9. sz. melléklet: Lakáshitel Szerződésben alkalmazandó rendelkezések

A hitelintézet, illetve levelezett hitelintézet az NHP ZOP keretében kötött Lakáshitel Szerződésben és annak biztosítéki szerződéseiben is alkalmazza a Keretszerződésben és a Terméktájékoztatóban a Lakáshitel Szerződéssel szemben meghatározott feltételeket, ideértve az alábbi kikötéseket is:

az Adós kötelezettségvállalását arra, hogy a Lakáshitel Szerződéssel folyósított kölcsönt kizárólag az NHP ZOP Terméktájékoztatójában meghatározott céloknak megfelelően veszi igénybe, illetve használja fel és vállalja, hogy ennek megtörténtét a hitelintézet által meghatározott módon igazolja a hitelintézet részére;

az Adós tudomásul vételét arra vonatkozóan, hogy a hitelintézet a Lakáshitel Szerződés teljes futamideje alatt ellenőrizheti az NHP ZOP Terméktájékoztatójában a Lakáshitel Szerződésre vonatkozóan előírt feltételek teljesítését, az ellenőrzés joga megilleti a Magyar Nemzeti Bankot (MNB), illetve annak ellenőrzésre megbízottját is;

az ellenőrzés érdekében az Adós kötelezettségvállalását arra, hogy a Lakáshitel ellenőrzése során, szükség esetén együttműködik a hitelintézettel, valamint MNB-vel vagy megbízottjával, melynek keretében a kért formában és módon, a megjelölt határidőre, költségmentesen, ingyenesen adatot vagy – hitelesített másolatban – dokumentumot szolgáltat;

az Adós tájékoztatását arról, hogy az MNB a monetáris politikai eszköztár részeként nyújtja az NHP ZOP keretében a refinanszírozási kölcsönt a hitelintézet részére;

az Adós tájékoztatását arról, hogy az alábbiakban részletezett esetek az MNB által az NHP ZOP-ban meghatározott feltételek megszegését jelentik (az adott körülményt akár a folyósítást megelőzően észleli azokat a hitelintézet, akár az a Lakáshitel futamideje alatt bármikor később kerül – a hitelintézet vagy az MNB általi ellenőrzés alapján – megállapításra):

(i) a Lakáshitelből megvásárolt, épített ingatlan nem minősül energiahatékony, Magyarország területén fekvő, új lakásnak, különösen, ha nem felel meg az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet 3. § 9. pontjában meghatározott új lakásra vonatkozó elvárásoknak a következők szerint: a meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével

az alapozási munkáktól kezdődően – kivéve, ha a meglévő alap szakértői vélemény alapján felhasználható – újonnan épített, a lakhatás feltételeinek megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel (a továbbiakban: lakás), amely elkészültét követően használatbavételi vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi vagy bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány iránti eljárásra köteles, ideértve a tanyán vagy birtokközpontban található lakóépületet is,

 vagy

tetőtér beépítéssel vagy emelet-ráépítéssel létrehozott lakás akkor, ha a tetőtér beépítés vagy emelet-ráépítés révén új, önálló társasházi tulajdoni külön lapon nyilvántartott vagy több lakásból álló osztatlan közös tulajdon esetén a 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet 20. § (2) bekezdése szerinti kizárólagos használati joggal érintett, lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejárattal rendelkező, és a következő alpontok szerinti feltételnek megfelelő újabb lakás jön létre:

12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel –, továbbá fürdőhelyiséggel és WC-vel rendelkezik,

közműves villamos energia szolgáltatással rendelkezik,

egyedi fűtési móddal rendelkezik,

közműves szennyvízelvezetéssel rendelkezik, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik, és

közműves ivóvíz-szolgáltatással rendelkezik, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves vízszolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van;

(ii) az Adós a Lakáshitelt nem a Lakáshitel Szerződésben meghatározott célra használta fel

(iii) az Adós (adóstárs) a Lakáshitelt a Lakáshitel Szerződés megkötésének időpontjáig korábban már pénzügyi intézmény által, ugyanazon hitelcél ingatlan megvásárlása, vagy építése céljából nyújtott az NHP ZOP-on kívüli másik hitel, kölcsön, vagy pénzügyi lízing visszafizetésére fordítja,

