



OPEN CREDIT PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

FEDEZETÉRTÉKELÉSI SZABÁLYZAT

HATÁLYOS: 2019. január 1.



Tartalomjegyzék

I.	Bevezetés	2
II.	Fogalmak	2
III.	A fedezet és annak tartalma	4
IV.	Társaságunk által elfogadható fedezetek köre	4
V.	A biztosítékokkal kapcsolatos egyéb elvárás.....	8
VI.	A biztosítékok fedezeti (hitelbiztosítéki) értékének meghatározása	9
VII.	A fedezetek meglétének folyamatos ellenőrzése, újraértékelése	10
VIII.	A fedezetek érvényesítése.....	10

I. BEVEZETÉS

Az OPEN CREDIT Zrt. Fedezetértékelési szabályzatában az alábbiakat szabályozza a 40/2016. (X.11.) az ügyfél- és partnerminősítés, valamint a fedezetértékelés prudenciális követelményeiről szóló MNB rendelet előírásait figyelembe véve:

- A szerződésekben szereplő leggyakrabban alkalmazott jogi kikötéseket, biztosítékokat, kapcsolódó szerződések, amelyeket a Társaság fedezetként alkalmaz,
- Azokat a szempontokat, amelyeket a Társaság a fedezetek értékelésénél alapul vett a fedezet típusától függően (amelyeket többek között az értékesíthetőség és a hozzáférhetőség megállapításakor is vizsgál)
- A fedezetek értékelése során a Társaság által alkalmazott módszereket, és azt, hogy milyen értéket vesz alapul a fedezet értékelésekor,
- a fedezetek meglétében, értékében és érvényesíthetőségében bekövetkezett változások esetén alkalmazandó eljárásokat, valamint a rendszeres, utólagos értékelés gyakoriságát.

A Pénzügyi Vállalkozás Fedezetértékelési Szabályzata az alábbi jogszabályokra épül:

- A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény,
- A hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény,
- Az 2013. évi V. törvény (Ptk) zálogjogra vonatkozó részei,
- A csőd és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi II. törvény és módosításai,
- A bírósági végrehajtásról szóló többször módosított 1994. évi LIII. törvény,
- A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény és módosításai,
- A 250/2000. Kormányrendelet a hitelintézetek és a pénzügyi vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól.

II. FOGALMAK

Biztosíték: a kötelezettség megtérülésének biztosítékául szolgáló, szerződést biztosító mellékkötelezettség az adós vagy tőle jogilag független harmadik fél részéről.

Biztosítéki érték: a műszaki értékhez áll közel – föld értéke, tartalmazza az esetleg szükséges bontási, kármentesítési értéket is, mindig adott biztosításhoz, adott szabályzat szerint, csak a kötvénnyel együtt értelmezhető.

Értékbecslés: Az ingatlan értékbecslés adott ingatlan valamely cél (szempont) szerinti értékének becslése. Az ingatlan értékbecslést (szakértői véleményt) az esetek nagyobb részében hitelügyletekben és hatósági eljárások során használják fel a megrendelők. Egyre gyakrabban fordul elő azonban, hogy adott ingatlan értékesítése vagy megvásárlása előtt az eladó vagy a vevő (esetleg közösen) rendelik meg a szakértői vélemény elkészítését azzal a céllal, hogy az tisztában legyenek az ingatlan valós értékével.

Fedezet: a pénzügyi vállalkozás által az ügyféllel szemben vállalt kötelezettség megtérülési forrása. Elsődlegesen az ügyfél normális gazdálkodásából származó cash-flow, másodlagosan pedig a biztosítékok. Fedezettel biztosított hitel esetében a hitelező zálogjogot szerez az adós valamely ingó vagy ingatlan (ebben az esetben jelzálognak hívjuk) tulajdonára. Ha az adós nem fizet, akkor a hitelező érvényesítheti a zálogjogot a vagyontárgyra. A vagyontárgy lehet ház, autó, gép, stb. Leggyakrabban a fedezet éppen az a vagyontárgy, amelynek megvásárlásához a hitelt igénybe vették.



