

## Hitelezési kisokos

### Adós:

Az a természetes személy, akivel a pénzügyintézet a kölcsönszerződést megkötötte. Az Adósnak a pénzügyintézet – a megkötött szerződés alapján – meghatározott pénzüsszeget a rendelkezésére bocsát. Az Adós ezen kölcsön összegét és annak járulékait a kölcsönszerződés szerint köteles visszafizetni a pénzügyintézetnek.

### Adóstárs:

Az a természetes személy, aki a kölcsön és járulékaik visszafizetéséért egyetemlegesen felelős az Adóssal, azaz amennyiben az Adós a pénzügyintézet felé nem tudja teljesíteni a kölcsön törlesztését, úgy a pénzügyintézet azt automatikusan az Adóstártól követeli.

### Annuitásos kölcsön:

Az annuitásos törlesztési mód jelentése, hogy a kölcsön havi egyenlő, a futamidő hosszától függő számú és összegű részletekben fizetendő vissza. A részletek tartalmazzák a mindenkor időarányos tőketörlesztést és a kamatot is.

### Albetétesítés:

Az a földhivatali eljárás, amelynek során a társasház felépítését követően az egyes társasházi lakások a társasház törzsszámához igazodó sorszám szerinti "alszámot" kapnak.

### Árfolyam kockázat:

Devizaalapú kölcsön esetében az adott deviza forintban kifejezett árfolyamának változása módosíthatja a törlesztő részletek nagyságát, ezért az Adós havi törlesztő részlete az aktuális árfolyamnak megfelelően változhat (csökkenhet vagy növekedhet is). Amennyiben a forint árfolyama gyengül az adott devizához képest, ez növeli a forintban visszafizetendő törlesztő részlet nagyságát.

### BAR-lista:

Mai elnevezése KHR lista, azaz a Központi Hitelinformációs Rendszer által nyilvántartott lista, amely az Adós hitelmúltjával kapcsolatos negatív adatokat tartalmaz.

A minimálbér összegét meghaladó legalább 90 napja folyamatosan fennálló tartozással rendelkező Adósok kerülnek fel erre a listára.

A késedelem visszafizetése után az Adós státusza aktívról passzívra vált, de még 5 évig szereplője a listának.

### „Budget Fix” törlesztési opció:

A „budget fix” azt jelenti, hogy az Adós törlesztő részletei forintban lesznek meghatározva és a mértéke nem változik, minden hónapban ugyanannyit kell törlesztenie. Az árfolyamváltozások miatt a fennálló tőketartozás felülvizsgálata az UCB Ingatlanhitel Zrt. által meghirdetett elszámolási árfolyam alapján 6 havonta történik. A törlesztő árfolyamok és az elszámoló árfolyam miatt képződött különbözetről az UCB Ingatlanhitel Zrt. 6 havonta kimutatást készít. Abban az esetben, ha a különbözetek egyenlege pozitív, akkor az az Adós tőketartozásából levonásra kerül, amennyiben pedig negatív, úgy a tőketartozásához hozzászámolódik. Mivel a törlesztő részlet fix, a tőketartozás csökkenése vagy emelkedése futamidő módosulást eredményezhet, így ezáltal az Adósnak növekedhet vagy csökkenhet a kölcsönének futamideje. Ugyanez igaz kamatváltozás esetére is, azaz a kamatváltozás miatt nem a törlesztő részlet fog változni, hanem a kölcsön futamideje.

### Deviza:

A készpénzt helyettesítő fizetőeszköz, valamely külföldi ország pénznemében kifejezve.

### Devizabelföldi:

Az a természetes személy, akinek érvényes (magyar) személyazonosító igazolványa van, illetve azzal rendelkezhet.

### Deviza alapú kölcsön:

A kölcsön nyilvántartásának devizaneme a forinttól eltérő deviza is lehet (pl. svájci frank). A deviza alapú hitelek esetében csak a kölcsön nyilvántartása történik forinttól eltérő devizában, a kölcsön folyósítása és törlesztése a Kondíciós lista szerinti vonatkozó árfolyamon mindenkor átszámítva, forintban történik.

**Dologi adós:**

A jelzáloghitel azon résztvevője, aki kizárólag az ingatlanával felel az Adós által igényelt kölcsön visszafizetése iránt, vagyis akinek az ingatlanán jelzálogjogot jegyeznek be.

**Elidegenítési és terhelési tilalom:**

Kölcsönfelvétel esetén jegyezteti be a pénzügyintézet a kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlan tulajdoni lapjára, lakásvásárlási célú kölcsönök esetén.

**Előtörlesztés:**

A felvett kölcsön összegének teljes, vagy részleges összegű visszafizetése. A legtöbb pénzügyintézet díjat számol fel az előtörlesztés után!

**Értékbecslés:**

Az ingatlan valós piaci, illetve különböző időszakon belül értékesíthető értékének szakértő általi megállapítása.

**Futamidő:**

Az a kölcsönszerződésben rögzített időtartam, ami a kölcsön folyósításától a kölcsön végső visszafizetésének határidejéül megjelölt időpontig (a kölcsön lejáratáig) tart.

