

## Az UniCredit Jelzálogbank által a lakossági hitelezésben használt fogalmak

Fogalomtárunkban összegyűjtöttük azokat a kifejezéseket, amelyek lakossági hitelezésünkben a leggyakrabban előfordulnak. Minden egyes fogalomhoz rövid magyarázatot fűztünk annak érdekében, hogy ezzel is megkönnyítsük az Ön számára a hitelfelvétellel kapcsolatos felelős döntést.

<b>Adóstárs</b>	Az a természetes személy, aki a kölcsön és járulékai visszafizetéséért egyetemlegesen felel az adóssal (ugyanúgy felelős, mint az adós). Az adós kötelezettségei ugyanolyan mértékben terhelik az adóstársat.
<b>Albetétesítés</b>	Társasházi lakások ingatlan-nyilvántartásával kapcsolatos kifejezés. Az a földhivatali eljárás, amelynek során az egyes társasházi lakások a társasház törzsszámához igazodó sorszám szerinti "alszámot" kapnak. Az albetétszám az egyes társasházi lakások egyedi helyrajzi száma, amely alapján a lakás egyedileg azonosítható.
<b>Annuitás</b>	Olyan törlesztési mód, amely lehetővé teszi, hogy az ügyfél a hitel devizanemében havonta egyenlő összeget fizessen. Az annuitásos törlesztőrészlet kamatot és tőkét is tartalmaz, azonban a havonta fizetendő részletben eltérő a kamat és a tőke aránya. A törlesztőrészleten belül a futamidő elején magasabb a kamat, később pedig a tőke aránya.
<b>Árfolyamkockázat</b>	A deviza forintban kifejezett árfolyamának változásából eredő kockázat. Az adott deviza árfolyamváltozása (erősödése vagy gyengülése) miatt a deviza alapú hitelek törlesztőrészleteinek forintösszege változhat. A forint erősödése a törlesztőrészletek csökkenését, a forint gyengülése a törlesztőrészletek növekedését vonja maga után.
<b>Birtokba adás</b>	Azt az eljárást jelenti, amely során az ingatlan – többek között a kulcsok átadásával – fizikailag is az eladó birtokába kerül, és amely időponttól kezdve az eladó az ingatlant szabadon használhatja, eltérő rendelkezés hiányában viseli a kárveszélyt és az ingatlan terheit.
<b>Biztosíték</b>	Azok az ügyfél szerződésében és annak mellékletét képező biztosítéki szerződésben felsorolt vagyontárgyak, vagyonelemek vagy egyéb fedezetek (például készfizető kezesség), amelyek arra szolgálnak, hogy biztosítsák, hogy az adós teljesíti a hitelszerződésből eredő kötelezettségeit, vagy nemteljesítés esetén a bank a kihelyezett kölcsön összegéhez hozzájusson.
<b>Biztosított személy</b>	Az a természetes személy, akinek az életével, testi épségével kapcsolatos eseményekre a biztosítási szerződés létrejön. A biztosított és az, aki a biztosítási szerződést megköti és a díjat fizeti (szerződő) különböző személy is lehet.
<b>Devizaalapú hitel</b>	Olyan hitel, ahol a hitelösszeget és a törlesztőrészletet devizában határozzák meg, de a folyósítás és a törlesztés forintban történik.
<b>Devizabelföldi</b>	Az a természetes személy, akinek az illetékes magyar hatóság által kiadott érvényes személyazonosító igazolványa (személyi igazolványa), a tizennégy éven aluliak esetében pedig a személyi azonosítóról kiadott hatósági

	igazolványa van, illetve azokkal rendelkezhet.
<b>Devizahitel</b>	Olyan hitel, ahol a hitelösszeget és a törlesztőrészletet devizában határozzák meg, és a folyósítás és a törlesztés is devizában történik.
<b>Devizakockázati nyilatkozat</b>	A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 2005. január elsejétől előírja, hogy lakossági devizahitel nyújtásáról szóló szerződés esetén a pénzügyi intézménynek fel kell tárnia a szerződéssel kapcsolatosan az ügyfelet érintő árfolyamkockázatot, amelynek tudomásulvételét az ügyfélnek aláírásával kell igazolnia. Ez az úgynevezett kockázatfeltáró nyilatkozat.
<b>Devizakülföldi</b>	Az a természetes személy, akinek nincs az illetékes magyar hatóság által kiadott, érvényes személyazonosító igazolványa, és azzal nem is rendelkezhet.
<b>Dologi adós</b>	Az a személy, aki a tulajdonát képező ingatlant felajánlja a hitel-visszafizetés biztosítékeként, de ő maga nem adós (csak a felajánlott dologgal tartozik). Az ingatlanra jelzálogjogot jegyeznek be.
<b>Egyedülálló</b>	Az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy vagy elvált és nincs élettársa.
<b>Egyetemleges jelzálogjog</b>	Az a jelzálogjog, amelyet ugyanazon egy követelés (például hiteltartozás) biztosítására jegyeznek be különböző tulajdoni lapokon nyilvántartott ingatlanokra, és az egyes tulajdoni lapokon a bejegyzés utal a jelzálogjog egyetemlegességére. Valamennyi érintett ingatlanra azonos összegű jelzálogjog kerül bejegyzésre
<b>Elidegenítési és terhelési tilalom</b>	E tilalom esetén az ingatlan tulajdonjoga nem ruházható át másra, és az ingatlan nem adható biztosítéku sem (például jelzálog tárgyaként). A tilalom alapulhat jogszabályon, bírósági határozaton és szerződésen is. A tilalom jogosultjának (ez lehet például egy bank vagy a magyar állam is) hozzájárulásával azonban utólag köthető az ingatlanra például adásvételi szerződés.
<b>Előtörlesztés</b>	A havi törlesztőrészletet meghaladó nagyságú befizetés, amelyet az adós a banknak előrejelzett szándéka alapján fizet a hitel tőkerészének részleges csökkentésére vagy teljes visszafizetésére. Részleges előtörlesztéssel az adott futamidő megtartása mellett csökkenteni lehet a havi törlesztőrészletek nagyságát, illetve a teljes összeg visszafizetésével megszüntethető a hitelszerződés.
<b>Elővásárlási jog</b>	Ha az elővásárlási joggal terhelt ingatlant a lakás tulajdonosa el kívánja adni, az eladás előtt meg kell kérdeznie az elővásárlási jog jogosultját, hogy a leendő vevővel kötendő szerződés feltételei szerint (például ár stb.) meg kívánja-e vásárolni a lakást. Ha a jogosult elővásárlási jogával él, az adásvételi szerződést az eladónak nem a vevővel, hanem a jogosulttal kell megkötnie ugyanolyan feltételekkel. Ha az elővásárlásra jogosult nem él ezzel a jogával vagy 8-15 napon belül nem nyilatkozik az ajánlatról, az eladó köteles olyan feltételekkel megkötni a szerződést a vevővel, mint amilyen feltételeket a jogosulttal közölt. Az elővásárlási jog adásvételi szerződésbe foglalt kikötésen vagy jogszabályon alapul.
<b>Első ranghelyű zálogjog</b>	Egy ingatlanra több jelzálogjog is bejegyezhető. A jelzálogjogok az iratok (banki kölcsön- és jelzálog-szerződés) földhivatalba való benyújtásának sorrendjében

