

## **A lakossági hitelezésben használt alapfogalmak**

### **Adós**

Az a természetes személy ügyfél, akivel a hitelintézet hitelszerződést vagy kölcsönszerződést köt, mely szerződés alapján, a hitelintézet a szerződésben meghatározott pénzüsszeget a rendelkezésére bocsátja, és aki ezen kölcsön összegét és annak járulékait a szerződés szerint visszafizetni köteles.

### **Adóstárs**

Az a természetes személy, aki a kölcsön és járulécai visszafizetéséért egyetemlegesen felelős az adóssal. A hitelintézet a hitelezés feltételül előírhatja adóstársként különösen házastárs (élettárs), valamint a fedezetül leköötött ingatlan tulajdonosainak bevonását. Az adós kötelezettségei ugyanolyan mértékben terhelik az adóstársat. Általában Adós- Adóstárs nem szerepelhet a Központi Hitelinformációs Rendszerben (KHR), amennyiben szerepel, abban az esetben csak zálogkötelezett/dologi adós lehet, aki a fedezetet nyújtja a hitelhez.

### **Adósminősítés**

a Bank hosszabb távú értékelése hitelért folyamodó ügyfeléről. A bank részben erre a dokumentumra alapozza a hitelkérelemlről szóló döntését.

### **Annuitás**

Olyan törlesztési mód, mely esetén az adós minden törlesztési periódusban azonos összegű törlesztőrészt fizet, adott perióduson belül folyamatosan csökkenő kamat-, és növekvő tőketartalommal.

### **Banki munkanap**

Minden olyan naptári nap, melyen a Hitelintézet bankműveletet végez.

### **Biztosíték**

Az Adós vagy valamely harmadik személy (Biztosítékot Nyújtó) által az Adós Szerződésből származó kötelezettségei teljesítésének biztosítására nyújtott, a Szerződésben felsorolt, vagy a Szerződés mellékleteként megkötött, ill. azzal összefüggésben megkötött biztosítéki szerződéseket jelenti.

### **BUBOR**

Budapest Interbank Offered Rate, budapesti bankközi kamatláb, a kereskedelmi bankok kihelyezési rátájának átlaga.

### **Devizahitel**

Az a hitel, melynek kölcsönösszege a kölcsönszerződésben meghatározott külföldi pénznemben kerül nyilvántartásra és elszámolásra.

### **Deviza kockázat**

Devizában (pl.: CHF, EURO) felvett hiteleknél az idegen deviza, és a forint átváltási aránya (árfolyam) a napi piaci mozgások hatására változhat, ezért egy esetleges kedvezőtlen árfolyamváltozás/emelkedés többletköltséget okozhat. Fordított esetben, ha a forinttal szemben esik az árfolyam, úgy csökken a finanszírozás Ft "ellenértéke": vagyis a tőkeösszeg és kamatai visszafizetését szolgáló törlesztő részeket fedező deviza megvásárlása kevesebbe kerül az ügyfélnek, ahhoz kevesebb Ft szükséges.

### **Devizabelföldi**

Az a természetes személy, aki rendelkezik az illetékes magyar hatóság által kiadott, érvényes személyazonosító igazolvánnyal (személyi igazolvánnyal).

### **Devizakülföldi**

Az a természetes személy, aki nem rendelkezik az illetékes magyar hatóság által kiadott, érvényes személyazonosító igazolvánnyal, és azzal nem is rendelkezhet.

### **Dologi adós**

Az a személy, aki a hitel-visszafizetés biztosítékaként a tulajdonát képező ingatlant felajánlja. Az ingatlanra jelzálogjog kerül bejegyezve. Jelentése megegyezik a zálogkötelezett jelentésével.

### **Eladási árfolyam**

Az az árfolyam, melyen a Bank Ügyfelének devizát/valutát ad el forint ellenében.

### **Előtörlesztés**

Nagyobb összegű, a hitel tőkerészt részben, vagy egészében csökkentő befizetés (minimum értékét a Hitelintézet határozza meg, de általában többhavi törlesztőrészletnek megfelelő összeg, az előtörlesztési szándékot a Hitelintézet felé írásban jelezni kell) így az adott futamidő megtartása mellett csökkenteni lehet a havi törlesztőrészletek nagyságát, illetve a teljes összeg visszafizetésével megszüntethető a hitelszerződés.

