

Ügyfél tájékoztató (Általános rész)

Az Openhouse Ingatlan- és Pénzügyi Közvetítő Hálózat sokféle célra eltérő feltételekkel kínál hiteleket. Ebből a kis tájékoztatóból megtudhatja, mit érdemes átgondolnia hitelfelvétel előtt, mire van szüksége a kedvező hitelbírálathoz, milyen szempontok alapján tudja kiválasztani a legmegfelelőbb hitelt. Kisokosunk segítségével megismerkedhet a főbb fogalmakkal, amelyekkel a hitelfelvétel során találkozhat, és reméljük, hogy ezzel hozzásegítjük ahhoz, hogy tudatosan és átgondoltan válassza ki az Önnek legmegfelelőbb hitelkonstrukciót. A Hitelkiosokos nem nyújt teljes körű tájékoztatást az érintett témakörökben, ezért kérjük, hogy a tényleges hitelfelvétel előtt kérjen további részletes tájékoztatást kollégáinktól!

1. Termékek jellemzői

A különböző pénzügyi szolgáltatók különféle hiteltermékeket kínálnak az ügyfelek részére. Ezeket különféle szempontok szerint lehet csoportosítani:

1.1. Időtáv szempontjából vannak:

- hosszabb, illetve
- rövidebb lejáratú hitelek.

1.2. A hitel folyósításának, illetve nyilvántartásának pénzneme alapján különbség van

- forin hitel
- devizahitel (forinttól eltérő pénznemben folyósított, illetve devizában nyilvántartott, de forintban folyósított hitel) között

1.3. A törlesztési konstrukciók szerint különbség tehető

- annuitásos törlesztésű hitelek (itt az ügyfél havonta egyenlő összeget fizet, az annuitásos törlesztő- részlet kamatot és tőkét is tartalmaz, azonban a havonta fizetendő részletben eltérő a kamat és a tőke aránya)
- halasztott törlesztésű hitelek (ilyen lehet a türelmi idő hitel, ahol az ügyfél a türelmi időszak alatt havi törlesztőrészletként csak kamatot fizet a banknak, majd a türelmi időt követően a hitel visszafizetése a futamidő hátralévő részében annuitásos módon történik, vagy a lakás-előtakarékossági szerződéssel kombinált hitel)

1.4. A kamatozás módja szempontjából vannak:

- változó kamatozású hitel (a referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású hitel esetén az ügyfél által fizetett ügyleti kamat két részből tevődik össze, az egyik maga a referencia kamatláb a másik a kamatfelár, a kamatperiódusonként változó, referencia kamatlábhoz nem kötött kamatozású hitel esetén a bank meghatározott időtartamokra (pl. 5 év) rögzíti a kamatot, de az adott periódus lejártá után a piaci viszonyok alapján változtathatja)
- rögzített kamatozású hitel (az ügyfél által fizetett kamat a teljes futamidőre rögzített, a Bank által egyoldalúan nem módosítható, a törlesztő részlet a hitel teljes futamideje alatt állandó)

1.5. A hitel mögött lévő biztosítékok alapján érdemes különbséget tenni a

- fedezetlen (azaz jövedelem fedezetű) és az
- ingatlanfedezetes (jövedelem- és jelzálog fedezetű) hiteleket között.

Gyakorlati szempontok nyomán ezzel az utóbbi csoportosítással érdemes részletesebben foglalkozni.

Általában elmondható, hogy minél értékállóbb fedezet van a hitel mögött, annál kedvezőbbek a feltételei.

A legkedvezőbb feltételei a jelzáloghiteleknek vannak, majd a fedezet nélküli személyi kölcsönök, valamint a bankszámlahitelek és a hitelkártyák hitelkeretei.

A futamidő hossza jelentősen befolyásolhatja a hitel feltételeit, és a havonta esedékes törlesztő részlet nagyságát, valamint az összességében fizetendő hiteldíjat. Míg az ingatlanfedezetes hitel és a személyi kölcsön fix futamidejű, addig a bankszámlahitel és a hitelkártya futamidő nélküli. Ez azt jelenti, hogy a hitelkeret folyamatosan fennáll, és a visszafizetések újra és újra felhasználhatók. Az ingatlanfedezetes hitel és a személyi kölcsön forint alapon vehető fel, így Önnek nem kell a deviza árfolyamkockázattal számolnia. A legtöbb hitel változó kamatozású, ami azt jelenti, hogy a futamidő alatt kamatperiódusonként a hitel kamata, kezelési költsége változhat. A módosítás lehet emelés, illetve csökkentés is, melyről minden esetben tájékoztató levélben értesítik a bankok ügyfeleiket. Egy kamatperióduson belül a kamat és a kezelési költség mértéke nem változik, így egy kamatperióduson belül a törlesztő részlet is állandó.

Fedezet nélküli hitelek

a) Személyi kölcsön:

A személyi kölcsön fedezet nélkül gyorsan és egyszerűen igényelhető, szabad felhasználású kölcsön. Általában nagyobb összegben, rövidebb vagy közepes futamidőre felvehető hiteltípus. A kölcsön folyósítása egy összegben történik, a felvett pénzösszeg bármire felhasználható, a kölcsön felvételekor nem kell igazolni annak célját. Az összeg elköltethető pl. lakásfelújításra, autós vásárlásra, tartós fogyasztási cikkek vásárlására, de akár utazásra is. Mivel a kölcsön igénybevételéhez nem szükséges ingatlanfedezet, a kölcsön visszafizetésének fedezete az ügyfél rendszeres havi jövedelme. A személyi kölcsön törlesztése a futamidő alatt havi részletekben történik. A törlesztő részesítések befizetése a banknál vezetett bankszámláról kerülhetnek levonásra, vagy bankban pénztári befizetéssel történhet meg. A fedezetlen személyi kölcsönt egyszeri, nagyobb összegű tervezett vagy váratlan kiadások fedezésére ajánljuk azoknak az ügyfeleknek, akik rendelkeznek rendszeres havi jövedelemmel.

b) Bankszámlahitel fedezet nélkül:

A bankszámlahitel a pénzügyintézetnél vezetett forint bankszámlához kapcsolódó hitelkeret, mely átmeneti pénzügyi zavarokra nyújt kényelmes és gyors megoldást. Már a számlanyitással egyidejűleg gyorsan és egyszerűen igényelhető, igénybevételéhez a bank nem kér külön fedezetet. A hitelkeret nagysága általában a rendszeres jövedelemhez igazodik. A hitelkeret biztonságot nyújt, mivel a bankszámla elérhető egyenlegét megnövelve megoldást kínál átmeneti pénzügyi problémákra. Mindenki maga dönti el, hogy mikor, mennyi hitelt vesz igénybe a hitelkeretéből. A rendelkezésre álló keretből a ténylegesen igénybe vett összeg után kell kamatot fizetni. A fedezet nélküli bankszámlahitelt „biztonsági tartalékként” ajánljuk azoknak az ügyfeleinknek, akik rendelkeznek a bankhoz érkező rendszeres havi jövedelemmel.

c) Hitelkártya:

A hitelkártya egy forintban nyilvántartott hitelkerethez kapcsolódik, amelyből a kártyabirtokos szabadon költhet. A hitelkeret nagyságát a bank a hitelbírálat során állapítja meg. A kártya vásárlásra vagy készpénzfelvételre alkalmas. A hitelkártya belföldön és külföldön vagy interneten történő fizetésre egyaránt. A hitelkártyával történő vásárlás után a bank nem számít fel kamatot, ha a teljes tartozás, azaz a számlakivonaton közölt záró egyenleg, a fizetési határidőig visszafizetésre kerül. Fontos tudni, hogy a teljes tartozásba nem csak a vásárlásra vagy készpénzfelvételre fordított összeg tartozik, hanem az összes, a kártyához kapcsolódó egyéb költség is (ilyen például az éves kártyadíj).

A kamatmentes időszak hossza a vásárlás napjától az azt követő havi zárás utáni fizetési határidőig terjed. Minél közelebb kerülünk a kártyahasználattal a fizetési határidőhöz, annál kevesebb ideig áll fenn a kamatmentes időszak. A hitelkártya-számláról készpénzfelvétel során felvett összegre minden esetben kamatot kell fizetni. A hitelkártyával felhasznált keretnek van egy minden hónapban kötelezően visszafizetendő része, ez az úgynevezett minimum fizetendő összeg, amelyet a számlakivonaton kézhezvétele után a visszafizetési határidőig kell visszafizetni, ellenkező esetben késedelmi díj kerül felszámításra.

A felhasznált összeg minimum fizetendő összeg feletti részéről eldönthetjük, hogy mikor fizetjük vissza, de tudni kell, hogy a fizetési határidő után ennek ára van, ez a kamat. A vissza nem fizetett részre a Bank kamatot számít fel a tranzakció könyvelésének napjától a visszafizetés napjáig. A felhasznált összegről (tranzakciókról), a felszámított banki költségekről és a felhasznált hitelkeretről a bank havonta, hitelkártya-számlakivonaton küld értesítést, amely tartalmazza a minimum fizetendő összeget és a fizetési határidőt is. A fizetési határidő betartása érdekében Önnek figyelembe kell venni az egyes visszafizetési módokra (pl. átutalásra) jellemző átfutási időt. Amennyiben a visszafizetés a fizetési határidő után történik, illetve érkezik a hitelkártya-számlára, úgy a bank késedelmi díjat számít fel. A visszafizetett összeg a hitelkártya-számlán történő jóváírást követően, a hitelkártyával ismét felhasználható.

Ingatlanfedezet mellett nyújtott hitelek (Jelzáloghitelek):

A jelzáloghitel a különféle banki hiteltermékek közül az egyik legkedveltebb forma a hitelfelvevők körében. Ez a fedezetlen hitelekhez alacsonyabb kamatnak, a hosszú futamidőnek és ezek hatására az alacsonyabb törlesztő részletnek köszönhető. A jelzáloghitelek egyik legfontosabb jellemzője, hogy a pénzügyintézet által nyújtott hitelösszeg biztosítéka az ügyfél rendszeres havi jövedelmén kívül egy vagy több önállóan forgalomképes ingatlan. A hitelbírálatához minden esetben értékbecslői szakvélemény elkészítése szükséges, amelynek célja az ingatlan forgalmi értékének és forgalomképességének megállapítása. Néhány esetben, például új építésű lakás vásárlása esetén a bankok ettől meghatározott szabályok mellett eltérhetnek. A bankok vagy a forgalmi érték, vagy a hitelbiztosítéki érték meghatározott mértékéig nyújtanak hitelt az ügyfeleknek, amelyek termékeként is eltérőek. A jelzálog alapú hiteleket egyszeri, nagyobb összegű tervezett vagy váratlan kiadások fedezésére ajánljuk azoknak az ügyfeleknek, akik rendelkeznek rendszeres havi jövedelemmel, illetve fel tudnak ajánlani megfelelő ingatlanfedezetet további biztosítékként.