	kerülnek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Ez a sorrend (ranghely) azért fontos, mert ha az adós nem fizeti meg a tartozását, a zálogjogosultak az ingatlan értékesítését követően e rangsornak megfelelően jutnak a pénzükhöz. A bankok az általuk nyújtott hitelek fedezetéül többnyire csak olyan tehermentes ingatlant fogadnak el, amelyen nincs zálogjog bejegyezve.
<b>Elszámolási időszak</b>	Az az időszak, amelyre vonatkozóan havonta a bank a hitelkártyaszámla forgalmáról, az annak terhére végrehajtott tranzakciókról forgalmi kivonatot küld a számlatulajdonos részére. Az elszámolási időszak utolsó napja minden hónapban azonos naptári nap. A fordulónapot a hitelkártya igénylőlapon megadott napok közül az igénylés benyújtásakor a számlatulajdonos választja ki. Az elszámolási időszakok egy hónapos időtartamúak, kivételt képezhet ez alól az első és az utolsó elszámolási időszak. Az első elszámolási időszak a hitelkártya-szerződés hatályba lépése napjától az ezt követő első fordulónapig tart. Ezután az elszámolási időszak zárónapja minden hónapnak a fordulónappal azonos napja. Ha az adott hónapban a fordulónap munkaszüneti napra esik, úgy az azt megelőző banki munkanap lesz a fordulónap.
<b>Elvált</b>	Az a személy, aki családi állapotát jogerős bontóperi végzéssel igazolja.
<b>Elvi építési engedély</b>	Az erre illetékes építésügyi hatóság által kiadott engedély, amely alapján azonban építési munka nem végezhető. Ha az elvi építési engedély jogosultja egy éven belül építési engedély iránt kérelmet nyújt be, az elvi építési engedély köti a hatóságot, azaz azokban a kérdésekben, amiben korábban már döntött, a döntést nem változtathatja meg.
<b>Emeletráépítés – fiatalok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló jogszabály szerint</b>	Meglévő épület – belső falsíkon mért legalább 1,90 métert elérő – épületmagasítással járó, függőleges irányú bővítése annak érdekében, hogy új építményszint létesüljön.
<b>Engedményezés</b>	Engedményezés esetén a jogosult a követelését szerződéssel másra ruházza át. Az engedményezéshez nem szükséges a kötelezett hozzájárulása, de az engedményezés tényéről értesíteni kell. A kötelezett az értesítésig az engedményezőnek, azt követően már csak az engedményesnek (mint új jogosultnak) teljesítheti kötelezettségét. Miután az engedményes a régi jogosult helyébe lép, annak jogai őt illetik meg, de terhelik a kötelezettségei is.
<b>Építési engedély</b>	Az erre illetékes építésügyi hatóság által kiadott engedély, mely a jogszabályokban meghatározott esetekben telekalakításhoz, építmény, építményrész, épületegyüttes megépítéséhez, átalakításához, bővítéséhez, felújításához, helyreállításához, korszerűsítéséhez, lebontásához, elmozdításához, illetve a rendeltetés megváltoztatásához szükséges.
<b>Építési telek</b>	Beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, egy köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek. Építeni csak olyan telken lehet, amely a szükséges közművekkel ellátott. Minimálisan ivóvízzel és villamos energiával kell rendelkeznie a teleknek. Az építésügyi hatóság ennél több előírást is hozhat. Az a telek, amely nem felel meg az infrastruktúra-előírásoknak, nem építhető be.
<b>Építési költségvetés</b>	Az építési kivitelezés költségeit tartalmazó költségvetés. A költségvetésnek ki kell térnie a főbb munkálatokra anyag- és munkadíjbontásban. A

