

## **Fogalomtár**

### **Ingyanfedezetű hitelek**

#### **I. Általános fogalmak**

**Adásvételi szerződés:** Adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni. Lakáslízing esetén a lízingszerződés megkötését követően, az ingatlan eladója és a lízingbeadó, mint vevő között létrejövő szerződés.

**Adós és adóstárs/ társszerződő:** Az a természetes személy, akivel a hitelintézet/ lízingcég hitel- vagy lízingszerződést köt, mely szerződés alapján a hitelintézet/ lízingcég a szerződésben meghatározott pénzüsszeget az ügyfél rendelkezésére bocsátja, és aki ezen kölcsön összegét és annak járulékait a szerződés szerint visszafizetni köteles.

**Alacsony törlesztés:** Az annuitásos törlesztőrészlet összegénél alacsonyabb havi törlesztőrészlet a Lakástakarékkal vagy a Groupama életbiztosítással kombinált hitelek esetén.

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

**Árfolyam:** A bank által a Magyar Forint és egy adott deviza/valuta vonatkozásában és naponta többször hivatalosan jegyzett és időről-időre közzétett vételi és eladási árat jelenti.

**Árfolyamkockázat:** A kölcsönszerződésben rögzített deviza árfolyama napról napra változik, ezért az esedékesség napján megfizetendő törlesztő részlet forint összege akár jelentős mértékben is emelkedhet.

**Áthidaló kölcsön:** A lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizető kezességvállalásról szóló 2009. évi IV. törvény alapján pénzügyi intézmény által a kölcsönszerződésben meghatározott törlesztési kötelezettség teljesítéséhez a természetes személy részére folyósított kölcsön.

**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.

**Bekerülési költség:** a következő kiadásoknak ténylegesen megfizetett, telekárát és a beépített vagy szabadon álló berendezési tárgyakat nem tartalmazó, lakásra jutó hányada: *a)* az új lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei, *b)* az új lakások rendeltetészerű használhatóságát biztosító *ba)* helyiségeinek, *bb)* tároló helyiségek, ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tárolót, a lomkamrát, *bc)* melléképítményeknek, ideértve a hulladékartály-tárolót, a közműpótló építményeket és berendezéseket, a közmű-becsatlakozás építményeit, *bd)* egyéb építményeknek, ideértve a lakótelek homlokvonalán álló kerítést, az építésügyi hatóság által előírt kerítést, az épület megközelítését szolgáló tereplépcsőt, lejtőt és járdát, valamint támfalat és szivárgó övárkot, valamint *be)* a gépkocsitároló helyiségnek építési költségei, *c)* a közműbekötések költségvetés szerinti építési költségei, *d)* a lebonyolítási költségek, ideértve a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés és a műszaki ellenőrzés költségeit, *e)* a jogszabály alapján fizetendő útépitési- és közművesítési hozzájárulás, *f)* távfűtés bekapcsolási díj, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulások, *g)* a lakáshoz kapcsolódó közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások, *h)* az új lakás megépítéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei, *i)* az új lakás megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek.

**Biztosíték:** Az adós és adóstárs jövedelme mellett a hitelezési kockázatok csökkentése érdekében alkalmazott jogi eszköz (közjegyzői okirat, készfizető kezesség, biztosítás, kölcsönszerződés közokiratba való foglalása, ingatlan jelzálogjog stb)

**Bővítés:** Olyan építési tevékenység, amely az építmény térfogatát növeli. Bővítésnek minősül a meglévő lakás beépített térfogatának lakásfunkcióval összefüggő vízszintes és/vagy függőleges irányú növelése érdekében általában építési engedéllyel végzett építési munka (toldalékpépítés, tetőtér-beépítés). Állami támogatás igénybevétele esetén lásd II. részben foglalt fogalom-meghatározást.

**BUBOR:** Budapest Interbank Offered Rate – Budapesti bankközi referencia kamatláb. Forint piaci Lakás- és forint alapú Jelzálog típusú hiteleknel alkalmazott referencia kamatláb. Három hónapos BUBOR: Budapesti bankközi kamatláb, annak mérőszáma, hogy 3 hónapos futamidőre vonatkozóan milyen kamatláb mellett hajlandók a kereskedelmi bankok egymásnak fedezetlen hitelt nyújtani a bankközi piacon. A meghatározásának alapjául szolgáló jegyzés három hónapos lejáratú időre vonatkozik, az MNB naponta, meghatározott időpontban gyűjti be a referencia érték megállapításhoz a hazai kereskedelmi bankoktól.

