times 20\% = 8.170 \text{ Ft}$

### **Példa: két havi késedelembe esés**

- Törlesztőrészlet esedékesség: 2013.06.01.
- 2013.05.31. napjáig fennálló hátralék: 40.850 Ft
- Befizetés 2013.07.01 és 2013.07.15 között: 0 Ft
- Hátralék összege 2013.06.17-én: 81.700 Ft
- 2013.07.16. napján felszámított hitelkésedelmi díj:  $40.850 \text{ Ft} \times 20\% = 8.170 \text{ Ft}$

## **2. Hátralékkezelés díj**

Azon kölcsönszerződések esetében, amelyeken a hátralék vizsgálatkor egy havi törlesztőrészletet elérő, vagy azt meghaladó hátralék mutatkozik, havonta, lakás-előtakarékossági szerződésenként 1.000,-Ft összegű hátralékkezelési díj kerül előjegyzésre, következő havi esedékességgel.

### **Hátralékkal kapcsolatos levelezés díja**

A hátralékkal kapcsolatos levelezés díja 200 Ft. Ezen díjtétel levenként kerül előjegyzésre a következő havi törlesztőrészlethez.

### **Hátralékkal kapcsolatosan küldött ajánlott levél postaköltsége**

Az ajánlott levél postaköltsége levenként kerül előjegyzésre a következő havi törlesztőrészlethez. A postaköltség összege megegyezik a Magyar Posta Zrt. által kihirdetett díjszabásokkal.

**Példa: A hátralékkezelési díjra vonatkozó példák az alábbi kölcsönre vonatkoznak.**

A példák egy 2014. március 15. napját követően kötött 2 kötelezett által aláírt, 5.000.000Ft szerződéses összegű, 822-es módozatú, 6,5%-os kamatlábú azonnali áthidaló kölcsönre vonatkoznak, feltételezve, hogy a kölcsön futamidejéből eltelt 17 hónap.

- A szerződésre szerződés szerint fizetendő kamat mértéke 27.084 Ft.
- A megtakarítás összege 20.000 Ft.
- Az áthidaló kölcsön szerződés szerint fizetendő teljes törlesztőrészlet: 27.084 Ft + 20.000 Ft = 40.850 Ft.

**Példa: első késedelembe esés**

- Törlesztőrészlet esedékesség: 2016.02.01.
- 2016.01.31. napjáig fennálló hátralék: 0 Ft
- Befizetés 2016.02.01. és 2016.02.15. között: 0 Ft
- Hátralék összege 2016.02.16. napján 40.850 Ft

**Példa: második késedelembe esés egy havi törlesztőrészlettel 1. (egy havi késedelembe esés másodszor)**

- Törlesztőrészlet esedékesség: 2016.02.01.
- 2016.01.31. napjáig fennálló hátralék: 0 Ft
- Befizetés 2016.02.16. napi vizsgálatkor fennálló hátralék 40.850 Ft volt, melyet 2016.02.29. napjáig megfizettek.
- Befizetés 2016.02.01 és 2016.06.15 között: 0 Ft
- Hátralék összege 2016.02.16-án: 40.850 Ft
- 2016.02.16. napján felszámított hátralékkezelési díj, 2016.03.01. napi esedékességgel: 1.000 Ft
- 2016.02.16. napján felszámított hátralékkal kapcsolatos egy levelezési díj, minden félnek kiküldve, 2016.03.01. napi esedékességgel: 2x200 Ft
- 2016.02.16. napján felszámított egy ajánlott levél postaköltsége, 2016.03.01. napi esedékességgel: 790 Ft

## Példa: második késedelembé esés egy havi törlesztőrészlettel 2. (hátralék görgetése először)

- Törlesztőrészlet esedékesség: 2016.02.01.
- 2016.01.31. napjáig fennálló hátralék: 40.850 Ft
- Befizetés 2016.02.01 és 2016.02.15 között: 40.850 Ft
- Hátralék összege 2016.02.16. napján: 40.850 Ft + (előző hónapban felírt hátralékkal felmerült díjak: 1.000,-Ft + 2 x 200 Ft + 790 Ft)
- 2016.02.16. napján felszámított hátralékkezelési díj, 2016.03.01. napi esedékességgel: 1.000 Ft
- 2016.02.16. napján felszámított hátralékkal kapcsolatos egy levelezési díj, minden félnek kiküldve, 2016.03.01. napi esedékességgel: 2x200 Ft
- 2016.02.16. napján felszámított egy ajánlott levél postaköltsége, 2016.03.01. napi esedékességgel: 790 Ft

### 3. Hátralékkal kapcsolatosan küldött e-mail / sms díj

A hátralékkal kapcsolatos e-mail / sms küldés díja 200 Ft. Ezen díjtétel kiküldött üzenetenként kerül előjegyzésre a következő havi törlesztőrészlethez.

