

Fogalomtár

Az OTP Lakástakarék Zrt. által nyújtott lakáscélú kölcsönök esetén

Adós és adóstárs: Az a természetes személy, akivel a Hitelező kölcsönszerződést köt, mely szerződés alapján a Hitelező a szerződésben meghatározott pénzüsszeget az ügyfél rendelkezésére bocsátja, és aki ezen kölcsön összegét és annak járulékait a szerződés szerint (egyetemlegesen) visszafizetni köteles.

Adósminősítés: A hitelkötelemben részt vevő valamennyi személy (adós, adóstárs, kezes, stb.) ügyfélminősítése az OTP Lakástakarék Zrt. mindenkor érvényes Ügyfélminősítési Szabályzata alapján történik. Az OTP Lakástakarék Zrt. kölcsönt csak az általa hitelképesnek minősített személyeknek nyújt. Az ügyfél minősítésének eredményétől függően az OTP Lakástakarék Zrt. a hitelkötelemben részt vevő személyeket adóstárs bevonására kötelezheti.

I. osztályú minősítés lakáskölcsönnél: Az a lakáselőtakarékoskodó, aki a lakástakarék szerződés megtakarítási időszaka alatt szerződésszerűen teljesített és az ügyletben adós vagy adóstársi (kedvezményezett mellett) minőségben szerepel.

II. osztályú minősítés lakáskölcsönnél: Az a lakáselőtakarékoskodó, aki adós vagy adóstársi minőségben szerepel az ügyletben, de betétfizetéseit illetően nem szerződésszerűen teljesített és/vagy ha a lakáselőtakarékoskodó nem kerül az ügyletbe bevonásra (a kedvezményezett önmagában vagy egyéb adóstárs bevonásával veszi fel a kölcsönt) és/vagy ha az adós vagy adóstársak bármelyike a banki belső tiltólistában külön elbírálás alapján hitelezhető minősítéssel rendelkezik.

III. osztályú minősítés: Az ügyletben szereplő adós vagy adóstársak bármelyike

- hitelezési veszteséget okozott, csalást, illetve dokumentumokkal való visszaélést követett el az OTP Bankcsoporttal szemben.
- a KHR rendszerben élő vagy lezárt hitelmulasztással, bankkártya, vagy OCR csekk visszaéléssel (vagy ilyen ügyletekből fakadó mulasztással) szerepel.

A III. osztályú adós kölcsönt nem kaphat.

Annuitás (egyenletes törlesztés): Annuitásos törlesztés esetében a havonta fizetendő tőke és kamat együttes összege minden hónapban megegyezik.

Állami támogatás: Az állam a befizetett összegek után 30%-os, magánszemélyeknek maximum évi 72 000 Ft állami támogatást nyújt, amely adó- és járulékmentes. Az állami támogatás feltétele – többek között – minimum 48 hónap megtakarítási idő és a megtakarítás lakáscélú felhasználása Magyarország területén. Az állami támogatás maximum 10 évig jár.

A lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény módosításáról szóló 2018. évi LXIII. törvény hatálybalépését követően, azaz 2018. október 17-től kötött lakás-előtakarékosági szerződés esetében a lakás-előtakarékoskodót állami támogatás már nem illeti meg.

A lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény módosításáról szóló 2018. évi LXIII. törvény hatálybalépését megelőzően kötött lakás-előtakarékosági szerződés megtakarítási idejének meghosszabbítása esetén, állami támogatás a meghosszabbított megtakarítási időre nem illeti meg a lakás-előtakarékoskodót, az állami támogatás ezen meghosszabbított megtakarítási időre nem igényelhető.

ÁSZF: Az OTP Lakástakarék Zrt. Általános Szerződési Feltételei.

Áthidaló kölcsön: Olyan lakáscélú kölcsön, amely a lakáselőtakarékoskodó, illetve a cselekvőképes kedvezményezett által igényelhető a lakástakarékpénztári szerződéses módozat szerinti megtakarítási időszak alatt és amely a megtakarítás illetve (amennyiben szükséges), a lakáskölcsön összegéből kerül kiegyenlítésre.

Befolyásoló részesedés: Az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 4. cikk (1) 36. pontja értelmében olyan közvetlen vagy közvetett részesedés egy vállalkozásban, amely a tőke vagy a szavazati jogok legalább 10 %-át képviseli, illetve amely lehetővé teszi számottevő befolyás gyakorlását annak a vállalkozásnak az irányítása felett.