### **Esedékesség**

Az a szerződésben meghatározott nap, amikor az Adósnak a szerződés alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségét teljesítenie kell.

### **Eltartottak**

Eltartottnak minősülnek: az igénylő vér szerinti és örökbe fogadott gyermeke, legalább egy éve gyámsága alá tartozó gyermeke, ha 16. életévét még nem töltötte be, ha a 16. életévét betöltötte, de oktatási intézmény nappali tagozatán tanul és a 25. évét még nem érte el; a 16. évét már betöltötte, de testi vagy szellemi fogyatékoság miatt munkaképességét min. 67 %-ban elvesztette, és ezen állapot legalább egy éve tart, és előreláthatóan egy éven belül nem szűnik meg.

### **Éven belüli kölcsön**

A Hitelintézet által egy évre vagy annál rövidebb futamidőre folyósított kölcsön.

### **Éven túli kölcsön**

A Hitelintézet által egy évnél hosszabb futamidőre folyósított kölcsön.

### **Értékbecslés**

Az ügyfelek által biztosítékul felajánlott (jelzálogjoggal terhelendő) ingatlanra vonatkozó szakvélemény, mely az adott ingatlan forgalmi értékét állapítja meg. Hitelintézet az általa elfogadott értékbecslők ingatlan értékelését fogadja el a hitelbírálatához.

### **Fedezet**

Gyűjtőfogalom, mely magában foglalja azon biztosítékokat (pl.: ingatlan, kezesség stb.), melyekből a Hitelintézet nem szerződés szerinti adós/adóstársi teljesítés esetén választása szerint kielégítést kereshet, azaz kinnlevősége megtérülhet.

### **Fedezetcsere**

a hitel biztosítékaként szolgáló ingatlan kivonása a hitelügyletből oly módon, hogy helyette egy másik, de ugyanazoknak a feltételeknek megfelelő ingatlant ajánlanak fel a hitel biztosítékaként.

### **Felhasználható Hitelkeret**

egy adott időpontban a keretjellel hitelek nél a keretből az ügyfél számára még rendelkezésére álló összeg.

### **Felhasznált Hitelkeret**

egy adott időpontban a keretjellegű hiteleknél a keretből az ügyfél által már felhasznált összeg.

### **Feltöltődő Jellegű (Rulírozó) Hitelkeret**

a korábban igénybevett, de már visszafizetett hitel összegét az ügyfél újból igénybe veheti a rendelkezésre tartási idő alatt.

### **Fix Kamatozás**

fix kamatozás esetén a hitel kamata a futamidő alatt nem változik.

### **Fogyasztási Kölcsön**

a mindennapi élet szokásos használati tárgyainak megvásárlásához, javíttatásához, illetve szolgáltatások igénybevételéhez nyújtott kölcsön és a felhasználási célhoz nem kötött kölcsön, amennyiben a kölcsönt a természetes személy nem üzletszerű tevékenység keretében veszi igénybe.

### **Folyósítás Napja**

az a nap, amikor a Bank a kölcsönt az adós rendelkezésére bocsátja.

### **Forgalmi Érték**

az adott ingatlanra vonatkozóan megállapított olyan érték, amelyen az ingatlan a szabadforgalomban reális időn belül értékesíthető lenne.

### **Futamidő**

Az a szerződésben rögzített időtartam, amely alatt az ügyfélnek a kölcsönt vissza kell fizetnie, és amely időszakban az adós a folyósított kölcsönösszeg után kamatot fizet. A futamidő kezdőnapja a kölcsön folyósításának napja, e nap egyben az első kamatperiódus és az első ügyleti év kezdő napja. A futamidő utolsó napja a lejárat napja. Rövid lejáratú hitelek, az éven belüli, középlejáratú az 1-5 év közötti, míg hosszú lejáratú az 5 évnél hosszabb futamidejű hitelek.