### 4. Hátralékrendezés kezelési díja készpénzátutalási megbízás esetén

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt-vel kötött kölcsönszerződések esetében, az előírt törlesztési mód a csoportos beszedési megbízás. Egyedi kérelem esetén lehetőség van a hátralékot készpénzátutalási megbízás (csekkes befizetés) útján teljesíteni, amelynek díja a befizetés összegétől függetlenül, befizetésenként 200 Ft.

## B) A KÖLCSÖNSZERZŐDÉS FELMONDÁSÁT KÖVETŐEN ALKALMAZOTT DÍJAK

### 1. Késedelmi kamat

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a kölcsönszerződések felmondását követően – azon kölcsönök esetében, melyek ingatlanfedezettel nem biztosítottak és 2015.02.01. előtt befogadott, valamint a 2015.02.01. előtt felmondott hitelügyek esetében – a teljes fennálló tartozás visszafizetéséig, az aktuális tőkekövetelés alapján, késedelmi kamatot számít fel. A késedelmi kamat mértéke a kölcsönszerződésben rögzített ügyleti kamat 6 százalékponttal növelt összege.

Az ingatlanfedezettel biztosított kölcsönök esetén, melyek 2015.02.01. előtt kerültek befogadásra, valamint 2015.02.01. előtt felmondásra kerültek, a késedelmi kamat mértéke a felmondás hatályosulásától számított 90. napig, az ügyleti kamat 6 százalékponttal növelt összege. A felmondás hatályosulását követő 91. naptól – a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény vonatkozó előírásával összhangban – a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. nem számít fel késedelmi kamatot, csak a kölcsönszerződésben foglalt ügyleti kamat kerül felszámításra.

A 2015.02.01. napja előtt befogadott és a 2015.02.01. napját követően felmondott kölcsönszerződéseknel a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. nem különbözteti meg a késedelmi kamat mértékét a fedezetség szempontjából, így a felmondás hatályosulásától számított 90. napig, az ügyleti kamat 6 százalékponttal növelt összege VAGY az ügyleti kamat másfélszerese plusz 3 százalékponttal növelt összege (két érték közül az Adósok számára kedvezőbb) kerül felszámításra, a 91. naptól pedig kizárólag az ügyleti kamat összege kerül felszámításra. 2015.02.01. után befogadott és 2015.02.01. napját követően felmondott szerződéseknel késedelmi kamat mértéke a felmondás hatályosulásától számított 90. napig, az ügyleti kamat másfélszerese plusz 3 százalékponttal növelt összege, ezt követően (91. naptól) ügyleti kamat összege.

### A késedelmi kamat számításának módja:

$$\text{Késedelmi kamat összege} = \frac{\text{fennálló tőketartozás} \times \text{kamat\%} \times \text{eltelt napok száma}}{360 \times 100}$$

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. Általános Szerződési Feltételeinek (ÁSZF) 18. §-ában megfogalmazottak alapján, mind a kölcsön kamat-, mind pedig a késedelmi kamatszámítás szempontjából minden naptári hónap 30 napból áll, így a naptári év pedig 360 naposnak tekintendő.