**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.

**Deviza:** Külföldi pénznemre szóló követelés (pénzhelyettesítő eszköz, bankszámla- és egyéb pénzkövetelés).

**Deviza alapú ingatlanhitel törlesztése:** A törlesztőrészlet devizában kerül meghatározásra, melynek forint ellenértékét kell havonta megfizetni a törlesztés napján érvényes OTP Bank Nyrt./ OTP Jelzálogbank Zrt. által alkalmazott deviza középárfolyamnak megfelelően.

**Deviza lakáshitel:** Olyan lakáshitel, amelyet a bank devizában nyújt és tart nyilván, a bank a deviza kölcsönösszeget folyósítja. A törlesztőrészlet szintén devizában kerül meghatározásra, amelynek összegét havonta kell megfizetni a törlesztés napján, a kölcsön devizanemében.

**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.

**Egyedülálló:** A lakáscélú állami támogatások szempontjából egyedülálló az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy, özvegy bejegyzett élettárs, elvált, elvált bejegyzett élettárs vagy az, akinek a házassága, bejegyzett élettársi kapcsolata megszűnt és nincs élettársa.

**Egyszeri díjak, jutalékok:** közjegyzői díj, fedezetkezelési díj, fedezet változási díj, a TakarNet elektronikus tulajdoni lap ellenőrzés miatti ügyintézési díj, a hitelkeret-beállítási jutalék, a hitelbiztosítéki értékmegállapítási díj, hitelbiztosítéki érték felülvizsgálati díj, rendelkezésre tartási jutalék.

**Eladó:** Lakáslízing esetén az adásvételi szerződésben a lízingtárgy tulajdonosa, aki a lízingtárgyat a lízingbeadó részére értékesíti.

**Életbiztosítással kombinált hitel:** Lakás- vagy jelzálog típusú hitel, amely mellé a Groupama Biztosító életbiztosítása kerül megkötésre, lehetővé téve, hogy a törlesztőrészlet alacsonyabb lehessen, mint egy hagyományos konstrukció esetében. Igénylése estén a lakás- vagy jelzáloghitel tőkerésze az életbiztosításon keresztül fizethető vissza.

**Elidegenítési és terhelési tilalom:** Az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett jog, mely a jelzálogjog védelmére létesül, és a tulajdonnal való rendelkezés jogát korlátozza.

**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 3. §. (2) 1. pontja 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 tőkekapcsolat nélkül gyakorol jelentős befolyást egy másik vállalkozás működésére.

**Előtörlesztés:** Amikor az adós a hitelszerződésben rögzített törlesztési ütemezéstől eltérve, a rögzítettnél egyszerűen nagyobb összeget szeretne visszafizetni. Lehet részleges, amikor az adós csak a fennálló

tartozás egy részét törleszti elő, illetve teljes (más néven végtörlesztés), amikor a teljes fennálló tartozását előtörleszti az ügyfél.

**Előtörlesztési díj:** A kölcsön teljes, vagy részleges előtörlesztése esetén alkalmazott díjtétel. (Teljes előtörlesztés=Végtörlesztés)

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

**Engedményezés:** Az ügyfél a kölcsön és járulékaik megfizetésének biztosítékaként a hitelintézetre engedményezi a másokkal szemben fennálló bármilyen követeléseit. (pl.: életbiztosítás, lakástakarékpénztári megtakarítás).

**Építési engedély:** Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerinti építési engedély vagy a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése szerinti, az elektronikus építési napló üzemeltetője által kiállított visszaigazolás.

**Értékbecslés:** Az értékbecslés hitelcél szerinti és/vagy a fedezetként felajánlott ingatlan értékének meghatározására irányuló, értékbecslési díj (hitelbiztosítéki értékmegállapítási díj) ellenében végzett eljárás.

**EURIBOR:** Euro Interbank Offered Rate – Euro bankközi referencia kamatláb. Euró alapú Lakás- és Jelzálog típusú hiteleknel alkalmazott referencia kamatláb. Három hónapos EURIBOR az a kamat, melyen egy első osztályú bank hitelt nyújt euróban egy másik első osztályú banknak, 3 hónap lejáratú bankközi betétek napi elszámolásával.

