

Hitelezési kisokos

Adós:

Az a természetes személy, akivel a pénzüintézet a kölcsönszerződést megkötö. Az Adósnak a pénzüintézet – a megkötött szerződés alapján – meghatározott pénzüösszeget a rendelkezésére bocsát. Az Adós ezen kölcsön összegét és annak járulékait a kölcsönszerződés szerint köteles visszafizetni a pénzüintézetnek.

Adóstárs:

Az a természetes személy, aki a kölcsön és járulékainak visszafizetéséért egyetemlegesen felelős az Adóssal, azaz amennyiben az Adós a pénzüintézet felé nem tudja teljesíteni a kölcsön törlesztését, úgy a pénzüintézet 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 mindenkori 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 pénzünemében 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 biztosítékként 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 pénzügyintézet javára bejegyzett jelzálogjog alapján az ingatlan a pénzügyintézeti 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. kamatfordulókör) 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 pénzügyintézet 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 pénzügyintézetnek benyújtani.

Önerő:

Vásárlási célú kölcsön esetén a pénzügyintézet 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 pénzügyintézet 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 forintHITELEKNÉL 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 földhivaltaltól 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 jelzáloghitelek esetében nincs türelmi idő.

Zálogkötelezett:

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