**Példa: A késedelmi kamat kiszámítása egy 8,9%-os ügyleti kamatú, 1.000.000 Ft fennálló tartozású, ingatlanfedezettel biztosított kölcsön esetén, ha a felmondást követően 200.000 Ft résztörlesztés érkezik.**

- Felmondás dátuma: 2013.06.01.
  - A tőkekövetelés 2013.06.01. napján 1.000.000 Ft
  - A késedelmi kamat mértéke: 14,9%, ami egyben 8,9% (mint ügyleti kamat) + 6%-os késedelmi kamatmérték. (Mivel jelen példában az ügy ingatlanfedezettel biztosított, a késedelmi kamat ezen mértéke 2013.06.01. és 2013.08.30. között áll fenn, 2013.09.01. napjától a késedelmi kamat mértéke megegyezik az ügyleti kamat mértékével, vagyis 8,9%)
- 2013.06.30. napján előjegyzett késedelmi kamat:  
 $1.000.000 \text{ Ft} \times 14,9 \% \times 30 \text{ nap} / (360 \times 100) = 12.417 \text{ Ft}$
- Befizetés a felmondott számlára 2013.07.10. napján 200.000 Ft  
A késedelmi kamat nem kamatozódik tovább, azonban a befizetéseket először a késedelmi kamat megfizetésére kell elszámolni! A 2013.07.10. napján érkezett befizetésekből így először a 2013.06.30. napjáig számított késedelmi kamat, valamint a 2013.07.09. napjáig számított késedelmi kamatkövetelés kerül kiegyenlítésre. A befizetésekből fennmaradó összeg a tőketartozást csökkenti.

A 2013.07.31. napján előjegyzett késedelmi kamat számításának módja így:



- Késedelmi kamat 2013.07. - 2013.07.09. napjáig =  
 $1.000.000 \text{ Ft} \times 14,9 \% \times 9 \text{ nap} / (360 \times 100) = 3.725 \text{ Ft}$ 
  - Tőkekövetelés 2013.07.10. napján:  $1.000.000 \text{ Ft} - (200.000 \text{ Ft} - 12.417 \text{ Ft} - 3.725 \text{ Ft}) = 816.142 \text{ Ft}$
- Késedelmi kamat 2013.07.10. - 2013.07.31. napjáig =  
 $816.142 \text{ Ft} \times 14,9 \% \times 21 \text{ nap} / (360 \times 100) = 7.094 \text{ Ft}$
- Összes tőketartozás 2017.07.31. napján 816.142 Ft
- Összes kamattartozás 2017.07.31. napján 7.904 Ft

## 2. Fizetési Meghagyás (FMH) díja

A követelés érvényesítésére jellemzően úgynevezett fizetési meghagyásos eljárás útján kerül sor. A fizetési meghagyást a közjegyző bocsátja ki a fizetési meghagyásos eljárásról szóló 2009. évi L. törvény rendelkezéseinek megfelelően. A tárgybeli eljárásért eljárási díjat kell fizetni, amely díj – marasztalás esetén – a kötelezettet terheli. A díj összege az eljárás díja a szerződésen fennálló tőkekövetelés 3%-a, de legkevesebb 5.000 Ft legfeljebb 300.000 Ft. Az eljárási díj megfizetéséért a fizetésre kötelezett Adósok egyetemlegesen felelnek.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> A díj viselésével, a mentességekkel kapcsolatos előírásokat a fizetési meghagyásos eljárásról szóló 2009. évi L. törvény 42-50. §§-ai tartalmazzák

## 3. Fizetési Meghagyás (FMH) kibocsátásának ügyvédi (jogtanácsosi) munkadíja

A díj összege a szerződésen fennálló tőkekövetelés 2,5%-a, de minimum 5.000 Ft + ÁFA. A tárgybeli munkadíj megállapítására bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22) IM rendelet szerint kerül sor.

**Példa: Fizetési Meghagyás (FMH) szakaszban felmerült költségek kiszámítása 1.000.000 Ft tőkekövetelés és 3 adós esetén.**

- FMH közjegyzői díja a tőkekövetelés 3%-a: 30.000 Ft
- Ügyvédi munkadíj a tőkekövetelés 2,5%-a:  $25.000 \text{ Ft} + \text{ÁFA} = 38.100 \text{ Ft}$
- Összes díj: 68.100 Ft

## 4. Végrehajtás elrendelésének közjegyző felé fizetendő díja

A díj összege a kölcsönszerződésen fennálló tőkekövetelés 1%-a, de legkevesebb 5.000 Ft, legfeljebb 150.000 Ft, több adós esetén minden újabb adós további 5.000 Ft. A végrehajtási eljárás elrendeléséért felszámítható díjakat és a mentességgel kapcsolatos szabályokat a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény



(továbbiakban: Vht.) 31/E. §-a tartalmazza. A végrehajtási díjakkal kapcsolatban rögzítjük, hogy azokat a végrehajtást kérő (Fundamenta-Lakáskassza Zrt.) előlegezi, de az Adós viseli.