(iv) az Adós (adóstárs) akár a szerződéskötés időpontjáig, akár azt követően NHP ZOP keretében másik Lakáshitel Szerződést köt (ide nem értve, 1. a Lakáshitel Szerződésben megjelölt házastárs, illetve élettárs adóstársak esetén a vagyonközösség megszűntetésre kerül, úgy a Lakáshitel Szerződésből kilépő Adóst, 2. az illetve azon Adóst, akire az NHP ZOP keretében létrejött másik Lakáshitel Szerződésből eredő fizetési kötelezettség részben vagy egészben öröklés útján átszáll 3. a Lakáshitel Szerződéshez kapcsolódóan állami kamattámogatás igénybevétele okán a kamattámogatással érintett és azzal nem érintett hitelrészre vonatkozóan két külön Lakáshitel Szerződést kötő Adóst),

(v) a Lakáshitelből megvásárolt, épített ingatlan nem minősül energiahatékonynak, azaz az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet szerint meghatározott összesített energetikai jellemző számított értéke (primer energiaigény) az új lakásra vonatkoztatva legfeljebb 80 kWh/m²/év[[1]](#footnote-2), továbbá az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rend. szerinti BB (azaz közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynek megfelelő) vagy annál jobb energetikai minőség besorolással

- nem rendelkezett a szerződéskötéskor

\* amennyiben a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján az új lakásnak már rendelkeznie kell energetikai tanúsítvánnyal, úgy az energetikai tanúsítvány alapján

\* egyéb esetben az ingatlan építészeti-műszaki dokumentációja alapján energetikai tanúsítvány kiállítására jogosult szakember által készített előzetes energetikai számítást alapul véve;

vagy

a folyósítást követően használatbavételi engedély megszerzését[[2]](#footnote-3) követően az energetikai tanúsítvány alapján végzett utólagos ellenőrzés alapján nem rendelkezik.

(vi) részben építési telek finanszírozására nyújtott Lakáshitel esetén a szerződéskötéstől számított 1 éven belül az Adós nem mutatja be a hitelintézet részére az új lakás építésére vonatkozó építési engedélyt, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek minősülő építés esetén a bejelentés megtörténtének igazolását, valamint az NHP ZOP-ban meghatározott energetikai elvárás teljesítésére vonatkozó előírásoknak való várható megfelelést (ld. (v) alpont)

(vii) az új lakás (jelen pontban ideértve a Lakáshitelből épített/vásárolt gépkocsitárolót, tárolót, vásárolt építési telket is) nem a Tulajdonos adós (illetve adóstársak esetén legalább valamely adóstárs) tulajdona, illetve azt a Tulajdonos adós a Lakáshitel futamideje alatt bármikor elidegeníti (ide nem értve azt az esetet, amennyiben az új lakásban a Tulajdonos adós gyermeke, vagy öröklés okán harmadik személy tulajdonjogot szerez)

(viii) a Tulajdonos adós megszegi azon feltételt, miszerint a Lakáshitel Szerződés utolsó folyósítását követő 10 évig életvitelszerűen az új lakásban lakik, ezen feltétel megszegésének minősül különösen, amennyiben ezen időtartam alatt a hitelintézet felhívására (de első alkalommal legkésőbb a Lakáshitel Szerződés alapján történő utolsó lehívásától számított 90 napon belül[[3]](#footnote-4)) nem igazolja állandó lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal, hogy állandó lakcíme a fenti bejelentkezési határidőtől kezdően megegyezik az új lakás címével,

(ix) a Tulajdonos adós az új lakásra (ideértve a Lakáshitelből épített/vásárolt gépkocsitárolót, tárolót, vásárolt építési telket is) a Lakáshitel futamideje alatt bármikor haszonélvezeti jogot enged harmadik személy (ide nem értve a Tulajdonos adós egyenes ági hozzátartozóját) részére,

(x) a Tulajdonos adós az új lakást (jelen pontban ideértve a Lakáshitelből épített/vásárolt gépkocsitárolót, tárolót, vásárolt építési telket is) a Lakáshitel Szerződés utolsó folyósítását követő 10 éven belül bérbeadja, vagy az életvitelszerű lakhatástól eltérő egyéb módon hasznosítja (kivéve, amennyiben a Tulajdonos adós legalább többségi tulajdonában álló gazdasági társaság, illetve az általa folytatott egyéni vállalkozói tevékenység székhelyeként a cégnyilvántartásba, illetve az egyéni vállalkozók nyilvántartásába be kívánja jelenteni),