Betétfizetési kötelezettség: Az Áthidaló kölcsön futamideje alatt az Adósnak az Áthidaló kölcsön ügyleti kamatán felül a kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képező lakáselőtakarékosági szerződésben meghatározott havi betét és számlavezetési díj megfizetését kell teljesítenie.

Biztosítás: A biztosítékul lekötött ingatlant (vagyontárgyakat) a kölcsönt igénybe vevő minden kár esetére teljes értékben biztosítsa. A biztosítási szerződésnek utalnia kell arra, hogy a biztosított ingatlant az OTP Lakástakarék jelzálogjoga terheli, és a Ptk. 5:104. § (1) bekezdése értelmében a jelzálogul lekötött ingatlan értékcsökkenése vagy elpusztulása esetén járó biztosítási összeg, kártérítés, vagy más érték, illetve az ezekre vonatkozó követelés a zálogtárgy helyébe lép, vagy a zálogfedezet kiegészítésére szolgál. (A jelzáloggal terhelt ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítás költsége az Adósok által választott biztosítónál legalább a kölcsönösszeg, és egy éves járulékaikra kötött, teljes körű vagyonbiztosítás alkalmazott díjtétele, aminek becsült éves díja a biztosított kockázati körtől, és az épület jellegétől függően differenciált, de átlagosan a biztosításra kerülő vagyon értékének (biztosítási összeg) a 0,44-1,06 ezreléke.)

Biztosíték: Az adós és adóstárs jövedelme mellett a hitelezési kockázatok csökkentése érdekében alkalmazott jogi eszköz (biztosítás, ingatlan jelzálogjog, stb.)

Csoport: A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény 6. § (1) bekezdés 10. pont értelmében a csoport olyan vállalkozások összessége, amelyet egy anyavállalat, annak leányvállalatai és mindazon vállalkozások alkotnak, amelyekben az anyavállalat vagy leányvállalata ellenőrző befolyással vagy részesedési viszonyal rendelkezik.

Devizabelföldi: Az a természetes személy, akinek az illetékes magyar hatóság által kiadott érvényes személyazonosító igazolványa (személyi igazolványa), a tizennégy éven aluli magyar állampolgár, bevándorolt és letelepedett esetében pedig a személyi azonosítóról kiadott hatósági igazolványa van, illetve azokkal rendelkezhet. A külföldi állampolgárságú menekült vagy oltalmazott jogállású természetes személy is – a 168/1999.(XI.24.) Kormányrendelet alapján – devizabelföldinek minősül, amennyiben rendelkezik magyar hatóság által kiállított személyazonosító igazolvánnyal.

Devizakülföldi: Az a természetes személy, akinek nincs az illetékes magyar hatóság által kiadott, érvényes személyazonosító igazolványa, és azzal nem is rendelkezhet.

Egyetemleges kötelezettség: Egyetemleges kötelezettség esetében minden kötelezett az egész szolgáltatással tartozik, de amennyiben bármelyikük teljesít, a többiek kötelezettsége is megszűnik.

Elintézetlen széljegy: Az ingatlan-nyilvántartásban még át nem vezetett ügyletek széljegyként való feltüntetése.

Ellenőrző befolyás: A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény 6. § (1) bekezdés 18. pont értelmében ellenőrző befolyás: a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti anyavállalat fogalmánál használt meghatározó befolyás vagy egy személy és egy vállalkozás között fennálló olyan kapcsolat, amelynek alapján

- a/ a befolyással rendelkező személy dönthet a vállalkozás nyereségének felosztásáról, nyereségének vagy veszteségének más vállalkozáshoz való átcsoportosításáról, stratégiájáról, üzletpolitikájáról vagy értékesítési politikájáról,
- b/ lehetővé válik - függetlenül attól, hogy a megállapodást alapszabályban (alapító okiratban) vagy más írásos szerződésben rögzítették - a vállalkozás irányításának más vállalkozás irányításával való összehangolása valamely közös cél érdekében,
- c/ a közös irányítás a vállalkozások ügyvezetésének, felügyelő bizottságának részben (de a döntésekhez szükséges többséget kitevő) vagy teljesen azonos összetételén keresztül valósul meg vagy
- d/ a befolyással rendelkező személy tökekapcsolat nélkül gyakorol jelentős befolyást egy másik vállalkozás működésére.

Előtörlesztés: Amikor az adós a kölcsönszerződésben rögzített törlesztési ütemezéstől eltérve, a rögzítettnél egyszerre nagyobb összeget szeretne visszafizetni.

Első ranghelyű zálogjog: Az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdoni lapján első helyen bejegyzett jelzálogjog.

