

## Hitelkönnyítések foglomtára

### Annuitás módszere

Olyan törlesztési mód, mely során az ügyfél minden kamatperiódusban azonos összegű törlesztő részletek megfizetését vállalja. Az annuitásos törlesztési mód másik fontos jellemzője, hogy a törlesztésre folyamatosan csökkenő kamat, és növekvő tőketartalommal kerül sor.

### Fennálló tartozás

Az adott kölcsönügyletből aktuálisan fennálló, már lejárt és esedékes, valamint a még nem esedékes tartozást együtt jelenti.

### Futamidő

Az az időtartam, amely alatt az ügyfél részletekben visszafizeti (törleszti) a hitelt a kamatokkal és az egyéb hiteldíjakkal együtt. Minél hosszabb a futamidő, annál alacsonyabb a havi törlesztőrészlet, azonban összességében több kamatot kell fizetni.

### Futamidő növelése

A havi törlesztőrészlet mértéke tartósan csökkenthető a futamidő növelésével. Futamidő növelés esetén figyelembe kell venni, hogy ezzel az eredeti lejáráthoz képest hosszabb időre kötelezi el magát az ügyfél a hitel/kölcsön törlesztésére, így összességében nagyobb kamat, illetve egyéb díj, teher megfizetésére vállal kötelezettséget a teljes futamidőre vetítve. A futamidő növelése nem azonos mértékben csökkenti különböző hitelek/kölcsönök esetében a havi törlesztőrészlet összegét, vagyis a futamidő meghosszabbítása nem arányosan csökkenti a fizetendő törlesztés összegét. Általánosságban elmondható, hogy azonos mértékű futamidő növelés annál jobban csökkenti a havi törlesztőrészletet, minél rövidebb a hitel hátralévő futamideje, illetve minél alacsonyabb a hitel kamata. Futamidő növelés esetén a Bankkal kötött szerződés módosítása szükséges, továbbá amennyiben közokiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatot is kellett tenni az ügylethez, a futamidő növelésre vonatkozó megállapodás tekintetében is szükséges a közokiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozat megtétele.

### Hiteldíj

A hiteldíj a kölcsön futamideje alatt az ügyfél által megfizetett egyszeri díjak és a futamidő alatt rendszeresen fizetendő díjak (költségek) összessége.

#### Egyszeri díjak különösen:

- Közjegyzői munkadíj (jelzáloghiteleknél és bizonyos esetekben fedezetlen személyi kölcsönöknél)
- Földhivatali ügyintézés díja (jelzáloghiteleknél)
- Tulajdoni lap TAKARNET rendszeresen történő lekérésének díja szerződéskötést követően (jelzáloghiteleknél)

#### Rendszeres díjak:

- Kamat
- Vagyonbiztosítás díja (jelzáloghiteleknél)

### **Ideiglenes törlesztőrészlet csökkentés**

A törlesztőrészlet csökkentés időszaka alatt az ügyfél a Bankkal kötött megállapodás alapján a kölcsön tényleges havi törlesztésénél ideiglenesen alacsonyabb összeget fizet meg a Bank számára. A tőketartozás a fizetési könnyítés időszaka alatt folyamatosan emelkedik a meg nem fizetett kamat összegével, ezáltal minél hosszabb ideig veszi igénybe az Adós a törlesztőrészlet csökkentést, annál nagyobb mértékben emelkedik a fizetési könnyítés időszakának lejártát követően a havi törlesztés.

### **Ingtatlan piaci értéke**

A piaci érték (más megfogalmazásban: forgalmi érték) egy eladásra kínált ingatlan esetében az az ár, melyen normál piaci feltételek mellett, átlagos értékesítési időtávon belül, egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vásárló között az gazdát cserél. Amennyiben a fenti esetek együttesen nem teljesülnek, úgy nem piaci értékről beszélünk.

### **Ingtatlan likvidációs értéke**

A likvidációs érték az az ár, amelyen 90 napon belül értékesíthető egy adott ingatlan. A likvidációs érték - az értékesítésre rendelkezésre álló időszak korlátozott rövidege miatt - alacsonyabb, mint az ingatlan piaci értéke.

### **Kamatkockázat**

A 2015. február 1-je után ingatlanfedezet nélkül nyújtott hitelek esetében a szerződésben rögzített kamat a futamidő végéig rögzített, így ennek a konstrukciónak nincs kamatkockázata.

Az ingatlanfedezetes hitelek árazása a 3, illetve a 6 havi BUBOR értékéhez, mint referencia kamathoz kötött (referencia kamat + szerződés teljes futamidejére rögzített felár).

A referenciakamat futamideje 3, illetve 6 hónapos, a kölcsön ügyleti kamata a referenciakamat futamidejének fordulónapját megelőző hónap utolsó munkanapja előtt 2 nappal érvényes 3, illetve 6 havi BUBOR változását azzal megegyező mértékben követi.

A referenciakamat emelkedése növeli a havi törlesztés összegét. Ez a változás az Ön számára – mivel ezeket az ingadozásokat nem lehet előre kiszámítani - kockázatot jelent. Ezt a kockázatot nevezik kamatkockázatnak. Emiatt nagyon fontos, hogy az igényelt hitelösszeg a háztartás teherviselő képességének gondos mérlegelésével kerüljön megállapításra.