Hitelbiztosítéki érték: az értékelő által megállapított érték, amely az ingatlan jövőbeli, hosszútávon fenntartható piacképességét, a normális és lokális piaci kondíciókat, a jelenlegi és a lehetséges használati módokat prudens módon figyelembe vette. Spekulatív elemet a hitelbiztosítéki érték nem tartalmazhat. A hitelbiztosítéki értéket átláthatóan és világos módon kell dokumentálni. A kockázatokkal csökkentett forgalmi érték.

Ingatlan: földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásba önállóan bejegyezhető: egy helyrajzi számon nyilvántartott földrészlet a hozzá tartozó felépítménnyel, külön telekkönyvezett felépítmény, társasházi albetét, közterületről nyíló pince. A föld szárazföldi felszínének körülhatárolt, más ingatlanoktól elkülönített része, továbbá az önálló rendeltetésű és önálló forgalmú építmény vagy építményrész.

Jelzálogjog: A jelzálogjog alapján a zálogjogosult a követelésének biztosítására szolgáló vagyontárgyból más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a biztosított követelés kötelezettje nem teljesít. A jelzálogjog megalapításához zálogszerződés és erre tekintettel a zálogjog megfelelő nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

Óvadék: létrejöttéhez szükséges az óvadék tárgyának a hitelező részére történő átadása. A kötelezett nemfizetése esetében a követelés az óvadékból közvetlenül kielégíthető.

Fedezetelvonás: esetén a hitelezők kijátszásáról van szó, vagyis arról, amikor az adós azért köt szerződést vagyontárgyai tekintetében (pl. eladja vagy elajándékozza), hogy megghiúsítsa a vele szemben fennálló követelés behajtását. A fedezetelvonó szerződés érvényes, de a hitelezővel szemben hatálytalan. Ez azt jelenti, hogy a szerződéssel érintett vagyontárgy fedezeti jellege fennmarad, tehát a hitelező és az adós viszonyában úgy kell tekinteni, mintha a vagyonátruházási szerződést meg sem kötötték volna. Egy szerződés csak akkor minősülhet fedezetelvonónak, ha az, amire kötötték valóban fedezetül szolgált volna a tartozás kiegyenlítésére és annak elvonása miatt a hitelező részben, vagy teljes egészében elesett attól a lehetőségtől, hogy a tartozást rendezze felé az adós. Így tehát nem beszélhetünk fedezetelvonásról, ha az adósnak az átruházott vagyontárgyat meghaladóan olyan vagyona maradt, illetve olyan jövedelme van, ami megfelelő fedezetet nyújt a hitelező részére.

Készfizető kezesség: Kezesi szerződéssel a kezes kötelezettséget vállal a jogosulttal szemben, hogyha a kötelezett nem teljesít, maga fog helyette a jogosultnak teljesíteni. A készfizető kezesség a jogosult (hitelező) számára nagyobb biztonságot nyújt, hiszen a kezes sortartási kifogásra nem hivatkozhat, ha a felek így állapodtak meg. Lehetőség van egyetemleges perlésre: a jogosult akár a kötelezettől, akár a kezestől követelheti az egész tartozást, vagy meg is oszthatja közöttük.

Könyvszerinti érték: bruttó könyvszerinti érték, történeti érték; a beszerzés, aktiválás, átértékelés időpontjához kapcsolt érték, nettó könyvszerinti érték: amortizációval csökkentve, szerepe az ingatlanértékelésben kicsi, a vállalati vagyoneértékelésnél használják.

Piaci vagy forgalmi érték: az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés határnapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.



III. A FEDEZET ÉS ANNAK TARTALMA

Az OPEN CREDIT Zrt. az ügyfél- és partnerminősítést minden olyan személyre, szervezetre elvégzi, amellyel kockázatvállalással járó szerződés kötését tervezi.

A Társaság üzletszerű tevékenységi körébe tartozó vállalkozói és magánszemély részére nyújtott kölcsön, követelésvásárlás jellegű műveletek biztonságos ellátása szükségessé teszi a kapcsolódó fedezeti, biztosítéki rendszer kialakítását és működését. Ennek érdekében meg kell határozni a figyelembe vehető fedezetek, biztosítékok körét és azok értékelési módját, ellenőrzését.

Az egyes ügyletek során kialakított biztosítékoknak – az ügyfél piaci-, gazdasági pozíciójától függetlenül – fedezetet kell nyújtaniuk a Társaság tőke- és kamatköveteléseire, és fedezni kell a Társaságnak az adott ügylettel kapcsolatos egyéb költségeit is.