Fedezet: A fedezet azon biztosítékok köre (pl. ingatlan, óvadék, zálogjog stb.), amelyekből a Hitelező az ügyfél nem szerződésszerű teljesítése esetén kielégítést kereshet.

Fedezeti ingatlan: A kölcsön fedezetéül felajánlott ingatlan, melyre az OTP Lakástakarék jelzálogot jegyez be. Az ingatlan a kölcsön megszűnéséig, visszafizetéséig a kölcsön fedezete marad. A bejegyzett jelzálog összege nem változik a futamidő alatt.

Fedezetértékelés (Értékbecslés): az OTP Jelzálogbank Zrt. által végzett hivatalos hitelbiztosítéki-érték megállapítás

Felmondott követelés: A kölcsönszerződésből eredő ügyféltartozás, amelyet a Hitelező a kölcsönszerződésben szereplő ok miatt felmondott és egy összegben esedékessé tett.

Fizetőképességvizsgálat: Az adós és adóstársak fizetőképességének vizsgálata, amely a háztartás bevételeinek, kiadásainak és fogyasztási szokásainak elemzésével készül.

Folyósítási díj: A Bank által folyósított hitel után a hitelösszeg százalékában meghatározott díj.

Folyósítási feltételek: A Hitelező által meghatározott olyan feltételek, amely(ek) teljesítése hiányában a kölcsön folyósítása nem történhet meg.

Forgalmi érték: Forgalmi érték = Piaci érték.

Futamidő (lejárati): Az az időperiódus, amely alatt az adós az igénybevett kölcsönt és járulékait a szerződésben meghatározott törlesztő részletekben, meghatározott rendszerességgel a Hitelezőnek visszafizeti.

Haszonélvező: A haszonélvezeti jog jogosultja, az a személy, aki egy adott ingó vagy ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik, de azt birtokolhatja, használhatja és a használatból eredő hasznokat élvezheti. Ha a fedezeti ingatlant

haszonélvezeti jog terheli, a kapcsolódó kölcsönszerződésben a haszonélvező előre lemond haszonélvezeti jogáról, arra az esetre, ha a kielégítési jogot gyakorolni kell.

Hátralék: Olyan lejárt fizetési kötelezettség, amely abból származik, hogy a törlesztő részlet, vagy bármilyen egyéb költség, díj nem került szerződés szerűen megfizetésre. A hátralék összege azonnal esedékes.

Hirdetmény: A Hitelező Ügyfelei által igénybe vehető szolgáltatásokra vonatkozó, valamint a hitelintézeti szolgáltatások ellenértékéről szóló, az OTP Bank ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben elhelyezett és az OTP Lakástakarék honlapján közzétett tájékoztató. A Hirdetménynek az adott szerződésre vonatkozó tartalma a szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

Hitelbírálat: Összetett banki kockázatelemzési munkafolyamat, mely a konkrét hiteligenyítés kapcsán állapítja meg az ügyfél részére folyósítható hitel nagyságát.

Hitelbiztosítéki érték: A fedezetként felajánlott ingatlan Hitelező által figyelembe vett értéke. A hitelbiztosítéki érték alacsonyabb, mint az ingatlan forgalmi értéke.

Hitel/Hitelbiztosítéki érték arány: A Hitel/Hitelbiztosítéki arány az igényelt hitel és az igényelt hitelt megelőző ranghelyen lévő fennálló terhek összegének valamint a fedezetként felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékének hányadosa.

Hitelcél szerinti ingatlan: A lakáscélként megnevezett ingatlan, amire a kölcsönt felhasználja a lakás-előtakarékoskodó, illetve ha a szerződésben kedvezményezettet nevezett meg, a kedvezményezett, vagy ezen személyek közeli hozzátartozója.

Hiteligenyítő: A hitelcél megvalósító, a kölcsönszerződésben adósként feltüntetett ügyfél.

Jelzálogjog: A fedezetként felajánlott ingatlanra az OTP Lakástakarék Zrt. biztosítékként bejegyzett teher.

Jövedelemvizsgálat: Az adós és az adóstársak bankszámlára és nem bankszámlára érkező, hitelezhető jövedelmeinek meghatározása.

Kamat: Az igénybevett kölcsön után ügyleti kamatot kell fizetni, amelyet a Hitelező a havi törlesztőrészlet részeként szed be. A kölcsön fix kamatozása, Fix kamatozás esetében a futamidő végéig a kamat mértékét nem változtatja a Hitelező.