	költségvetésnek mindig bruttó kimutatásnak kell lennie, aminek tényét a költségvetésen fel kell tüntetni (például így: a költségvetés áfát tartalmaz).
<b>Építőközösség</b>	Az építőközösség olyan társulási forma, melynek tagjai a közös tulajdonukban lévő telken anyagi eszközeik közös felhasználásával építkeznek. A tagok az építőközösségi szerződésben kötelezettséget vállalnak arra, hogy a felépített ingatlanra társasházi tulajdont hoznak létre. Ez a megoldás a felek között szerződéskötési kötelezettséget eredményez, ami azt jelenti, hogy ha ettől bármelyik fél elzárkózik, a többiek bírósághoz fordulhatnak, és a bíróság a társasházi alapító okiratot létrehozhatja, tartalmát megállapíthatja.
<b>Értékbecslés</b>	Az ügyfelek által biztosítéskul felajánlott (jelzálogjoggal terhelendő) ingatlanra vonatkozó szakvélemény, mely az adott ingatlan forgalmi és hitelbiztosítéki értékét állapítja meg. A bank az általa elfogadott értékbecslők ingatlanértékelését fogadja el a hitelbírálatához.
<b>Fedezet</b>	Gyűjtőfogalom, mely magában foglalja azon biztosítékokat (például ingatlan, kezesség stb.), melyekből nem szerződészerű adósi/adóstársi teljesítés esetén a bank kinnlevősége (például az általa nyújtott hitel) megtérülhet.
<b>Fedezetcsere</b>	Ha a hitel biztosítékaul szolgáló ingatlant kivonják a hitelügyletből, és helyette egy másik, a bank által elfogadott ingatlant ajánlanak fel.
<b>Felhasználható hitelkeret (hitelkártya esetén)</b>	Hitelkártya esetén a hitelkeretből adott időpontban a kártyabirtokos vagy kártyabirtokosok rendelkezésére álló összeg.
<b>Felhasznált hitelkeret (hitelkártya esetén)</b>	Az az elszámolt összeg, amelyet a kártyabirtokosok a rendelkezésükre álló hitelkeretből az aktuális elszámolási időszakban felhasználtak, beleértve a végrehajtott tranzakciók költségét, a kamatokat és díjakat, valamint minden korábbi, még ki nem egyenlített tranzakció után felszámított kamat és díj összegét. A felhasznált hitelkeret nem tartalmazza az elszámolási időszak végén, a hitelkártya forgalmi kivonat készítésekor már engedélyezett, de még el nem számolt tranzakciók összegeit.
<b>Fennmaradási engedély</b>	Az illetékes építési hatóság azon határozata, mely szerint az ingatlan lakásnak minősül, lakásnak alkalmas és e célra használható. A hatóság abban az esetben adja meg ezt az engedélyt, ha az építkezést építési engedély nélkül vagy az engedélyben foglaltaktól eltérően végezték el, de az ingatlan a hatályos szabályoknak megfelel.
<b>Fiatal – a 144/2009 számú kormányrendelet alapján</b>	Az a háztartásában legfeljebb egy gyermeket nevelő személy, aki a) nagykorú egyedülálló és a kölcsönkérelem benyújtása időpontjában nem töltötte be a 35. életévét, vagy b) házasságban, bejegyzett élettársi kapcsolatban, illetve élettársi kapcsolatban élő olyan, a kölcsönkérelem benyújtása időpontjában 35. életévét még be nem töltött személy, akinek házastársa, bejegyzett élettársa, illetve élettársa a kölcsönkérelem benyújtása időpontjában szintén nem töltötte be a 35. életévét.
<b>Fizetési határidő (hitelkártya esetén)</b>	Hitelkártyák esetén a türelmi időszak utolsó napja, amikor a törlesztés összegét teljesíteni kell, illetve vissza kell fizetni. Az egyes törlesztések esetében a fizetési határidőről a teljesítési időpontokat tartalmazó üzletszabályzat nyújt

	tájékoztatást, illetőleg a vonatkozó jogszabályok az irányadók.
<b>Folyósítási feltételek</b>	A bank által meghatározott feltételek, amely(ek) ha nem teljesülnek, a kölcsön nem folyósítható. Az egyes hitel termékeknél ezek a feltételek eltérhetnek, valamint az egyedi döntéstől is függhetnek..
<b>Folyósítás napja</b>	Az a nap, amikor a bank a kölcsön összegét – részletekben történő folyósítás esetén részösszegét – az adósnak a banknál vezetett bankszámláján jóváírja.
<b>Futamidő</b>	Hitelszerződés hatálybalépése és a hitel lejáratá közötti idő.
<b>Használatbavételi engedély</b>	Az a dokumentum, amelyet az építetőnek az építmény használatba vételéhez be kell szereznie az illetékes hatóságtól azt követően, hogy az építmény a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmassá vált.
<b>Használati megosztás</b>	<p>Ha a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi szám alatt több ingatlan szerepel, akkor úgynevezett használati megosztást kell készíttetni egy ügyvéddel annak érdekében, hogy a bank csak a hitelre ténylegesen felkínált ingatlant vagy ingatlanrészterhelje jelzáloggal. Ha nem készül használati megosztás, a bank az adott hitelüggyel kapcsolatban valamennyi ingatlant jelzáloggal terheli.</p> <p>Osztatlan közös tulajdonban lévő földrészek esetén készíttethető úgynevezett vázrajz, amely a földrészleten belül az egyes tulajdonosok használatában lévő területrészeket különíti el. A vázrajz az egyes területrészeket római számokkal jelöli, feltünteti azok nagyságát és használatát. Általában szerződések mellékleteként készíttetik, és a földhivatalba a szerződés mellékleteként leadhatja a jogi képviselő. A vázrajz a nyilvántartási térképen, illetve a tulajdoni lapon nem kerül feltüntetésre, de a szerződés melléklete rögzíti, hogy melyik tulajdonos melyik területet használja.</p>
<b>Haszonélvezeti jog</b>	E jog jogosultja a valamely más személy tulajdonában levő ingatlant rendeltetésének megfelelően birtokolhatja, használhatja és hasznosíthatja. Leggyakoribb fajtája az özvegyi jog, amely esetén a túlélő házastárs jut haszonélvezethez, valamint az az eset, amikor családtagok úgy ajándékoznak egymásnak ingatlant, hogy az ajándékozó a saját részére haszonélvezetet biztosít az ingatlanon.
<b>Házassági szerződés</b>	Házassági vagyoni szerződést csak az egymással házasságot kötni kívánók vagy a házastársak köthetnek. A szerződés alapfogalmai a házastársi vagyoni közösség és a házastársi különvagyoni. A szerződés érvényessége a megkötésétől az életközösség fennállásáig terjed, és az életközösség megszűnését követően a volt házastársak között keletkezett vagyoni közösség a házassági vagyoni szerződésben foglaltak szerint megszűnik. A házassági szerződések általában felsorolják a házastársak saját vagyontárgyait, hogy ezzel megelőzzenek bármilyen későbbi vitát ezekkel kapcsolatban. Emellett vagy e helyett lehetőség van annak részletes rögzítésére is, hogy a házassági életközösség során szerzett vagyont, milyen mértékben és módon illet meg. Házassági vagyoni szerződést kötelező közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalni, különben a szerződés semmis. A szerződésben a házastársak eltérhetnek az általános törvényi szabályozástól, a szerződés értelmében a vagyont akár lényegesen eltérő arányban is megilletheti a feleket, de csak amíg a megállapodás tartalma nem ütközik a jó erkölcsbe.