### **Fedezetcseré**

Ha, a hitel biztosítékaul szolgáló ingatlant/betétet/ingóságot kivonják a hitelügyletből, és helyette egy másik, de ugyanazoknak a feltételeknek megfelelő ingatlant/betétet/ingóságot ajánlanak fel hitel fedezetként.

### **Hátralék (Késedelem)**

a fizetési kötelezettségnek a szerződésben meghatározott fizetési határidőig meg nem fizetett része (vagy egésze).

### **Hirdetmény (kondíciós lista)**

A Hitelintézet üzlethelyiségeiben kifüggesztett tájékoztató, mely tartalmazza a kamatok, díjak, jutalékok, költségek aktuális típusát, mértékét, esedékességét, számításának módját és más szerződéses elemeket, amelyet a hitelintézet jogosult egyoldalúan megváltoztatni.

### **Hitelbírálat**

Összetett Hitelintézeti kockázatelemzési munkafolyamat, mely a konkrét hiteligénylés kapcsán állapítja meg a Hitelintézet által folyósítható hitel nagyságát. A Hitelintézet saját hitelbírálati szabályzata alapján többek között vizsgálja az igénylő vagyoni - jövedelmi viszonyait, fizetési fegyelmét, a kölcsön biztosítékaul szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki értékét.

### **Hitelszerződés**

A hitelszerződéssel a Hitelintézet arra vállal kötelezettséget, hogy - a szerződésben meghatározott feltételek megléte esetén – meghatározott hitelt (hitelkeretet) bocsát az Ügyfél rendelkezésére. Írásba foglalt megállapodás, melynek elválaszthatatlan részét képezi a Hitelintézet Üzletszabályzata.

### **Hiteldíj**

Magába foglalja az ügyleti kamat, valamint a futamidő alatt szerződésszerű teljesítés esetén bármely jogcímen felszámított költség és egyéb ellenszolgáltatás együttes értékét

### **Hitel (hitelkeret) lejárat**

A hitel lejárat a nap, amikor az Adós a Hitelintézettel szembeni teljes tartozását a Banknak a hitelszerződésben meghatározott módon megfizetni köteles.

### **Hitelbiztosítéki Érték (Hb<sub>é</sub>)**

a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletnek megfelelően a hitelbiztosítéki érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Megállapítása során figyelembe kell venni a bank által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

### **Hitelfedezeti Érték**

valamely ingatlan az óvatos becslés elvén meghatározott forgalmi értéke. Olyan hosszú időtartamú érték, amely lehetővé teszi, hogy az ingatlan a jelzálogjog időtartama alatt kockázatmentes hitelfedezetként szolgáljon, hosszú távú és változatlan értéket képviselve.

### **Hpt.**

1996. évi CXII. törvény a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról.

### **Jelzálog**

A jelzálogjog célja annak biztosítása, hogy a hitelező által nyújtott kölcsönt, és ezeknek járulékait visszakapja. A tartozás nemfizetése esetén a jelzálogjoggal terhelt ingatlan a meghatározott szabályok szerint eladható, és a vételár a tartozás rendezésére fordítható. Az elzálogosított ingatlan a tulajdonos birtokában marad, a jelzálogjog fennállása alatt rendeltetésszerűen használhatja, de gondoskodnia kell értékének megőrzéséről.

### **Kamat**

Az adós által az igénybe vett kölcsön használatáért a kölcsönnyújtónak fizetendő, rendszerint időarányosan térítendő pénzösszeg. A kölcsönadott pénz ára. A kamat az egyedi Kölcsönszerződésben meghatározott, éves százalékban kifejezett ügyleti kamatláb alkalmazásával kerül kiszámításra.

### **Kamatperiódus**

A kölcsön ügyleti kamatára vonatkozó azon időszak, amely alatt a megállapított ügyleti kamat mértéke állandó, a kölcsönszerződés szerint nem változhat. A jelzáloghitelek esetében a kamatperiódus hossza egy, vagy öt év lehet, amelyek közül az ügyfél a hitelbírálatot megelőzően választhat. A hitel teljes futamideje alatt azonban a választott kamatperiódus nem változtatható meg. A Hitelintézet a hirdetményében határozza meg és teszi közzé az ügyfelek által választható kamatperiódusokat.