Késedelmi kamat: A késedelmi kamat a pénztartozás késedelmes teljesítésének következménye, amely a késedelembe esés időpontjától jár.

KHR: A központi hitelinformációs rendszerben (KHR) nyilvántartott adatok kezelésének célja a hitelképesség megalapozottabb megítélése, valamint a felelős hitelezés feltételei teljesítésének és a hitelezési kockázat csökkentésének előmozdítása az adósok és a referenciaadat-szolgáltatók (bankok, pénzügyi intézmények) biztonságának érdekében.

Kiemelt közszereplő: A pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény 4. § (1) bekezdése alapján kiemelt közszereplő az a külföldi lakóhellyel rendelkező természetes személy, aki fontos közfeladatot lát el, vagy az ügyfél-átvilágítási intézkedések elvégzését megelőző egy éven belül fontos közfeladatot látott el, továbbá az ilyen személy közeli hozzátartozója vagy akivel közismerten közeli kapcsolatban áll.

A 4. § (2) bekezdése szerint fontos közfeladatot ellátó személy:

- a) az államfő, a kormányfő, a miniszter, az államtitkár,
- b) az országgyűlési képviselő,
- c) az alkotmánybíróság és olyan bírói testület tagja, melynek ítélete ellen fellebbezésnek helye nincs,
- d) a számvevőszék elnöke, a számvevőszék testületének tagja, a központi bank legfőbb döntéshozó szervének tagja,
- e) a nagykövet, az ügyvivő és a fegyveres szervek hivatásos állományú főtisztja rendfokozatú, tábournoki beosztású és tábournoki rendfokozatú tagjai,
- f) a többségi állami tulajdonú vállalkozás ügyviteli, igazgatási vagy felügyelő testületének tagja.

A 4. § (3) bekezdése szerint közeli hozzátartozó a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény szerinti közeli hozzátartozó, továbbá az élettárs.

A 4. § (4) bekezdése szerint a kiemelt közszereplővel közeli kapcsolatban álló személy:

- a) bármely természetes személy, aki a (2) bekezdésben említett személlyel közösen ugyanazon jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet tényleges tulajdonosa vagy vele szoros üzleti kapcsolatban áll;
- b) bármely természetes személy, aki egyszemélyes tulajdonosa olyan jogi személynek vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek, amelyet a (2) bekezdésben említett személy javára hoztak létre.

Közeli hozzátartozó: Közeli hozzátartozónak minősül a házastárs, a szülő, a nagyszülő, a gyermek, az unoka, a testvér, a féltestvér, az örökbefogadott, a mostoha- és nevelt gyermek, az örökbefogadó, a mostoha- és a nevelőszülő.

Lakáscélú hitel- vagy kölcsönszerződés: „A lakástakarékpénztárakról” szóló 1996. évi CXIII. törvény alapján lakáscélú kölcsönnek minősül az OTP Lakástakarék által nyújtott kölcsönből kiváltandó kölcsön, ha felhasználásának célja a következők egyike volt:

az OTP Lakástakarék által nyújtott kölcsönhöz kapcsolódó lakáselőtakarékossági szerződés lakáselőtakarékoskodójának (szerződőjének), kedvezményezettjének vagy azok közeli hozzátartozójának

- a/ javára történő lakótelek vásárlása, lakás, családi ház vagy tanyai lakóingatlan vásárlása, építése, cseréje, valamint lakásbérleti vagy lakáshasználati jog vásárlása, ideértve a nyugdíjasházban a jogosult élete végéig fennálló bérleti, lakáshasználati jog vásárlását, továbbá lakásra, családi házra vagy tanyai lakóingatlanra vonatkozó pénzügyi lízingszerződés megkötéséhez szükséges önerő finanszírozását,
- b/ tulajdonában, valamint pénzügyi lízingbe vétel, haszonélvezeti jog vagy az a/ pontnak megfelelő más jogcímen használatában lévő lakás, családi ház vagy tanyai lakóingatlan bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása,
- c/ a tulajdonában, valamint pénzügyi lízingbe vétel, haszonélvezeti jog vagy az a/ pontnak megfelelő más jogcímen használatában lévő lakáshoz, családi házhoz vagy tanyai lakóingatlanhoz szükséges, illetve a beépítés alatt álló vagy már beépített terület lakhatóságát javító, a következőkben felsorolt közművek, kommunális létesítmények saját vagy önkormányzati, közműfejlesztési társulat által megvalósított beruházás keretében történő kialakítása (kiépítése, szerelése) és felújítása: szilárd burkolatú út, kerítés, járda, áram-, gáz-, vízvezeték, szennyvízcsatorna, csapadékvíz-elvezető csatorna, árok, központi fűtés, informatikai hálózati kapcsolat (telefon, kábeltelevízió, internetelérés)

