Fizetési késedelemmel érintett szerződések esetén keletkező díjakról és költségekről szóló tájékoztató

Fundamenta LAKÁSKASSZA

Hatályos: 2026. november 15-től

A követelés érvényesítésével kapcsolatban alkalmazott költségek és díjak, a késedelmi kamat- és díjszámítás módja

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. (továbbiakban: Fundamenta) a lentiekben részletezett díjakat kölcsönszerződés aláírásakor hatályos, a rá irányadó Díjtáblázat[1] alapján számítja fel.

A) A KÖLCSÖNSZERZŐDÉS FELMONDÁSÁT MEGELŐZŐEN ALKALMAZOTT DÍJAK

A törlesztőrészlet esedékessége minden naptári hónap elseje, és azt legkésőbb a tárgyhó 11. munkanapjáig lehet minden hátrányos jogkövetkezménytől mentesen megfizetni a kölcsönszerződésben rögzített módon, az ott megjelölt számlára.

A kölcsönszerződésben foglalt fizetési kötelezettség elmulasztása esetén a kölcsönszerződés felmondásáig az eredeti szerződéskötés időpontjától függően

- **hitelkésedelmi díjat, vagy**
- **hátralékkezelési díjat**

számítunk fel.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a hátralékos összegre vonatkozó Késedelmi kamatot (mely az ügyleti kamat másfélszerese + 3 százalékpont összegű) 2014.03.15-től visszavonásig nem számítja fel. A késedelmi kamat nem lehet magasabb, mint a hitelszerződésekre az Fhtv. 17/A. §-ban meghatározott teljes hiteldíj mutató maximális mértéke.

HITELKÉSEDELMI DÍJ

Hitelkésedelmi díjat az 1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről (régi Ptk.) szerint kötött szerződések esetén számítunk fel, amennyiben a szerződéskötés időpontja 2014. március 15. napját megelőzi.

A hitelkésedelmi díj **alapja** a kölcsönszerződés szerinti **teljes havi fizetési kötelezettség.**

A törlesztőrészlet **5%**-ának megfelelő, de **maximum 1.000 Ft** összegű hitelkésedelmi díjat számítunk fel, amennyiben

a) az Adós és adóstárs (továbbiakban együtt: Adósok) 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 kötelezettség és a kölcsönügylet fennállása alatt már küldtünk fizetési felszólító levelet,

illetve

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

[1] Hatályon kívüli Díjtáblázatok elérhetősége: https://fundamenta.hu/tajekoztatok/hatalyon-kivuli-akciok-es-hirdetmenyek/; Hatályos Díjtáblázat elérhetősége: fundamenta.hu/documents/hatalyos-dijtablazat/

A törlesztőrészlet **20%**-ának megfelelő mértékű, **maximum 1.000 Ft** hitelkésedelmi díjat számítunk fel, amennyiben a vizsgálat időpontjában megállapítható, hogy

a) az Adósok hátraléka legalább 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 kötelezettség.

vagy

b) az Adósok hátraléka elérte, vagy meghaladta a kölcsönszerződés szerinti kéthavi fizetési kötelezettséget.

TÖRLESZTÉSI MEGÁLLAPODÁS DÍJA

A törlesztési megállapodás díjmentes – ingatlanfedezettel biztosított hitelügylet esetén, amennyiben a kérelem benyújtását megelőző öt naptári éven belül jóváhagyott Törlesztési megállapodási kérelem nem került benyújtásra.

A törlesztési megállapodás díja 8.311 Ft – ingatlanfedezettel nem biztosított hitelügylet esetén minden esetben, ingatlanfedezettel biztosított hitelügylet esetén, amennyiben a kérelem benyújtását megelőző öt naptári éven belül jóváhagyott Törlesztési megállapodási kérelem alapján módosult a kölcsönszerződésben rögzített kötelezettség.