## 5. Végrehajtás elrendelésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj

A díj összege szerződésenként 10.000 Ft + ÁFA.

## 6. Egyéb végrehajtási költségek

A végrehajtó által felszámított költségekről részletes tájékoztatást az ügyben eljáró önálló bírósági végrehajtó tud nyújtani. A bírósági végrehajtási eljárásban felszámítható költségekről a bírósági végrehajtói díjszabásról szóló 35/2015. (XI. 10.) IM rendelet nyújt részletes és mindenre kiterjedő tájékoztatást. Az eljárások sokfélesége, a foganatosított végrehajtási cselekmények folytán az eljárási díjak előzetes becslése pontatlan volna. A tárgybéli IM rendelet azonban felszámíthatóvá teszi a következő díjakat. A végrehajtási eljárásban – a fentiekben jelzett ügyvédi és munkadíjakon felül – felszámításra kerül végrehajtói **munkadíj**, amelynek a mértéke:

|  |                 |
|--|-----------------|
| 100.000 Ft-ot meg nem haladó ügyérték esetén   | <b>4.000 Ft</b> |
| 100.000 Ft felett, de 1.000.000 Ft-ot meg nem haladó ügyérték esetén 4.000 Ft és a 100.000,-Ft feletti rész        | <b>3 %-a</b>    |
| 1.000.000 Ft felett, de 5.000.000 Ft-ot meg nem haladó ügyérték esetén 31.000 Ft és a 1.000.000,-Ft feletti rész   | <b>2 %-a</b>    |
| 5.000.000 Ft felett, de 10.000.000 Ft-ot meg nem haladó ügyérték esetén 111.000 Ft és a 5.000.000,-Ft feletti rész | <b>1 %-a</b>    |
| 10.000.000 Ft feletti ügyérték esetén 161.000 Ft és a 10.000.000,-Ft feletti rész                                  | <b>0,5 %-a</b>  |

A végrehajtót a munkadíjon felül **költségátalány** is megilleti, ami a fentiekben megjelölt munkadíj 50%-a. Az ügyben eljáró önálló bírósági végrehajtót az eljárás eredményes lefolytatása esetén **behajtási jutalék** illeti meg, amelynek a mértékét a következők szerint állapítja meg a fent hivatkozott IM rendelet, a behajtott összeg alapulvételével:

|   |             |
|---|-------------|
| 5.000.000 Ft-ot meg nem haladó összeg esetén  | <b>8 %</b>  |
| 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 | <b>6%-a</b> |
| 10.000.000 Ft feletti összeg esetén 700.000 Ft és a 10.000.000 Ft feletti rész                                    | <b>3%-a</b> |

A fentiek szerinti végrehajtási költségeken túlmenően a végrehajtási eljárásban további díjakat kell leróni, például a Magyar Bírósági Végrehajtói Karának járó általános díját, kézbesítés díját, stb. Az egyéb végrehajtási költségeket – a behajtási jutalék kivételével – ügynként kell megfizetni. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy ahány adós, adóstárs ellen folyik végrehajtási eljárás, annyiszor kell az egyéb végrehajtási költségeket megfizetni. A végrehajtó, több, egyetemlegesen felelős adósok ellen vezetett végrehajtási eljárásokban az egyes adósok ügyében csak azon összeg alapulvételével számított behajtási jutalékot számíthat fel, amelyet az adós teljesített, vagy ami tőle behajtásra került.

A végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének díja 6.600 Ft tulajdonosonként, amely díjat a végrehajtást kérő előlegez meg, de azt az Adósok viselik. A végrehajtást kérő kérelmére, a végrehajtó által benyújtott végrehajtási jog törlési díj rendezése az Adóst terheli, melynek összege szintén 6.600 Ft tulajdonosonként.