<b>Házastársi vagyonszövetség</b>	A házasság megkötésével a házastársak között a házassági életközösség idejére házastársi vagyonszövetség keletkezik. Ennek megfelelően a házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házasság ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik (házasságkötéskor megvolt vagyontárgy, házasság fennállása alatt öröklés jogcímén szerzett vagy ajándékba kapott vagyontárgy, személyes használatra szolgáló és szokásos mennyiségű vagyontárgy). Az a különvagyonhoz tartozó tárgy, amely a mindennapi közös életvitelt szolgáló, valamint a szokásos mértékű berendezési és felszerelési tárgy helyébe lép, tizenöt évi házassági együttélés után közös vagyonná válik.
<b>Hirdetmény</b>	A magánszemélyek részére nyújtott hitelek tekintetében a bankfiókokban kifüggesztett, valamint a bank honlapján elérhető, a kamatokat, szolgáltatási díjakat, az adókat (adóterhet) terhelő egyéb költségeket, a késedelmi kamatokat (kondíciókat) tartalmazó közlemény, mely az ügyfelek tájékoztatására szolgál.
<b>Hitelbírálat</b>	A hitelbírálat az a folyamat, mely során a bank megállapítja, hogy a hitel folyósítható-e, illetve hogy mekkora nagyságban folyósítható. A bank saját hitelbírálati szabályzata alapján többek között vizsgálja az igénylő vagyoni - jövedelmi viszonyait, fizetési fegyelmét, a kölcsön biztosítékaként szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki értékét.
<b>Hitelbiztosítéki érték</b>	A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletnek megfelelően a hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Megállapítása során figyelembe kell venni a bank által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek. Ez az érték is befolyásolja a folyósítható hitel nagyságát.
<b>Hitelintézet</b>	A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló, 1996. évi CXII. törvény szerint hitelintézet az a pénzügyi intézmény, amely betétet gyűjt és egyéb pénzügyi szolgáltatási tevékenységet végez. Kizárólag hitelintézet jogosult betét gyűjtésére, pénzforgalmi szolgáltatások nyújtására, illetve készpénz-helyettesítő fizetési eszköz kibocsátására. Hitelintézet lehet bank, szakosított hitelintézet vagy szövetkezeti hitelintézet (takarékszövetkezet).
<b>Hitelkártya</b>	Speciális bankkártya, amellyel a kártyabirtokos a bank által megállapított hitelkeret erejéig teljesíthet fizetéseket, illetve vehet fel készpénzt.
<b>Hitelkártyaszámla</b>	A hitelkártya-elszámolás háttérül szolgáló forintban vezetett korlátozott rendeltetésű bankszámla. A hitelkártyaszámlát a bank a rendeltetés szerű használat során megterheli <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a bankkártya első aktiválását követően a Kondíciós listában meghatározott díjakkal, költségekkel, jutalékokkal, valamint</li> <li>▪ az egyes tranzakciók elszámolásakor az elszámolási időszak végén a kamatokkal, továbbá</li> <li>▪ fizetési késedelem vagy hitelkeret-túllépés esetén annak felmerülésekor, de legkésőbb a fordulónapon a kamatokkal.</li> </ul> Erre vonatkozó külön megállapodás alapján a bank kizárólag csoportos beszedési megbízást is teljesít a hitelkártyaszámla terhére.
<b>Hitelkeret</b>	A bank hitelszerződésben foglalt kötelezettségvállalása arra vonatkozóan, hogy jutalék ellenében meghatározott pénzüsszeget tart az adós rendelkezésére, és a keret terhére – meghatározott feltételek megléte esetén – kölcsönszerződést köt,

