

# Fizetési késedelemmel érintett szerződések kezeléséről szóló tájékoztató

Hatályos: 2022. augusztus 18-tól

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. (továbbiakban: Fundamenta vagy Társaság) a hátralékos ügyek kezelése során törekszik az észszerűen eljáró ügyfelekkel (továbbiakban: adósokkal, ideértve a szerződésen szereplő adóstársakat, kezeseket és zálogkötelezetteket is) való együttműködésre. Az észszerűen eljáró adós tájékozottan, az adott helyzetben elvárható figyelmességgel és körültekintéssel jár el, amelynek keretében elvárható a követeléskezelési tevékenységgel érintett, az adós által nem szerződésszerűen teljesített alapjogviszonyra vonatkozóan megkötött szerződés(ek) ismerete.

Jelen tájékoztatónak – a Fundamenta által közzétett többi tájékoztatóval együtt – célja az együttműködő adósi magatartás elősegítése, hogy az adósok megkapják a lehetséges és egymásra épülő követeléskezelési lépésekre, továbbá az arra vonatkozó információkat, hogy hol és milyen módon tudják tartozásukat rendezni. A tájékoztatás során a Fundamenta szem előtt tartja, hogy az adósoknak fokozatosan, azonban a követelés érvényesítésének egyes fázisaiban teljes körűen adja meg a szükséges információkat.

Nem teljesítő hitelek esetén a Fundamenta által alkalmazott követeléskezelési eljárás menete az alábbiakban bemutatott módon zajlik. A lenti folyamat általánosságban érvényes az összes, a Fundamenta által folyósított kölcsönre függetlenül attól, hogy az ügylet biztosítására eredetileg ingatlan biztosíték kikötésre került-e vagy sem (köznyelvi értelemben jelzálogos-e vagy sem). **Fontos kiemelni, hogy a lenti folyamatban leírtak, különös tekintettel az itt szereplő átfutási idők együttműködő adóst feltételezve kerülnek bemutatásra, azonban a követeléskezelő a követelés jellege, az eljárás körülményei alapján ettől eltérhet.** Az együttműködő adósok részére, akiknek fizetőképessége, pénzügyi teljesítő képessége az adós által szolgáltatott információk és felhatalmazás alapján megállapítható, – saját, kizárólagos döntése alapján – a Fundamenta igyekszik pozitív döntést hozni az áthidaló megoldás, vagy részletfizetés alkalmazásáról. Különösen az minősül együttműködő adósnak, aki az áthidaló megoldásokhoz, vagy részletfizetéshez kért adatokat és nyilatkozatokat megjelölt határidőre és pontosan megadja.

**A fent leírtak mellett a Fundamenta azt is rögzíti, hogy az alábbi információk tájékoztató jellegű adatokat tartalmaznak, azok nem jelentik a konkrét szerződéses rendelkezések módosítását, illetőleg az abban foglaltaktól eltérő értelmezést.**

**Első  
késedelembe esés  
1-30. nap**

Az első késedelembe esést követően levélben, valamint – amennyiben erre az ügyfél felhatalmazást adott – ezzel párhuzamosan SMS-ben, illetve e-mailben értesítést küldünk ügyfeleinknek a hátralékról. Az értesítő levél a fentiek mellett tartalmazza a Magyar Nemzeti Bank által fizetési nehézségek esetére készített tájékoztatót is. Emellett követeléskezelő munkatársaink megkereshetik ügyfeleinket telefonon annak érdekében, hogy a hátralék rendezésével kapcsolatban egyeztetni tudjanak.

**Hátralékos szakasz  
31-120. nap**

A hátralék további fennállta, halmozódása esetén havonta egy alkalommal – minden hónap 15. napját követően – levélben értesítjük ügyfeleinket a hátralék összegéről és az azzal kapcsolatos adatokról, kockázatokról, teendőkről. Emellett követeléskezelő munkatársaink telefonon egyeztetnek ügyfeleinkkel a hátralék rendezésének lehetőségeiről. Azon ügyfeleinkkel, akik telefonon nem elérhetőek, levélben nem fellelhetőek, személyes felkeresés útján is felvesszük a kapcsolatot követeléskezeléssel foglalkozó megbízottaink útján.