(xi) a Tulajdonos adós az új lakás a Lakáshitel futamideje alatt bármikor üzleti célú ingatlanná való átminősítését kezdeményezi az ingatlan-nyilvántartásban,

(xii) amennyiben a hitelintézet a Lakáshitel Szerződést – az Adósnak felróható okból – felmondja, megújítja a Lakáshitel Szerződést, vagy az Adós a Lakáshitel Szerződésből eredő fizetési kötelezettsége vonatkozásában 120 napot meghaladó késedelembe esik,

(xiii) az Adós a Lakáshitel Szerződés célja teljesülésének MNB általi ellenőrzését akadályozza, vagy meghiúsítja,

az Adós tájékoztatását arról, hogy

a hitelintézet a Lakáshitel Szerződésben az 5. pontban meghatározott esetekre vonatkozóan előre meghatározott szerződéses feltételeket jogosult alkalmazni legkorábban azon időponttól kezdődő hatállyal, amikor a hitelintézet a refinanszírozási kölcsönt az MNB részére visszafizette, amely időpontról a hitelintézet az Adóst értesíti,

melyek az a) pontban meghatározott, módosuló szerződéses feltételek (így különösen maximális ügyleti kamat, egyéb felszámítható díjak, költségek, maximális futamidő, törlesztőrészletek ütemezésének meghatározása),

a hitelintézet a b) pontban meghatározottakon túl az általa az MNB részére az 5. pontban foglaltak fennállása esetén megfizetett büntető kamat összegét az Adóssal szemben felszámíthatja,

a büntető kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének az Adós részére nyújtott kölcsönösszegre vetített összege; a büntető kamat számításának alapjául szolgáló időszak a jogosulatlan igénybevétel időtartama (azaz a 5. pontban foglalt esetek bekövetkezte és az MNB által az adott Lakáshitel Szerződés vonatkozásában a hitelintézet részére nyújtott refinanszírozási kölcsön visszafizetése közötti időszak), vagy ha ez nem állapítható meg, illetve már a folyósításkor jogosulatlan volt az igénybevétel, a refinanszírozási kölcsön folyósítása és a visszafizetés közötti teljes időszak,

az Adós (személyes adatokra vonatkozó hatályos adatvédelmi szabályoknak megfelelő) tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy

a hitelintézet a Lakáshitel Szerződésre vonatkozó adatokat az MNB közérdekű feladatának végrehajtása érdekében, a monetáris politika megvalósításának ellenőrzése céljából köteles továbbítani az MNB részére (ideértve az NHP ZOP feltételek teljesülésének ellenőrzése keretében az Adós személyes adatait, amelyeket az MNB a vonatkozó adatvédelmi rendelkezések figyelembevételével kezel),

az Adós által az MNB részére – ellenőrzési joga keretében – rendelkezésére bocsátott személyes adatait az MNB a közfeladata ellátása érdekében kezeli. Az MNB adatkezelésére vonatkozó további információ az MNB honlapján a következő linken keresztül elérhető: <https://www.mnb.hu/letoltes/nhp-adatkezelesi-tajekoztato.pdf>.

az Adós felhatalmazását arra, hogy a Lakáshitel Szerződéssel kapcsolatos banktitoknak minősülő adatokat a hitelintézet az MNB részére átadhassa.

1. A 2022. április 19-től hatályos terméktájékoztató 12. lábjegyzete szerinti szerződések vonatkozásában a primer energiaigény tekintetében a 90 kWh/m²/év alkalmazandó. [↑](#footnote-ref-2)
2. Használatba vételi engedély: a (i) használatba vételi engedélyt, (ii) használatba vétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványt, vagy (iii) az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány. A használatba vételi engedély megszerzése: az (i) alpont esetén a használatba vételi engedély jogerőre emelkedésének napja, a (ii) illetve a (iii) alpont esetén pedig az adott hatósági bizonyítvány kiállításának napja. [↑](#footnote-ref-3)
3. Amennyiben az Adós hatóság által kiállított okirattal igazolja a hitelintézet felé, hogy neki nem felróható okból (pl. még nincs önálló címe az Új lakásnak) nem tud eleget tenni a bejelentkezési kötelezettségének ezen határidőn belül, úgy a határidő az adott körülmény megszűnésétől értendő. [↑](#footnote-ref-4)