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

**Fedezetkezelési és fedezetváltósi díj:** A jelzálogjog bejegyzésének/átjegyzésének ellentételezéseként a fedezeti ingatlanok után fedezetkezelési díjat, minden egyéb, földhivatali eljárás esetén pedig fedezetváltósi díjat kell fizetni.

**Felmondott kölcsön:** a 180 napot meghaladó törlesztési késedelem miatt már felmondott olyan kölcsön, melynek fedezete Magyarország területén lévő lakóingatlanra alapított jelzálogjog és amelynek törlesztési késedelemben lévő összege – devizahitel vagy deviza alapú hitel esetében annak a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított ellenértéke – az e rendelet hatálybalépésének napján érvényes minimálbér közterhekkel csökkentett (nettó) összegét meghaladja.

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

**Felújítás:** A lakás állagának megóvására irányuló tevékenység, amely a lakáskorszerűsítéssel nem azonos.

**Finanszírozott összeg:** Lakáslízing esetén a vételár és az önerő különbözete (nyílt végű lízing esetén annak ÁFA- val csökkentett összege).

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

**Fix kamatozás:** A szerződésben meghatározott időtartam alatt a hitel felvételekor rögzített kamatfeltétel nem változik.

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

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

**Forgalmi érték:** Forgalmi érték = Piaci érték

**Forintban fix törlesztés:** A törlesztés ingatlan fedezetű devizahitelek esetén a futamidő végéig évente megújuló módon forintban kifejezve fix összegű havi részletekben történik. Védelmet nyújt az árfolyam-, és kamatváltozásból eredő kockázat hatásai ellen.

**Futamidő (lejárat):** Az az időperiódus, amely alatt az adós az igénybevett kölcsönt és járulékait a szerződésben meghatározott törlesztő részesítésekben, meghatározott rendszerességgel a banknak visszafizeti.

**Használatbavételi engedély:** Az építési hatóság által kiadott engedély, amely alapján a felépítmény (lakás, lakóház) használatba vehető, illetve lakhatóvá válik.

**Használatbavétel tudomásulvétele:** a használatbavétel tudomásulvétele vagy a felépítés megtörténtének hatósági bizonyítvánnyal való tanúsítása.

**Használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány:** az építési engedélyhez kötött és az alapján elkészült/felépített ingatlan az építető kérelmére az építésügyi hatóság tudomásulvételi eljárásával

vehető használatba. Az építésügyi hatóság az ügyfél\_külön kérelmére a használatbavétel tudomásulvételéről hatósági bizonyítványt állít ki. A hatósági bizonyítványnak az ügyfél és az épület beazonosítására vonatkozó adatokon túlmenően a használatbavétel tudomásulvételének napját és az épület rendeltetését (lakás, lakóház) is tartalmaznia kell.

**Használt lakás:** A lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő, újnak nem minősülő lakás.

**Haszonélvezeti jog:** Jogosultja valaki más tulajdonában lévő ingatlant birtokában tarthatja, használhatja, hasznosíthatja és hasznait szedheti.

**Haszonélvező:** A haszonélvezet jogosultja az a személy, aki egy adott ingó vagy ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik, de azt birtokolhatja, használhatja és a használatból eredő hasznokat élvezheti.

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

**Hátralékos tartozásokkal kapcsolatos banki tevékenység díja (Monitoring Tevékenység Díja):** A hitelező a hátralékos tartozás folyamatos figyeléséért, telefonhívások bonyolításáért, a felszólítással kapcsolatos tevékenységéért, az ezzel kapcsolatos levél megírásáért - a felmondást megelőző felszólító levél kivételével - a Hitelező mindenkor hatályos Hirdetményében meghatározott hátralékos tartozással kapcsolatos banki tevékenység díjat (Monitoring Tevékenység Díjat) számít fel. A monitoring díjat az Adós minden egyes olyan hónap után köteles megfizetni, amely hónapban hátralékos tartozása van. A monitoring díj a monitoring tevékenység felmerülését követő hónapban fizetendő törlesztőrészlettel egyidejűleg válik esedékessé.