### **Készfizető kezesség**

A készfizető kezes arra vállal kötelezettséget, hogy amennyiben az adós (adóstars) nem tesz eleget a szerződésben vállalt, elsődleges fizetési kötelezettségeinek, akkor maga fog teljesíteni, fizetni az adós (adóstars) helyett. A készfizető megjelölés arra utal, hogy a banknak a kezesség, mint biztosíték érvényesítésével nem kell megvárni azt, hogy az adós (adóstars) elleni behajtás eredménytelen legyen.

### **Közjegyzői okirat**

A közjegyzőkről szóló törvényben rögzített alakiságokkal bíró okirat, amely közhitelesen tanúsítja az okiratba foglalt tényeket és azok valóságnak való megfelelését. A közjegyzői okirat a hitelezéssel összefüggésben lehet úgynevezett egyoldalú kötelezettségvállaló (tartozáselismerő) nyilatkozat, amely az ügyfél közjegyző előtt tett kötelezettségvállalását rögzíti a kölcsönszerződés alapján. Vagy arra is lehetőség van, hogy a kétoldalú kölcsönszerződés kerüljön közjegyzői okiratba foglalásra.

### **Központi Hitelinformációs (KHR) rendszer**

Központi Hitelinformációs Rendszer (KHR) (régai nevén: Bankközi Adós- és Hitelinformációs Rendszer rövidítve BAR) BISZ Zrt. által üzemeltetett olyan adós nyilvántartó rendszer, amelybe a törvényi előírásoknak megfelelően a Bank ügyfelei adatait továbbítja a hitelszerződés megkötését követően. A KHR-re vonatkozó részletes információkat megtalálja a KHR-re vonatkozó tájékoztató anyagban.

### **Közös Ingatlan Értékesítés**

A Bank a hitel/kölcsön visszafizetésére képtelen adósok részére lehetőséget biztosít a hitel/kölcsönügylet mögötti ingatlanfedezet Bankkal közösen történő értékesítésére. A megoldás előnye az ügyfél számára, hogy sikeres értékesítés esetén elkerülhető az ingatlan kényszerértékesítése.

### **Nemzeti Eszközkezelő**

A Nemzeti Eszközkezelő (továbbiakban: NESZ), valamint a Bank együttműködési megállapodást kötött a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó, rászoruló természetes személyek lakhatási problémáinak megoldása érdekében.

A jogszabályi feltételeknek megfelelő Ügyfelek kezdeményezhetik a Banknál ingatlanuk eladását a NESZ részére. A Bank a kérés beérkezését követően egyedi eljárás keretében dönt az ingatlan NESZ által történő megvásárlására vonatkozó kérés támogatásáról.

A NESZ a korábbi adós/zálogkötelezett részére bérleti jogot biztosít az adott ingatlanra, az Ügyfél és a NESZ között létrejött bérleti szerződésben rögzített bérleti díjjal.

Az ingatlanra a hiteladós, vagy a zálogkötelezettnek korlátozott ideig visszavásárlási joga van.

### **Takarnet rendszer**

A földhivatalokat összekötő számítógépes hálózat, amely lehetőséget biztosít az ingatlannal kapcsolatos egyes dokumentumok (tulajdoni lap, esetenként térképmásolat) elektronikus lekérdezésére.

### **Teljes vagy részleges előtörlesztés**

Az ügyfelek jogosultak a kölcsön futamideje alatt bármikor a kölcsön teljes vagy részleges visszafizetésére. Az előtörlesztéssel kapcsolatos költségek megtérítésével kapcsolatban a bank külön díjat számít fel. A kölcsön kamatának, díjának, vagy költségének ügyfél számára kedvezőtlen módosítása esetén az ügyfél díjmentes teljes előtörlesztésre jogosult.

### **Tőketartozás**

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

### Vagyonbiztosítás

A vagyonbiztosítási szerződésekben a biztosító arra vállal kötelezettséget, hogy az előre meghatározott jövőbeli esemény bekövetkeztétől függően az eseményből eredő kár esetén a biztosított részére szolgáltatást, azaz kártérítést nyújt, míg a biztosítási szerződést megkötő személy díj fizetésére kötelezi magát.

### Váratlan élethelyzet

Váratlan élethelyzetnek tekinthető:

- adós vagy adóstárs, vagy házastársuk munkanélkülisége,
- ha az adós/adóstárs munkabére / jövedelme (ide értve a GYES/GYED, illetve nyugdíjazás miatti jövedelem csökkenést is) az átütemezendő hitel eredeti jóváhagyásakor figyelembe vett jövedelemhez képest minimum 25%-kal csökkent munkaidő csökkentés vagy munkahelyváltás miatt,
- az eredeti jóváhagyás óta eltelt időben az adós/adóstárs rokkant státuszba került, ami jelentős – legalább 25%-os - jövedelem-csökkenést okozott,
- vagy adós/adóstárs illetve házastársaik halála,
- igazolt keresőkép telenség,
- Vis major
- Természeti katasztrófa (természeti csapások, pl. árvíz) esetén az illetékes hatóságtól (pl.: Önkormányzat jegyzője, Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság) szükséges igazolás, amelyen igazolja, hogy a kár természeti csapás miatt keletkezett.