**Példa: Végrehajtással kapcsolatos költségek kiszámítása 1.000.000 Ft tőkekövetelés, 3 adós(társ), és 2 adós/adóstárs tulajdonában álló ingatlanfedezet esetén.**

- A tőkekövetelés 1%-a (végrehajtás elrendelésének közjegyzői díja): 10.000 Ft
- Az első adósan felüli adóstársak száma 2 fő
  - A végrehajtás elrendelésének közjegyzői díja:  
 $10.000 \text{ Ft} + 2 \times 5.000 \text{ Ft} = 20.000 \text{ Ft}$
  - A végrehajtás elrendelésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj:  
 $10.000 \text{ Ft} + \text{ÁFA} = 12.700 \text{ Ft}$
  - Ingatlannyilvántartási betekintési díj: 1.000 Ft
  - Végrehajtási jog bejegyzésének, törlésének díja 2 tulajdoni hányadára:  
 $4 \times 6.600 \text{ Ft} = 26.400 \text{ Ft}$
  - Végrehajtói munkadíj: 31.000 Ft
  - Végrehajtói készkiadás: 15.500 Ft
  - Behajtási jutalék: 100.000 Ft
  - **Összes díj: 206.600 Ft**

## 7. A hátralékos tartozás kiegyenlítésének elszámolási sorrendje

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a hátralékos tartozás kiegyenlítési sorrendjének meghatározásakor a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi IV. törvény (továbbiakban Ptk.) 6:46. § § szerinti kielégítési sorrendet követi, vagyis - egyezően a jogszabályi előírással<sup>2</sup> – a befizetett összegből elsősorban a költségek (hitelkéseedelmi díjak, hátralékkezelési díjak vagy közjegyzői, ügyvédi, végrehajtói díjak, mint költségek) kerülnek elszámolásra, ezt követően a kamattartozásra (felmondott kölcsönszerződés esetén késeedelmi kamattartozás) és az ezt követően fennmaradt összeget a tőke törlesztésére számoljuk el.

A Ptk. 6:41. §-a alapján rögzítjük, hogy az Adósnak, Adóstársnak a Hitelezővel szemben több tartozása áll fenn, és teljesítése nem fedezi valamennyi tartozását, azt az Adósok rendelkezése szerint, ennek hiányában pedig arra a tartozásra kell elszámolni, amelyre az Adósok azt felismerhetően szánták. Ha az Adós, Adóstárs a tartozás elszámolásának rendjéről a nem rendelkező, és egyértelmű szándéka sem ismerhető fel, a Hitelező jogosult eldönteni, hogy az esedékes és nem vitás tartozások közül a teljesítést melyik tartozásra számolja el. A Hitelező döntéséről az Adóst, Adóstársat megfelelő határidőn belül értesíteni köteles. Ha egyik fél sem rendelkezett, vagy a Hitelező a döntéséről az Adóst, Adóstársat nem értesítette, a teljesítést a régebben lejárt, azonos lejárat esetén a kevésbé biztosított, egyenlő mértékben biztosított követelések közül az Adósra, Adóstársra terhesebb tartozásra kell elszámolni. Ha a teljesítés ilyen módon nem számolható el, azt valamennyi tartozásra arányosan kell elszámolni. Az egyenlő mértékben biztosított követeléseket a teljesítés arányosan csökkenti.

#### **Példa: Kielégítési sorrend élő hitelszámla esetén**

- Legyen a 2013.05.31. napján fennálló hátralék: 91.913 Ft, melynek összetétele:
  - két teljes havi hátralék: 22.250 Ft kamattörlesztés 18.600 Ft megtakarítás = 40.850 Ft
  - egy 5%-os hitelkésedelmi díj: 40.850 Ft x 5% = 2.043 Ft
  - egy 20%-os hitelkésedelmi díj: 8.170 Ft
- $40.850 \text{ Ft} + 40.850 \text{ Ft} + 2.043 \text{ Ft} + 8.170 \text{ Ft} = 91.913 \text{ Ft}$
- Befizetés 2013.06.01. és 2013.06.15 között: 60.000 Ft
- Az először kielégített tartozás a legrégebbi – 2.043 Ft-os – díjtartozás
- A másodjára kielégített tartozás a később keletkezett – 8.170 Ft-os – díjtartozás
- Mivel nincs több díjtartozás, így a soron következőleg kielégítendő tartozás a kamattartozás, melynek összege:  $2 \times 22.250 \text{ Ft} = 44.500 \text{ Ft}$
- A befizetésből még  $60.000 \text{ Ft} - 2.043 \text{ Ft} - 8.170 \text{ Ft} - 44.500 \text{ Ft} = 5.287 \text{ Ft}$  maradt fenn, így ez az összeg csökkenti a tőketartozást.