Az egyes biztosítékok figyelembevételénél körültekintően kell meghatározni azok értékállandságát, értékesíthetőségét.

A fedezet értékelését végző személy a kockázatvállalásról szóló döntésben nem vehet részt.

A fedezetről szóló okiratokat a kockázatvállalásról szóló döntés előtt kell beszerezni.

IV. TÁRSASÁGUNK ÁLTAL ELFOGADHATÓ FEDEZETEK KÖRE

A hitelnyújtás biztosítékai

Elsődleges biztosítékok jelentik a kockázatvállalás megtérülésének elsődleges fedezetét.

Ezen biztosítékok esetében a Társaság az ügyfél hitelképességének vizsgálatával együtt fogadja el a biztosítékot és dönt a hitel kihelyezéséről.

Elsődleges biztosítékok

- Állami, költségvetési garancia, illetve állami garanciával egyenrangú garanciák,
- Óvadék,
- Bankgarancia,
- Ingatlan jelzálogjog.

Másodlagos biztosítékok

- Üzletrész zálogjog,
- Készfizető kezesség,
- Biztosítási összegre vonatkozó zálogjog,
- Azonnali beszédési megbízás.

Követelésvásárlás (faktorálás) biztosítékai

Elsődleges biztosítékok

- Kiváló bonitású kötelezettel szembeni nyílt követelésengedményezés
- Visszkereset
- Vevő/hitelbiztosítás

Másodlagos biztosítékok

- Állami, költségvetési garancia, illetve állami garanciával egyenrangú garanciák
- Óvadék
- Bankgarancia
- Ingatlan jelzálogjog

Biztosíték típusok

Ingatlan

Ingatlan 1/1 arányú illetősége, vagy meghatározott tulajdoni hányada fogadható el biztosítékként. Az ingatlan értékelésénél a hitelbiztosítéki értéket kell alapul venni. A hitelbiztosítéki érték a hasonló ingatlanok tényleges ára alapján kerül megállapításra.

Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a Társaság által megbízott értékbecslő által megállapított értéket kell figyelembe venni. Az ingatlan fedezetként való elfogadásának feltétele, hogy tulajdonosa hitelt érdemlően (tulajdoni lap) igazolja, hogy az ingatlan valóban az ő tulajdona. Emellett igazolni szükséges, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Amennyiben az ingatlan nem teljesen tehermentes, kiegészítő fedezet hiányában csak az Igazgatóság egyedi elbírálása alapján fogadható el fedezetként. Az ingatlan tulajdoni lapjára Társaságunk jelzálogjogot jegyeztet be. Az ingatlanra vonatkozó jelzálog szerződéseket haladéktalanul be kell jegyeztetnie az ügyfélnek az ingatlan nyilvántartásba. A kölcsön csak a Földhivatali bélyegzővel ellátott szerződések bemutatását követően folyósítható.

Az ingatlanra az Adós köteles a saját költségén határozatlan időre vagyonbiztosítási szerződést kötni a Társaság – teljes biztosítási összegre vonatkozó kizárólagos - kedvezményezettként való megjelölése mellett, valamint köteles a biztosítónak a zálogkötelezetti nyilatkozaton a Társaságot, mint zálogjogosultat bejelenteni. Az Adós köteles a biztosítási díj megfizetését negyedévente igazolni a Társaság felé.

Fedezetként elfogadható ingatlan típusok:

- beépítetlen terület (építési telek),
- lakás,
- családi ház,
- hétvégi ház, üdülő,
- iroda, üzlethelység,
- jövedelemtermelő ingatlan,
- gazdasági, ipari és mezőgazdasági épület és terület

A fedezetként bevonandó ingatlanak

- zálogjogban terhelhetőnek,
- jogtisztának,
- önállóan forgalomképesnek kell lennie,
- értéke hosszútávon helytálló.

Magánszemély tulajdonában lévő ingatlan esetén jelzálogjog akkor fogadható el biztosítékként, ha a fedezetül felajánlott ingatlan tulajdonosa (és hasznélvezője) 18. életévét betöltött, cselekvőképes magánszemély.