Példák a hitelkésedelmi díj számítására	
A bemutatott példákhoz alapul vett kölcsön részletei	
Szerződéskötés napja:	**2014. március 15. napja előtti**
Szerződéses összeg:	8.000.000 Ft
Módozat:	846
Kamatláb:	8,1 %
Kölcsön típusa:	azonnali áthidaló kölcsön
Fizetendő kamat összege:	54.000 Ft
Megtakarítás összege:	20.000 Ft
Teljes havi törlesztőrészlet (kamat+megtakarítás):	**54.000 + 20.000 = 74.000 Ft**
1. példa: első alkalommal nem teljesíti a havi törlesztőrészletetet (késedelembe esik)	
Első késedelembeesés esetén nem számítunk fel hitelkésedelmi díjat.	
2. példa: második késedelembe esés egy havi törlesztőrészlettel	
Előzmény:	A szerződés korábban egy alkalommal hátralékos volt, amit az ügyfél rendezett, vagy az előző hónapban is egyhavi hátraléka volt, de azt megelőzően nem volt hátralék a szerződésen.
Hátralék összege 2026.09.15-én:	74.000 Ft
2026.09.15-én felszámított hitelkésedelmi díj:	Számított díj: 74.000 Ft x 5% = 3.700 Ft Helyette ténylegesen 1.000 Ft-ot számítunk fel, következő havi esedékességgel.

A hitelkésedelmi díjat a vizsgálat időpontjában előjegyezzük következő havi fizetési esedékességgel, amit az Adósnak akkor is meg kell fizetni, ha a hátralékot a hitelkésedelmi díj előjegyzésének hónapjában rendezi.

3. példa: késedelembe esés két havi törlesztőrészlettel	
Előzmény:	Az előző példában megadott szerződés augusztusban egyhavi hátralékkal rendelkezett, amit nem rendezett és nem fizette meg a szeptember havi fizetési kötelezettséget sem.
Hátralék összege 2026.09.15-én:	74.000 Ft hátralék előző hónapról, 1.000 Ft hitelkésedelmi díj, 74.000 aktuális havi fizetési kötelezettség, összesen 149.000 Ft
2026.09.15-én felszámított hitelkésedelmi díj:	Számított díj: 74.000 Ft x 20 % = 14.800 Ft Helyette ténylegesen 1.000 Ft-ot számítunk fel, a következő havi esedékességgel.

HÁTRALÉKKEZELÉS DÍJA

A Díjtáblázat szerinti hátralékkezelés díját a **2014. március 15-ét követően**, a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Új Ptk.) szerint **megkötött szerződéseknél** számítjuk fel.

Azon kölcsönszerződések esetében, amelyeken a hátralék vizsgálatakor egy havi törlesztőrészletet elérő, vagy azt meghaladó hátralék mutatkozik, havonta, lakás-előtakarékossági **szerződésenként 1.272 Ft** összegű díjtáblázat szerinti hátralékkezelés díjat jegyzünk elő, következő havi fizetési esedékességgel. .

Hátralékkal kapcsolatos postai levelezés díja

A hátralékkal kapcsolatos levelezés aktuális díja a hatályos Díjtáblázat alapján 215 Ft. Ezen díjtételt **levelenként** jegyezzük elő, következő havi fizetési esedékességgel.

Hátralékkal kapcsolatosan küldött ajánlott levél postaköltsége

Az ajánlott levél postaköltségét levelenként jegyezzük elő, következő havi fizetési esedékességgel. A postaköltség összege megegyezik a Magyar Posta Zrt. által kihirdetett díjszabásokkal.