	vagy egyéb hitelműveletet végez.
<b>Hitelkeret – hitelkártya esetén</b>	A bank által a hitelkártyaszámla tulajdonosa részére a banki minősítési folyamat során megállapított keret, mely a hitelkártyával bonyolított tranzakciók, díjak, költség, illetve kamatvonzataik pénzügyi fedezetéül szolgál oly módon, ahogy a bank ennek érdekében a hitelkeret összegét az ügyfél rendelkezésére bocsátja a Keretszerződésben és a vonatkozó Üzletszabályzatokban, Kondíciós listákban meghatározottak szerint.
<b>Hitelképesség</b>	A finanszírozó intézménynek (például bank, lízingtársaság) az ügyfél vagyoni és jövedelmi helyzete, kockázata alapján hozott döntése, amely a hitelfelvételt – megfelelő feltételekkel – lehetővé teszi.
<b>Hozzá tartozó</b>	Hozzá tartozónak minősül a közeli hozzátartozó mellett a jegyes, az élettárs, a házastárs, bejegyzett élettárs egyenes ágbeli rokona és testvére, az egyenes ágbeli rokon házastársa, bejegyzett élettársa, valamint a testvér házastársa, bejegyzett élettársa.
<b>Ideiglenes használatbavételi engedély</b>	Az illetékes építési hatóság határozata, mely szerint a megépített, de még befejezetlen építmény egy meghatározott építményrész (önálló rendeltetési egysége) rendeltetésszerű és biztonságos használatra önmagában, önállóan is alkalmas, ezek használata a kivitelezési munkálatokat nem zavarja, azonban az építési hatóság által előírt munkálatokat még el kell végezni a végleges engedély kiadásához.
<b>Jelzálogjog (ingatlan terhelő)</b>	<p>A dologi biztosíték, zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad. A zálogkötelezett jogosult a dolog rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, köteles azonban épségét megőrizni. Ingatlant csak jelzálog alapítása útján lehet elzálogosítani, a jelzálogjog létrejöttéhez az erre vonatkozó szerződésen túl a zálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges, (azaz a zálogjog begyvezésére vonatkozó kérelem széljegyzésével még nem jön létre a zálogjog).</p> <p>Ingatlan esetében jelzálogjog csak az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként nyilvántartott egész ingatlanra, illetőleg annak a kötelezett tulajdonában lévő egész tulajdoni illetőségére alapítható. Ez azt jelenti, hogy ha valaki 1/1 arányú tulajdonosa a zálogtárgynak, úgy az 1/2 tulajdoni hányadra zálogjog nem köthető ki, ha valaki 1/2 arányban tulajdonos, úgy az ő teljes 1/2 tulajdoni hányadára köthető ki a zálogjog.</p>
<b>Jelzáloglevél</b>	A jelzáloglevél a hosszú lejáratú kötvényhez hasonlítható névre szóló, átruházható értékpapír, amelyet a jelzáloghitelezésre szakosodott hitelintézet bocsát ki, és amely mögött ingatlanfedezet áll.
<b>Jogerős</b>	<p>A jogerő fogalma kétféle értelemben használatos:</p> <p>a.) alaki jogerő: lényege, hogy az adott döntés rendes jogorvoslattal (fellebbezéssel, ellentmondás előterjesztésével) nem támadható, legfontosabb következménye a végrehajthatóság.</p> <p>b.) anyagi jogerő: lényege, hogy a határozathoz mind a bíróság, más hatóság, mind a felek kötve vannak.</p>
<b>Jövedelem-vizsgálat</b>	Az a folyamat, amely során az ügyfél hitelképességét a bank a bevallott és igazolt jövedelmekre vonatkozó adatok alapján állapítja meg.

<b>Kamatkockázat</b>	A folyósított hitel után fizetendő úgynevezett ügyleti kamat változó. Ezt a bank a hitel futamideje alatt, a szerződésben meghatározott kamatperiódusok végén – a pénz- és devizapiaci változásokat követve és a jogszabályi feltételekhez igazodva – változtathatja meg. Ha a kamat csökken, úgy a törlesztőrészlet is csökkeni fog, míg növekedése esetén a törlesztőrészlet is növekedni fog.
<b>Kamatmentes periódus</b>	Hitelkártya esetén a bank a Kondíciós listában meghatározott, úgynevezett vásárlás típusú tranzakciókra azok értéknapjától az érintett elszámolási időszakhoz tartozó fizetési határidő lejártáig legfeljebb 46 nap időtartamra kamatmentes periódust biztosít a számlatulajdonos részére azzal a feltétellel, hogy a felhasznált hitelkeretet az ügyfél a türelmi időszak alatt teljes egészében visszafizeti. Vásárlás típusú tranzakciónak minősül a hitelkártyaszámlára terhelt minden tranzakció, díj és költség, kivéve az ATM- vagy POS-készpénz felvétel tranzakciókat.
<b>Kamatperiódus</b>	Az az időszak, amely alatt az ügyfél kölcsönének kamata nem változik.
<b>Kamattámogatás</b>	Olyan támogatási forma, melyet az állam a lakáskölcsönök kamatainak fizetéséhez nyújt, így az ügyfeleknek csak a támogatással csökkentett kamatokat kell fizetniük.
<b>Kedvezményezett (életbiztosításnál)</b>	A biztosítási szerződésben az életbiztosítási összeg felvételére jogosultként megnevezett személy. Lehet maga a biztosított is vagy bármely személy, illetőleg az életbiztosítási kötvény bemutatója is. Ha a szerződésben nincs megnevezett kedvezményezett, akkor a biztosított örököse lesz jogosult a biztosítási összegre. A kedvezményezett személye a szerződés tartama alatt, írásban bármikor módosítható. Az életbiztosítási szerződés megkötésének egyik leglényegesebb mozzanata a kedvezményezett megnevezése, amit a szerződő tehet meg. A szerződő a biztosítóhoz intézett írásbeli nyilatkozatával az eredetileg kijelölt kedvezményezett helyett más kedvezményezettet is jelölhet. Ha a szerződő és a biztosított személye nem azonos, a szerződéskötéshez, így a kedvezményezett kijelöléséhez is szükséges a biztosított hozzájárulása. Ha a kedvezményezett kijelölése a szerződő által záradékkal történt, úgy annak megváltoztatásához a záradékban szereplő kedvezményezett hozzájárulása is szükséges.
<b>Késedelmi kamat</b>	A hitel- vagy kölcsöntartozás késedelmes megfizetése esetén a bank által felszámított, a kölcsönszerződésben is rögzített kamat.
<b>Készfizető kezes</b>	Az a személy, aki kötelezettséget vállal arra, hogy ha az adós nem teljesít (nem fizeti meg esedékességkor hitel- vagy kölcsöntartozását), maga fog helyette fizetni. Ha a bank kevésnek tartja a biztosítékul felajánlott ingatlant és a felvevő(k) hitelképességét, akkor rendszerint készfizető kezes bevonását is kérheti az ügyletbe. Ha a bank csak készfizető kezességvállalást fogad el, akkor a kezes nem követelheti, hogy a bank a követelést először az adóstól vagy az adóstárstól hajtsa be, egyenesen a készfizető kezes ellen is lehet fordulni.
<b>Kézbesítési megbízott</b>	Kézbesítési megbízott minden állandó magyarországi lakóhellyel rendelkező természetes személy lehet. A kézbesítési megbízott feladata, hogy a