Ingatlan ellenőrzése tulajdoni lap alapján

Az ingatlan értékelésénél eredeti hiteles teljes tulajdoni lap fogadható el, szemle nem megfelelő. Ellenőrizni kell, hogy az illetékes földhivatal a tulajdoni lap minden oldalát bélyegzővel lepecsételte (kivéve, ha Társaságunk belső Takarnetes tulajdoni lapot használ).

Tulajdoni lap III. részében Társaságunk által elfogadható bejegyzett jogok a következők:

- telki szolgálmi jog
- földmérési jelek, villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, vezetékjog
- vízvezetési és bányaszolgálmi jog
- telekalakítási és építési tilalom elrendelése,
- egyéb építésügyi korlátozások bejegyzése, bejegyzés iránti kérelem,
- természetvédelmi és műemlékjelleg

Az ingatlan értékelése

A piaci érték az ingatlannak óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A piaci és hitelbiztosítéki érték az az elfogadott értékbecslő által megállapított érték.

Az ingatlanfedezetek értékelését, a piaci érték és hitelbiztosítéki érték megállapítását a Társasággal szerződéses jogviszonyban álló, a Társaság által akkreditált független értékbecslő állapítja meg.

Az értékbecslés során a következő szempontokat kell figyelembe vennie az értékbecslőnek:

- ingatlan piac nagysága
- összehasonlító adatok
- egyedi típus, nagy érték
- portfólió
- likvidáció ideje, költsége.

A finanszírozás bírálata során 30 napnál nem régebbi értékbecslés fogadható el.

Az értékbecslő által a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az ingatlanok piaci értékének meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés
- költségalapú értékelés

A rendeletnek megfelelően a fentiekből legalább kétféle módszerrel kell elkészíteni.

Értékbecslés kötelező minimum tartalmi elemei:



- Megbízó és a Megbízott pontos beazonosítása,
- az értékelés céljának megfogalmazása,
- értékelés ideje, érvényessége,
- felhasznált adatok, dokumentumok,
- alkalmazott módszerek leírása,
- ingatlan nyilvántartás adatai, az esetleges rendezetlenségek azonosítása,
- ingatlan területi elhelyezkedése, jellemzői, közművesítettsége,
- felépítmények műszaki leírása, állapota,
- összehasonlító adatok forrásmegjelöléssel,
- értékmódosító tényezők,
- értékelés eredménye, tételes értékelés,
- korlátozó feltételek, tanúsítvány,
- mellékletként: tulajdoni lap, helyszínrajz, értékbecslő szerződések, alaprajzok, fényképek.

Hitelbiztosítéki érték megállapítása

A hitelbiztosítéki érték meghatározásánál az értékbecslő a következőkből indulhat ki:

- interneten végzett összehasonlító elemzés hasonló típusú, elhelyezkedésű, értékű és állapotú ingatlan adatai alapján,
- szaklapokban megjelent hirdetések, információk alapján végzett összehasonlító elemzés hasonló típusú, elhelyezkedésű, értékű és állapotú ingatlan adatai alapján,
- portfolióban szereplő hasonló típusú, elhelyezkedésű, értékű és állapotú ingatlan adatai alapján,
- egyéb szakértői vélemény.

Abban az esetben, ha jelentős eltérés van az értékbecslésben szereplő és az adásvételi szerződésben szereplő ár között, a Társaság önerőemelését kérhet. Jelentős eltérésnek az 5%-ot meghaladó eltérést nevezzük.

Az OPEN CREDIT Zrt. által elfogadott akkreditált értékbecslő(k):

A Társaság által elfogadott értékbecslők tekintetében az Igazgatóság jogosult döntést hozni egyszerű többséggel. Az elfogadott értékbecslők listáját a Társaság honlapján kell közzétenni, és változás esetén 2 munkanapon belül aktualizálni. Ennek ellenőrzése az Igazgatóság Elnökének feladata.

Az alakuláskor az OPEN CREDIT Zrt. által elfogadott értékbecslő:

Balanyi János ingatlanforgalmi szakértő
6000 Kecskemét, Teleki L. u. 5. I/1.
+36-30/935-7721

A fedezetek alapján adható finanszírozás megállapítása

A finanszírozás összege az adósminősítés és a fedezetértékelés eredményétől függ. Mivel az előminősítés során még nem áll rendelkezésre értékbecslés, ezért az ingatlan becsértékeként az ügyfél által megadott értéket kell elfogadni, a végleges bírálat során azonban ezt az értéket kell korrigálni a megállapított hitelbiztosítéki értékkel.