Példa az új ptk. alapján kötött szerződések hátralékos díjszámítására	
Szerződéskötés napja:	2014. március 15. napját követő
Szerződéses összeg:	16.500.000 Ft
Módozat:	K22
Kamatláb:	4,85%
Kölcsön típusa:	azonnali áthidaló kölcsön
Fizetendő kamat összege:	66.688 Ft
Megtakarítás összege:	52.800 Ft
Számlavezetési díj:	244 Ft
Teljes havi törlesztőrészlet	66.688 Ft+52.800 Ft+244 Ft= 119.732 Ft
A hitelszerződésben érintett személyek (adós és adóstárs)	2 fő
A törlesztő részlet esedékessége:	**2026.09.01**
2026.09.15-én a hátralék összege:	**119.732 Ft**
2026.09.15-én felszámított díjak összege:	
Hátralékkezelési díj:	**1. 272 Ft**
Hátralékkal kapcsolatos postai levelezési díj: 215 Ft x 2 = 430 Ft	**430 Ft**
Ajánlott levél díja: 2 x 725 Ft = 1.450 Ft	**1.450 Ft**
A felszámított díjakat az október havi törlesztőrészlettel együtt kell megfizetni, Ezért az október havi fizetési kötelezettség az alábbiakból tevődik össze: 119.732 Ft + 1.272 Ft + 430 Ft + 1.450 Ft	**122.884 Ft**

Amennyiben átmenetileg a havi esedékes törlesztőrészlet megfizetése nehézséget okoz, lehetőség van a havi teher csökkentésére.

Ha az adós a havi törlesztőrészletet továbbra is tudja fizetni, de a korábban felhalmozott hátralék rendezése egyidejűleg már túl nagy terhet jelentene, a Fundamenta lehetőséget nyújt a hátralék jövőbeli fizetési kötelezettségbe történő átütemezésére.

Hátralékkal kapcsolatosan küldött e-mail, illetve sms díj

A hátralékkal kapcsolatos e-mail, illetve sms küldés díja a jelenleg hatályos Díjtáblázat szerint 215 Ft, amit kiküldött üzenetenként kell megfizetni a következő hónapban.

A hátralékkal kapcsolatosan küldött e-mail és sms díját 2016. június 16-tól visszavonásig nem számítjuk fel.

B) A KÖLCSÖNSZERZŐDÉS FELMONDÁSÁT KÖVETŐEN ALKALMAZOTT DÍJAK

KÉSEDELMI KAMAT

2015. február 1-je előtt felmondott szerződések esetén:

- A kölcsönszerződések felmondását követően – azon kölcsönök esetében, melyek **ingatlanfedezettel nem biztosítottak** a teljes fennálló tartozás visszafizetéséig, az aktuális tőkekövetelés alapján, késedelmi kamatot számítunk fel. A késedelmi kamat mértéke a kölcsönszerződésben rögzített ügyleti kamat 6 százalékponttal növelt összege.
- Az **ingatlanfedezettel biztosított** ügyek esetén 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 – nem számítunk fel késedelmi kamatot, csak a kölcsönszerződésben foglalt ügyleti kamatot.

A 2015. február 01. napja előtt befogadott és a 2015. február 01. napját követően felmondott kölcsönszerződéseknél, fedezettségtől függetlenül

- a felmondás hatályosulásától számított 90. napig az ügyleti kamat 6 százalékponttal növelt összegét VAGY az ügyleti kamat másfélszerese plusz 3 százalékponttal növelt összegét (két érték közül az Adósok számára kedvezőbb) számítjuk fel, a 91. naptól pedig kizárólag az ügyleti kamat összegét.

A 2015. február 01. után befogadott és a 2015. február 01. napját követően felmondott szerződéseknél, fedezettségtől függetlenül

- a késedelmi kamat mértéke a felmondás hatályosulásától számított 90. napig az ügyleti kamat másfélszerese plusz 3 százalékponttal növelt összege, ezt követően (91. naptól) az ügyleti kamat összege.

A késedelmi kamat számításának módja:

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

Üzletszabályzatunk ÁT ÁSZF 15.§, valamint ÁTN ÁSZF 14.§-ában megfogalmazottak alapján mind a kölcsön-, mind pedig a késedelmi kamatszámítás szempontjából a német kamatszámítást vesszük alapul, azaz minden naptári hónap 30 napból áll, a naptári év pedig 360 naposnak tekintendő.