### **Kamattámogatás**

Olyan támogatási forma, melyet az állam a lakáskölcsönök kamatainak megfizetéséhez nyújt, így az ügyfeleknek csak a támogatással csökkentett kamatokat kell megfizetniük.

### **Késedelmi kamat**

A hitel késedelmes törlesztése esetén a bank által felszámított, a kölcsönszerződésben is rögzített büntető kamat.

### **Készfizető kezes**

Ha a Hitelintézet kevésnek tartja a biztosítékul felajánlott ingatlant/betétet/ingóságot és a felvevő(k) hitelképességét, akkor rendszerint kezes bevonását is kérheti a hitelügyletbe. Kezes az, aki kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az adós nem teljesít, maga fog helyette teljesíteni. A Hitelintézet csak készfizető kezességvállalást fogad el: ekkor a Kezes nem követelheti, hogy a Hitelintézet a követelést először az adóstól vagy az adóstárstól hajtsa be.

### **Kezelési költség**

A banki adminisztrációért felszámított költség.

### **KHR**

A központi hitelinformációs rendszer (a továbbiakban: KHR) /korábbi nevén: Bankközi Adós- és Hitelinformációs Rendszer (BAR)/ olyan zárt rendszerű adatbázis, amelynek célja, hogy támogassa a pénzügyi intézmények üzleti tevékenységét, hitelezési és ügyfél-minősítési munkáját, csökkentse a hitelnyújtás kockázatát.

A KHR nyilvántartásában minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező társaság bekerülhet, ha hitelviszony alanyává válik hitelkérőként, illetve a hitel felvevőjeként.

Kevesen tudják, hogy hitelszerződés megkötése nélkül is bekerülhet valaki az adósnyilvántartásba, amennyiben hitelszerződés megkötésének kezdeményezése során valótlan adatot közöl, hamis vagy hamisított okiratot használ és mindez okirattal bizonyítható.

A 2006-tól csak az kerülhet fel a listára, aki legalább a minimálbért kitevő összeg megfizetésével folyamatosan, több mint 90 napon át késlekedik.

Évente egyszer minden adós ingyenesen tájékoztatást kérhet arról, hogy szerepel-e az adatbázisban. Ha valaki úgy gondolja, indokolatlanul került fel a listára, kifogással élhet a hitelintézetnél vagy a BISZ Zrt-nél, a panaszt az adatközpontnak tizenöt napon belül ki kell vizsgálnia, s az eredményről írásban tájékoztatnia az ügyfelet. Ha a beadványnak helyt adnak, két napon belül törölni kell az adatokat a listáról.

### **Kölcsönfolyósítás**

A Hitelintézet a folyósított kölcsön összegét, a szerződésben rögzített feltételeknek megfelelően az Adós által megjelölt bankszámlán írja jóvá.

### **Kölcsönszerződés**

Kölcsönszerződés alapján a Hitelintézet meghatározott pénzüsszeget nyújt az Adós részére, az Adós pedig köteles a kölcsön összegét a szerződés szerint visszafizetni.

### **Kölcsön futamideje**

A kölcsön folyósítása és a - hitel- vagy kölcsönszerződésben meghatározott – kölcsön lejáratá közötti időszak.

### **Kölcsön lejáratá**

Az a nap, amikor az Adós a Hitelintézettel szembeni teljes kölcsöntartozását a Hitelintézetnek a kölcsön devizanemében a hitel- vagy kölcsönszerződésben meghatározott módon megfizetni köteles.

### **Rendelkezésre tartási idő**

Az az időszak, amelyen belül az Adós a kölcsönt igénybe veheti.

### **Közjegyzői díj**

A hitel-, és jelzálog szerződés tartalmának, feltételeinek, és a hitel tartozás elismerésének közjegyző által készített okiratba foglalásáért kifizetett díj.