---

<sup>2</sup> „Ptk. 6:46. § Ha a pénztartozás teljesítéseként fizetett összeg az egész tartozás kiegyenlítésére nem elegendő, azt - ha a jogosult eltérően nem rendelkezett, és egyértelmű szándéka sem ismerhető fel - elsősorban a költségekre, majd a kamatokra és végül a főtartozásra kell elszámolni.”

#### **Példa: Kielégítési sorrend felmondott kölcsönszámla esetén**

- Tőketartozás 2013.07.01. napján 1.000.000 Ft
- Késedelmi kamat mértéke: 14,9 %, ami egyben (8,9% ügyleti kamat + 6% késedelmi kamat)
- A hitelüggyön 2013.07.01. napján fennálló tartozás:
  - Fizetési Meghagyás (FMH) díja: 30.000 Ft

- Végrehajtás elrendelésének közjegyző felé fizetendő díja: 15.000 Ft
- Ügyvédi munkadíj: 31.750 Ft
- Késedelmi kamat: 37.251 Ft
- Tőketartozás: 1.000.000 Ft
- **Összes fennálló tartozás: 1.114.001 Ft**
- Befizetés 2017.03.11. napján: 60.000 Ft

A befizetésből először a díjtartozásokat elégítjük ki, azok felmerülésének sorrendjében (a legrégebben felmerült díjtól a kevésbé régen felmerült felé haladva):

- FMH díj: 30.000 Ft
- Végrehajtási díj: 15.000 Ft
- Ügyvédi munkadíjból kiegyenlíthető még:  $60.000 \text{ Ft} - 15.000 \text{ Ft} - 30.000 \text{ Ft} = 15.000 \text{ Ft}$
- A fennmaradó ügyvédi munkadíj:  $31.750 \text{ Ft} - 15.000 \text{ Ft} = 16.750 \text{ Ft}$
- Késedelmi kamat 2013.07.01. – 2013.07.31. napjáiig  
 $1.000.000 \text{ Ft} \times 14,9\% \times 30 \text{ nap} / (360 \times 100) = 12.416 \text{ Ft}$
- A hitelüggyön 2013.07.31. napján fennálló tartozása:
  - Ügyvédi munkadíj: 16.750 Ft
  - Késedelmi kamat (2013.07.01. napjáiig felmerült): 37.251 Ft
  - Késedelmi kamat (2013.07.01. napjáiig felmerült): 12.416 Ft
  - Tőketartozás: 1.000.000 Ft
  - **Összes fennálló tartozása: 1.066.417 Ft**
- Befizetés 2013.08.11. napján: 150.000 Ft

A befizetésből kiegyenlített díjak, költségek (díjak, költségek, késedelmi kamatok, tőke sorrendben):

- Ügyvédi munkadíjból fennmaradt: 16.750 Ft
- Késedelmi kamat 2017.07.31. napjáiig 49.667 Ft (37.251 Ft + 12.416 Ft)
- Késedelmi kamat 2013.08.01. – 2013.08.10. napjáiig:  
 $1.000.000 \text{ Ft} \times 14,9\% \times 10 \text{ nap} / (360 \times 100) = 4.138 \text{ Ft}$

Mivel nincs több előjegyzett díj, költség, késedelmi kamat, ezért a fennmaradó összeg a tőketartozást fogja már csökkenteni:

- Tőketartozás:  
 $1.000.000 \text{ Ft} - (150.000 \text{ Ft} - 16.750 \text{ Ft} - 49.667 \text{ Ft} - 4.138 \text{ Ft}) = 920.555 \text{ Ft}$

A hó végéig számított késedelmi kamat már a csökkentett tőkeösszegre történik:

- Késedelmi kamat 2013.08.11. – 2013.08.31. napjáiig:  
 $920.555 \text{ Ft} \times 14,9\% \times 20 \text{ nap} / (360 \times 100) = 7.620 \text{ Ft}$
- A hitelüggyön 2013.08.31. napján fennálló tartozás:
  - Késedelmi kamat (2013.07.31. napjáiig felmerült): 7.620 Ft

- Tőketartozás: 920.555 Ft
- **Összes fennálló tartozás: 928.175 Ft**

## **8. A végrehajtási eljárás költségeiről, az azzal kapcsolatban a jogszabályokban meghatározott minimális vételi árakról**

A végrehajtási eljárás költségeivel kapcsolatban ld. a II. B) 4. 5. és 6. pontot.

