



## **Hitelezési fogalomtár**

### **Adós**

Az a természetes személy ügyfél, akivel a hitelintézet hitelszerződést vagy kölcsönszerződést köt, mely szerződés alapján, a hitelintézet a szerződésben meghatározott pénzösszeget 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 feltételéül előírhatja adóstársként különösen házastárs (élettárs), valamint a fedezetül lekötött ingatlan tulajdonosainak bevonását. Az adós kötelezettségei ugyanolyan mértékben terhelik az adóstársat.

### **Annuitás**

Olyan törlesztési mód, mely esetén az adós minden törlesztési periódusban azonos összegű törlesztő részletet 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.

### **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 biztosítékeként a tulajdonát képező ingatlant felajánlja. Az ingatlanra jelzálogjog kerül bejegyezve. Jelentése megegyezik a zálogkötelezett jelentésével.

### **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, vagy a törlesztőrészlet nagyságának megtartása mellett a futamidő rövidítését, 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**

Eltartottak 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 biztosítékkal 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.

### **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.

### **Hirdetmény**

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.

### **Hitelbírálát**

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.

### **Hitel összege (hitelkeret)**

Hitel az a hitelszerződésben meghatározott összeg, melyet a Hitelintézet az Adós rendelkezésére tart, illetve bocsát a hitelszerződés feltételeinek megfelelően.

### **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 pénzüsszeg. 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.

Az Adósok tudomásul veszik, hogy a Takarékszövetkezet a késedelmes fizetés esetén a hátralékos tartozás után – a lejárt tőke összeg, ügyleti kamat, késedelmi kamat, költségek – az esedékesség napjától, a késedelmes törlesztés napját megelőző napig évi 6% késedelmi kamatot számít fel.

Amennyiben az Adósok fizetési kötelezettségüknek nem tesznek eleget a Takarékszövetkezet az igényérvényesítésre irányuló bírósági- hatósági- eljárás megindításával egyidejűleg jogosult a teljes fennálló hiteldíj egyéb költség, egyéb díj és késedelmi kamat tartozást tőkésíteni, és ettől a naptól kezdődően az így megállapított tőke után évi 6% késedelmi kamatot felszámítani.

### **Készfizető kezés**

Ha a Hitelintézet kevésnek tartja a biztosítéku felajánlott ingatlant/betétet/ingóságot és a felvevő(k) hitelképességét, akkor rendszerint kezés 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.

### **Központi hitelinformációs rendszer (KHR)**

A Takarékszövetkezet tájékoztatja az Ügyfeleket és a Kezeseket, hogy a pénzügyi intézmények, befektetési társaságok valamint egyéb szervezetek törvény által meghatározott szabályok szerint központi hitelinformációs rendszert (a továbbiakban: KHR) működtetnek. A 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, illetve a hitel felvevőjeként.

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

A KHR a természetes személy hiteladósokra (adós, adóstárs) vonatkozóan a hitelszerződés



megkötéséhez vagy módosításához szükséges, törvényben meghatározott azonosító adatokat, valamint az érintett szerződésben vállalt kötelezettség mibenlétére és az attól való eltérésre vonatkozó lényeges adatot kezelhet és tarthat nyilván.

Az adatszolgáltatás és egyben az adatkezelés és nyilvántartás feltétele 2006-tól, hogy a visszafizetésre kötelezett hiteladós a szerződésben vállalt kötelezettségeinek *összesszerűségében a mindenkori minimálbért meghaladóan, több mint 90 napon át késik*. E feltételek fennállása esetén a Takarékszövetkezet köteles a természetes személy hiteladósok személyazonosító és lakcím adatait valamint a hitelszerződéshez kapcsolódó – fent ismertetett körbe tartozó egyéb információkat – a KHR-rel közölni. A személyazonosító és lakcím adatok köre a következő: név, születési név, anyja neve, születési hely, születési idő, állampolgárság, lakcím, postacím, személyi igazolvány (útlevél) száma, egyéb, a személyazonosság igazolására a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény szerint alkalmas igazolvány száma.

Amennyiben valamely hiteladós tekintetében a takarékszövetkezet fenti adatszolgáltatási kötelezettsége bekövetkezik, a konkrét adatszolgáltatás tényéről és tartalmáról az érintett hiteladóst a takarékszövetkezet haladéktalanul írásban értesíti.

A KHR a természetes személyekre vonatkozó azonosító adatokat a hiteladós késedelmes tartozásának megszűnését követően legfeljebb öt évig tarthatja nyilván.

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.

### **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 garanciadíjak, 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 lakásépítéseknel a helyszíni szemlék díját kell figyelembe venni. A THM számításának képletét az erről szóló jogszabály tartalmazza.

$$H = \sum_{k=1}^m \frac{A_k}{(1+i)^{t_k}}$$

ahol

H: kölcsön összege, csökkentve a kölcsön felvételével összefüggő költségekkel

$A_k$ : a K-adik törlesztő részlet összege

m: a törlesztő részletek száma

$t_k$ : a K-adik törlesztő részlet években, vagy töredék években kifejezett időpontja

i: a THM századrésze

### **Szerződésmódosítás**

A szerződés csak írásban, a Takarékszövetkezet és az ügyfél közös megegyezésével módosítható érvényesen. A szerződésben foglalt feltételek bármelyikének ügyfél által kezdeményezett megváltoztatása esetén a Takarékszövetkezet szerződésmódosítási díjat számít az adott terméktípusnál feltüntetett mértékben. Szerződésmódosításnak tekintjük a pénzügyi teljesítéssel nem járó módosításokat pl. fedezetcsere, prolongáció, valamint a pénzügyi teljesítéssel járó módosításokat pl. halasztás, elő- vagy végtörlesztés.

### **Tőketartozás**

Az első törlesztésig a folyósított kölcsönösszeg, azt követően annak a megfizetett törlesztő-részletek tőketartalmával csökkentett összege.



### **Törlesztő-részlet**

A felvett hitel után fizetendő kamat, kezelési költség 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.

### **Üzleti év**

Naptári év, január elsejétől december harmincegyig számított egész év, 365 nap, szökőév esetén 366 nap.

### **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 (bírósi végrehajtás, államigazgatási végrehajtás - adó és illetéktartozás kiegyenlítésére).

### **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.