A jelzáloghitelekben belül – céljuk szerint – érdemes alcsoportokat képezni.

a) Lakáshitel:

Ezek általában a legolcsóbb hitelfajták. A hitel konkrét célja egy lakóingatlan megszerzése. A hitelbírálati folyamat szempontjából viszont a leghosszabb bírálati idejű és legtöbb adminisztrációt igénylő hitelfajta. Több típusa létezik, attól függően, hogy új vagy használt lakás vásárlására vesszük fel, illetve mekkora önerővel rendelkezünk.

b) Szabad felhasználású jelzáloghitelek:

Bármire szabadon felhasználható, jellemzően hosszú lejáratú kölcsön. Az ingatlanfedezet miatt kedvezőbb feltételű, mint a fedezet nélküli személyi kölcsön. A lakáshitelekhez hasonlóan a hitelbírálatához értékbecslői szakvélemény elkészítése szükséges.

c) Konszolidációs hitelek (hitelkiváltási célú hitel)

A konszolidációs hitel a jelzáloghitelek speciális fajtája, amely egy meghatározott célra felvehető ingatlanfedezetes személyi kölcsön. Elsősorban más bankoknál fennálló jelzáloghitelek, illetve egyéb tartozások kiváltására vehető igénybe.

1.6. Végül, de nem utolsósorban érdemes különbséget tenni a

- klasszikus, és
- vegyes (speciális célú, más üggyel kombinált) hiteltermékek között

A vegyes hiteltermékek közül külön említést érdemel a pénzügyi lízing szerződés és a lakás-előtakarékosági szerződés.

a) Pénzügyi lízingszerződés keretében a lízingbeadó a tulajdonában lévő ingatlant vagy ingó dolgot, illetve vagyoni értékű jogot a lízingbevevő határozott idejű használatába adja oly módon, hogy a használatba adással a lízingbevevő jogosultságot szerez arra, hogy a szerződésben kikötött időtartam lejártával a lízingdíj teljes tőketörlesztő és kamattörlesztő részének, valamint a szerződésben kikötött maradványérték megfizetésével a dolgon ő vagy az általa megjelölt személy tulajdonjogot szerezzen.

b) A lakás-előtakarékosági szerződés: A szerződés olyan betét- és hitelszerződés, amelyben a lakás-előtakarékoskodó arra kötelezi magát, hogy - a szerződés módozata szerint - a szerződéskötéskor egy összegben vagy a megtakarítási idő alatt előre meghatározott rendszerességgel egyenlő részletekben történő befizetésekkel meghatározott összeget a lakástakarékpénztárnál betétként leköt, illetve elhelyez, a lakástakarékpénztár pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződésben meghatározott feltételek teljesülése és a lakás-előtakarékoskodó, illetve a kedvezményezett hitelképessége esetén a szerződésben meghatározott módon kiszámított összegű lakáscélú kölcsönt nyújt a lakás-előtakarékoskodó, illetve más kedvezményezett kérésére.

2. A fogyasztó pénzügyi helyzetére gyakorolt hatások

A hitelfelvétel alapvető hatása a fogyasztó pénzügyi helyzetére abban áll, hogy egy kívülálló, idegen szervezettől nagyobb összegű pénzügyi forráshoz jut, amelyet céljai megvalósítására fordíthat, majd ezt a tőkeösszeget – a hitel díjával együtt – hosszabb távon vissza kell fizetnie. Így a hitelfelvétel a fogyasztóra hosszabb távú, rendszeres fizetési kötelezettséget ró, amelyet akkor is teljesíteni kell, ha pénzügyi teljesítőképesége időközben romlik (például a rendszeres jövedelme csökken vagy más rendkívüli kiadása merül fel).

3. Terhek, kamat- és árfolyamkockázat

Legtöbbször előbb-utóbb óhatatlanul szembesülünk azzal, hogy terveink megvalósításához átmenetileg több pénzre lenne szükségünk, mint amennyit meglévő megtakarításaink és havi jövedelmünk megenged. Egy hitel felvétele segítheti céljaink gyorsabb elérését. A gyakran több évre, lakáshitelek esetén akár több évtizedre kiható hiteldöntések előtt azonban érdemes időt szánni a terhek és kockázatok mérlegelésére. Ha a pénzügyi teherbíró-képességünk által indokoltnál nagyobb hitelt veszünk fel, akkor megnő annak az esélye, hogy a hitelt nem tudjuk maradéktalanul visszafizetni. Ebben az esetben nagyon komoly anyagi hátrány is érhet minket.

3.1. Terhek

Milyen terhei lehetnek a hitelfelvételnek?

A terhek számbavételénél mindenekelőtt a hitelfelvétel költségeire kell gondolni. A hiteldíj kezdeti költségekből és a futamidő alatt rendszeresen felmerülő költségekből állhat.

Az egyszeri, közvetlenül a hitelfelvételhez kapcsolódó tételek, amelyekkel külön kell számolni, a következők lehetnek például:

- Hitelbírálati díj (jelzáloghiteleknél és fedezetlen személyi kölcsönöknél)
- Értékbecslési díj (jelzáloghiteleknél)
- Vagyonbiztosítási díj (jelzáloghiteleknél)
- Közjegyzői munkadíj (jelzáloghiteleknél és bizonyos esetekben fedezetlen személyi kölcsönöknél)
- Földhivatali ügyintézés díja (jelzáloghiteleknél: jelzálog bejegyzésének, tulajdoni lap lekérdezésének igazgatási szolgáltatási díja)
- Hitelkeret beállítás

Lakáshitelek esetén egyszeri, közvetlenül a hitelfelvételhez nem kapcsolódó tételek különösen:

- Ügyvédi munkadíj
- Lakásvásárlási illeték

Rendszeres költségek lehetnek:

- kamat
- kezelési költség (havi/éves)
- számlavezetési díj
- éves kártyadíj (hitelkártyák esetében)

3.2. Kockázatok

Milyen kockázatai vannak a hitelfelvételnek?

Hitelfelvételkor az ügyfél és a bank vagy egyéb – hitelt, illetve lízingszolgáltatást nyújtó – pénzügyi intézmény (együtt továbbiakban: hitelező) legjelentősebb kockázata az, ha az adós nem tudja visszafizetni a hitelt. Ez akkor következhet be, amikor a hitel törlesztő részletében és/vagy az adós jövedelmében, életkörülményeiben jelentős, kedvezőtlen változás történik. Amennyiben az adós a törlesztő részletek teljesítésével tartósan késedelembe esik, a hitelező felmondhatja a szerződést és az abból eredő tartozás megfizetését egy összegben kérheti, hiszen a felvett hitel összegét a kamatokkal és a szerződésben meghatározott egyéb terhekkal együtt vissza kell fizetni. A szerződés felmondását követően a hitelező számos módon érvényesítheti követelését. Így az adós – ha rosszul mérte fel törlesztési képességét, és anyagi lehetőségeit meghaladó mértékben eladósodott – elveszítheti a hitel fedezetéül szolgáló vagyontárgyat, lakóingatlana esetében lakhatása kerülhet veszélybe.

Nem szabad megfeledkezni arról sem, hogy a késedelemes fizetés és a követelésérvényesítés – sokszor jelentős összegű-költségei is az adóst terhelik. Amennyiben a vagyontárgy értékesítéséből nem fedezhető a hiteltartozás és az egyéb járulékos díjak, költségek összege, az adóst még további fizetési kötelezettség is terheli. Emellett, ha az adós a mindenkori minimálbért meghaladó összeggel több, mint 90 napja tartozik, adatai bekerülnek a Központi Hitelinformációs Rendszerbe (KHR, korábbi közismert nevén BAR-lista), és ez jelentősen megnehezíti, illetve sokszor kizárja a későbbi hitelhez jutás esélyét.

Nagyon fontos, hogy hitelfelvételkor reálisan és inkább óvatosan ítélje meg a hitelfelvevő jövőbeli hiteltörlesztési képességét, és csak akkora összegű hitelt vegyen fel, amelynek törlesztését – még váratlan kiadások felmerülése, jövedelmének csökkenése és a törlesztő részlet emelkedése esetén is – biztonsággal tudja teljesíteni!

A törlesztő részlet megemelkedhet!

A felvett kölcsönt és azok kamatait az adósnak meghatározott idő (a hitel futamideje) alatt általában havonta kell törleszteni a hitelezőnek. A hitel lehet állandó (fix) vagy a futamidő alatt változó kamatozású. Fix kamatozású hitelnél a futamidő alatt az ügyleti kamatláb nem változik függetlenül attól, hogy időközben a piaci kamatok nőnek vagy csökkennek. Változó kamatozású hitelnél a futamidő alatt a kamatláb megváltozhat. A kamatláb emelkedése esetén a törlesztő részlet megemelkedik. Minél hosszabb a hitel futamideje annál nagyobb mértékben emelkedik a törlesztő részlet a kamatláb azonos mértékű emelkedése esetén. Hasonló az összefüggés a hitel összege és a kamatláb emelkedése között, magasabb hitelösszegnél ugyanakkora kamatlábváltozás nagyobb törlesztő részlet változást eredményez. Némely konstrukciónál a törlesztő részlet emelkedése helyett a futamidő növekszik, így további törlesztő részlet fizetési kötelezettség keletkezik. A változás az ún. kamatperiódusos hiteleknél csak az adott időszakot, kamatperiódust követően (pl. negyedév, félév múlva) jelentkezik. A törlesztő részletet a deviza alapú hiteleknél a külföldi deviza kamatszintjének változása mellett a forint/deviza árfolyama is jelentősen befolyásolhatja. Ha az árfolyam megváltozik, akkor a törlesztő részlet ezzel megegyező mértékben változik: például 10 százalékos leértékelődés önmagában 10 százalékos törlesztő részlet-emelkedést jelent (minden más tényező (kamatt, kezelési költség) változatlansága mellett). A deviza alapú hiteleknél tehát kettős kockázati hatás érvényesül. A devizahitelek kockázataival kapcsolatban kérje a hitelnyújtótól az MNB devizahitelekről szóló részletes fogyasztóvédelmi tájékoztatóját is, vagy töltsé le azt a Felügyelet honlapjáról (www.felugyelet.mnb.hu/fogyasztoknak/hitelek)! Mielőtt hitelt venne fel, használja a Felügyelet honlapján elérhető hitel kalkulátort (www.felugyelet.mnb.hu/fogyasztoknak/alkalmazasok)! A kalkulátor segítségével a devizahitelek esetében azt is nyomon követheti, hogy a törlesztő részlete hogyan változik meg egy esetleges árfolyamváltozás hatására.