A késedelmi kamat nem lehet magasabb, mint a hitelszerződésekre az Fhtv. 17/A. §-ban meghatározott teljes hiteldíj mutató maximális mértéke.

Példa késedelmi kamatszámításra	
Szerződéskötés dátuma:	2021. január
Felmondás dátuma:	2026.06.16.
Hatályosulás dátuma (felmondást követő 6. munkanap):	2026.06.24.
Felmondáskori tartozás:	1.000.000 Ft
Ügyleti kamat:	5,90%
A késedelmi kamat mértéke 2026.06.24. és 2026.09.22. között: (5,9% ügyleti kamat x 1,5) +3%	11,85%
Késedelmi kamat 2026.09.23. napjától megegyezik az ügyleti kamattal	5,90%
Befizetés 2026.08.14-én: 200.000 Ft	
Késedelmi kamatszámítás 2026.06.24-2026.08.14. napjáig, 51 napra:	
1.000.000 Ft x 11,85% x 51 nap / (360 x 100)	16.788 Ft
A beérkezett befizetés elszámolása:	
A késedelmi kamatra további kamatot nem számítunk fel, azonban a befizetésekből először a felhalmozódott késedelmi kamatot kell megfizetni.	
Kiegyenlített késedelmi kamat:	16.788 Ft
Kiegyenlített tőketartozás: 200.000 Ft-16.788 Ft	183.212 Ft
A befizetés elszámolását követően fennmaradó tartozás:	
Tőketartozás 2026.08.14-én: 1.000.000 Ft-183.212 Ft	816.788 Ft

TÖRLESZTÉSI MEGÁLLAPODÁS DÍJA

A törlesztési megállapodás díjmentes – ingatlanfedezettel biztosított hitelügylet esetén, amennyiben a kérelem benyújtását megelőző öt naptári éven belül jóváhagyott Törlesztési megállapodási kérelem nem került benyújtásra.

A törlesztési megállapodás díja 8.311 Ft – ingatlanfedezettel nem biztosított hitelügylet esetén minden esetben, ingatlanfedezettel biztosított hitelügylet esetén, amennyiben a kérelem benyújtását megelőző öt naptári éven belül jóváhagyott Törlesztési megállapodási kérelem alapján módosult a kölcsönszerződésben rögzített kötelezettség.

FIZETÉSI MEGHAGYÁS (FMH) DÍJA

- **A fizetési meghagyás (FMH) kibocsátásának eljárási díja**

  A szerződés felmondását követően a követelést jellemzően úgynevezett fizetési meghagyásos eljárás útján érvényesítjük, amit a közjegyző bocsát ki a fizetési meghagyásos eljárásról szóló 2009. évi L. törvény rendelkezéseinek megfelelően. A fizetési meghagyásos eljárásért eljárási díjat kell fizetni, amely díj – marasztalás esetén – az Adósokat terheli. Az eljárás díja a szerződésen fennálló főkövetelés (tőke és hitelkamattartozás összege) 3%-a, minimum 12.000 Ft maximum 300.000 Ft. Az eljárási díj megfizetéséért a fizetésre kötelezett Adósok egyetemlegesen felelnek.[2]

- **A fizetési meghagyás (FMH) kibocsátásának ügyvédi munkadíja**

  A díj összege a szerződésen fennálló főkövetelés (tőke és hitelkamattartozás összege) 2,5%-a, de minimum 5.000 Ft + ÁFA. A tárgybeli munkadíjat a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosiköltségről szóló 17/2024. (XII.9.) IM rendelet szerint állapítják meg.

[2] A díj viselésével, a mentességekkel kapcsolatos előírásokat a fizetési meghagyásos eljárásról szóló 2009. évi L. törvény 42-50. §-ai tartalmazzák.