Amennyiben a végrehajtási eljárás során foganatosított végrehajtási cselekmények nem vezetnek eredményre és a biztosítékul lekötött vagy egyéb ingatlan végrehajtási eljárás keretében történő értékesítésére kerül sor, akkor az ingatlan vételára a következők szerint kerül meghatározásra. A végrehajtó az ingatlan értékesítése előtt a 6 hónapnál nem régebbi adó- és értékbizonyítványt is figyelembe véve vagy – bármelyik fél erre irányuló kérelmére – igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján megállapítja az ingatlan becsértékét mind a beköltözhető, mind pedig a lakott állapotban történő értékesítés esetén. Az adó- és értékbizonyítványnak, illetve az igazságügyi szakértő szakvéleményének tartalmaznia kell azt, hogy az ingatlan a Vht. 147. § (4) bekezdése szerint lakóingatlanok minősül-e. A tárgybeli becsérték ellen, annak közlését követően, végrehajtási kifogás terjeszthető elő.

A bírósági végrehajtás keretében árverés útján kerülhet sor a tárgybeli ingatlan értékesítésére. Az ingatlan kikiáltási ára az ingatlan becsértéke. Lakóingatlan kikiáltási ára a becsértékkel megegyezik két sikertelen árverés, sikertelen ingatlan átvétel, valamint legalább 1 éves sikertelen folyamatos árverésig, ezt követően a kikiáltási ár 90%-ra csökken. További folyamatos árverés sikertelensége után kérhető 5. árverés, melynek min. kikiáltási ár 50%-ra csökken a megállapított ingatlan becsértéknek. Fentiek akkor teljesülnek, ha az Adósnak ez az egyetlen lakóingatlana, lakóhelye ebben van, és a végrehajtási eljárás megindulását megelőző 6 hónapban is ebben volt. Amennyiben több egyéb ingatlannal is rendelkezik, vagy fenti feltételek nem teljesülnek, akkor ingatlan/ingatlanok kikiáltási ár a becsérték 70%-ról indul.

Lehetőség van arra, hogy a végrehajtó az ingatlant a felek kívánságára - az általuk meghatározott vevő részére és az általuk megállapított becsértéken - árverésen kívül, de árverési vétel hatályával - értékesítse. Amennyiben a végrehajtó által elkészített felosztási terv alapján kevesebb a kikiáltási ár, mint az összes tartozás, akkor folytatódik a végrehajtási eljárás a fennmaradó tartozásokra.

A Vht. lehetőséget biztosít egyességekötésre, azaz a végrehajtási eljárásban a becsérték összegénél alacsonyabb értéken kerüljön értékesítésre. Ebben az esetben is a felek mindegyike, tehát az Adósnak és a Végrehajtást kérőnek/kérőknek bele kell egyeznie a meghatározott érték összegébe - mint az árverés hatályával, de árverésen kívüli értékesítésnél -, illetve kérniük kell, hogy a meghatározott érték legyen az árverésen a legalacsonyabb érvényes vételi

ajánlat. De az előbbi lehetőségtől eltérően, az Adós - az ingatlan értékesítéséből befolyó vételár felosztását követően fennmaradó - tartozása/tartozásai megszűnnek és a végrehajtási eljárás pedig befejeződik.

Fontos, hogy a végrehajtási eljárásban kapott valamennyi értesítést, jegyzőkönyvet az Adósok pontosan és alaposan tanulmányozzák át, annak érdekében, hogy az éppen sorra került végrehajtási cselekménnyel kapcsolatban jogaikkal, jogorvoslati lehetőségeikkel tisztában legyenek.