Hitelfelvétel előtt alaposan tekintse át a hitel feltételeit, különös figyelmet fordítva arra, hogy a törlesztő részletekhez kapcsolódóan milyen egyéb költségek merülhetnek fel, változó kamatozású hitel esetén mi alapján számítják a kamatot (pl.: referencia kamatláb), illetve milyen gyakorisággal (pl. havonta, negyedévente, évente) változhat a kamat!

A törlesztésre fordítható jövedelme váratlanul csökkenhet!

A törlesztésre fordítható jövedelem több okból is csökkenhet! Jelentősen megnehezül a hiteltörlesztés, ha az adós vagy a háztartásban élők jövedelme csökken, esetleg elveszíti a munkáját, vagy váratlan kiadások merülnek fel. Javasolt olyan mértékű tartalékok képezni, amely segítségével hosszabb ideig, pl. 6-12 hónapig képes folytatni a hitel törlesztését. Ennyi idő alatt lehetőség van új munkahelyet találni, a hitelnyújtóval a feltételeket újratárgyalni, illetve az átmeneti kedvezőtlen pénzügyi változások miatt megemelkedett törlesztő részleteket is fizetni

Hitelfelvétel előtt alaposan gondolja végig, hogy jövedelmének mekkora részét tudja – váratlan események bekövetkezése esetén is törlesztésre fordítani, illetve esetleges jövedelem csökkenés esetén vannak-e ehhez felhasználható tartalékai! Ha nehéz helyzetbe került, mihamarabb vegye fel a kapcsolatot a hitelezővel és egyeztessen a szerződés átütemezésének lehetőségeiről! Ügyeljen arra, hogy a hitel kiváltása érdekében egy újabb növekvő terhet jelentő hitel felvételével könnyen adósságörvénybe kerülhet, és egyre nagyobb adósságot kell törlesztenie!

Mekkora törlesztő részlet vállalható a kockázatok figyelembevételével?

A felvehető hitel összegének meghatározásához mindenképpel számítsa ki a hiteltörlesztésre tartósan rendelkezésre álló jövedelmet. Gondolja végig, hogy háztartásának jövedelméből mennyit tud a hitel törlesztésére fordítani, illetve az egyes jövedelmekre mennyire tartósan számíthat. Ha több hitellel rendelkezik, akkor azok törlesztő részleteit össze kell adni. Ne az esetlegesen alacsonyabb, kezdő akciós törlesztő-részletet vegye alapul a tervezésnél! A rendelkezésre álló jövedelemhez képest megfelelően alacsony törlesztő részlet választásával jelentősen csökkenthető annak a kockázata, hogy Ön nem tudja visszafizetni hitelét.

4. Általános tájékoztatás a hitelfelvétel folyamatáról

A hitelfelvétel hosszú folyamat, amely adott esetben akár hónapokig is eltarthat. Mindez az alábbi, lehetséges lépésekből áll össze, azzal, hogy a folyamatot a legösszetettebb hiteltermékre, a jelzáloghitelre modelleztük, de például a személyi kölcsönök igénylése esetén számos lépés kimarad.

4.1. Hiteligény

A hitelfelvétel folyamatának első lépése, amikor felmerül a hitel igénye. Ilyenkor nemcsak azt érdemes átgondolni, hogy mekkora összeget szeretne felvenni, hanem azt is, hogy milyen típusú kiadásokra szeretné felhasználni a felvett hitelt. Érdemes átgondolni azt is, hogy egy meghatározott célra kívánja felvenni a hitelt, vagy a visszafizetés mértékétől függő újrafelhasználható hitelkeretre van szüksége. További fontos szempont lehet, hogy fix összegű vagy rugalmas visszafizetéssel kívánja-e törleszteni hitelét. Hitelfelvétel előtt fontos átgondolni, hogy tényleges kiadásai és bevételei mellett milyen összegű törlesztő részletet tud havonta vállalni. Javasoljuk, hogy a felelős hitelfelvételi döntéshez fontolja meg háztartása teljes teherviselő képességét, vegye figyelembe a háztartásában élők vagyoni-jövedelmi helyzetét, eladósodottságát és a leendő adóssággal összefüggő teherviselő képességét is. Ebben a fázisban az ügyfél tájékoztatást kap a lehetséges hiteltermékekről, a terhekről, a kockázatokról, a hiteligénylés részleteiről, amelyek segíthetik a döntést.

4.2. Hitelképesség vizsgálata

Amikor megszületik a döntés, hogy külső forrásra, hitel felvételére van szüksége, olyan döntést hoz, mely hosszú évekre meghatározó lehet az Ön vagy családja számára. A hitelképesség vizsgálat során a cél annak meghatározása, hogy az ügyfél mekkora összeget tud az adott banknál az adott célra felvenni és milyen feltételekkel. Ez egyfajta terv, amely a célok és a lehetőségek összevetéséből születik meg.

4.3. Hiteltanácsadás

Az ügyfélnek lehetősége van hiteltanácsadás igénybevételére is. A tanácsadó feladata, hogy a háztartás lehetőségeihez mérten, a hitelcél szerinti igényeket a legjobb feltételekkel összehangolja, és eszerint a piacon legkedvezőbb ajánlatokat kínálja.

4.4. Bankválasztás

Miután a lehetőségek, igények pontos átvizsgálását követően az ügyfél megismerkedik a lehetséges banki ajánlatokkal, mód nyílik a bankválasztásra.

4.5. Hitelkérelem összeállítása, befogadás

A bankválasztást követően elkezdődik a hitelkérelem összeállítása. Ahhoz, hogy a bank befogadhassa az igényt, a teljes igénylési dokumentációt össze kell állítania. A bank a teljes és hiánytalan dokumentáció benyújtásakor fogadja be a hiteligénylést.

4.6. Az ügyleti szereplők vizsgálata

A legtöbb banknál az ügyfelet és az esetleges egyéb ügyleti szereplőket rögtön a hitelkérelem befogadása után ellenőrzik. Ez elsődlegesen az ügyfél és az egyéb szereplők Központi Hiteladós Nyilvántartó Rendszerben (KHR, régi nevén BAR-lista) történő lekérdezését jelenti. Ha ebben valamilyen negatív információt találnak (van fennálló késedelmes bankhitele, esetleg csalás miatt került fel), ez akadály a folyamat folytatásának, a későbbi ügyletkötésnek.

4.7. Értékbecslés

A befogadás és az ügyleti szereplők ellenőrzése után – jelzáloghitelek esetében – a bank megrendeli a fedezetre vonatkozóan az értékbecslést. Ennek díját az ügyfél fizeti. Az értékbecslés helyszíni szemlével indul, az értékbecslő kimegy megnézni az ingatlant. Fontos, hogy minden bank csak a saját, bevizsgált értékbecslői által leadott értékbecsléseket fogadja el. A helyszíni szemlé követően az értékbecslő pár napon elküldi a megállapításait a banknak. Bár minden szerződött banki értékbecslő az adott bank által meghatározott irányelvek szerint értékelhet csak, mégsem fogadja el a bank automatikusan az értékbecslőtől beérkező eredményeket, hanem azokat a belső fedezetértékelő osztálya is átnézi és miután helyben hagyta, küldi meg az eredményt a hitelt befogadó fióknak.

4.8. Hitelbírálat, döntés

A hitelbírálat során megtörténik a bank részéről a hiteldokumentáció átvizsgálása, a részletes ügyfélminősítés, a háztartás adatainak pontos áttekintése. Ha az elbíráláshoz szükséges, akkor a bank további dokumentumokat kérhet be az ügyféltől. Amennyiben a fedezet értéke, valamint a fent említett adatok vizsgálata alapján a hitelkihelyezés támogatható, a hiteligénylést előterjesztik döntésre. A bírálat eredményéről a bank értesíti az ügyfelet. Ha a hiteldöntés pozitív, a bank elkészíti a hitel felvételéhez szükséges szerződéseket.

4.9. Szerződéskötés

Amennyiben a banki bírálat alapján a hitel kihelyeztető, tehát pozitív döntést kap, következik a szerződéskötés. Ha a bank előír szerződéskötési feltételeket a döntés során, úgy ezek teljesítése szükséges, hogy a szerződést megköthesse. A bank a szerződés tervezett aláírását megelőzően legalább három nappal az ügyfelek rendelkezésére bocsátja a jelzáloghitelhez kapcsolódó szerződések tervezetét, annak érdekében, hogy az ügyfeleknek elegendő idő álljon rendelkezésére azok áttanulmányozására, és a hitelszerződés megkötése tárgyában a felelős döntés meghozatalára. A szerződés tervezet – referencia kamatlábhoz kötött kamatozású hitel esetén a kamatnak a referencia kamatláb változásából, referenciahozamhoz kötött kamatozású állami kamattámogatással nyújtott hitel esetén pedig a kamatnak a referenciahozam változásából eredő módosulása kivételével - a Bank kötelező erejű ajánlatának minősül, azzal, hogy a 3 nap leteltéig az Ügyfél az ajánlatot nem fogadhatja el, és a Bank ajánlati kötöttsége a tervezet Ügyfél rendelkezésére bocsátásától számított 15 napig áll fenn.

A banki szerződés – jelzáloghitel esetén – kölcsön és jelzálogszerződésből áll. Ezek magánokiratok. A bankok a hitel kihelyezéséhez elvárják, hogy a szerződéseket, vagy az adós kötelezettségvállalásait közjegyző által elkészített közokiratba foglalják. A közokiratra azért tart igényt a bank, mert ha az adós nem fizetné meg a tartozását, a bank egy ilyen dokumentum alapján az esedékessé vált tartozás behatására pereskedés nélkül végrehajtást indíthat. Fontos tisztában lennie azzal, hogy még a szerződéskötés sem jelenti a folyamat végét. Ritkán, de előfordulhat, hogy valakinek olyan szerződéskötési feltételt állít a bank, amit nem tud, vagy nem akar teljesíteni (pl. fizesse vissza valamelyik hitelét, rendezze az ingatlanának a státuszát a földhivatalban). Amennyiben az ügyfél teljesíti a folyósítási feltételeket, akkor a banknak is beáll a fizetési kötelezettsége.