**Használati megosztás:**

Osztatlan közös tulajdonjogú, azaz a földhivatalnál egy helyrajzi számon szereplő, de használatában és tulajdoni viszonyában megosztott lakóingatlan esetén elkészítendő megállapodás, amely az ingatlan részeinek pontos használati viszonyairól szól.

Minden esetben ügyvéd által ellenjegyzett forma szükséges.

**Haszonélvezeti jog:**

Jogosultja a valaki más tulajdonában lévő ingatlant a jog fennállásáig használhatja. Ha a fedezeti ingatlanon ilyen jog szerepel, kölcsön igénylése esetén a haszonélvezeti jog jogosultja adóstársként bevonandó a kölcsönügyletbe.

**Hirdetmény:**

A pénzügyi intézmények az ügyfelek számára elérhető szolgáltatások (hitel, számlavezetés) aktuális díjairól és egyéb rendelkezéseiről a változtatásoknak megfelelően folyamatosan frissülő hirdetményben adnak tájékoztatást, amelyet nyomtatott, illetve elektronikus formában egyaránt meg kell jeleníteni.

**Hitelbírálat:**

A kölcsön igénylése után elindított folyamat, amelyben a pénzügyintézet elemzi a kölcsön kihelyezésének kockázatát, a fedezetek, személyi feltételek meglétét, majd pozitív illetve negatív döntést is hozhat.

**Hitelbiztosítéki érték:**

Valamely ingatlanok ingatlanszakértő által, óvatos becslés alapján meghatározott értéke, amely a forgalmi értékből kerül levezetésre (általában az ingatlan forgalmi értékének körülbelül 70-90 százaléka, de ennél lehet több és kevesebb is).

**Hiteles tulajdoni lap:**

A földhivatal által kiadott, vagy közjegyző által hitelesített tulajdoni lap.

**Hiteles tulajdonilap-másolat és szemle:** A földhivatal által kiadott tanúsítvány, amely tartalmazza az adott ingatlan nyilvántartott adatait, az ingatlanra vonatkozóan bejegyzett jogokat és tényeket (a szemle a mindenkor fennálló adatokat, a másolat a már törölt adatokat is tartalmazza). A kölcsön folyósításának feltételeként ezen másolattal igazolható a pénzügyintézet számára a biztosítékként felajánlott ingatlan per-teher- és igénymentessége, illetve például a pénzügyintézet jelzálogjogának széljegyzése, bejegyzése.

**Jelzáloghitel:**

Olyan pénzügyintézeti kölcsön, amelynek elsődleges fedezete az ingatlanon alapított jelzálogjog.

**Jelzálogjog:**

Az Adós kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségeinek biztosítékeként a tulajdoni lapra, így egyúttal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülő jog, amely akár az Adós(ok), akár 3. személy zálogkötelezett ingatlanára kerülhet. A jelzálogjog fennállása alatt az ingatlan a zálogkötelezett (Adós, vagy 3. személy) birtokában marad, aki jogosult az ingatlan rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, de köteles annak épségét megőrizni. A pénzüintézet javára bejegyzett jelzálogjog alapján az ingatlan a pénzüintézeti követelés fedezeteként szolgál.

**Kamat:**

A kölcsönösszeg használatáért felszámított díj, amely a kölcsön futamidejének tartama alatt folyamatosan fizetendő.

**Kamatláb:**

A kölcsönösszeg és a kamat meghatározott időszakra, rendszerint egy évre vonatkozó összegének százalékos meghatározása.

**Kamatperiódus:**

Fix kamatperiódus alatt azt értjük, hogy a megjelölt időtartam (ún. kamatperiódus) alatt a kölcsön kamata fő szabály szerint nem változik, esetleges kamatváltozás csak az adott periódusok lejártakor (ún. kamatfordulókor) lép hatályba. Ez azt jelenti, hogy bár a piacon csökkenhetnek és növekedhetnek is a kamatok, ennek ellenére a bank nem érvényesíti a kamatperióduson belül sem a piac negatív, sem pozitív tendenciáit. A kamatperióduson belül csak szélsőséges és rendkívüli esetben történhet kamatváltozás, amelynek eseteit az Üzletszabályzat, illetve a kölcsönszerződés tartalmazza.

**Készfizető kezes:**

A kölcsönügylet azon szereplője, aki az Adós nem fizetése esetén teljes vagyonával felel a teljes kölcsönösszegért.

**Közeli hozzátartozó:**

Házastárs, egyenesági rokon, örökbefogadott gyermek, mostoha- és neveltgyermek, mostoha- és nevelőszülő, örökbefogadó, illetve testvér.

**Lakásbővítés:**

A lakótér, lakásfunkcióval összefüggő, vízszintes és/vagy függőleges irányú növelése érdekében építési engedéllyel végzett munka, amely legalább egy lakószobával történő bővítést eredményez.

**Lakáshitel:**

Lakásvásárlási céllal, annak a megvásárlásához igényelt és folyósított kölcsön.