Példa az FMH kibocsátásakor felmerült költségek kiszámítására	
Főkövetelés összege (850.000 Ft tőketartozás + 150.000 Ft meg nem fizetett hitelkamat)	1.000.000 Ft
FMH közjegyzői díja - a főkövetelés 3%-a	30.000 Ft
Ügyvédi munkadíj - a főkövetelés 2,5%-a + 27% ÁFA	31.750 Ft
Összes felszámított díj:	61.750 Ft

VÉGREHAJTÁSSAL KAPCSOLATOS DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK

- **Végrehajtás elrendelésének közjegyző felé fizetendő díja**

  Az eljárás elrendelésének módja szerint az alábbi díjak kerülnek felszámolásra:

  A díj összege a kölcsönszerződésen fennálló főkövetelés 1%-a, de minimum 5.000 Ft és maximum 150.000 Ft, több adós esetén minden újabb Adóssal további 5.000 Ft-tal növekszik a díj,

  vagy

  a kölcsönszerződésen fennálló főkövetelés 1%-a, de minimum 12.000 Ft és maximum 150.000 Ft, több adós esetén minden újabb Adóssal további 12.000 Ft-tal növekszik a díj.

  A végrehajtási eljárás elrendeléséért felszámítható díjakat és a mentességgel kapcsolatos szabályokat a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 31/E. §-a és a fizetési meghagyásos eljárásról szóló 2009. évi L. törvény (továbbiakban: Fmhtv.) 55. §-a tartalmazza.

  A végrehajtási díjakat a végrehajtást kérő (Fundamenta-Lakáskassza Zrt.) előlegezi, de az Adósoknak kell megfizetnie.

- **Végrehajtás elrendelésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj**

  A díj összege a végrehajtási ügyérték 1%-a, de legalább 4.000 Ft. A végrehajtási ügyérték megegyezik a végrehajtható okiratban feltüntetett tőke, járulékok és költségek együttes összegével.

  Ha a végrehajtást kérő ugyanazon határozat alapján ugyanannak a követelésnek a végrehajtását több, egyetemleges adóssal szemben egyidejűleg kéri, a munkadíj a fentiek szerint alakul az egyik Adós esetén, míg minden további adósonként további 4.000 Ft lesz a munkadíj. Az így megállapított összes munkadíj az Adósokat egyenlő arányban terheli.

- **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 8/2021. (X.29.) SZTFH rendelet nyújt részletes és mindenre kiterjedő tájékoztatást. Az eljárások sokfélesége, a foganatosított végrehajtási cselekmények folytán az eljárási díjak előzetes becslése az egyedi ügyekben pontatlan volna. A tárgybéli SZTFH rendelet azonban felszámíthatóvá teszi a következő díjakat. A végrehajtási eljárásban – a fentiekben jelzett ügyvédi és munkadíjakon felül – felszámításra kerül végrehajtói **munkadíj**, amelynek a mértéke:

Ügyérték	2019.08.11-ig megindult eljárásoknál	2019.08.12-én vagy azt követően megindult eljárásoknál
100.000 Ft-ig	4.000 Ft	9.000 Ft
100.001 - 1.000.000 Ft között	4.000 Ft és a 100.000 Ft feletti rész 3%-a	9.000 Ft és a 100.000 Ft feletti rész 3%-a
1.000.001 - 5.000.000 Ft között	31.000 Ft és az 1.000.000 Ft feletti rész 2%-a	36.000 Ft és az 1.000.000 Ft feletti rész 2%-a
5.000.001 - 10.000.000 Ft között	111.000 Ft és az 5.000.000 Ft feletti rész 1%-a	116.000 Ft és az 5.000.000 Ft feletti rész 1%-a
10.000.001 Ft-tól	161.000 Ft és a 10.000.000 Ft feletti rész 0,5%-a	166.000 Ft és a 10.000.000 Ft feletti rész 0,5%-a

A végrehajtót a munkadíjon felül **költségátalány** is megilleti, ami a fentiekben megjelölt munkadíj 50%-a.