4.10. Folyósítási feltételek teljesítése, folyósítás

A banki szerződések tartalmazzák a folyósítási feltételeket is. Általánosságban folyósításra igazolni szükséges minden banknál a következőket:

- a fedezetül szolgáló ingatlanra lakásbiztosítást megkötötte-e, és azt – vagy ha már volt, akkor a korábbi - a bankra engedélyeztette-e
- a bank jelzálogjogának bejegyzéséhez szükséges dokumentumok rendelkezésre állnak-e,
- a banki szerződések közokiratba történő foglalása megtörtént-e,
- amennyiben a hitel folyósítása díjköteles, vagyis a bank felszámol folyósítási jutalékot /hitel kihelyezési díjat, stb. , annak megfizetése megtörtént-e, vagy annak fedezete rendelkezésre áll-e a számláján.

Ezek a legáltalánosabb, minden banknál és minden ügylettípusnál szükséges folyósítási feltételek, de már most felhívjuk a figyelmét arra, hogy ez a lista közel sem teljes. Van olyan, hogy akár egy tucatnyi ilyen pontot kell hibátlanul összeraknia ahhoz, hogy a bank utaljon.

A folyósítási feltételek hiánytalan teljesítését követően megtörténik a kölcsön folyósítása.

5. Tájékoztató a jövedelemarányos törlesztő-részlet mutatóról, a havi nettó jövedelem igazolásának módjáról, a havi adósságszolgálat számításának módjáról, a kitérttség értékére vonatkozó előírásról.

A jövedelemarányos törlesztő-részlet mutatóról, a havi nettó jövedelem igazolásának módjáról, a havi adósságszolgálat számításának módjáról, a kitérttség értékére vonatkozó előírásról a 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet tartalmaz részletes szabályokat. Ezek lényegét az alábbiakban foglalhatjuk össze.

5.1. A jövedelemarányos törlesztő-részlet mutató

A jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (a továbbiakban: JTM) az ügyfélnek a hitelnyújtást követően fennálló havi adósságszolgálatára és az igazolt havi nettó jövedelmének hányadosa azzal, hogy adóstársak esetén valamennyi adóstárs havi adósságszolgálatára és igazolt havi nettó jövedelme összesítve értendő.

$$JTM = \frac{\text{havi adósságszolgálat}}{\text{igazolt havi nettó jövedelem}}$$

Havi nettó jövedelem	Fogyasztási hitelek (pl. személyi kölcsön esetén)	Jelzáloghitelek esetén		
		Kamatperiódus		
		5 évnél rövidebb	5-10 év közötti	10 év vagy hosszann
600 ezer forint alatti	50%	25%	35%	50%
600 ezer forint feletti	60%	30%	40%	60%

5.2. A havi nettó jövedelem igazolása

Az igazolt havi nettó jövedelem: az ügyfélnek egy naptári hónapra vonatkozó,

a) a munkáltató, az állami adóhatóság, a magyar vagy valamely külföldi állam ellátást folyósító szerve 12 hónapnál nem régebben kiállított igazolása alapján meghatározható nettó jövedelmei összessége, amelyek után az előírt közterhek levonásra, megfizetésre kerültek,

b) az ügyfél nyilatkozata és az átutalási megbízás jogcímét (ideértve az átutalás „Közlemény” rovatában egyértelműen feltüntetett jogcímet is) tartalmazó fizetési számla kivonat alapján az ügyfél fizetési számláján jóváírt bére, nyugdíja, továbbá egyéb, a magyar vagy külföldi állam által folyósított rendszeres ellátás összege, amelyek után az előírt közterhek - az ügyfél tudomása szerint - levonásra, megfizetésre kerültek,

c) a bíróságnak a megállapításról vagy jóváhagyásról szóló döntése alapján a házastársi tartásdíj, élettársi tartásdíj, valamint az üzletszerűen végzett járadékszolgáltatás nyújtására irányuló tevékenységet végző szervezet által kiállított nyilatkozattal igazolt rendszeres járadék,

d) az a)-c) alpont szerinti, forinttól eltérő pénznemű jövedelmének a Magyar Nemzeti Bank által a havi adósságszolgálat számítását megelőző második munkanapon közzétett hivatalos devizaárfolyam alapján forintban kifejezett értéke;

5.3. A havi adósságszolgálat számításának módja

A hitelnyújtó a havi adósságszolgálatba az ügyfél összes ismert hiteltartozása után fizetendő rendszeres havi törlesztőrészletet beszámítja. Amennyiben az ügyfél valamely más hitelügyletben adóstársként vesz részt, a hitelnyújtó az ezen másik hitel havi törlesztőrészletét az egyes adóstársak között egyenlő arányban megosztja, és az ügyfélre így eső havi törlesztőrészlet-hányadot tekinti az ügyfél ezen másik hitelből eredő havi törlesztőrészletének.

Amennyiben valamely fizetési kötelezettség devizában teljesítendő, a hitelnyújtó a havi adósságszolgálat számításakor a havi törlesztőrészlet mértékét a Magyar Nemzeti Bank által a havi adósságszolgálat számítását megelőző második munkanapon közzétett hivatalos devizaárfolyam alapján, forintban kifejezve állapítja meg.

Lakás-előtakarékossági szerződéssel vagy életbiztosítási szerződéssel kombinált hitel esetén a kapcsolódó befizetési kötelezettséget a hitelnyújtó havi törlesztőrészletként csak olyan mértékben számítja be, amilyen mértékben ezen kötelezettségeket az ügyfél nem mondhatja vissza egyoldalúan a hitelügylettől függetlenül.

Életbiztosítási szerződéssel kombinált hitel esetén, ha a kölcsön teljes vagy részleges törlesztése a hitelszerződés szerint életbiztosítási szerződésben meghatározott biztosítási összegből történik, a hitelnyújtó az ügyfél által fizetendő biztosítási díj havi - nem havi esedékességű díjfizetés esetén a biztosítási díj egy hónapra eső - összegét hozzáadja a havi adósságszolgálatához. Ha a biztosítási szerződésben meghatározott biztosítási összeg magasabb a jövőbeni időpontban

törlesztendő összegnél, a hitelnyújtó a havi adósságszolgálatba beszámítandó biztosítási díjat a törlesztendő összeg és a szerződésben meghatározott biztosítási összeg arányában csökkenti.

A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvény alapján rögzített árfolyamon törlesztett hitel esetén a hitelnyújtó a havi adósságszolgálatba az adósságszolgálat megállapítását megelőző hónapra vonatkozó havi törlesztőrészlet rögzített árfolyamon meghatározott részét számítja be.

Amennyiben a kamat és díj mértéke változó, de azok jövőbeli mértéke a havi adósságszolgálat megállapításakor meg nem határozható, a hitelnyújtó a havi adósságszolgálat megállapításakor ismert kamatot és díjat a futamidő végéig változatlanak tekinti.

Amennyiben a hitelnyújtó egy korlátozott időtartamra vagy összegre eltérő, kedvezményes kamatot és díjat számít fel vagy a tőketörlesztés megkezdésére haladékot nyújt, a havi adósságszolgálatba az adósságszolgálat megállapításakor érvényes, nem kedvezményes kamat, díj és tőketörlesztési feltétel alapján számított havi törlesztőrészletet számítja be.

A fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló Korm. rendelet és az otthoneremtési kamattámogatásról szóló Korm. rendelet alapján nyújtott hitel esetén a hitelnyújtó a havi adósságszolgálatba az adósságszolgálat megállapításakor havi törlesztőrészletet számítja be.

5.4. A kitétség értékére vonatkozó előírások (hitelfedezeti mutató)

A hitelfedezeti mutató (HFM) korlát a fedezett hiteleknél (pl. jelzáloghitelek, gépjárműhitelek) a fedezetek (lakás, gépkocsi) értékének arányában korlátozza a felvehető hitelek nagyságát, azaz azt, hogy a fedezet értékének maximum hány százalékáig nyújthat hitelt a pénzügyi szervezet. Felhívjuk figyelmét, hogy a fedezet hitelnyújtó által meghatározott forgalmi értéke, illetve piaci értéke eltérhet a tényleges vételártól.

Hitelfedezeti mutató (HFM) korlátok				
Milyen típusú az Ön hitelügylete?				
	Jelzálog-hitel	Ingatlan-lízing	Gépjármű-hitel	Gépjármű-lízing
A kitétség hitelkérelem elbíráláskori értéke a fedezet forgalmi értékének arányában:				
Forint	80%	85%	75%	80%
Euró alapú/ euró	50%	55%	45%	50%
Egyéb deviza	35%	40%	30%	35%

6. Fizetés elmulasztásának következményei (késedelmi kamat, felmondás, biztosítékok érvényesítése)

Fontos tudnia, hogy a hitelszerződésből eredő fizetési kötelezettségek elmulasztása esetén az adóst hátrányos következmények érik, illetve érhetik.

- Lejárt, az esedékesség időpontjában meg nem fizetett tartozás esetén a szerződésben meghatározott késedelmi kamat kerül felszámításra,
- Nem szerződésszerű teljesítés esetén a hitelező a hitelszerződést azonnali hatállyal felmondhatja, amellyel a teljes tartozás lejárttá és egy összegben esedékessé válik.
- A szerződés felmondása esetén a hitelező a tartozás meg nem fizetése esetén a biztosítékok érvényesítésére jogosult, ennek nyomán a kezelő is követelheti a tartozás teljesítését, továbbá a zálogjoggal terhelt vagyontárgy értékesítését kezdeményezheti.
- A szerződésből eredő fizetési kötelezettség akár fizetési meghagyásos eljárásban, peres úton, végső soron bírósági végrehajtás keretében is érvényesíthető.
- A hitelező által felmondott hitelszerződésből eredő tartozások érvényesítésének költségei szintén az adóst terhelik.
- Ha a biztosíték (pl. a zálogjoggal terhelt ingatlan értékesítéséből befolyt összeg) nem elegendő a tartozás rendezésére, az adós jövedelmére, más vagyontárgyára is végrehajtás foganatosítható.

7. A felelős fogyasztói döntést megalapozó figyelemfelhívás (56/2014. NGM rendelet 5. § (1) bekezdése szerint)

Lényeges, hogy az adós (fogyasztónak) a hitelszerződés megkötésekor felelősen kell eljárnia, felelős döntést kell hoznia. Ennek során mindig mérlegelni kell a saját pénzügyi helyzetet, illetve annak lehetséges negatív irányú változásait, a saját háztartás teherbíró-képességét, a terheket, kockázatokat, a fizetés elmulasztásának lehetséges következményeit. Különösen fontos, hogy az adós (fogyasztó) kizárólag alaposan áttanulmányozott és megértett hitelszerződést írjon alá.