Készfizető kezesség



Készfizető kezesként történő elfogadásról Társaságunk minden esetben az Igazgatóság egyedi elbírálás alapján dönt. Természetes személyek közül az adós társaság tagja, vagy vezető tisztségviselője fogadható el készfizető kezesként.

Bankgarancia

Bankgaranciát csak Magyarországon bejegyzett hitelintézetől, vagy intézményi garantortól fogad el Társaságunk.

Óvadék

Óvadékként pénz, fizetésiszámla-követelés, illetve tőzsdei vagy egyéb nyilvánosan jegyzett piaci árral rendelkező értékpapír fogadható el.

Forgalomképes árukészlet

Árukészlet a következő esetekben fogadható el:

- Az Igazgatóság által forgalomképesnek minősített árukészlet.

Forgalomképes követelés

Követelés a következő esetekben fogadható el:

- Az Igazgatóság által forgalomképesnek minősített követelés.

V. A BIZTOSÍTÉKOKKAL KAPCSOLATOS EGYÉB ELVÁRÁS

A szerződésekben szereplő leggyakrabban alkalmazott jogi kikötések és bizonyítékok figyelembevételére során az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- Törekedni kell a kölcsön és biztosítéki szerződések közjegyző előtt történő közokiratba foglalására. Amennyiben közokirat nem áll rendelkezésre, abban az esetben csak teljes bizonyító erejű magánokirat fogadható el.
- Zálogjogi szerződés csak közokiratban köthető.
- Tárgyi eszközök biztosítékként való elfogadása előtt független szakértői felmérés kérése kötelező.
- A biztosítékokra az Adós köteles a saját költségén határozatlan időre vagyonbiztosítási szerződést kötni a Társaság – teljes biztosítási összegre vonatkozó kizárólagos - kedvezményezettként való megjelölése mellett, valamint köteles a biztosítónak a zálogkötelezetti nyilatkozaton a Társaságot, mint zálogjogosultat bejelenteni.
- Követelések valódiságáról meg kell győződni.
- A Társaságnak a hitelképesség vizsgálatát megelőzően kell beszereznie a fedezetekre vonatkozó okiratokat. Ha ez a hitelképesség vizsgálatát megelőzően nem lehetséges, akkor legkésőbb a kockázatvállalási hatálybalépést megelőzően kell azokat a Társaságnak megvizsgálnia.

VI. A BIZTOSÍTÉKOK FEDEZETI (HITELBIZTOSÍTÉKI) ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A szabályzatban meghatározott fedezetek esetében a becsült forgalmi érték legfeljebb az alábbiak szerint vehető figyelembe:

Ingatlan	
Budapest és Pest megyében	
Telek ingatlan	50-70%
Felépítménnyel rendelkező ingatlan	50-80%
Bupapest és Pest megyén kívüli régióban	
Telek ingatlan	40-70%
Felépítménnyel rendelkező ingatlan	50-80%
Óvadék, kaució	
Készpénz, lekötött betét, deviza betét	100%
Tőzsdén jegyzett értékpapír	50-90 %
Állami garancia	
Mindenkori jogszabályok szerint	100%
Állami garanciával egyenrangú garanciák: - Garantiqa Hitelgarancia Zrt. - AVHGA Zrt. - Start Tőkegarancia Zrt.	70-80%
Bankgarancia	
I. osztályúnak minősített belföldi bank	80-90%

Az adós-, illetve ügyletminősítés egyes kategóriáihoz különböző fedezeti indexeket rendeltünk.

(A Kockázatvállalási szabályzat táblázata)

Az egyes fedezettípusokat az OPEN CREDIT Zrt. fedezeti (hitelbiztosítéki) értéken veszi figyelembe.