**LTV**

(loan to Value): Finanszírozási arány, amely megmutatja, hogy az ingatlan értékének hány százalékát tudja a pénzüintézet hitelezni.

**Nem hiteles tulajdonilap-másolat, szemle:**

Egyes ingatlan-nyilvántartási adatok a TAKARNET Internetes (online)földhivatali információs rendszer útján is elérhetők a rendszerrel szerződéses kapcsolatban álló szolgáltatók által (pl.: közjegyzők, ügyvédi irodák), így ezen szolgáltatók útján a rendszerből az Adós nem közhiteles tulajdonilap-másolatot is beszerezhet. A kölcsönkérelemhez kapcsolatosan elegendő ilyen nem hiteles másolatot a pénzüintézetnek benyújtani.

**Önerő:**

Vásárlási célú kölcsön esetén a pénzüintézet meghatározza, hogy mekkora arányban hajlandó finanszírozni a vásárlást és az a fölötti részt az ügyfél készpénzből kell, hogy finanszírozza. 2010. március 1. óta a körültekintő lakossági hitelezésről szóló 361/2009. (XII.30.) Korm. rendelet szabályozza, hogy a pénzüintézet jelzálogjog fedezete mellett nyújtott kölcsönöknél az ingatlan forgalmi értékének mekkora százalékát finanszírozhatja meg maximálisan. A fennmaradó százalékot az Adós önerőből kell, hogy finanszírozza. Ennek értelmében a forintheleknél az ingatlan forgalmi értékének 75%-a, euró alapú hiteleknél 60%-a, míg ettől eltérő deviza alapú (pl. svájci frank) hiteleknél 45%-a terhelhető jelzálogjoggal.

### **Pótfedezet**

Amennyiben az Adósnak nem elegendő 1db ingatlan bevonása a kölcsön fedezetéül, lehetőség van, általában maximum 2db pótingatlan bevonására, ezáltal növelve a hitelezhető kölcsönösszeget.

### **Takarnet:**

A Takarnet Rendszer egy országos földhivatali számítógépes hálózat, a földhivatali adatok (tulajdoni lapok, térképmásolatok) on-line elérése érdekében.

### **Tulajdoni lap:**

Az ingatlanhoz tartozó lényeges információkat tartalmazó földhivatali okirat. Többféle változata létezik: teljes másolat, ill. szemle. A kettő közötti különbség, hogy a teljes másolat a múltbéli, de jelenleg már nem aktuális tényeket is tartalmazza, míg a szemle csak az ingatlan tulajdoni lapján szereplő aktuális tényeket, bejegyzéseket tartalmazza. A tulajdoni lap 3 részből áll. Az első rész tartalmazza az ingatlanról szóló információkat, a második rész a tulajdonos(ok)ról szóló információkat tartalmazza, míg a harmadik rész a különböző más bejegyzéseket, pl.: jelzálog, végrehajtás, stb.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan-nyilvántartás közhiteles nyilvántartás, fontos megjegyezni, hogy kölcsönkérelem elbírálása során a pénzügyintézet, (illetve adó illeték, vagy bármely más ügyben az illetékes hatóságok) az ingatlan adatait a tulajdoni lap tartalma alapján vizsgálják. Ezért fontos – és egyben az Adós érdekeit is ez szolgálja - hogy abban az esetben, ha a tulajdoni lap tartalma (pl: a terület nagysága vagy az ingatlanon lévő épületek száma tekintetében) a valóságnak nem felel meg, az Adós azt mielőbb rendezze az illetékes földhivatalnál.

### **Térképmásolat:**

Egy adott ingatlan adott településen belüli hivatalos elhelyezkedését mutatja. A tulajdoni laphoz hasonlóan, ezt is a földhivataltól lehet kérni.

### **THM – Teljes Hiteldíj Mutató:**

Az a belső kamatláb, amely a felvett kölcsön visszafizetésével kapcsolatos terheket – az átutalás költségei kivételével – éves szintre vetítve százalékos formában, összevontan mutatja meg. A THM számításánál nem vehető figyelembe: a prolongálási költség, a késedelmi kamat, és egyéb olyan fizetési kötelezettség, amely a szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítéséből származik, a közjegyzői díj és jelzáloghitel esetén a kölcsönhöz szükséges vagyonszükséglet díja. A THM értéke nem tükrözi a kölcsön kamatkockázatát, deviza alapú kölcsönök esetében a kölcsön árfolyamkockázatát.

### **Türelmi idő:**

Az időszak, amelynek során az Adósnak csak a kamatokat kell megfizetnie, a pénzügyintézettől kapott kölcsöntőkét még nem kell törlesztenie. A türelmi idő lejártával kezdődik meg a kölcsöntőke törlesztése. Türelmi idő csak annuitásos számítással felvett kölcsönök esetében lehetséges, életbiztosítással kombinált jelzáloghitel esetében nincs türelmi idő.

### **Zálogkötelezett:**

Az a természetes személy, aki a kölcsön fedezetéül a saját tulajdonában lévő ingatlanra a pénzügyintézet javára jelzálogjogot enged bejegyeztetni.