Aki hitelt vesz igénybe, annak tudnia kell, hogy az adós (fogyasztó) pénzügyi teljesítőképességének romlása, így különösen a rendszeres jövedelmének csökkenése vagy más rendkívüli kiadás felmerülése nem mentesíti a hitelszerződésben foglaltak teljesítése alól, Lényeges, hogy esetleges fizetési nehézség esetén az adós (fogyasztó) mielőbb tájékoztassa hitelezőjét, annak érdekében, hogy a hitelszerződés felmondásának megelőzése érdekében lehetőség legyen a közös megoldás keresésére.

8. A Magyar Nemzeti Bank fogyasztóvédelmi hatáskörei

Több intézmény feladatai között is megjelenik a fogyasztók védelmének biztosítása a pénzügyi szolgáltatásokkal kapcsolatban, ezek között kiemelkedő jelentősége van a Magyar Nemzeti Banknak. Az MNB fogyasztóvédelmi ellenőrzési eljárás keretében akár kérelemre, akár hivatalból vizsgálja, hogy a pénzügyi szolgáltatók betartják-e a fogyasztóvédelmi előírásokat, a fogyasztói jogvitákkal kapcsolatos kötelezettségeiket, tisztességes feltételekkel reklámozzák-e termékeiket, illetve, hogy nem vezetnek-e félre a fogyasztókat ennek során megtévesztő információkkal.

9. A Pénzügyi Békéltető Testület szerepe a pénzügyi fogyasztói jogviták elbírálásában

A fogyasztók védelmének másik fontos fóruma a Pénzügyi Békéltető Testület (PBT). Ez, a Magyar Nemzeti Bank által működtetett szervezet, bíróságon kívüli, alternatív vitarendezési fórum, amely lehetőséget nyújt a fogyasztók és az MNB által felügyelt pénzügyi szolgáltatók közötti pénzügyi tárgyú fogyasztói jogviták békés rendezéséhez.

A fogyasztó a pénzügyi szolgáltatóval kötött szerződés létrejöttével és teljesítésével kapcsolatos jogvita peren kívüli rendezése érdekében kezdeményezheti a PBT eljárását, feltéve, hogy előzetesen közvetlenül megkísérelte a vitás ügy rendezését a Bankkal, vagy a Banknál eredménytelenül méltányossági kérelemmel élt és az adott ügyre vonatkozóan más eljárás nincs folyamatban.

A PBT a vitás ügyben elsősorban egyezség létrehozását kísérli meg a felek között, ennek eredménytelensége esetén az ügyben döntést hoz, mely lehet kötelezést tartalmazó határozat, amennyiben a Bank a PBT döntését magára nézve kötelezőként elismerte (alávetés), vagy ajánlás, ha a Bank ilyen alávetést nem tett.

A PBT eljárása díjmentes, de a felmerült költségeket (ha ilyen van) a felek maguk viselik.

A PBT által meghozott döntések nem érintik a fogyasztóknak azt a jogát, hogy bírósághoz forduljanak.

10. Kiegészítő tájékoztatás a kapcsolódó szolgáltatásokról

A legtöbb hiteltermék esetén a hitelügyletbe más ügyletek is kapcsolódhatnak, amelyek egy részében az ügyfél a hitelező bankkal köt más, kapcsolódó szolgáltatásra külön szerződést (pl. lakossági folyószámla vezetése), más részében kívülálló személyekkel vagy szervezetekkel létesít a hitellel közvetve vagy közvetlenül összefüggő szerződéses kapcsolatot (pl. vagyonbiztosítás a fedezeti vagyontárgyra.) Ezek a szerződések rendszerint a hitelügylettől elkülönült, önálló életet élnek, létrehozásuk, módosításuk, megszüntetésük külön nyilatkozattal történik.

1. számú melléklet

A hiteligénylés főbb feltételei

A hiteligénylés minimális feltételei:

- minimum 18 éves életkor a hitel igénylésekor, valamint legfeljebb 70 éves életkor a hitel lejáratákor. Amennyiben az adós életkora a hitel lejáratákor meghaladja a 70 évet, az ügylet jóváhagyásához adóstárs bevonása szükséges, amely esetben az adóstárs életkora a hitel igénylésekor minimum 18 év, a hitel lejáratákor legfeljebb 70 év lehet.
- telefonos elérhetőség (lakóhelyi vezetékes telefon vagy előfizetéses mobiltelefon vagy feltöltő kártyás mobiltelefon)
- Magyarországon, vagy külföldön szerzett jövedelem, magyarországi állandó lakcím,
- minimum 3 hónapos folyamatos, határozatlan idejű munkaviszony a jelenlegi munkahelyen (bankként eltérő:4;6 hónap akár), határozott idejű munkaviszony sem kizáró ok
- egyéni vállalkozók, társas vállalkozások (Kft., Bt., Kkt.) tulajdonosai esetén minimum 12 hónap folyamatos gazdasági tevékenység,
- minimum minimálbért elérő havi nettó jövedelem (bankként változó)
- legalább kéthavi aktív, lakossági bankszámla-múlt bármely magyarországi pénzintézetnél

A hiteligényléshez szükséges alapdokumentumok adóstól, adóstártól az igényléskor:

- érvényes személyi igazolvány, lakcímkártya és adóigazolvány
- amennyiben az ügyfél nem rendelkezik személyi igazolvánnyal, akkor új kártyaformátumú vezetői engedély, vagy útlevél is elfogadható,
- nem magyar állampolgárságú devizabelföldi ügyfelek esetén személyi igazolvány és lakcímkártya külföldiek részére (amennyiben magyarországi állandó lakcíme van) vagy útlevél és letelepedési engedély,
- utolsó két havi bankszámlakivonat arról a lakossági bankszámláról, amelyre az igénylő havi jövedelme érkezik (egyéni vállalkozóktól elfogadjuk az egyéni vállalkozói bankszámlakivonatot is, de csak ha nincs lakossági bankszámlája),
- 30 napnál nem régebbi hiteles teljes tulajdoni lap másolat a megvásárolni kívánt és a fedezetül felajánlott ingatlan(ok)ról amely a Takarnet rendszeren keresztül az meghatározott díj ellenében a bankfiókban lekérhető. A Bank által elfogadott értékbecslő által készített értékbecslés a fedezetül felajánlott ingatlan(ok)ról.

Az értékbecslés megrendeléséhez szükséges:

- a fedezetül felajánlott ingatlan(ok) alaprajza méretezéssel
- családi ház, ikerház vagy sorház esetén 90 napnál nem régebbi hivatalos helyszínrajz vagy térképmásolat (amely néhány bankfiókban is lekérhető Takarnet rendszeren keresztül meghatározott díj ellenében)

Alkalmazottak esetén:

- 30 napnál nem régebbi munkáltatói igazolás,
- 30 napnál nem régebbi NAV által kiállított jövedelemigazolást akkor kérünk alkalmazottól, ha: készpénzben kapja a jövedelmét vagy a munkáltató egyéni vállalkozó, az ügyfél tulajdoni hányaddal rendelkezik abban a cégben, amely a munkáltatói igazolást kiállította, a munkáltatói igazolás kiállítója az ügyfél közeli hozzátartozója (vagy saját maga).

Nyugdíjasok esetén:

- éves nyugdíjertesítő másolat,
- özvegyi és rokkantsági nyugdíj esetén a nyugdíjhatározat másolata.

Egyéni vállalkozók és társas vállalkozások tulajdonosai esetén:

- 30 napnál nem régebbi NAV jövedelemigazolás,
- 30 napnál nem régebbi NAV igazolás az ügyfél köztartozásairól (ha társas vállalkozás, Kft., Bt., Kkt. tulajdonosa, akkor a cége köztartozásairól),
- egyéni vállalkozók esetén vállalkozói igazolvány,
- az EVA hatálya alá tartozó vállalkozók esetén a Nyugdíjbiztosítási Egyéni Nyilvántartó (NYENYI) lap másolata