**Felmondás előtti  
utolsó figyelmeztetés  
~120-150. nap**

Amennyiben a hátralék rendezésében a fenti módokon nem sikerül megállapodni, a hitelszerződés felmondását megelőzően minden esetben tértivevényes levélben értesítjük a hitelügy összes szereplőjét arról, hogy a hitelszerződést fel fogjuk mondani. Az utolsó felszólító levél kiküldését követően legalább 15 nap áll rendelkezésre a hátralék rendezésére.

**Hitelszerződés  
felmondás  
~150-180. nap**

Amennyiben az adósok a hitelszerződés felmondását megelőző utolsó felszólítást követő 15 napon belül sem fizetik meg a hátralék összegét, és nem együttműködnek az áthidaló megoldások kialakítása, továbbá a tartozás rendezése tárgyában, úgy a hitelszerződés felmondásra kerül, és a teljes tartozás azonnal, egy összegben válik esedékessé. A felmondott hitelügy visszaállítására nincs lehetőség. A tartozást ettől az időponttól kezdve késedelmi kamat is terheli.

**Fizetési Meghagyás  
kibocsátása  
~210. nap**

A hitelszerződés felmondását követően Társaságunk a követelés összegét – a fizetési meghagyásról szóló 2009. évi L. törvényben szabályozott nemperes eljárás keretében –, közjegyzőhöz címzett fizetési meghagyás (továbbiakban: FMH) kibocsátása iránti kérelem útján érvényesíti. A követelések kezelését ettől a szakasztól kezdve jellemzően a Fundamentával megbízási szerződéses jogviszonyban álló ügyvédi iroda végzi. Amennyiben a kibocsátott FMH-ra ellentmondás nem érkezik, úgy a követelés végrehajthatóvá válik.

**Végrehajtási szakasz  
~240. nap**

Amennyiben a fizetési meghagyásos eljárást követően sem kerül sor a teljes követelés kiegyenlítésére, úgy Társaságunk kénytelen végrehajtási eljárást indítani – a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően – amelynek tetemes költségei (előreláthatólag több tízezer forintot meghaladó mértékben) várhatóan szintén az adósokat terhelik, nem említve a folyamatosan növekvő kamatterheket. Ellentmondás esetén a feleknek per útján kell egyezsége jutniuk. A per költségei a vesztes felet terhelik.

A jogerősen végrehajtható ügyek a Magyar Országos Közjegyzői Kamara által kijelölt bírósági végrehajtóhoz kerülnek. Fontos megerősíteni, hogy Társaságunk a végrehajtások során is csak a hatóságok által hivatalosan felhatalmazott személyek közreműködését veszi igénybe.

A végrehajtási eljárás fokozatosságának elve alapján a bírósági végrehajtás során a pénzkövetelést elsősorban a pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt összegből kell kielégíteni, de ennek sikertelensége esetén az adós bármilyen lefoglalható vagyontárgya végrehajtás alá vonható. A lefoglalt ingatlant azonban csak akkor lehet értékesíteni, ha a követelést az adós egyéb vagyontárgyai nem teljes mértékben fedezik, vagy az csak aránytalanul hosszú idő múlva elégíthető ki az egyéb vagyonelemekből.

A végrehajtási szakasz kapcsán felhívjuk a figyelmet arra, hogy a végrehajtás költségeit a végrehajtást kérő (ez esetben a Fundamenta) előlegezi, de azt az adós viseli. A végrehajtás során az eljáró önálló bírósági végrehajtót a munkadíj, a költségátalány és az egyéb díjtételek mellett a behajtási jutalék is megilleti. Ennek alapján a végrehajtással kapcsolatban felmerülő költségek jelentős, akár több százezer forintos összeget is elérhetnek.

**Ingyatlan végrehajtás  
(adott esetben)  
~300. nap**

A végrehajtási eljárás keretében, amennyiben a tartozás megtérülése más forrásból nem várható, sor kerülhet az ingatlan vagyon árverezésére is. Jelzálog fedezettel biztosított ügyleteknél a hitel egyik legfontosabb biztosítéka az ingatlan, így itt nagyobb valószínűséggel kerül sor az ingatlan végrehajtására, azonban fontos megjegyezni, hogy az adós és az adóstársak teljes vagyonukkal felelnek a tartozás megfizetéséért, ezért elképzelhető, hogy az ő tulajdonukban álló ingatlan olyan esetben is árverezésre kerül, ha az a hitelnek egyébként nem volt biztosítéka.