A végrehajtó a **munkadíját és költségtérítését** az eljárásra fordított idő alapján is meghatározhatja, amely alapján a helyszíni eljárási cselekmény foganatosításáért számol fel az alábbiak szerint:

- hivatali helyiségén kívül, de a székhelyén foganatosított eljárásért minden megkezdett óráért 9.000 forint munkadíj és 4.500 forint költségátalány, továbbá helyszíni eljárási cselekményenként 2.500 forint utazási költségátalány;
- székhelyén kívül foganatosított eljárásért minden megkezdett óráért 9.000 forint munkadíj és 4.500 forint költségátalány, továbbá helyszíni eljárási cselekményenként 3.500 forint utazási költségátalány.
- A végrehajtó csak egyszer számíthatja fel a helyszíni eljárási cselekmény végrehajtási költségét abban az esetben, ha azonos helyszínen (lakásban, ingatlanon) egyidejűleg foganatosít több ügyben eljárási cselekményt.
- Ha az ingóságok tételes felsorolását tartalmazó jegyzőkönyv elkészítésére irányuló helyszíni eljárás (ingóságok leltározása) két óránál többet vesz igénybe vagy ingatlan esetében az árverést követően kilakoltatásra kerül sor, a végrehajtó a hivatali helyiségén kívül, de székhelyén foganatosított eljárás szabályai szerint számít fel ezért munkadíjat.

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 SZTFH rendelet, a behajtott összeg alapulvételével:

Behajtott összeg	**Behajtási jutalék**
5.000.000 Ft-ig	8%
5.000.001 - 10.000.000 Ft között	400.000 Ft és az 5.000.000 Ft feletti rész 6%-a
10.000.001 Ft-tól	700.000 Ft és a 10.000.000 Ft feletti rész 3%-a, de maximum 4.000.000 Ft

A fentieken túl a Magyar Bírósági Végrehajtói Kart (továbbiakban: MBVK) **általános költségátalány** illeti meg az önálló bírósági végrehajtói szervezetrendszer fenntartásának, az ezzel kapcsolatos igazgatási és nyilvántartási tevékenység végzésének, továbbá az MBVK hatáskörébe utalt egyéb feladatok ellátásának érdekében; az SZTFH az önálló bírósági végrehajtói szervezetrendszer feletti felügyelet gyakorlásával kapcsolatos feladatai, továbbá a feladat- és hatáskörébe utalt egyéb közfeladatok ellátásának érdekében az önálló bírósági végrehajtó hatáskörébe tartozó végrehajtási ügyek után az alábbiak szerint:

Végrehajtási ügyérték	**Általános költségátalány**
600.000 Ft-ig	**6000 Ft**
600.000 Ft felett	**Végrehajtási ügyérték 1%-a**

A fentiek szerinti végrehajtási költségeken túlmenően a végrehajtási eljárásban további díjak felszámolása is lehetséges. Az egyéb végrehajtási költségeket – a behajtási jutalék kivételével – ügyenként 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 adós ellen vezetett végrehajtási eljárásokban az egyes adósok ügyében csak azon összeg alapulvételével számított behajtási jutalékot számíthat fel, amelyet az az Adós teljesített, vagy ami tőle behajtásra került.

A végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének díja jelenleg 10.600 Ft bejegyzésenként, 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 Adósokat terheli, amelynek összege jelenleg szintén 10.600 Ft bejegyzésenként.