2. számú melléklet

Hitel fogalomtár

- **Adásvételi szerződés:** Adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni. Lakáslízing esetén a lízingszerződés megkötését követően, az ingatlan eladója és a lízingbeadó, mint vevő között létrejövő szerződés.
- **Adós és adóstárs/ társzerződő:** Az a természetes személy, akivel a hitelintézet/ lízingcég hitel- vagy lízingszerződést köt, mely szerződés alapján a hitelintézet/ lízingcég a szerződésben meghatározott pénzüsszeget az ügyfél rendelkezésére bocsátja, és aki ezen kölcsön összegét és annak járulékait a szerződés szerint visszafizetni köteles.
- **Annuitás módszere:** Olyan törlesztési mód, amely során az ügyfél minden kamatperiódusban azonos összegű havi törlesztő részlet megfizetését vállalja, változatlan kondíciókat és árfolyamot feltételezve. Az annuitásos törlesztési mód másik fontos jellemzője, hogy a törlesztés kamatperiódusonként folyamatosan csökkenő kamat-, és növekvő tőketartalommal történik.
- **Bankfiók:** Az ügyfélforgalom számára nyitva álló banki helyiség, amelyben az ügyfelek a bank szolgáltatásait személyesen vehetik igénybe.
- **Banki munkanap:** Minden olyan munkanap, amelyen a bank, üzleti tevékenység céljából nyitva tart
- **Bankszámla:** Az ügyfélnek a banknál forintban vagy devizában vezetett számlája, amelyen tranzakciók bonyolíthatók le, és amelyre a bank látra szóló kamatot fizet.
- **Biztosíték:** Olyan dolog vagy jog, amely szerződés vagy jogszabályi rendelkezés alapján az adós bank felé fennálló kötelezettségének teljesítését biztosítja. A bank által kihelyezett kölcsönnek elsősorban az adós és adóstárs jövedelméből kell megtérülnie. A kockázatok csökkentése érdekében a bank biztosítékként egyéb fedezetet is kiköthet, például ingatlanra alapított önálló zálogjog, készfizető kezesség, biztosítás, stb.
- **Bővítés:** Meglévő lakás, lakóház lakásfunkcióval összefüggő alapterületének építési engedéllyel történő növelése, vízszintes vagy függőleges (tetőtér beépítés) irányban. A lakásbővítési kölcsön igénylésének feltétele, hogy a jogerős építési engedélyben szereplő bármely építetű a kölcsönügyletben adós, adóstársként vegyen részt.
- **BUBOR:** Budapest Interbank Offered Rate – Budapesti bankközi referencia kamatláb. Forint piaci Lakás- és forint alapú Jelzálog típusú hiteleknel alkalmazott referencia kamatláb.
- **Devizabelföldi igénylő:** Devizabelföldinek tekintjük azt a természetes személyt, aki rendelkezik a magyar hatóság által kiállított érvényes személyi azonosító igazolvánnyal.
- **Devizakülföldi:** Külföldi az a természetes személy, aki nem magyar állampolgár. A jelenleg hatályos „A devizakorlátozások megszüntetéséről” szóló tv alapján a külföldi állampolgár lehet devizabelföldi és devizakülföldi.
- **Devizabelföldi külföldi:** Az a bevándorolt, letelepedett, menekült személy, aki rendelkezik a magyar hatóság által kiállított érvényes személyazonosító igazolvánnyal, illetve az erről kiadott hatósági igazolvánnyal.
- **Devizakülföldi külföldi:** Az a természetes személy, akinek nincs az illetékes magyar hatóság által kiadott, érvényes hatósági igazolványa, és azzal nem is rendelkezhet.
- **Egyetemleges kötelezettség:** Egyetemleges kötelezettség esetében minden kötelezett az egész szolgáltatással tartozik, de amennyiben bármelyikük teljesít, a többiek kötelezettsége is megszűnik.
- **Egyedülálló:** A lakáscélú állami támogatások szempontjából egyedülálló az a személy, akinek nincs élettársa, aki hajadon, nőtlen, özvegy, elvált, aki özvegy bejegyzett élettárs vagy elvált bejegyzett élettárs.
- **Eladó:** Lakáslízing esetén az adásvételi szerződésben a lízingtárgy tulajdonosa, aki a lízingtárgyat a lízingbeadó részére értékesíti.
- **Életbiztosítással kombinált hitel:** Lakás- vagy jelzálog típusú hitel, amely mellé a biztosító életbiztosítása kerül megkötésre, lehetővé téve, hogy a törlesztő részlet alacsonyabb lehessen, mint egy hagyományos konstrukció esetében. Igénylése esetén a lakás- vagy jelzáloghitel tőkerésze az életbiztosításon keresztül fizethető vissza.
- **Elidegenítési és terhelési tilalom:** Az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett jog, mely a jelzálogjog védelmére létesül, és a tulajdonnal való rendelkezés jogát korlátozza.
- **Elintézetlen széljegy:** Az ingatlan-nyilvántartásban még át nem vezetett ügyletek széljegyként való feltüntetése.
- **Előtörlesztés:** Amikor az adós a hitelszerződésben rögzített törlesztési ütemezettől eltérve, a rögzítettnél egyszerre nagyobb összeget szeretne visszafizetni.
- **Első ranghelyű zálogjog:** Az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdoni lapján első helyen bejegyzett jelzálogjog.
- **Engedményezés:** Az ügyfél a kölcsön és járulécai megfizetésének biztosítékként a hitelintézetre engedményezi a másokkal szemben fennálló bármilyen követeléseit. (pl.: életbiztosítás, lakástakarék pénztári megtakarítás).
- **EURIBOR:** Euro Interbank Offered Rate – Euro bankközi referencia kamatláb. Euró alapú Lakás- és Jelzálog típusú hiteleknel alkalmazott referencia kamatláb
- **Elállási jog:** Egyes kölcsöntípusoknál az ügyfélnek joga van a hitelszerződéstől indokolás nélkül, díjmentesen, a szerződéskötéstől számított 14 napon belül elállni. Elállás esetén a felvett hitelösszeget és a hitel lehívásától a visszafizetés időpontjáig felszámítható kamatot a bank részére vissza kell fizetni. A felszámított hitelbírálati díjat a bank nem téríti vissza.
- **Elszámolási időszak:** A hitelkártyához kapcsolódó hitelkártya-számla két havi zárása közötti időszak.

- **Értékbecslés:** A megvásárolandó és/vagy fedezetül szolgáló ingatlanra vonatkozó vagyoneértékelési szakvélemény, amely az adott ingatlan forgalmi értékét állapítja meg. A bank az általa elfogadott értékbecslők szakvéleményét fogadja el a hitelbírálatához.
- **Értékbecslési díj:** A megvásárolni kívánt vagy a fedezetül szolgáló ingatlanról készült értékbecslési szakvélemény munkadíja, amit általában az értékbecslő cégnek közvetlenül fizet meg az ügyfél.
- **Értéknapi:** Az a banki nap, melyen a Bank az adott tranzakciót teljesíti, és amelyet a kamatszámításnál figyelembe vesz.
- **Felek:** A bank és az ügyfél együttesen.
- **Felhasznált hitelkeret:** A felhasznált hitelkeret tartalmazza a hitelkártyás költségeket, valamint a bank által felszámított banki költségeket, díjakat, mint pl. az éves kártyadíj.
- **Felvehető kölcsön összegének meghatározása:** A ténylegesen nyújtható kölcsön összege általában az alábbi szempontok együttes vizsgálatával kerül meghatározásra:
 - a kölcsönfelvevő(k) által igazolt jövedelem,
 - a kölcsönkérelemben közölt információk alapján elvégzett ügyfélminősítés eredménye,
 - a fedezetként felajánlott ingatlan(ok) értéke.
- **Fizetési határidő:** A hitelkártya kivonaton közölt időpont, ameddig az ügyfélnek a minimum fizetendő összeget rendeznie kell a hitelkártya-számlán.
- **Fogyasztó által fizetendő teljes összeg:** A hitel teljes összege és a hitel teljes díja együttesen.
- **Forduló kondíciók:** Az első kamatperiódust követő kamatperiódusokban érvényes kondíciók. A kölcsön minden kamatperiódus elején az akkor érvényes feltételek szerint árazódik át, és a kondíciók az aktuális kamatperiódus végéig változatlanok maradnak.
- **Forgalmi érték:** Forgalmi érték = Piaci érték
- **A hitel futamideje:** Az az időtartam, amely alatt az ügyfélnek részletekben vissza kell fizetnie a hitelt a kamatokkal és az egyéb hiteldíjakkal együtt (törlesztés). Minél hosszabb a futamidő, annál alacsonyabb a havi törlesztő részlet, azonban összességében annál több kamatot kell fizetni. A hitel felvételekor mindenképpen vegye figyelembe, hogy a szerződés időtartama alatt milyen lehetősége lesz a futamidő esetleges módosítására, illetve azt milyen díjtételek ellenében teheti meg.
- **Használatbavételi engedély:** Az építési hatóság által kiadott engedély, amely alapján a felépítmény (lakás, lakóház) használatba vehető, illetve lakhatóvá válik.
- **Használt lakás:** A lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő, újnak nem minősülő lakás.
- **Haszonélvezeti jog:** Jogosultja valaki más tulajdonában lévő ingatlant birtokolhatja, használhatja, hasznosíthatja (rendeltetésszerűen).
- **Haszonélvező:** A haszonélvezet jogosultja az a személy, aki egy adott ingó vagy ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik, de azt birtokolhatja, használhatja és a használatból eredő hasznokat élvezheti.
- **Hátralék:** Olyan lejárt fizetési kötelezettség, amely abból származik, hogy a törlesztő részlet, vagy bármilyen egyéb költség, hiteldíj, egyéb díj nem került szerződészerűen megfizetésre. A hátralék összege azonnal esedékes.
- **Havi zárás:** A hitelkártyával végrehajtott tranzakciókat és a hitelkártyához kapcsolódó banki költségeket, valamint a hitelkártya-számlán történt jóváírásokat, törlesztéseket a bank minden hónapban a havi zárás során összesíti.
- **Hitelbírálat:** Összetett banki kockázatelemzési munkafolyamat, amelynek eredményeképpen a konkrét hiteligénylős kapcsán megállapításra kerül a bank által folyósítható hitel nagysága. A bank a benyújtott hiteldokumentáció alapján a saját hitelbírálati szabályzatában foglaltak szerint vizsgálja az igénylő vagyoni, jövedelmi viszonyait, fizetési fegyelmét, valamint jelzőlog alapú hitelek esetén a kölcsön biztosítékául szolgáló ingatlan értékét és egyéb tényezőket. A bankok nem nyújtanak hitelt a Központi Hitelinformációs Rendszerben (BAR lista) szereplő ügyfelek számára.
- **Hitelbírálati díj:** A hitelbírálati díj egy egyszeri díj, amelyet a hitel típusa és összege befolyásol, és amelyet a bank csak pozitív hiteldöntést követően számít fel.
- **Hitelfedezeti biztosítás:** A biztosított személyével összefüggő, előre nem látható, váratlan események miatt bekövetkező törlesztési nehézségre nyújt védelmet. Fedezetlen és jelzálogfedezet mellett nyújtott hitelek mellé is igényelhető. A szolgáltatást mindig valamelyik biztosítótársaság nyújtja, amellyel a bank erre vonatkozóan keretszerződést köt. A biztosító a biztosítási feltételekben meghatározott biztosítási események bekövetkeztekor átvállalja az adóstól az aktuálisan fennálló hiteltartozást. A biztosító kockázatviselése a vonatkozó feltételekben szabályozott esetekre terjed ki, mely lehet között többek között bármely okú halál, baleseti halál, maradandó egészségkárosodás, keresőképzetlenség, munkaképesség csökkenés stb.
- **Hitelkártya:** A bank és a kártyabirtokos közötti szerződésben meghatározott mértékű hitelkerethez kapcsolódó kártya. A hitelkártya használható vásárlásra és készpénzfelvételre a kártyaelfogadó helyeken, ATM-eknél és az interneten egyaránt. A hitelkártyával igénybevett összeg halasztott fizetéssel, később is visszafizethető. Amikor a kártyabirtokos használja a hitelkártyát, legfeljebb a beállított hitelkeret erejéig hitelt kap a banktól.
- **Hitelkártya kivonat:** A bank havonta kivonatot készít a hitelkártya-számláról (ismertebb nevén: hitelkártya- vagy kártyakivonat), amely tartalmazza a teljes hitelkeretet, a nyitó- és záró egyenleget, a kártyával végrehajtott tranzakciókat, a banki költségeket, a visszafizetéseket, a minimum fizetendő összeget és a fizetési határidőt.