**Helyszínrajz:** Az ingatlan-nyilvántartás céljára készített földmérési alaptérkép, amely az önálló ingatlanok alaprajzát ábrázolja.

**Hirdetmény:** A bank Ügyfelei által igénybe vehető szolgáltatásokra vonatkozó, valamint a banki szolgáltatások ellenértékéről szóló, a bank ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben elhelyezett tájékoztató. A Hirdetménynek az adott szerződésre vonatkozó tartalma a szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

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

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

**Hitel/Hitelbiztosítéki 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.

**Hiteldíjak és jutalékok:** Az adós által fizetendő, a bank hitelezési tevékenysége során felmerülő költségeket magukban foglaló díjak és jutalékok, melyekről hitelszerződés, Hirdetmény és Üzletszabályzat rendelkezik.

**Hitelfedezeti biztosítás:** Váratlan események bekövetkezése esetén nyújt segítséget a hitel törlesztésében.

**Hitelintézet:** A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény (Hpt) 7. § szerint magyarországi székhellyel vagy fiókteleppel rendelkező hitelintézet, valamint a hitelintézettel egyenértékű prudenciális szabályozásnak megfelelő pénzügyi vállalkozás vagy a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 2. § szerinti jelzálog-hitelintézet.;

**Hozzá tartozó:** a közeli hozzátartozó, az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, és a testvér házastársa.

**Jelzálogjog:** A fedezetként felajánlott ingatlanra a hitelező biztosítékként bejegyzett teher. Ingatlant csak jelzálogjog alapítása útján lehet elzálogosítani.

**Jelzáloghitel:** Jelzálog (ingatlan) fedezettel nyújtott hitel.

**Jelzálog-hitelintézet.** Szakosított hitelintézet, amely pénzkölcsönt nyújt Magyarország területén lévő ingatlanon alapított jelzálog fedezete mellett, melyhez forrásait jelzáloglevél kibocsátásával gyűjti.

**Jövedelem alapú finanszírozás:** Olyan ügyfél finanszírozási forma, mikor a kihelyezhető kölcsön összegét elsősorban az ügyfél minősítése és jövedelmi helyzete, másodsorban az ügylet mögé bevont fedezet(ek), vagy az abból számított fedezeti érték határozza meg.

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

**Kamat:** Az igénybevett hitel után ügyleti kamatot kell fizetni, amelyet a bank a havi törlesztőrészlet részeként szed be. A hitel illetve a kölcsön fix, vagy változó kamatozása lehet. Fix kamatozás esetében előre meghatározott ideig (a kamatperiódus alatt) a kamat mértékét nem változtatja a Bank.

**Kamatbázis:** A mindenkori Hirdetményben meghatározott időtartamra jegyzett

- forint lízing esetében BUBOR-t,
- deviza lízing és deviza alapú lízing esetében EURIBOR- t vagy CHF LIBOR- t jelenti.

**Kamatfelár:** Referencia kamathoz kötött kamatozás esetén a kamatláb egyik elemét jelenti, amelynek éves százalékban kifejezett mértéke a kölcsön-/lízingszerződésben kerül meghatározásra.

**Kamatfelár-változtatási mutatók:**

**H2F kódszámú kamatfelár-változtatási mutató:**

A mutató alkalmazásával olyan bankrendszert érintő, bankoktól független működési költséget (új fiskális teher) lehet figyelembe venni, amely 2014. december 31-t követően jelentkezik, vagy emelkedik meg. A 2015. január 1-én vagy azt követően hatályos jogszabályban (ideértve az Európai Unió kötelező jogi aktusát is) előírt olyan fizetési kötelezettség, amelyet a pénzügyi intézmények a fizetési kötelezettség alanyaként (nem a fizetési kötelezettség alanyai helyett vagy javára) teljesítenek, feltéve, hogy e fizetési kötelezettség a pénzügyi intézményt

- a) e jogállására vagy a hitel-, kölcsön- vagy pénzügyilízing-nyújtásra való jogosultságára tekintettel,
- b) a hitel-, a kölcsön- vagy pénzügyilízing-szerződések megkötése vagy azok teljesítése következtében,
- c) a hitel-, kölcsön-, vagy pénzügyilízing-szerződés alapján kapott kamat, díj vagy más hozam alapulvételével, vagy
- d) a hitel-, kölcsön-, vagy pénzügyilízing-ügylethez közvetlenül kapcsolódó költség, ráfordítás alapulvételével,

de nem jogsértő magatartása jogkövetkezményeként terheli. A mutató értékét a 2015. január 1-ét követően bevezetett (jogszabályban megállapított) fizetési kötelezettség kivezetése, vagy az ezen időpontot követő emelések későbbi csökkentése mérsékeli.