	<p>bíróságnak, illetve más hatóságnak a cég működésével összefüggésben keletkezett, a külföldi személy részére kézbesítendő iratokat átvegye, és azokat a megbízó részére továbbítsa. A bíróság vagy más hatóság által a kézbesítési megbízottnak megküldött okirat esetében vélelmezni kell, hogy az okirat a kézbesítési megbízottnak történő szabályszerű kézbesítéssel a külföldi személy számára ismertté vált. Devizakülföldi ügyfél köteles, devizabelföldi pedig jogosult kézbesítési megbízottat állítani a banktól érkező levelek átvételére.</p>
<b>KHR</b>	<p>A Központi Hitelinformációs Rendszer (a továbbiakban: KHR) egy olyan a jogszabályi előírások* szerint létrehozott nyilvántartás, amelyben azok a természetes személyek (adósok) és mulasztásaik szerepelnek, akik a pénzügyi intézményekkel kötött kölcsön-, hitel- vagy hiteljellegű szerződésben vállalt kötelezettségeiknek a minimálbér összegét meghaladó mértékben folyamatosan több mint 90 napon keresztül nem tettek eleget.</p> <p>Kölcsön- vagy Hitelszerződésből eredő fizetési kötelezettség nélkül is be lehet kerülni a KHR-be, ha valaki (1) hitelszerződés megkötésének kezdeményezése során valótlan adatot közöl, hamis vagy hamisított okiratot használ és mindez okirattal bizonyítható, (2) bankkártya visszaélést követ el (például lopott kártyát/adatokat használ), (3) a hitelkártya tartozását késedelmesen törleszti.</p> <p>Ezt az adósnilyvántartási rendszert – a BISZ Zrt. technikai közreműködésével – a pénzügyi intézmények hozták létre hitelezési kockázataik csökkentésére, ők kezelik és kizárólag ők tekinthetik meg az abban szereplő adatokat.</p> <p>Évente egyszer minden adós ingyenesen tájékoztatást kérhet arról, hogy milyen adatai szerepelnek a listán. Ha valaki úgy gondolja, indokolatlanul került fel a listára, kifogással élhet az adatait a KHR-ben rögzítő pénzügyi intézménynél vagy a BISZ-nél, a panaszt az adatközpontnak tizenöt napon belül ki kell vizsgálnia, s az eredményről írásban kell tájékoztatnia az ügyfelet. Ha a beadványnak helyt adnak, két napon belül törölni kell az adatokat a listáról.</p>
<b>Kiskorú</b>	<p>Kiskorú az, aki a tizennyolcadik életévét még nem töltötte be, kivéve, ha házasságot kötött. A házasságkötés nem jár a nagykorúság megszerzésével, ha a házasságot a bíróság a cselekvőképesség hiánya vagy a kiskorúság miatt szükséges gyámhatósági engedély hiánya miatt érvénytelennek nyilvánította.</p>
<b>Komfortos lakás</b>	<p>Komfortos az a lakás, amely legalább egy, 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel (víz, csatorna stb.), melegvíz-ellátással és egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, kazánnal, cirkóval, stb.) rendelkezik.</p>
<b>Korszerűsítés – a 134/2009. kormányrendelet szerint</b>	<p>Korszerűsítésnek minősül a lakás komfortfokozatának növelése céljából víz-, csatorna-, elektromos-, gázközmű bevezetése, illetve belső hálózatának kiépítése, fürdőszoba létesítése olyan lakásban, ahol még ilyen helyiség nincs, központosított fűtés kialakítása vagy cseréje, beleértve a megújítható energiaforrások (például napenergia) alkalmazását is, az épület szigetelése, beleértve a hő-, hang-, illetve vízszigetelési munkálatokat, a külső nyílászárók energiatakarékos nyílászárókra való cseréje, tető cseréje, felújítása, szigetelése, a korszerűsítés része az ehhez közvetlenül kapcsolódó helyreállítási munka, a korszerűsítés közvetlen költségeinek 20 százalékáig.</p>
<b>Kölcsön-szerződés</b>	<p>Az adott kölcsönnyújtás (beleértve a bank által közvetített állami támogatást is) tárgyában a bank és az adós között létrejött szerződést és annak mellékleteit jelenti, ezek: a bank Üzletszabályzata, az Általános Szerződési Feltételek</p>