- **Hitelkártya-számla:** A hitelkártyához nem kell bankszámlát nyitnia, vagy azon pénzt elhelyeznie, Ön nem a saját pénzből, hanem a bank által nyújtott, személyre szabott hitelkeretből költ. A bank a hitelkeretből történő felhasználást és a visszafizetéseket a hitelkártya-számlán tartja nyilván.
- **Hitelközvetítő:** Olyan – a hitelezőtől eltérő – jogalany, aki önálló foglalkozása vagy gazdasági tevékenysége keretében
 - a) a fogyasztónak hitelt ajánl, vagy
 - b) a hitelszerződés megkötése érdekében a fogyasztónak segítséget nyújt, vagy
 - c) a hitelező nevében a fogyasztóval szerződést köt.
- **Hitel teljes díja:** A hitelező által ismert minden olyan – a teljes hiteldíj mutató számításánál a külön jogszabály szerint figyelembe veendő – ellenszolgáltatás, amelyet a fogyasztó a hitelszerződés kapcsán megfizet. Hitel teljes összege A hitelnek a hitelszerződésben meghatározott teljes összege vagy felső összeghatára.
- **Igénylőlap:** A bankkal üzleti kapcsolatba lépő ügyfél adatait, illetve az ügyfél által kiválasztott banki szolgáltatást vagy szolgáltatásokat, valamint egyes esetekben a szolgáltatásra (szolgáltatásokra) vonatkozó feltételeket tartalmazó nyomtatvány.
- **Illeték:** A megvásárolandó lakás után fizetendő, a mindenkor érvényes jogszabályok szerint megállapított összeg.
- **Induló kondíciók:** A kölcsönszerződés megkötésének napján, az első kamatperiódusban érvényes kondíciók.
- **Járuelős költségek:** A hitel kamatán felül felmerülő költségek/díjak. Ilyen költség lehet például a hitelbírálati díj, és az értékbecslés díja.
- **Jóváírási kötelezettség:** Rendszerint bankszámlahitelhez kapcsolódó fizetési kötelezettséget jelent. Ahhoz, hogy a bank a hitelkeretet az ügyfél rendelkezésére tartsa a bankszámlán minden hónapban egy minimálisan előírt összeget kell elhelyezni.
- **A jövedelemvizsgálat:** A felelős hiteldöntéshoz szükség lehet az ügyfél jövedelmi viszonyainak a vizsgálatára. A jövedelemvizsgálathoz a banknak szüksége van a jövedelem igazolására, amely általában alkalmazottak esetén munkáltatói igazolás; nyugdíjas igénylő esetén éves nyugdíjigazolás; egyéni vállalkozók és társas vállalkozások tulajdonosai esetén NAV jövedelemigazolás lehet.
- **Kamat:** Az ügyfél által ténylegesen igénybe vett és még vissza nem fizetett kölcsönösszeg után, a folyósítás napjától az Adós által a pénzhasználat díjaként fizetendő összeg. A mindenkorli tőketartozásra felszámolt kamat a törlesztő részlet részét képezi.
- **Kamat és a kezelési költség közötti különbség:** Az alacsony kamatú és magasabb kezelési költségű hitelkonstrukciókat sokan hajlamosak úgy értékelni, hogy egyszerűen összeadják a két értéket, és ezt tekintik a hitel teljes költségének. A megközelítés csak látszólag helyes – a kezelési költség ugyanis a kamattól eltérő módon kerül felszámításra, és így más súllyal szerepel a hitel költségei között. Egy konkrét példán bemutatva: ha 1 millió Ft személyi kölcsönt vesz fel, akkor a kamatot az első hónapban 1 millió Ft-ra fizeti. Az ezt követő hónapokban azonban a befizetett törlesztő részletek tőketartozásra jutó részével csökken a fennálló tőketartozás, így a kamatot is hónapról hónapra egyre kisebb összegekre kell megfizetni. A kezelési költséget viszont az első 12 hónapban egységesen az 1 millió Ft tartozás után fizeti, havi bontásban. A tőketartozás csökkenése ellenére tehát mindig ugyanakkora összeget fizetünk kezelési költségként.
- **Kamatkockázat:** Az éven belüli, illetve egy éves lejáratú lakossági hitelek esetében a kamat mértéke fix, így az nem jelent Önnek kamatkockázatot. Az egy évet meghaladó futamidejű hitelek, valamint a bankszámlahitel, a hitelkártya igénylése esetén Önnek számolnia kell a kamatváltozás kockázatával. Ezek a hitelek változó kamatozásúak, ami azt jelenti, hogy a kamat mértéke a hitel fennállása alatt változhat. A változás jelzőhiteleknél és fedezetlen személyi kölcsönnél kamatperiódusonként történik. A kamatperiódus alatt a kamat mértéke állandó, azonban az adott kamatperiódus leteltével a bank a kamat mértékét felülvizsgálja. A következő kamatperiódusra megállapított kamat mértéke lehet alacsonyabb és magasabb is az előző kamatperiódusra megállapított kamat mértékénél. A kamat emelkedése növeli a havi törlesztés összegét. Hitelkártya valamint bankszámlahitelek esetében a kamat mértékének változása nincs kamatperiódushoz kötve. A kamat emelkedése ezen termékeknél a havonta minimálisan fizetendő összeget nem, azonban a hitel teljes költségét emeli. A kamat változása az Ön számára kockázatot jelent, hiszen ezeket az ingadozásokat nem lehet előre kiszámítani. Ezt a kockázatot nevezik kamatkockázatnak. Emiatt nagyon fontos, hogy az igényelt hitelösszeg a háztartás teherviselő képességének gondos mérlegelésével kerüljön megállapításra.
- **Kamatmentes használat:** Az ügyfél kamatmentesen használhatja a hitelkártyáját, amennyiben a kártyával csak vásárlás történt és a hitelkártya kivonaton közölt záró egyenleg, azaz a felhasznált hitelkeret, beleértve az esetleg felszámított banki költséget is (pl. éves kártyadíj), teljes összegben visszafizetésre kerül a fizetési határidőig. Részösszeg visszafizetése esetén a bank a ki nem egyenlített tartozásra kamatot számít fel a lakossági kondíciós listában meghatározott kamatlábbal. A hitelkártya-számla terhére végzett készpénzfelvételre a bank minden esetben kamatot számít fel.
- **Kamatmentes időszak:** A hitelkártyával történő vásárlástól a fizetési határidőig terjedő időszak, abban az esetben, ha a fizetési határidőig a teljes tartozás (záró egyenleg) visszafizetésre kerül.
- **Kamatperiódus:** A kamatperiódus azon időszak, amely időszak alatt a kölcsönre megállapított ügyleti kamat, kezelési költség, illetve az egyéb hiteldíjak mértéke változatlan. Ez azt is jelenti, hogy adott kamatperióduson belül az ügyfél által forintban fizetendő törlesztő részesletek állandóak. Különböző hiteltípusok esetén a kamatperiódus hossza eltérő lehet, illetve bizonyos esetekben eltérő kamatperiódusok választhatóak.

- **Kezelési költség:** A hitelek nyilvántartásával és kezelésével kapcsolatban felmerült költségek fedezésére szolgál. A kezelési költség általában az adott ügyleti év elején fennálló aktuális tőketartozás százalékában kerül meghatározásra.
- **készfizető kezes, adóstárs, illetve e kettő közötti különbség:** Az adóstárs olyan, a kölcsönszerződést aláíró személy, akit az adóssal együtt illetnek meg a szerződés szerinti jogosultságok, és terhelnek a szerződés szerinti kötelezettségek, és akinek a jövedelme a kölcsön elbírálásánál (a kölcsön nagyságának megállapításánál) figyelembe vehető. A készfizető kezes ezzel szemben olyan a kölcsönszerződést aláíró személy, aki arra vállal kötelezettséget, hogy amennyiben az adós (adóstárs) nem tesz eleget a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségeinek, akkor azt maga fogja teljesíteni az adós (adóstárs) helyett. Lényegében egy teljes vagyonnal való helytállási kötelezettségvállalás nemfizetés esetére. A készfizető megjelölés arra utal, hogy a banknak a kezeség, mint biztosíték érvényesítésével nem kell megvárni azt, hogy az adós (adóstárs) elleni igényérvényesítés eredménytelen legyen.
- **Kondíciós Lista:** A hitelekkel, illetve egyéb termékekkel kapcsolatos kamatok, díjak, jutalékok aktuális mértékét tartalmazó hirdetmény, amely a szerződés részét képezi.
- **Központi Hitelinformációs Rendszer (KHR):** Egy olyan adós nyilvántartó rendszer, amelybe a törvényi előírásoknak megfelelően a bank ügyfelei adatait továbbítja, amennyiben a hiteligénylés során az ügyfél valótlan adatokat közöl, vagy hamisított okiratokat használ, illetve, ha hitelszerződésből eredő lejárt és meg nem fizetett tartozása meghaladja a vonatkozó törvény által meghatározott mértéket (jelenleg több mint 90 napig a havi minimálbért meghaladó tartozás esetén). Felhívjuk Ügyfeleink figyelmét arra, hogy a KHR-ben való szereplés várhatóan a hiteligénylés elutasításával jár, ezért javasoljuk, hogy amennyiben szükségesnek látja, éljen az évente egyszeri ingyenes adatlekérés lehetőségével.
- **Közjegyzői díj:** A közjegyzői díjszabásról szóló jogszabály alapján a közjegyzői okirat kiállításáért a közjegyző által megállapított díj és költség.
- **Közjegyzői okirat:** A közjegyzőkről szóló törvényben rögzített alakiságokkal bíró okirat, amely közhitelesen tanúsítja az okiratba foglalt tényeket és azok valóságnak való megfelelését. A közjegyzői okirat a hitelezéssel összefüggésben lehet úgynevezett egyoldalú kötelezettségvállaló (tartozáselismerő) nyilatkozat, amely az ügyfél közjegyző előtt tett kötelezettségvállalását rögzíti a kölcsönszerződés alapján. Arra is lehetőség van, hogy a kétoldalú kölcsönszerződés kerüljön közjegyzői okiratba foglalásra.
- **Minimum fizetendő összeg:** A hitelkártyához kapcsolódó hitelkártya-számla havi záró egyenlegének a lakossági kondíciós listában meghatározott mértékű része, amelyet a bank a hitelkártya kivonaton közöl és a fizetési határidőig minden esetben meg kell fizetnie az ügyfélnek.
- **Napi limit:** A bank a kártyahasználat biztonságának növelése érdekében napi limiteket határoz meg, amely korlátozza a kártyával egy adott napon végrehajtható vásárlások és készpénzfelvételek számát és összegét. A napi limitek standard összegét a lakossági kondíciós lista tartalmazza, az ügyfél jogosult azonban a kártyahasználati szokásaihoz igazodóan egyedi beállításokat kérni. A Bank lehetőséget biztosít az egy napra történő, rendkívüli limitmódosításra is.
- **Nyitőegyenleg:** A hitelkártyához vagy hitelkártya-számlán az előző elszámolási időszakra fennálló tartozás.
- **Óvadéki betét:** Az a lekötött betét, amely a bankszámlahitel biztosítékát képezi. A biztosítékul szolgáló betétet a bank arra az időszakra, ameddig a hitelkeretet rendelkezésre tartja, zárolja és ahhoz hozzáférni nem lehet.
- **Önrész:** Lakásvásárlási hitelnél az ingatlan vételárának a bankkölcsönön felüli része. Minden ügy egyedi és más, ezért általános érvényű becslést nem lehet adni a szükséges önrész mértékére a vételárhoz viszonyítva. Az önrész mértéke függhet a felajánlott ingatlanfedezetek értékétől, az ügyfél jövedelmétől, az igénybe vehető támogatásoktól.
- **Rendelkezésre álló hitelkeret:** A teljes hitelkeretből a felhasznált hitelkeret levonása után fennmaradó, még elkölthető összeg.
- **Rendelkezésre tartási időszak:** Az az időtartam, ameddig a bank a bankszámlához kapcsolódó hitelkeretet az ügyfél rendelkezésére bocsátja. A bank kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben ügyfél lakossági forint bankszámlája nem nyújt fedezetet az annak terhére benyújtott fizetési megbízások teljesítésére, a bank ezen megbízásokat a hitelkeret terhére a rendelkezésre tartási időszak alatt teljesíti.
- **Számlatulajdonos:** A bank azon ügyfele, aki a banknál bankszámlával rendelkezik.
- **Szerződésszegés:** A kölcsönszerződésben, az Általános Üzleti Feltételekben, egyéb általános szerződési feltételekben, a bank és az ügyfél által kötött egyéb szerződésekben vagy a jogszabályokban meghatározott olyan esemény vagy rendelkezés, amelynek be- következtével a bank jogosulttá válik a szerződés felmondására, és szolgáltatásainak az ügyfél felé történő megszüntetésére, valamint a késedelem jogkövetkezményeinek alkalmazására.
- **Takarnet rendszer:** A földhivatalokat összekötő számítógépes hálózat, amely lehetőséget biztosít az ingatlanl kapcsolatos egyes dokumentumok (tulajdoni lap, esetenként térképmásolat) elektronikus lekérdezésére.
- **Támogatott személy:** A magyar állampolgár és az a személy, akit külön törvény alapján a magyar állampolgár jogai illetnek meg, *szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy*, aki a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarországon gyakorolja, és bejelentett lakóhellyel rendelkezik, *harmadik országbeli állampolgár*, ha bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik, *hontalan*, ha ilyen jogállásának ismerték el.
- **Társasház:** Akkor lehet alapítani, ha az építendő/meglévő ingatlanban/épületben (épületi ingatlanon a társasházi alapító okiratban meghatározott) műszakilag megosztott, legalább két, vagy egy-egy önálló lakás vagy nem lakás