### **Közjegyzői okirat**

Olyan a közjegyzőkről szóló törvényben rögzített alakiságokkal bíró közokirat, mely közhitelesen tanúsítja az okiratba foglalt tényeket, illetve, hogy azok a valóságnak megfelelnek. Az okirat a hitelezéssel összefüggésben lehet ún. egyoldalú kötelezettségvállaló (tartozáselismerő) nyilatkozat, amely az ügyfél közjegyző előtt tett kötelezettségvállalását rögzíti a kölcsönszerződés alapján. A kölcsönszerződés kerülhet közjegyzői okiratba foglalásra, ezt nevezzük kétoldalú közjegyzői okiratnak, ebben az esetben az ügyfél és a bank a közjegyző előtt írja alá a kölcsön nyújtás/visszafizetés feltételeiről szóló okiratot.

### **Opciós jog**

A Polgári Törvénykönyv 375. §-a szerint: ha a tulajdonos másnak vételi jogot (opció) enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A vételi jogra vonatkozó megállapodást - a dolog és a vételár megjelölésével - írásba kell foglalni.

Tehát aki az opciós jogot megszerzi (adott esetben a bank), az a tulajdonos hozzájárulása, új szerződés megkötése nélkül megszerezheti az ingatlan tulajdonjogát. Megteheti mindazt, amit az opciós szerződés tartalmaz: pl. egyoldalú nyilatkozattal tulajdonjogot szerez, él vevőkijelölési jogával és így jut hozzá a hitel összegéhez.

Az opciós jog nem fizetés esetén azt eredményezheti, hogy az adós tartozásáért cserébe a banké vagy az általa kijelölt vevőé lehet a fedezetül felajánlott ingatlan.

### **Önerő**

Ingatlan/termék/gépjármű vásárlásakor, a hitel és a vételár közötti érték az önerő.

### **Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF)**

Magyarországon az összes pénzügyi intézmény (bankok, biztosítók, befektetési alapok, nyugdíj- és lakás-takarékpénztárak, stb.) és az értékpapírpiacok felügyeletét ellátó szerv, melynek célja a bankok gazdálkodásában az óvatosság, körültekintés és megbízhatóság érvényesítése, és a nagyméretű, pénzügyi rendszert veszélyeztető pénzügyi válságok kialakulásának megakadályozása.

### **Prolongáció**

a szerződés szerinti lejárat meghosszabbítása, az egyéb feltételek változatlanul hagyásával.

### **Referencia Kamatláb**

bármilyen alkalmazandó kamat számításának alapjául szolgáló, a nyilvánosság számára hozzáférhető mindenkori kamatláb, amelynek mértékére a hitelezőnek nincs ráhatása.

### **Rendelkezésre Tartási Időszak**

azon időszak, amely alatt a hitelkeret az Ügyfél által hozzáférhető, igénybe vehető, a kölcsön csak ezen időszak alatt folyósítható.

### **Szabad felhasználású jelzáloghitel**

Az ügyfél a tulajdonában lévő ingatlan fedezete mellett – bármilyen célra felhasználható hitel.

### **THM (Teljes Hiteldíj Mutató)**

A teljes hiteldíj mutató a különböző ajánlatok összehasonlítására, az Ügyfél megfelelő tájékoztatására szolgál, az ügylet tényleges terheit mutatja százalékos formában. A teljes hiteldíj mutató (a továbbiakban: THM) az a belső kamatláb, amely mellett az ügyfél által visszafizetendő tőke és hiteldíj egyenlő az Ügyfél által a hitel folyósításáig bezárólag a kölcsönrel kapcsolatban - a prolongálási költség, a késedelmi kamat, az egyéb olyan fizetési kötelezettség, amely a szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítéséből származik, a biztosítási és garancia díjak, az átutalási díjak kivételével - fizetett összes költségekkel csökkentett hitelösszeggel. A THM számításnál az Ügyfél által a pénzügyi intézménynek fizetett költségeket, valamint a harmadik személynek fizetett költségek közül az Ügyfél által felajánlott fedezet értékbecslésének díját és lakásépítésknél a helyszíni szemlék díját kell figyelembe venni. A THM számításának képletét az erről szóló jogszabály tartalmazza.