Lakáscélú hitel törlesztéséről szóló igazolás: A szerződéses összeg lakáscélú hitel törlesztésére történő felhasználását a szerződéses összeget igénybe vevő ügyfélnek igazolnia kell. Ennek érdekében a kölcsön folyósítását megelőzően be kell nyújtania a lakáscélú hitelt folyósító hitelintézet igazolását, melynek tartalmaznia kell:

- a hitelfelvevő adatait,
- a hitelintézet adatait,
- a lakáscélú hitel pontos felhasználását (milyen lakáscél),
- a hitelcél képező ingatlan adatait,
- a fennálló hiteltartozás összegét ,
- rendelkezést a hiteltartozás kiegyenlítéséről (pontos átutalandó összeg és célszámlaszám megadása).

Lakáscélú felhasználásnak minősül:

a) a lakás-előtakarékoskodó, illetve ha a szerződésben kedvezményezettet nevezett meg, a kedvezményezett, továbbá ezen személyek közeli hozzátartozója

aa) javára történő lakótelek vásárlása, lakás vagy családi ház, tanya vásárlása, építése, cseréje, visszerhes átruházása, valamint lakásbérleti vagy lakáshasználati jog vásárlása, ideértve a nyugdíjasházban a jogosult élete végéig fennálló bérleti, lakáshasználati jog vásárlását, továbbá lakásra, családi házra vagy tanyai lakóingatlanra vonatkozó pénzügyi lízingszerződés megkötéséhez szükséges önerő finanszírozását,

ab) a tulajdonában, valamint pénzügyi lízingbe vétel, haszonélvezeti jog vagy az aa) pontban megjelölt jogcímen használatában lévő lakás, családi ház, tanya bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása,

ac) a tulajdonában, valamint pénzügyi lízingbe vétel, haszonélvezeti jog vagy az aa) pontban megjelölt jogcímen használatában lévő lakáshoz, családi házhoz vagy tanyai lakóingatlanhoz szükséges, illetve a beépítés alatt álló vagy a már beépített terület lakhatóságát javító, a saját vagy önkormányzati, közműfejlesztési társulat általi beruházás keretében megvalósított, a következőkben felsorolt közművek, kommunális létesítmények kiépítése, szerelése és felújítása: szilárd burkolatú út, járda, kerítés, áram-, gáz-, vízvezeték, szennyvízcsatorna, csapadékvíz-elvezető csatorna, árok, központi fűtés, informatikai hálózati kapcsolat (telefon-, kábeltelevízió, Internet-elérés),

b) a lakásszövetkezet tulajdonában, vagy a tagjainak közös tulajdonában álló épületrészek felújítása és korszerűsítése,

c) a társasházi lakások lakástulajdonosainak közös tulajdonában álló épületrészek felújítása és korszerűsítése,

d) az a) - c) pontban meghatározott célok finanszírozására pénzügyi intézménytől vagy biztosítóintézettől felvett kölcsön, pénzügyi intézménytől igénybe vett pénzügyi lízing vagy ilyen kölcsönhöz vagy lízinghez kapcsolódó, külön törvényben meghatározott gyűjtőszámlahitel, valamint a hitelintézet által folyósított és igazolt célra felhasznált munkáltatói, illetve települési önkormányzat által nyújtott kölcsön kiváltása,

e) az a) - c) pontban meghatározott célok finanszírozására felvett kölcsön kiváltására felhasznált, a Hpt. 2012. január 1-jén hatályos 200/B. § szerinti végtörlesztés keretében nyújtott kölcsön kiváltása,

f) a d) pontban meghatározott feltételeknek megfelelő kölcsön, gyűjtőszámlahitel kiváltására felhasznált, pénzügyi intézménytől vagy biztosítóintézzel felvett kölcsön kiváltása.

A természetes személy lakás-előtakarékoskodó/kedvezményezett, továbbá ezen személyek közeli hozzátartozói az egyéni lakástakarék szerződésében meghatározott szerződéses összeget, a társasházuk közös tulajdonában, illetve lakásszövetkezeti tulajdonukban álló épületrészek:

- korszerűsítésének, felújításának a költségeiből a ráeső részének a megfizetésére, vagy
- a korszerűsítéshez, felújításhoz felvett hitel ráeső részének a megfizetésére is fordíthatja.