célú helyiség van, és az a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület berendezés, helyiség és lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül. Társasházban a külön tulajdoni illetékességek külön tulajdoni lappal rendelkeznek.

- **Társasház alapító okirat:** Az ingatlan tulajdonosainak társasház alapítási elhatározását tartalmazó okirat
- **Teljes hitelkeret:** A hitelbírálattal során megállapított nagyságú, forintban nyilvántartott, szabadon felhasználható hitelösszeg. A hitelkártyához kapcsolódó hitelkeret rugalmas visszafizetési lehetőséget biztosít, a visszafizetett összeg azonnal, újból felhasználható.
- **Teljes hiteldíj mutató (THM):** A THM egy éves százalékos kifejezett mutató, mely meghatározza a hitel teljes díjának arányát a hitel teljes összegéhez képest. A THM a bankok egyes hiteleit teszi összehasonlíthatóvá egy belső kamatláb formájában. Törvényi előírás szerint a mutató gyakorlatilag minden olyan költséget magában foglal, amelyet a hitel felvételével összefüggésben az ügyfélnek ki kell fizetnie. A bankok az egyes hitelek esetén eltérő mértékű egyszeri, induló költségeket számíthatnak fel. Mivel azonban a THM egyaránt tartalmazza a teljes futamidő alatt fizetendő törlesztő részleteket és a hitelhez kapcsolódó egyéb, a banknak fizetendő költségeket, jó összehasonlítási alapot jelent az egyes bankok különböző termékei és ajánlatai között. A pontos THM értéket csak a konkrét futamidő és hitelösszeg ismeretében lehet meghatározni, ezért a bankok a hirdeteikben a törvényben meghatározott összegre és futamidőre adják meg a THM értékét (ún. referencia THM).
- **THM mutató számításának szabályai a kereskedelmi kommunikációban:** Jelzálog alapú kölcsönöknél a feltüntetett THM-et minden esetben 5 000 000 Ft kölcsönösszeg és 20 éves futamidő alapján kell meghatározni. Fedezetlen hiteleknél 1 000 000 Ft és az alatti kölcsönösszegű ajánlatok THM értékei 500 000 Ft összegű, 3 éves futamidejű, az 1 000 000 Ft feletti kölcsönösszegekre vonatkozó ajánlatok THM értékei 3 000 000 Ft összegű, 5 éves futamidejű kölcsönre vonatkozóan kerülnek meghatározásra. A hitelkártya THM értékei 375 000 Ft összegű, 1 éves futamidejű, a bankszámlahitel THM értékei 375 000 Ft és 3 hónapos kölcsönre vonatkozóan kerülnek meghatározásra. A mutatóban tartalmaznia kell minden olyan költséget, amelyet a hitelfelvétel során az ügyfélnek közvetlenül a bank vagy a bank által meghatározott szolgáltató felé meg kell fizetnie. Ilyenek pl. a hitelbírálattal díj, a folyósítási jutalék, a rendelkezésre tartási jutalék, a konverziós díj vagy jelzáloghiteleknél az értékbecslési díj. Mivel a kölcsönszerződések közjegyzői okiratba foglalása nem minden esetben kötelező, és a közjegyző munkadíja függ a kölcsön összegétől, a szerződés terjedelmétől, ezért annak díját nem tartalmazza a THM, ugyanúgy, mint ahogy a fedezetül szolgáló ingatlanra kötendő vagyonszociális vagy a hitel mellé esetlegesen kötelezően előírt életbiztosítás díját sem.
- **Törlesztő részlet összetevői:** Szerződés szerint a törlesztő részlet az ügyfél által havonta fizetendő esedékes tőke és időarányos ügyleti kamat, de az ügyfél által havonta fizetendő teljes összegbe a kezelési költség és a hitelszerződésben rögzített esetleges egyéb hiteldíj elemek is beletartoznak.
- **Tőketartozás:** Az első törlesztésig a folyósított kölcsönösszeg, azt követően annak a megfizetett törlesztő részletek tőketartalmával csökkentett összege.
- **Türelmi időszak:** A hitelkártya-számla havi zárása és a fizetési határidő utolsó napja között eltelt időszak. A türelmi időszakon belül bármikor lehet, de legkésőbb a fizetési határidőig kell a felhasznált hitelkeretből a hitelkártya kivonaton közölt minimum fizetendő összeg a tartozást rendezni. Ha erre nem kerül sor, akkor a bank késedelmi díjat számít fel.
- **Ügyvédi munkadíj:** Ingatlan adásvételi szerződést főszabály szerint ügyvédi ellenjegyzéssel ellátva köthetünk. Az adásvételi szerződés szerkesztéséért és ellenjegyzéséért az ügyvédnek általában a vevő fizeti a munkadíjat, amely jellemzően az ingatlan vételárának 1–2%-a.
- **Türelmi idő:** A türelmi idő csak a hiteldíjat (kamat és kezelési költség) kell fizetni, az egyenletes tőketörlesztést csak a türelmi idő elteltét követően kell megkezdeni.
- **Ügyleti kamat:** A Lakás- és Jelzálog típusú hitelek kamata, amely két részből áll: a referenciakamatból és a hitelező által megállapított kamatfelárból. Az alapkamat a forint alapú piaci Lakáshitelek esetén és a forint alapú Jelzálog típusú hitelek esetén a három hónapos BUBOR, euró alapú Lakás- és jelzálog típusú hitelek esetén a három hónapos EURIBOR.
- **Új lakás építése:** Az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, illetőleg emeletráépítéssel, vagy tetőtér-beépítéssel nem családi vagy ikerházon megvalósuló, a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő lakóegység létrehozása, amely elkészültét követően használatbavételi vagy fennmaradási engedély köteles. Emeletráépítés: meglévő épület – belső falsíkon mért legalább 1,90 métert elérő – épületmagasítással járó, függőleges irányú bővítése új építményszint létesítése érdekében tetőtér beépítés: a lakás tetőterében vagy padlasterében végzett építési engedély köteles munka, amely az eredeti tetőszerkezet elbontásával vagy elbontása nélkül helyiség(ek), helyiségcsoport(ok) vagy önálló rendeltetési egység építésével új építményszint (emeletszint) létrehozását jelenti.
- **Üzletszabályzat:** Az Üzletszabályzat a Lakás- és Jelzálog típusú hitelről tartalmazza a szerződéses jogviszony szabályait, a konstrukció működésének feltételeit, illetve egyéb tájékoztató információkat
- **Zálogkötelezett:** Az a természetes személy, aki a kölcsönszerződés fedezeteként felajánlott ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa, az ingatlanra zálogjogot alapító zálogszerződés mindenkor kötelezettje
- **Záró egyenleg:** A záró egyenleg a hitelkártya kivonat készítésekor az ügyfélnek a bankkal szemben fennálló teljes tartozása, azaz a felhasznált hitelkerete, amely tartalmazza a korábbi elszámolási időszakról fennmaradt tartozást, az adott időszakban végrehajtott fizetési műveleteket és felszámított banki költségeket.

- **Zárolás:** A bank a folyósított kölcsönösszeg felhasználását feltételekhez kötheti. Ezen feltételek teljesüléséig a folyósított hitelösszeg zárolásra kerül. Ez azt jelenti, hogy a folyósított hitelösszeg csak a feltételek maradéktalan teljesülése esetén lesz felhasználható, addig az ügyfél számára nem hozzáférhető.