A mutató számítása: A mutató értéke 2014. április 1-én 0. A mutató értéke évente egyszer, minden év április 1-én (ha az előző évre vonatkozó fizetési kötelezettség megállapítására előírt határidő március 20-át követő időpont, akkor a határidő leteltének napját követő második hónap első napján) változik az alábbi képlet szerint:

$$KT_i = \frac{NA_{i-1}}{ALL_{i-1}}$$

ahol:

- $KT_i$ : az i. évi fizetési kötelezettség miatti kamatváltóztatási mutató bázispontban kifejezve. Adott kamatperiódusban történt fizetési kötelezettség 2014. december 31-ét követő bevezetését/kivezetését, vagy mértékének 2014. december 31-ét követő egy alkalommal történő megemelését/vagy csökkentését egyszer érvényesíthet a pénzügyi intézmény, nem pedig az összes, hátralévő kamatperiódus alatt.
- $NA_{i-1}$ : a fizetési kötelezettség 2014. december 31-ét követő bevezetése vagy mértékének 2014. december 31-ét követő megemelése miatt az  $i-1$ . évre a pénzügyi intézmények által megfizetett összeg
- $ALL_{i-1}$ : a fizetési kötelezettség alapját közvetlenül befolyásoló hitelállomány  $i-1$ . évi Felügyeleti Mérleg szerinti nettó átlagállományának a nagysága, ideértve azt az esetet is, amikor a fizetési kötelezettség alapját az adott hitelállományon elért kamat vagy díjbevétel képezi.

A mutató mértéke 2015. március 5-től kerül havonta publikálásra a Magyar Nemzeti Bank honlapján.

**H4K kódszámú kamatváltóztatási mutató:**

A mutató két komponensből áll:

A mutató a 3 (három) havi BIRS (Budapest Interest RateSwap, Budapest Kamatswap Fixing) különbsége két egymást követő kamatperiódus között, valamint figyelembe lehet venni olyan bankrendszert érintő, bankoktól független működési költséget (új fiskális teher), amely 2014. december 31-t követően jelentkezik, vagy emelkedik meg.

Képletben:

$$H4K = BIRS_{t+1} - BIRS_t + KT_i$$

ahol

t a kamatperiódust jelenti, mely maximum 6 lehet (5 darab kamatváltóztatás). Egészen pontosan a kamatperiódus fordulónapja előtti 120. nap hónapját megelőző 3 hónapban a BIRS kamat 3 havi számtani átlaga.

KT: A 2015. január 1-én vagy azt követően hatályos jogszabályban (ideértve az Európai Unió kötelező jogi aktusát is) előírt olyan fizetési kötelezettség, amelyet a pénzügyi intézmények a fizetési kötelezettség alanyaként (nem a fizetési kötelezettség alanyai helyett vagy javára) teljesítenek, feltéve, hogy e fizetési kötelezettség a pénzügyi intézményt

- a) e jogállásra vagy a hitel-, kölcsön- vagy pénzügyilízing-nyújtásra való jogosultságára tekintettel,
- b) a hitel-, a kölcsön- vagy pénzügyilízing-szerződések megkötése vagy azok teljesítése következtében,
- c) a hitel-, kölcsön-, vagy pénzügyilízing-szerződés alapján kapott kamat, díj vagy más hozam alapulvételével, vagy
- d) a hitel-, kölcsön-, vagy pénzügyilízing-ügylethez közvetlenül kapcsolódó költség, ráfordítás alapulvételével,

de nem jogsértő magatartása jogkövetkezményeként terheli. A mutató értékét a 2015. január 1-ét követően bevezetett (jogszabályban megállapított) fizetési kötelezettség kivezetése, vagy az ezen időpontot követő emelések későbbi csökkentése mérsékeli. A mutató számítása: A mutató értéke 2015. április 1-én 0. A mutató értéke évente egyszer, minden év április 1-én (ha az előző évre vonatkozó fizetési kötelezettség megállapítására előírt határidő március 20-át követő időpont, akkor a határidő leteltének napját követő második hónap első napján) változik az alábbi képlet szerint:

$$KT_i = \frac{NA_{i-1}}{ALL_{i-1}}$$

ahol:

$KT_i$ : az i. évi fizetési kötelezettség miatti kamatváltoztatási mutató bázispontban kifejezve. Adott kamatperiódusban történt fizetési kötelezettség 2014. december 31-ét követő bevezetését/kivezetését, vagy mértékének 2014. december 31-ét követő egy alkalommal történő megemelését/vagy csökkentését egyszer érvényesíthet a pénzügyi intézmény, nem pedig az összes, hátralévő kamatperiódus alatt.

$NA_{i-1}$ : a fizetési kötelezettség 2014. december 31-ét követő bevezetése vagy mértékének 2014. december 31-ét követő megemelése miatt a  $i-1$ . évre a pénzügyi intézmények által megfizetett összeg

$ALL_{i-1}$ : a fizetési kötelezettség alapját közvetlenül befolyásoló hitelállomány  $i-1$ . évi Felügyeleti Mérleg szerinti nettó átlagállományának a nagysága, ideértve azt az esetet is, amikor a fizetési kötelezettség alapját az adott hitelállományon elért kamat vagy díjbevétele képezi.

BIRS: a kamatperiódus hosszához alkalmazkodó lejáratú BIRS 3 (három) havi átlagolása az a pénzügyi mutató, amely a Hitelező hitelkockázatától és piaci megítélésétől egyaránt független, és kifejezi, hogy ezen az áron tudja a Hitelező változó kamatozású forrását fix kamatozásúra cserélni, biztosítva ezzel a fogyasztó számára a periódus alatt változatlan kamatot/kamatfelárat. A BIRS (Budapest Interest RateSwap) jegyzések 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 és 15 éves lejáratokra kerülnek publikálásra, és olyan jegyzések, melyek a bankközi piacon átlagos piaci feltételek mellett a bankok által egymás részére adott futamidőre jegyzett HUF kamatswap (IRS) vételi és eladási kamatlábak számtani középértékének (midswap) átlaga, ahol az adott futamidőre vonatkozó éves fix kamat (ACT/365 bázison) kerül jegyzésre a 6 hónapos BUBOR (ACT/360) jegyzéssel szemben. A Magyar Forex Társaság a Magyar Nemzeti Bankkal közösen működteti a Budapesti Kamatswap Fixing (BIRS) napi megállapítását szolgáló fixing eljárást. A BIRS ráták elérhetők az MNB honlapján.

A mutató mértéke 2015. március 5-től kerül havonta publikálásra a Magyar Nemzeti Bank honlapján.

### **D2K kódszámú kamatváltoztatási mutató:**

A mutató különböző devizanemben lévő kamatswap (IRS), valamint a forinttal szembeni kétdevizás kamatswap (CCIRS) alapján ragadja meg a devizaforráshoz jutás költségét a kölcsön devizaneméhez és a kamatperiódus hosszához alkalmazkodva. A két kamatperiódus közti változás adja a különbséget. Emellett figyelembe lehet venni olyan bankrendszer érintő, bankoktól független működési költséget (új fiskális teher), amely 2014. december 31-t követően jelentkezik, vagy emelkedik meg.

Az alap, D2K mutatónak két dimenzió mentén 9 változata van. 3, 4, és 5 éves kamatperiódus mentén, ahol a megegyező futamidejű IRS ráták devizanemenként értendők a képletben, valamint devizanemenként: svájci frank (DC2K3, DC2K4, DC2K5), euro (DE2K3, DE2K4, DE2K5), japán jen (DJ2K3, DJ2K4, DJ2K5).

$$D2K = IRS_{t+1} - IRS_t + CCIRS_{t+1} - CCIRS_t + KT_i$$

ahol a  $t$  a kamatperiódust jelöli, mely maximum 6 lehet (5 darab kamatváltoztatás). Egészen pontosan a kamatperiódus fordulónapja előtti 120. nap hónapját megelőző 3 hónapban az IRS kamatlábak és CCIRS felárak 3 havi számtani átlaga.