Lakáskölcsön: Olyan lakáscélú kölcsön, amely a lakáselőtakarékoskodó, illetve a cselekvőképes kedvezményezett által igényelhető. A szerződéses módozat szerinti megtakarítási idő lejáratát követően kiutalt szerződésre nyújtható, maximuma a szerződéses összegből levont megtakarítási összeggel (befizetett betétek, azokra jóváírt állami támogatás, illetve ezek kamatai) egyenlő

Lízingszerződés: Az a szerződés, amelyben a lízingbeadó a lízingbevevő részére pénzügyi lízingbe adja az adásvételi szerződéssel a lízingbevevő részére történő lízingbeadás céljával a lízingbeadó által megvásárolandó lízingtárgyat.

Maximális Hitel/Hitelbiztosítéki arány: A Maximális Hitel/Hitelbiztosítéki arány megmutatja, hogy a fedezetként felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékéhez képest mekkora a maximálisan nyújtható kölcsön.

Részesedési viszony: A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény 6. § (1) bekezdés 99. pont értelmében részesedési viszony egy személy és egy vállalkozás között létrejött olyan - ellenőrző befolyásnak nem minősülő - kapcsolat, amelynek alapján a személy - közvetlenül vagy közvetett módon - a szavazati jogok vagy a tulajdoni hányad legalább húsz százalékát birtokolja.

Széljegy: A Földhivatalhoz benyújtott ingatlan-nyilvántartásban még át nem vezetett kérelmek tulajdoni lapon széljegyként kerülnek feltüntetésre. Tájékoztató a földhivatali eljárás megindulásáról, és jelzi az eljárás sorrendjét (rangsorát).

Szerződéses összeg: A lakás-előtakarékoskodó által vállalt összes betételhelyezés, a betétre jóváírt kamat, az állami támogatás, az állami támogatásra jóváírt kamat és a lakás-előtakarékoskodó által igényelhető lakáskölcsön együttes összege. A szerződéses összegnek minden esetben 10 000.- Ft-tal maradéktalanul oszthatónak kell lennie.

Szerződéskötési feltételek: A Hitelező által meghatározott olyan kötelezően előírt, standard feltételek, amely(ek) nélkül a kölcsönszerződés megkötése nem történhet meg.

Szoros kapcsolat: A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény értelmében szoros kapcsolatnak minősül az 575/2013/EU rendeletben ekként meghatározott fogalom, mely szerint szoros kapcsolat az olyan helyzet, amelyben két vagy több természetes vagy jogi személyt kapcsolat fűzi egymáshoz bármely következő módon:

- a) tulajdonosi részesedés formájában, amely egy vállalkozás szavazati jogainak vagy tőkéjének 20%-os vagy azt meghaladó részben közvetlen vagy ellenőrzés útján fennálló tulajdonlása;
- b) ellenőrzés;
- c) az a tény, hogy mindkettő vagy mindegyik ellenőrzési kapcsolat révén tartósan kapcsolódik ugyanahhoz a harmadik személyhez.

TakarNet: A rendszer lehetőséget nyújt arra, hogy a földhivatali adatokat külső felhasználók is elérjék. Ezzel lehetővé vált a Hitelező számára a hitelcél szerinti és a fedezeti ingatlanok nem hiteles tulajdoni lap másolatának elektronikus úton történő letöltése és tárolása.

Teljes Hiteldíj Mutató (a továbbiakban: THM):

- a hitel teljes díjának aránya a hitel teljes összegéhez éves százalékban kifejezve.
- az a belső megtérülési ráta, amely mellett az ügyfél által teljesítendő kötelezettségek jelenértéke (törlesztés és díjak) éves százalékban kifejezve megegyezik a Hitelező által folyósított hitelösszeggel
- különböző ajánlatok összehasonlítására, az ügyfél megfelelő tájékoztatására szolgál.

Az egyes szerződéses módozatokhoz tartozó THM-értékek az ÁSZF mellékleteiben, illetve a nyilvános tájékoztatókban csak tájékoztató jelleggel kerülnek megjelölésre, az adott ügyletre vonatkozó THM-érték az egyedi kölcsönszerződésekben kerül feltüntetésre.