	(ÁSZF), egyes kölcsönfajta vonatkozó ÁSZF, az egyedi ügyfélszerződés és az adott kölcsönfajta vonatkozó hirdetemény.
<b>Közjegyzői okirat</b>	A közjegyzőkről szóló törvényben rögzített formai és tartalmi elemekkel rendelkező hivatalos dokumentum, mely közhitelesen tanúsítja a benne foglalt tényeket, illetve, hogy azok a valóságnak megfelelnek. Az okirat a hitelezéssel összefüggésben lehet úgynevezett egyoldalú kötelezettségvállaló (tartozáselismerő) nyilatkozat, amely az ügyfél közjegyző előtt tett kötelezettségvállalását rögzíti a kölcsönszerződés alapján. Kétoldalú közjegyzői okirat esetén magát a kölcsönszerződést foglalják közokiratba, ebben az esetben az ügyfél és a bank a közjegyző előtt írja alá a kölcsönnyújtás/visszafizetés feltételeiről szóló okiratot. A közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség (például tartozás megfizetése) nem teljesítése esetén a közjegyzői okirattal a követelés végrehajtása a peres bírói út mellőzésével, közvetlenül lehetséges.
<b>Lakásbővítés</b>	A lakótér (lakásfunkcióval összefüggő, vízszintes és/vagy függőleges irányú) növelése érdekében építési engedéllyel végzett munka, amely legalább egy lakószobával történő bővítést eredményez. Például toldaléképítés, tetőtér-beépítés, emeletráépítés.
<b>Lakásfelújítás</b>	Meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység, helyiség eredeti használhatóságának, üzembiztonságának biztosítása érdekében végzett építési-szerelési munka.
<b>Lakóingatlan</b>	Lakás céljára létesített, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház, lakás, villa, kastély megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan. Nem minősül lakóingatlannak a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség még akkor sem, ha az a lakóépülettel egybeépült, így különösen: a garázs, a műhely, az üzlet, a gazdasági épület.
<b>Magatartási kódex</b>	A lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról szóló etikai kódex.
<b>Minimum törlesztés összege és minimális havi visszafizetési kötelezettség (hitelkártya esetén)</b>	Hitelkártya-szolgáltatáshoz kapcsolódó kötelezettség, amely alapján a főkártya-birtokosnak – azt követően, hogy a bank a hitelkártya forgalmi kivonatát elkészítette – a fennálló tartozás Kondíciós listában meghatározott mértékű és minimum összegű visszafizetését kell teljesítenie a hitelkártyaszámlára a türelmi időszak utolsó napjáig. A főkártya-birtokos e kötelezettségének akkor tesz eleget, ha az általa fizetendő összeg a türelmi időszak első és utolsó napja közötti időszakban valamikor a hitelkártyaszámlán jóváírásra került. A hitelkeret túllépése esetén a bank a hitelkeret-túllépés összegét és a korábbi elszámolási időszak(ok)ra vonatkozó, részben vagy egészben meg nem fizetett esedékes tartozás(ok) összegét az adott hónapra vonatkozó, a mindenkor hatályos Kondíciós lista szerinti minimálisan visszafizetendő összeghez hozzászámítja, és ezen együttes, esedékes összegről a kártyabirtokost az adott hónapra vonatkozó forgalmi kivonat megküldésével értesíti. Ha a teljes tartozás nem haladja meg a minimális havi visszafizetési kötelezettség Kondíciós listában meghatározott minimális összegét, úgy a teljes tartozás összege lesz a minimálisan visszafizetendő kötelezettség. A minimum törlesztés összege mindenkor a vonatkozó jogszabályi kerekítési szabályoktól eltérően felfelé kerekítve fizetendő vissza.

<b>Óvadék</b>	Pénzügyi biztosíték (a Polgári Törvénykönyv és a 2002/47 EK irányelv szerint), ami lehet pénz, bankszámla-követelés (számlapénz), értékpapír és meghatározott pénzügyi eszköz. Azt a célt szolgálja, hogy ha az ügyfél/adós nem fizet határidőre, a tartozás az óvadékból közvetlenül kielégíthető. Az óvadék nem a bank vagyonához, hanem az óvadéknyújtó vagyonához tartozik.
<b>Osztatlan közös tulajdon</b>	A tulajdonjog ugyanazon a dolgon meghatározott tulajdoni hányadok szerint több személyt is megilleshet. Ingatlanon közös tulajdon akkor jön létre, ha az egy helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan több tulajdonosa van. Osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetében is lehetséges, hogy az egy helyrajzi számon felvett ingatlan fizikailag megosztható és külön-külön használható legyen. Hitel- vagy kölcsönfelvételnél használati megosztási szerződéssel érhető el (ügyvéd készíti el), hogy a több tulajdoni hányadból a bank fedezetként csak az egyiket terhelje meg.
<b>Önálló zálogjog</b>	Zálogjog úgy is alapítható, hogy az a zálogtárgyat személyes követelés nélkül terhelje. Ilyen esetben a zálogjogosult kielégítése – a zálogszerződésben meghatározott összeg, valamint annak járulékai erejéig – kizárólag a zálogjoggal terhelt zálogtárgyból történhet. Az önálló zálogjog átruházható.
<b>Prolongáció</b>	Szerződésmódosítás a futamidő meghosszabbítása, melyre az ügyfél előzetes kérésére kerül sor.
<b>Rendelkezésre tartási időszak</b>	Az az időszak, mely folyamán a hitelkeret terhére kölcsönösszeg az ügyfél által igénybe vehető, a hitel vagy kölcsön – részben vagy egészben – csak ezen időszak alatt folyósítható.
<b>Saját erő</b>	Minden pénzeszköz, amely a bankkölcsönön felül szükséges a hitelcél (például lakásvásárlás) megvalósításához.
<b>Széljegy</b>	A beadvány iktatószámát a benyújtás napján a tulajdoni lapon fel kell jegyezni (széljegy), és ennek megtörténtét a beadványra rá kell vezetni. A széljegyzésben a széljegyzett beadvány tartalmára röviden utalni kell. A tulajdoni lapon feltüntetett széljegy a bejegyzés, átvezetés, feljegyzés iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását tanúsítja, a beadvány jogi és tartalmi megfelelőségét azonban nem.
<b>THM (teljeshiteldíj-mutató)</b>	A hitel- és kölcsönügylet tényleges terheit (költségeit, díjait) mutatja megadott feltételek között százalékos formában. A különböző ajánlatok összehasonlítására, az ügyfél megfelelő tájékoztatására szolgál.
<b>Törlesztési nap</b>	Az a nap, melyen a felvett kölcsön vagy hitel után fizetendő törlesztőrészletet az ügyfélnek meg kell fizetnie.
<b>Törlesztőrészlet</b>	A felvett hitel után fizetendő kamat és tőketörlesztés együttes, meghatározott rendszerességgel és összegben az ügyfél által, a futamidő alatt fizetendő összeg.
<b>Tulajdoni lap</b>	Az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan adatait, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket, továbbá azok jogosultjait és a jogosultak adatait a tulajdoni lapra kell bejegyezni, feljegyezni, illetve azon átvezetni, amelyeket a tulajdoni lap közhitelesen igazol.
<b>Tulajdonjog</b>	Ingatlanvásárláskor az eladó tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig

<b>fenntartása</b>	fenntarthatja. Ezt az ingatlan tulajdoni lapjának harmadik részébe feljegyzik, ez a bejegyzés a bank és minden más harmadik személy felé hitelesen tanúsítja az eladás tényét. A vételár teljes kiegyenlítésekor az eladó köteles (külön dokumentumban) a vevő tulajdonszerzéséhez hozzájárulni.
<b>Türelmi idő</b>	Az az időszak, amelyre az ügyfél a tőkefizetésére vonatkozóan haladékot kap, azaz nem kell a tőketartozását törlesztenie, csak a kiszámított kamatot kell fizetnie.
<b>Türelmi időszak – hitelkártya esetén</b>	Az elszámolási Időszak utolsó napját (a forgalmi kivonat készítésének napját) követő, a Kondíciós listában meghatározott időszak, amelynek utolsó napjáig, de legkésőbb annak végéig a főkártya-birtokosnak meg kell fizetnie a bank részére legalább a minimális havi visszafizetési összeget. Ha a türelmi időszak utolsó napja munkaszüneti napra esne, úgy az azt követő első banki munkanapot kell a türelmi időszak utolsó napjának tekinteni. A főkártya-birtokos az itt írt kötelezettségének akkor tesz eleget, ha az általa fizetendő összeg a türelmi időszak első és utolsó napja közötti időszakban a hitelkártyaszámlán jóváírásra került.
<b>Új lakás – a 134/2009. kormányrendelet szerint</b>	<p>a) Az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített vagy emelet-ráépítéssel vagy tetőtér-beépítéssel nem családi vagy ikerházon megvalósuló, a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő lakóegység, amely elkészültét követően használatbavételi- vagy fennmaradási-engedély köteles,</p> <p>b) az a lakás, amelyet jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy épített, és</p> <p>ba) amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek, vagy</p> <p>bb) amelyet másodízben értékesítenek természetes személy részére, feltéve, hogy a második eladó ingatlanforgalmazással üzletszerűen foglalkozó jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság, egyéni vállalkozó, vagy hitelintézet.</p>
<b>Ügyfél-tudakozvány</b>	A törvény lehetővé teszi az ügyfeleknek, hogy évente egy alkalommal díjtalanul megtudják, milyen adatokat tartalmaz róluk a KHR. Ezt a betekintési jogot bármely hiteladat-szolgáltatón keresztül gyakorolhatják az erre a célra kialakított nyomtatvány, azaz az ügyféltudakozvány használatával. A választ postai úton, kézbesítési bizonyítvánnyal feladott irat formájában kapja meg az ügyfél.
<b>Ügyleti (ügyfélév) év</b>	A futamidő kezdő napjától számított egész naptári év. Egyévesnél hosszabb futamidő esetén mindig a futamidő kezdő napjával megegyező naptári naptól számítják az egyes ügyleti éveket.
<b>Változó kamatozás</b>	Változó kamatozású hitelek esetén a hitel futamideje alatt, a meghatározott kamatperiódusok végén a bank a pénzüpiaci, devizapiaci és jogszabályi feltételek változását követve, illetve ahhoz igazodva megváltoztathatja az ügyleti kamatlábat.
<b>Végrehajtási jog</b>	Az ingatlan tulajdonosa elleni végrehajtási eljárás során az ingatlan végrehajtó általi lefoglalását tanúsító, a tulajdoni lap harmadik részére a végrehajtó kérelmére bejegyzett teher. A végrehajtási jog bejegyzése az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb jogok és tények megváltoztatását lehetetlenné teszi, azaz ez azt jelenti, hogy az ingatlan nem átruházható és nem terhelhető.

<b>Zálogjog</b>	Zálogjog alapján a jogosult a pénzben meghatározott vagy meghatározható követelésének biztosítására szolgáló zálogtárgyból más követeléseket megelőző sorrendben kielégítést kereshet, ha a kötelezett nem teljesít.
<b>Zálogjogosult</b>	Az, akinek a javára a zálogjogot alapították vagy akire azt átruházták – azaz aki a zálogjog alapján a zálogtárgyból kielégítést kereshet. Jelzáloghitelek és jelzálogkölcsönök esetén általában a hitelt, kölcsönt nyújtó bank.
<b>Zálogkötelezett</b>	Az a személy, aki a tulajdonát felajánlja a hitel- vagy kölcsön-visszafizetés biztosítékaként. Ezt követően – ingatlan esetében - az ingatlanra jelzálogjogot vagy önálló zálogjogot jegyeznek be.

A jelen dokumentum célja a lakossági hitelezés során használt a gyakorlatban felmerülő legfontosabb fogalmak ügyfelek számára történő közérthetővé tétele, ezek azonban kizárólag az ügyfelek tájékoztatására szolgálnak és nem tekinthetők teljes körű felsorolásnak.