



FOGALOMTÁR

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 lekötött 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.

Adóminősítés

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

Annuitás

Olyan törlesztési mód, mely esetén az adós minden törlesztési periódusban azonos összegű törlesztőrészletet 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 hiteleknel 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 részleteket 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 tőkerészét 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 biztosítékkul felajánlott (jelzálogjoggal terhelendő) ingatlanra vonatkozó szakvélemény, mely az adott ingatlan forgalmi értékét állapítja meg. Hitelintézet az általa elfogadott értékbecslők ingatlan értékelését fogadja el a hitelbírálathoz.

Fedezet

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

Fedezetcseré

a hitel biztosítékkul 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 keretjellelű hiteleknél a keretből az ügyfél számára még rendelkezésére álló összeg.

Felhasznált Hitelkeret

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

Feltöltődő Jellelű (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.

Fedezetsere

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 (Hbé)

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 hirdetőművében 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.

Opciójog

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 mindenkor 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 értébecslésének díját és lakásépítéseknel 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 törlesztőrészeket 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 mindenkori 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.