A THM számítása az alábbi szabályok szerint történik: A THM számításánál figyelembe kell venni az adós által a hitelszerződés kapcsán fizetendő összes díjat (ideértve a kamatot, díjat, jutalékot, költséget és adót), valamint a hitelhez kapcsolódó járulékos szolgáltatások költségeit, ha a Hitelező számára ismertek, továbbá a szolgáltatás igénybevételét a hitelszerződés megkötéséhez vagy ajánlat szerinti megkötéséhez a Hitelező előírja, ideértve különösen

- a) az adós által felajánlott fedezet értékbecslésének díját (hitelbiztosítéki-érték megállapítás költsége),
- b) TakarNet rendszerből a tulajdoni lap lekérésének költségét és a tulajdoni lap ellenőrzésének díját egyrészt a jelzálogjog bejegyzés ellenőrzése céljából lekért hiteles tulajdoni lap-másolat kapcsán, másrészt ha az ügyfél igényli ezt a szolgáltatást, akkor a kölcsön engedélyezéséhez a kölcsönkérelemmel együtt benyújtandó hiteles tulajdoni lap-másolat kapcsán is,

- c) az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját (fedezetkezelési költség),
- d) az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját a jelzálogjog törléséért,
- e) a jelzálogul lekötött ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítás díját, amennyiben az a Hitelező számára ismert,
- f) TakarNet rendszerből a térképmásolat lekérésének költségét, amennyiben az ügyfél igényli ezt a szolgáltatást a kölcsönkérelemmel együtt benyújtandó térképmásolat (helyszínrajz) kapcsán,
- g) áthidaló kölcsönnél a folyósítási díjat,
- h) áthidaló kölcsönnél a lakáselőtakarékosági szerződés alapján fizetendő havi betétet és számlavezetési díjat,
- i) áthidaló kölcsönnél a kölcsön törlesztéséül szolgáló lakossági bankszámla számlavezetési díját és a kölcsön törlesztéséhez, havi betét és számlavezetési díj megfizetéséhez kapcsolódó tranzakciók díját.

Az áthidaló kölcsönt kiváltó lakáskölcsön THM-jének számításakor nem kerülnek figyelembe vételre az előző bekezdésben felsorolt díjak és költségek, kivéve a jelzálogul lekötött ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítás díját, amennyiben az a Hitelező számára ismert, a kölcsön törlesztéséül szolgáló lakossági bankszámla számlavezetési díját és a kölcsön törlesztéséhez kapcsolódó tranzakciók díját, valamint a jelzálogjog törléséért az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját.

A THM számításánál nem vehető figyelembe:

- a) a késedelmi kamat,
- b) egyéb olyan fizetési kötelezettség, amely a szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítéséből származik.

A THM számításánál azt kell figyelembe venni, hogy a hitelszerződés a szerződés szerinti futamidő alatt a szerződés szerint kerül teljesítésre.

A THM kiszámításánál a következő számítási módszert kell alkalmazni:

- a) ha a hitelszerződés nem határozza meg a hitel lehívásának időpontját, a teljes hitelösszeget azonnal lehívottnak kell tekinteni;
- b) ha a hitelszerződés megkötésének időpontja és az első lehívás időpontja nem ismert, az első lehívás időpontjának azt az időpontot kell tekinteni, amelytől számítva a legrövidebb idő telik el az adós első törlesztésének időpontjáig.

A THM értékének meghatározására az alábbi képletet kell alkalmazni:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

Ahol

- a) C_k : a k sorszámú hitelrészlet összege, csökkentve a hitel felvételével összefüggő, az első hitelfolyósításig fizetendő költségekkel,
- b) D_l : az l sorszámú törlesztőrészlet vagy díjfizetés összege,
- c) m : a hitelfolyósítások száma,
- d) m_1 : az utolsó törlesztőrészlet vagy díjfizetés sorszáma,
- e) t_k : az első hitelfolyósítás időpontja és minden ezt követő hitelfolyósítás időpontja közötti időtartam években és törödékekben kifejezve, ezért $t_1 = 0$,
- f) s_l : az első hitelfolyósítás időpontja és minden egyes törlesztőrészlet vagy díjfizetés időpontja közötti időtartam években és törödékekben kifejezve,
- g) X : a THM értéke.

A képletet az alábbiak figyelembevételével kell alkalmazni:

- a) a felek által különböző időpontokban teljesített törlesztések és folyósítások összege és azok teljesítési ideje eltérő lehet;
- b) a kezdő időpont az első hitelfolyósítás időpontja (a hitelintézet az előzetes tájékoztatás nyújtása esetén a törlesztés esedékességét megelőző hónap utolsó napját, szerződéskötéskor a szerződéskötés napját veszi alapul a THM számításakor);
- c) a kiszámítás során használt időtartamokat években vagy töredékévekben kell kifejezni;
- d) a hitelezők egy évet tizenkét egyenlő hosszúságú hónapból, egy ilyen hónapot 30,41666 napból állónak tekintik, függetlenül attól, hogy szökőévről van-e szó;
- e) a számítás eredményét százalékos formában, legalább egy tizedesjegy pontossággal kell meghatározni.

