

LAKOSSÁGI HITELEZÉSI FOGALOMTÁR

A lakossági kölcsön- és hitelyújtás kapcsán felmerült fogalmak magyarázata.

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.
Fogyasztó	Az a természetes személy Adós, aki az önálló foglalkozásán és gazdasági tevékenységén kívül eső célok érdekében eljárva vesz igénybe valamely pénzügyi szolgáltatást.
Adóstárs	Az a természetes személy, aki a kölcsön és járulékai 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.
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.
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 részleteket fedező deviza megvásárlása kevesebbe kerül az ügyfélnek, ahhoz kevesebb Ft szükséges.
Deviza-belföldi	Az a természetes személy, aki rendelkezik az illetékes magyar hatóság által kiadott, érvényes személyazonosító igazolvánnyal (személyi igazolvánnyal).
Deviza-külföldi	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.
Elő-törlesztés	Nagyobb összegű, a hitel tőkerészét részben, vagy egészében csökkentő befizetés (minimum értékét a Hitelintézet határozza meg, de általában többhavi törlesztő részletnek megfelelő összeg, az előtörlesztési szándékot a Hitelintézet felé írásban jelezni kell) így az adott futamidő megtartása mellett csökkenteni lehet a havi törlesztő részletek nagyságát, illetve a teljes összeg visszafizetésével megszüntethető a hitelszerződés.
Esedékes-ség	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.
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.
Fedezet-csere	Ha, a hitel biztosítékául 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.
Hitelbírálat	Összetett Hitelintézeti kockázatelemzési munkafolyamat, mely a konkrét hiteligenylés 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 biztosítékául szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki értékét.
Hitel-szerződés	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 szerződés szerinti 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 Fogyasztó részére ingatlanra alapított jelzálogjog - ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is - fedezete mellett nyújtott hitel/kölcsön.
Lakáscélú hitel-vagy kölcsönszerződés	Ingatlanra alapított jelzálogjog – ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is – fedezete mellett megkötött olyan hitel – illetőleg kölcsönszerződés, amelyben a felek által okiratban rögzített hitelcél lakóingatlan vásárlása, építése, bővítése, korszerűsítése vagy felújítása.
Referencia-kamatláb	Bármilyen alkalmazandó kamat számításának alapjául szolgáló, a nyilvánosság számára hozzáférhető mindenkor kamatláb, amelynek mértékére a Hitelintézetnek nincs ráhatása. A Hitelintézet által a forintban nyújtott hitel/kölcsönök esetében alkalmazott referencia-kamatláb a belföldi bankközi pénzpiacon hivatalosan elfogadott BUBOR kamatláb. A különböző futamidejű BUBOR-ok közül az adott ügyletre alkalmazandót - a kamatperiódusok első napját megelőző második munkanapon érvényes BUBOR jegyzés alapján - a Szerződés tartalmazza
BUBOR	(Budapest Interbank Offered Rate): azt az éves százalékban kifejezett, budapesti bankközi ajánlati kamatlábat jelenti, amelyet a Magyar FOREX Club szabályzatának mindenkor előírásai szerint állapítanak meg és a Reuters monitor "BUBOR" oldalán (vagy ennek hiányában a Telerate monitor megfelelő oldalán) BUBOR-ként megjelenik.

Hitelkamat	A fogyasztó által igénybe vett hitelösszeg rögzített vagy változó százalékban, éves szinten meghatározott pénzösszeg.
Ügyleti kamat	A szerződésben meghatározott mértékű hitelkamat, amely referencia-kamatlábhöz kötött kamatként vagy egyedi kamatként kerül meghatározásra.
Kamatfelár	Az az éves százalékban kifejezett érték, mely a referenciakamattal (kamatbázis) összeadva alkotja az ügyleti kamatot. Az induló kamatfelár az Adóssal való megállapodás alapján, egyedi (kockázati) döntéssel, a Hitelintézet belső szabályzatában rögzített árazási elveinek megfelelően kerül meghatározásra.
Egyedi kamat	A szerződő felek által a szerződésben egyedileg megállapodott, nem referencia kamatlábhöz kötötten meghatározott ügyleti kamat.
Kamat-periódus	A szerződésben meghatározott időtartam, amely alatt a kamat mértéke egyoldalúan a Hitelintézet által nem változtatható meg. Az első kamatperiódus a kölcsön folyósítása napján kezdődik és a folyósítás napját követő első kamatfizetési napig tart, illetve minden további kamatperiódus az előző kamatperiódus utolsó napját követő első napon kezdődik és a következő kamatperiódus utolsó napján, illetve az utolsó kamatperiódus esetében a kölcsön lejáratának napján végződik.
Kamat-támogatás	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 biztosítéku 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	<p>A központi hitelinformációs rendszer (a továbbiakban: KHR) /korábbi nevén: Bankközi Adós- és Hitelinformációs Rendszer (BAR)/ olyan zárt rendszerű adatbázis, amelynek célja a hitelképesség differenciáltabb megítélésének és ezáltal a hitelezésnek szélesebb körű lehetővé tétele, valamint a pénzügyi intézmények (referenciaadat-szolgáltatók) biztonságosabb működése érdekében a hitelezési kockázat csökkentésének elősegítése.</p> <p>A KHR nyilvántartásában minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező társaság bekerülhet, ha hitelviszony alanyává válik hitelkérőként, illetve a hitel felvevőjeként.</p> <p>Kevesen tudják, hogy hitelszerződés megkötése nélkül is bekerülhet valaki az adósnilyvántartásba, amennyiben hitelszerződés megkötésének kezdeményezése során valótlan adatot közöl, hamis vagy hamisított okiratot használ és mindez okirattal bizonyítható.</p> <p>A 2006-tól csak az kerülhet fel a listára, aki legalább a minimálbért kitevő összeg megfizetésével folyamatosan, több mint 90 napon át késlekedik.</p> <p>Évente egyszer minden adós ingyenesen tájékoztatást kérhet arról, hogy szerepel-e az adatbázisban.</p> <p>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.</p>
Kölcsön-folyósítás	A Hitelintézet a folyósított kölcsön összegét, a szerződésben rögzített feltételeknek megfelelően az Adós által megjelölt bankszámlán írja jóvá.
Kölcsön-szerződés	Kölcsönszerződés alapján a Hitelintézet meghatározott pénzösszeget 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 lejárata	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.
Magatartás Kódex	A piaci önszabályozás keretében létrehozott megállapodás és szabály együttes, amely lakosság részére nyújtott pénzügyi szolgáltatás (hitel/kölcsön, pénzügyi lízing) tevékenységi ágazat vonatkozásában követendő magatartási szabályokat határoz meg azon pénzügyi szervezetek számára, amelyek a kódexet magukra nézve kötelezőnek ismerik el.
Opciój 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.
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 lakásépítésekénél a helyszíni szemlék díját kell figyelembe venni. A THM számításának képletét az erről szóló jogszabály tartalmazza.
Tőke-tartozás	Az első törlesztésig a folyósított kölcsönösszeg, azt követően annak a megfizetett törlesztő részletek tőketartalmával csökkentett összege.
Törlesztő részlet	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.
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

Üzlet-szabályzat	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 (bírószági 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.
Zálog-jogosult	Akinek követelését a zálogjog biztosítja. Jelzáloghitelek esetén, a hitelt nyújtó Hitelintézet tekinthető zálogjogosultnak.