A HÁTRALÉKOS TARTOZÁS KIEGYENLÍTÉSÉNEK ELSZÁMOLÁSI SORRENDJE

A hátralékos tartozás kiegyenlítési sorrendjének meghatározásakor a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:46. §-a szerinti kielégítési sorrendet követjük, vagyis – összhangban a jogszabályi előírással – Üzletszabályzatunk szerint a befizetett összegből az alábbi sorrend szerint számoljuk el a teljesítést:

1. követelés végrehajtásával kapcsolatos díjak
2. követelésekkel kapcsolatos késedelmi díjak
3. késedelmi kamat
4. követelésekkel kapcsolatos egyéb díjak
5. hitelkövetelésre elszámolt ügyleti kamat
6. tőketörlesztés

A Ptk. 6:41. §-re figyelemmel rögzítjük, hogy amennyiben az Adósoknak 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 Adósok a tartozás elszámolásának rendjéről nem rendelkeztek, és egyértelmű szándékuk sem ismerhető fel, a Hitelező jogosult eldönteni, hogy az esedékes és nem vitás tartozások közül a teljesítést melyik tartozásra számolja el. A Hitelező köteles döntéséről az Adósokat megfelelő határidőn belül értesíteni. Ha egyik fél sem rendelkezett, vagy a Hitelező a döntéséről az Adósokat nem értesítette, a teljesítést a régebben lejárt, azonos lejárat esetén a kevésbé biztosított, egyenlő mértékben biztosított követelések közül az Adósokra 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		
Esedékesség ideje	Kötelezettség megnevezése	Összeg
2026.09.01.	Hitelkésedelmi díj	1.000 Ft
2026.10.01.	Hitelkésedelmi díj	1.000 Ft
2026.09.01.	Kamattartozás	22.250 Ft
2026.10.01.	Kamattartozás	22.250 Ft
2026.09.01.	Megtakarítási összeg	18.600 Ft
2026.10.01.	Megtakarítási összeg	18.600 Ft
2026.10.01.	Havi számlavezetési díj	244 Ft
Befizetés 2026.10.06-án: 60.000 Ft		
Az először kielégített tartozás a legrégebbi díjtartozás		1.000 Ft
A másodjára kielégített tartozás a később keletkezett díjtartozás		1.000 Ft
Mivel nincs több hitel oldali díjtartozás, így a soron következőleg kielégítendő tartozás a kamattartozás, melynek összege: 2 x 22.250 Ft		44.500 Ft
Következő a megtakarításhoz kapcsolódó havi számlavezetési díj kiegyenlítése		244 Ft
Az eddig kiegyenlített tételek összesen: 46.744, a befizetésből megmaradt összeg a korábbi megtakarítási elvárást csökkenti		13.256 Ft
Fennmaradó meg nem fizetett elvárások		
2026.09.01.	Megtakarítási összeg	5.344 Ft
2026.10.01.	Megtakarítási összeg	18.600 Ft

Példa: Kielégítési sorrend felmondott kölcsönszámla esetén	
A felmondott hitelügyben adós és adóstárs szerepel (2 fő)	
· Felmondás napja:	2024.01.15.
· Késedelmi kamat mértéke:	3,90%
A hitelügyön 2026.09.26. napján fennálló tartozás:	
Megnevezés	Összeg
· Tőketartozás	2.585.674 Ft
· Végrehajtási költségelőleg 34.313 Ft+ 42.313Ft	76.626 Ft
· Végrehajtás elrendelésének közjegyző felé fizetendő díja: 15.429 Ft +15.428 Ft	30.857 Ft
· Ügyvédi munkadíj végrehajtási szakaszban	29.857 Ft
· Késedelmi kamat:	124.640 Ft
· Ügyvédi munkadíj FMH szakaszban:	77.570 Ft
· Fizetési meghagyás (FMH) díja:	64.642 Ft
· Összes fennálló tartozás:	**2.989.866 Ft**
· Befizetés 2026.09.26. napján: 250.000 Ft	
A befizetésből először a végrehajtással kapcsolatos díjtartozásokat egyenlítjük ki, azok felmerülésének sorrendjében (a legrégebben felmerült díjtól a kevésbé régen felmerült felé haladva), majd a késedelmi kamat, egyéb díjak és végül a tőketartozás	
Kiegyenlített tételek	
Megnevezés	**Összeg**
· Végrehajtási költségelőleg 34.313 Ft + 42.313 Ft	76.626 Ft
· Végrehajtás elrendelésének közjegyző felé fizetendő díja: 15.429 Ft + 15.428 Ft	30.857 Ft
· Ügyvédi munkadíj végrehajtási szakaszban	29.857 Ft
· Késedelmi kamat:	112.660 Ft
Összes kiegyenlített tétel:	250.000 Ft
Fennmaradó kiegyenlítetlen tételek:	
Megnevezés	Összeg
· Késedelmi kamat:	11.980 Ft
· Ügyvédi munkadíj FMH szakaszban:	77.570 Ft
· Fizetési meghagyás (FMH) díja:	64.642 Ft
· Tőketartozás	2.585.674 Ft
· Befizetés 2026.09.27.napján: 250.000 Ft	
A befizetésből elsőként kiegyenlítődnek az addig fennmaradó kiegyenlítetlen díjak és késedelmi kamat, valamint az utolsó befizetés óta felszámított késedelmi kamat:	
Kiegyenlített tételek	
Megnevezés	**Összeg**
· Késedelmi kamat 11.980 + 280 Ft (2026.09.27-re számolt 1 napra)	12.260 Ft
· Ügyvédi munkadíj FMH szakaszban:	77.570 Ft
· Fizetési meghagyás (FMH) díja:	64.642 Ft