A THM meghatározása az aktuális feltételek, valamint a hatályos jogszabályok figyelembevételével történik és a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat.

A THM-rendelet előírásainak megfelelően a lakáskölcsön felvételével számolva kerül meghatározásra az áthidaló kölcsön THM-je, vagyis ez az érték az áthidaló kölcsön és a lakáskölcsön jogszabály szerinti összevont THM értéke. Olyan konstrukció választása esetén, amikor az áthidaló kölcsön csak a megtakarításból kerül kiegyenlítésre, a hivatkozott Kormányrendelet 8. § (3) bekezdése alapján a THM azzal az elméleti feltételezéssel kerül meghatározásra, hogy a megkötött lakáselőtakarékosági szerződés szerződéses módoszata szerinti maximális összegű lakás-takarékpénztári lakáskölcsön is folyósításra és törlesztésre kerül a módoszat szerinti maximális futamidő alatt, vagyis ez a THM érték az áthidaló kölcsön és ezen feltételezett lakáskölcsön jogszabály szerinti összevont THM értéke.

Tulajdoni lap: A tulajdoni lap igazolja az ingatlan földhivatali nyilvántartás szerinti adatait (terület, helyrajzi szám stb.), a tulajdonjogot és az ingatlannal kapcsolatban bejegyezett egyéb jogokat és terheket.

Türelmi idő: A türelmi idő alatt csak a hiteldíjat (Áthidaló kölcsön esetén csak kamatot) kell fizetni.

Ügyvezető: A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény értelmében ügyvezetőnek minősül a vállalkozás igazgatósága által megválasztott, a vállalkozással munkaviszonyban álló elnöke, a vállalkozás vezetésére kinevezett, a vállalkozással munkaviszonyban álló első számú vezető, valamint e vezető valamennyi helyettese.

Üzletszabályzat: Az Üzletszabályzat az Áthidaló kölcsönökről, illetve az Üzletszabályzat a lakáskölcsönökről tartalmazza a szerződéses jogviszony szabályait, a konstrukció működésének feltételeit, illetve egyéb tájékoztató információkat.

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.

Vezető állású személy: A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény 6. § (1) bekezdés 122. pont értelmében vezető állású személy:

- a. részvénytársasági formában működő bank és szakosított hitelintézet esetén az igazgatóság, a felügyelő bizottság elnöke, tagja és az ügyvezető;
- b. szövetkezeti formában működő szövetkezeti hitelintézet esetén az igazgatóság elnöke, a felügyelő bizottság elnöke és az ügyvezető;
- c. részvénytársasági vagy szövetkezeti formában működő pénzügyi vállalkozás esetén az igazgatóság elnöke, a felügyelő bizottság elnöke és az ügyvezető;
- d. fióktelep esetén a fióktelep vezetésére a külföldi pénzügyi intézmény által kinevezett személy és annak közvetlen helyettese;
- e. az alapítványi formában működő pénzügyi vállalkozás esetén a kuratórium tagja, a felügyelő bizottság elnöke, valamint az ügyvezető;
- f. független közvetítő esetén a pénzügyi szolgáltatás közvetítésének irányítását végző személy, valamint valamennyi helyettese,
- g. jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végző közvetítő esetén az irányítási jogkörrel rendelkező vezető testület tagja, a pénzügyi szolgáltatás közvetítésének irányítását végző személy és valamennyi helyettese (az OTP Lakástakarék Zrt. hitelei vonatkozásában az OTP Bank Nyrt. jelzáloghitel közvetítői tevékenységet végző közvetítőnek minősül),
- h. függő ügynök esetén az irányítási jogkörrel rendelkező vezető testület tagja, a pénzügyi szolgáltatás közvetítésének irányítását végző személy és valamennyi helyettese.

Végtörlesztés: Végtörlesztés esetén az adós a teljes fennálló tőke-, kamat-, és esetleges díj-, költség- tartozását megfizeti, és azzal megszűnik a Hitelező felé fennálló fizetési kötelezettsége.

Zálogjogosult: Az a természetes vagy jogi személy, akinek javára a jelzálog bejegyzése történik.

Zálogkötelezett: Dologi adós. Az a személy, aki nem köteles a hitelt törleszteni, de felajánlja ingatlanát a hitel fedezeteként.