IRS (3, 4, 5 éves futamidő, euro, svájci frank, japán jen): Interest RateSwap 3 havi átlaga – ISDAFIX: ISDAFIX egy vezető globális benchmark az évesített swap kamatlábakra vonatkozóan, amelyet a pénzügyi intézmények kamatderivatívák elszámolásához használnak fel. A fixing átlagos mid rátákat jelenít meg, négy nagy devizában 1 évtől 30 évig terjedő lejáratra napi gyakorisággal. Az IRS fixingek

jelenleg a panelbankok beadott jegyzései alapján határozódnak meg. Jegyzett devizák: CHF, EUR, GBP, USD. Jegyzett futamidők: 1 évtől 10 évig évente (és egyes devizáknál 30 évig további futamidőkre is). A jegyzéseket helyi idő szerint délelőtt 11:00-kor mentik. A kamatlábak elérhetőek a <https://www.theice.com/iba/isdafix> linken. Az ügylet lejáratonkénti (2-től 60 évig különböző lejáratokra) fix kamatára vonatkozó jegyzések elérhetőek a Reuters-en, az EURAB6L5Y=ICAP/TTKL oldalon. A napi értékek három havi átlagolása adja a komponens értékét. Jen esetén az adott futamidőre elérhető vételi és eladási (bid és offer) jegyzések átlagát használjuk.

CCIRS: Az MNB K14 adatszolgáltatásból származtatott havi CCIRS index. CHF-EUR-JPY devizakosár alapján, középtávú, futamidőkre súlyozott átlag HUF-fal szemben, vagyis devizacserés kamatswap (különböző devizanemben denominált tőke- és kamatcsere). A K14 adatszolgáltatásból származtatott CHF-EUR-JPY devizakosárra átlagolt mutató a hazai bankok köteleseit mutatja.

A mutatóban a CCIRS komponens annak a költségnek a változását mutatja, hogy milyen feláron tud a bank forint fedezete mellett devizahitelezéshez szükséges deviza forráshoz hozzájutni a piacon, illetve a megfelelő IRS komponens azt mutatja, hogy milyen áron tudja a bank változó kamatozású forrását fix kamatozásúra cserélni, biztosítva ezzel az ügyfél számára a periódus alatt változatlan kamatot/kamatfelárat.

KT: A 2015. január 1-én vagy azt követően hatályos jogszabályban (ideértve az Európai Unió kötelező jogi aktusát is) előírt olyan fizetési kötelezettség, amelyet a pénzügyi intézmények a fizetési kötelezettség alanyaként (nem a fizetési kötelezettség alanyai helyett vagy javára) teljesítenek, feltéve, hogy e fizetési kötelezettség a pénzügyi intézményt

- e jogállására vagy a hitel-, kölcsön- vagy pénzügyilízing-nyújtásra való jogosultságára tekintettel,
- a hitel-, a kölcsön- vagy pénzügyilízing-szerződések megkötése vagy azok teljesítése következtében,
- a hitel-, kölcsön-, vagy pénzügyilízing-szerződés alapján kapott kamat, díj vagy más hozam alapulvételével, vagy
- a hitel-, kölcsön-, vagy pénzügyilízing-ügylethez közvetlenül kapcsolódó költség, ráfordítás alapulvételével,

de nem jogsértő magatartása jogkövetkezményeként terheli. A mutató értékét a 2015. január 1-ét követően bevezetett (jogszabályban megállapított) fizetési kötelezettség kivezetése, vagy az ezen időpontot követő emelések későbbi csökkentése mérsékeli. A mutató számítása: A mutató értéke 2014. április 1-én 0. A mutató értéke évente egyszer, minden év április 1-én (ha az előző évre vonatkozó fizetési kötelezettség megállapítására előírt határidő március 20-át követő időpont, akkor a határidő leteltének napját követő második hónap első napján) változik az alábbi képlet szerint:

$$KT_i = \frac{NA_{i-1}}{ALL_{i-1}}$$

ahol:

$KT_i$ : az i. évi fizetési kötelezettség miatti kamatváltoztatási mutató bázispontban kifejezve. Adott kamatperiódusban történt fizetési kötelezettség 2014. december 31-ét követő bevezetését/kivezetését, vagy mértékének 2014. december 31-ét követő egy alkalommal történő megemelését/vagy csökkentését egyszer érvényesíthet a pénzügyi intézmény, nem pedig az összes, hátralévő kamatperiódus alatt.