Ügyfélminősítési kategória		A	B	C	D	E
Telek ingatlan	Budapest és Pest megye	125,0%	127,5%	130,0%	132,5%	135,0%
	Budapest és Pest megyén kívüli régió	127,5%	130,0%	132,5%	135,0%	137,5%
Felépítménnyel rendelkező ingatlan	Budapest és Pest megye	125,0%	127,5%	130,0%	132,5%	135,0%
	Budapest és Pest megyén kívüli régió	127,5%	130,0%	132,5%	135,0%	137,5%
Óvadék, Kaució	Készpénz, lekötött betét, deviza betét	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tőzsdén jegyzett részvény	105,0%	110,0%	115,0%	120,0%	125,0%
Állami garancia	Mindenkori jogszabályok szerint	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	Garantiqa, AVHGA Zrt, Start Tőkegar. Zrt.	110,0%	115,0%	120,0%	125,0%	130,0%
Bankgarancia		110,0%	115,0%	120,0%	125,0%	130,0%
Járművek, Gépek, Berendezések		130,0%	135,0%	140,0%	145,0%	150,0%



Készletek	130,0%	135,0%	140,0%	145,0%	150,0%
Készfizető kezesség	105,0%	110,0%	115,0%	120,0%	125,0%

A fedezetek értékének a 0. nyilvántartási számlaosztályban történő kimutatása során, nyomon kell követni a fedezetek értékelésekor azok értékében bekövetkezett változásokat.

VII. A FEDEZETEK MEGLÉTÉNEK FOLYAMATOS ELLENŐRZÉSE, ÚJRAÉRTÉKELÉSE

A biztosíték felülvizsgálatának gyakorisága:

- ügylet létrejöttét követően évente,
- vélelmezett, vagy tényszerű rendkívüli körülmények esetén az információ birtokába jutásakor azonnal.

Azonnali biztosíték-kiegészítést kell kérni, amennyiben az ügyfél, illetve faktoring esetében a kötelezett üzletmenetében, pénzügyi helyzetében az ügyfél/kötelezett korábbi minősítéséhez képest negatív változás következett be. Ha az ügyfél a biztosíték-kiegészítési felszólításnak nem tesz eleget, az ügyfél Társasággal szembeni tartozását a kölcsön/engedményezési szerződés felmondásával, azonnali hatállyal lejárttá teheti és intézkedhet a vagyontárgyakon bejegyzett zálogjogok, illetve faktoring esetén a követelés érvényesítése iránt.

Az ingó és ingatlan vagyontárgyak, illetve követelések esetén a hitelbiztosítás adatszolgáltatási kötelezettségeit és biztosítási díjának befizetését – a kötvény díjfizetésre vonatkozó feltételeinek figyelembevételével – rendszeresen ellenőrizni kell. A biztosítékként felajánlott ingó és ingatlan vagyon állagmegóvása érdekében tett lépésekről az ügyfélnek tájékoztatást kell adnia a Társaság felé.

VIII. A FEDEZETEK ÉRVÉNYESÍTÉSE

Közvetlen érvényesítés

Az óvadék és kézizálog esetében a lehetséges eljárási mód, hogy az óvadék tárgya, illetve a zálogtárgy a Társaság birtokában van, és ezért élhet a közvetlen kielégítéssel szerződésszegés esetén.

Követelés engedményezése és készfizető kezesség esetén szintén alapfeltételezés a közvetlen kielégítés. Abban az esetben, ha a kötelezett vagy kezes a felszólítás ellenére sem fizet, a követelés rendezéséhez a bírósági utat kell igénybe venni.

Bírósági peres eljárás nélküli érvényesítés

A kölcsönt biztosító zálogjogról szóló szerződés alapján a követelés lejáratát követően a Társaság írásban felszólíthatja az ügyfelet a vagyontárgy átadására és azt a bírósági végrehajtás szabályai szerint értékesítheti.



A zálogjog közokiratba foglalása, illetve az adós közokiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozata esetén a bíróság végrehajtási záradékkal látja el a közokiratot. A bevezetett végrehajtási záradék alapján lehet a bírósági végrehajtónál kezdeményezni a végrehajtási eljárást.

Bírósági peres eljárás

Abban az esetben, ha a zálogjog érvényesítését a felek nem közokiratban rögzítették és a kétoldalú egyeztetések nem hoznak eredményt, bírósági peres eljárást kell kezdeményezni.

Készfizető kezesség esetén közvetlenül felszólítható a kezes a fizetésre, ha a felszólítás eredménytelen, azonnal a bírósághoz lehet fordulni.