### **Tőketartozás**

Az első törlesztésig a folyósított kölcsönösszeg, azt követően annak a megfizetett törlesztőrészek tőketartalmával csökkentett összege.

### **Törlesztőrészlet**

A felvett hitel után fizetendő kamat és tőketörlesztés együttes, meghatározott rendszerességgel és összegben az ügyfél által, a futamidő alatt fizetendő összeg.

### **Tulajdoni lap**

A Földhivatal által nyilvántartott, kiadott tanúsítvány, mely adott ingatlanra vonatkozóan közhitelesen igazolja az ingatlan nyilvántartás által bejegyezhető jogok és feljegyezhető tények fennállását, a bejegyzés, feljegyzés iránti eljárás megindulását, valamint az adott ingatlan földhivatal által nyilvántartott adatait.

### **Türelmi idő**

A hitel folyósításától számított azon időszak, amely alatt még nem kell a tőketartozás törlesztését megkezdeni, csak a kiszámított kamatot kell megfizetni.

### **Ügyfél**

az a természetes- és nem természetes személy, akivel, vagy amellyel a Bank hitelműveletek végzésére jogügyletet köt. Ügyfél továbbá az is, aki (amely) hitelművelet végzésére vonatkozó kérelemmel fordul a Bankhoz, valamint az a harmadik személy, aki (amely) az Ügyfél szerződés szerű teljesítésének biztosítékaként a Bankkal szemben kötelezettséget vállal.

### **Ügyféltudakozvány**

évente egyszer minden adós ingyenesen tájékoztatást kérhet arról, hogy milyen adatai szerepelnek a KHR nyilvántartásban. Ha valaki úgy gondolja, indokolatlanul került fel a listára, kifogással élhet a hitelintézetnél vagy a nyilvántartást vezető BISZ Zrt-nél. A panaszt az adatközpontnak tizenöt napon belül ki kell vizsgálnia, s az eredményről írásban tájékoztatnia az ügyfelet. Ha a beadványnak helyt adnak, két napon belül törölni kell az adatokat a nyilvántartásról.

### **Ügyleti év**

Egy teljes év, úgy, hogy az első ügyleti év kezdete a folyósítást követő azon számú nap, amely számszerűen megfelel a mindenkorai törlesztés napjának

### **Üzletszabályzat**

Azon dokumentum, amely meghatározza a Hitelintézet és az Ügyfelek közötti jogviszony alapvető szabályait, és amelynek rendelkezéseit alkalmazni kell a Hitelintézet és valamennyi Ügyfél közötti minden olyan jogviszonyban, melynek során a Hitelintézet valamely szolgáltatást nyújt az Ügyfelek részére, és / vagy az Ügyfelek valamely szolgáltatást vesznek igénybe a Hitelintézettől.

### **Változó kamatozás**

Változó kamatozású hitelek esetén a hitel futamideje alatt, a meghatározott kamatperiódusok végén a Hitelintézet, a pénzügyi, devizapiaci és jogszabályi feltételek változását követve, illetve ahhoz igazodva megváltoztathatja az ügyleti kamatlábat.

### **Végrehajtási jog**

Az ingatlanokat terhelő követelések kielégítését biztosító jogi korlátozás arra az esetre, ha a követelés teljesítését hatósági úton kell végrehajtani. A tulajdoni lap III. részén levő bejegyzés felhívja a figyelmet arra, hogy a tulajdonjogra érvényes terhek rakódtak (bírói végrehajtás, államigazgatási végrehajtás - adó és illetéktartozás kiegyenlítésére).

### **Vételi árfolyam**

Az az árfolyam, melyen a Bank Ügyfelétől devizát/valutát vesz forint ellenében.

### **Zálogjog**

Olyan jogosultság, amelynek alapján a jogosult - amennyiben követelését az adós a kötelezettség esedékességekor nem egyenlíti ki - a követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgy értékesítésével kielégítés nyerhet. A zálogtárgyból való kielégítés általában bírósági határozat alapján, végrehajtás útján történik.

**Zálogjogosult**

Akinek követelését a zálogjog biztosítja. Jelzáloghitelek esetén, a hitelt nyújtó Hitelintézet tekinthető zálogjogosultnak.