Összes kiegyenlített tétel:	154.472 Ft
Mivel nincs több előjegyzett díj, költség, késedelmi kamat, ezért a 250.000 Ft befizetésből fennmaradó összeg, 95.528 Ft már a tőketartozást fogja csökkenteni:	
· Tőketartozás: 2.585.674 Ft - 95.528 Ft	**2.490.146 Ft**
2026.09.28-tól már a befizetéssel csökkentett 2.490.146 Ft tőkére számítjuk fel a késedelmi kamatot	

A VÉGREHAJTÁSI ELJÁRÁS KÖLTSÉGEIRŐL, AZ AZZAL KAPCSOLATBAN A JOGSZABÁLYOKBAN MEGHATÁROZOTT MINIMÁLIS VÉTELI ÁRAKRÓL

Amennyiben a végrehajtási eljárás során foganatosított végrehajtási cselekmények nem vezetnek eredményre és a biztosítékul lekötött, vagy egyéb ingatlant végrehajtási eljárás keretében értékesíteni kell, akkor az ingatlan vételárát a következők szerint határozzák meg.

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 lakóingatlannak minősül-e. A tárgybeli becsérték ellen, annak közlését követően, végrehajtási kifogás terjeszthető elő.

A bírósági végrehajtás keretében árverés útján értékesíthető a tárgybeli ingatlan. 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 a becsérték 90%-ára csökken. További folyamatos árverési sikertelenség után kérhető 5. árverés, melyen a minimum kikiáltási ár a megállapított ingatlan becsértéknek az 50%-ára csökken. 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 az ingatlan(ok) kikiáltási ára a becsérték 70%-áról 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 egyességkötésre, azaz a végrehajtási eljárásban a becsérték összegénél alacsonyabb értéken értékesítsék az ingatlant. Ebben az esetben is minden félnek, tehát az Adósnak és a Végrehajtást kérőnek is 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. Az előbbi lehetőségtől eltérően azonban ekkor, az Adós - az ingatlan értékesítéséből befolyó vételár felosztását követően fennmaradó – tartozása megszűnik, a végrehajtási eljárás pedig befejeződik.

Kiemelten fontos, hogy az Adósok pontosan és alaposan áttanulmányozzanak minden, a végrehajtási eljárás során kapott értesítést, jegyzőkönyvet, annak érdekében, hogy az éppen sorra kerülő végrehajtási cselekménnyel kapcsolatban jogaikkal, jogorvoslati lehetőségeikkel tisztában legyenek.

Fundamenta
LAKÁSKASSZA