$NA_{i-1}$ : a fizetési kötelezettség 2014. december 31-ét követő bevezetése vagy mértékének 2014. december 31-ét követő megemelése miatt az  $i-1$ . évre a pénzügyi intézmények által megfizetett összeg

$ALL_{i-1}$ : a fizetési kötelezettség alapját közvetlenül befolyásoló hitelállomány  $i-1$ . évi Felügyeleti Mérleg szerinti nettó átlagállományának a nagysága, ideértve azt az esetet is, amikor a fizetési kötelezettség alapját az adott hitelállományon elért kamat vagy díjbevétel képezi.

A mutató mértéke 2015. március 5-től kerül havonta publikálásra a Magyar Nemzeti Bank honlapján.

#### **D4F kódszámú kamatfelár-változtatási mutató:**

A mutató a devizaforrás likviditási prémiumát ragadja meg, a 3 havi átlagos CCIRS felárral, mely azt mutatja, hogy mekkora felárat kell fizetnie a bankoknak, ha egy adott futamidőre forintot devizára cserélnék.

$$D4F = CCIRS_{t+1} - CCIRS_t + KT_i$$

ahol a  $t$  a kamatperiódust jelöli, mely maximum 6 lehet (5 darab kamatváltoztatás). Egészen pontosan a kamatperiódus fordulónapja előtti 120. nap hónapját megelőző 3 hónapban a CCIRS számtani átlaga.

CCIRS: Az MNB K14 adatszolgáltatásból származtatott havi CCIRS index. CHF-EUR-JPY devizakosár alapján, középtávú, futamidőkre súlyozott átlag HUF-fal szemben, vagyis devizacserés kamatswap (különböző devizanemben denominált tőke- és kamatcsere). A K14 adatszolgáltatásból származtatott CHF-EUR-JPY devizakosárra átlagolt mutató a hazai bankok köteleseit mutatja.

KT: A 2015. január 1-én vagy azt követően hatályos jogszabályban (ideértve az Európai Unió kötelező jogi aktusát is) előírt olyan fizetési kötelezettség, amelyet a pénzügyi intézmények a fizetési kötelezettség alanyaként (nem a fizetési kötelezettség alanyai helyett vagy javára) teljesítenek, feltéve, hogy e fizetési kötelezettség a pénzügyi intézményt

- a) e jogállására vagy a hitel-, kölcsön- vagy pénzügyilízing-nyújtásra való jogosultságára tekintettel,
- b) a hitel-, a kölcsön- vagy pénzügyilízing-szerződések megkötése vagy azok teljesítése következtében,
- c) a hitel-, kölcsön-, vagy pénzügyilízing-szerződés alapján kapott kamat, díj vagy más hozam alapulvételével, vagy
- d) a hitel-, kölcsön-, vagy pénzügyilízing-ügylethez közvetlenül kapcsolódó költség, ráfordítás alapulvételével,

de nem jogsértő magatartása jogkövetkezményeként terheli. A mutató értékét a 2015. január 1-ét követően bevezetett (jogszabályban megállapított) fizetési kötelezettség kivezetése, vagy az ezen időpontot követő emelések későbbi csökkentése mérsékeli. A mutató számítása: A mutató értéke 2014. április 1-én 0. A mutató értéke évente egyszer, minden év április 1-én (ha az előző évre vonatkozó fizetési kötelezettség megállapítására előírt határidő március 20-át követő időpont, akkor a határidő leteltének napját követő második hónap első napján) változik az alábbi képlet szerint:

$$KT_i = \frac{NA_{i-1}}{ALL_{i-1}}$$

ahol:

$KT_i$ : az i. évi fizetési kötelezettség miatti kamatváltoztatási mutató bázispontban kifejezve. Adott kamatperiódusban történt fizetési kötelezettség 2014. december 31-ét követő bevezetését/kivezetését, vagy mértékének 2014. december 31-ét követő egy alkalommal történő megemelését/vagy csökkentését egyszer érvényesíthet a pénzügyi intézmény, nem pedig az összes, hátralévő kamatperiódus alatt.

$NA_{i-1}$ : a fizetési kötelezettség 2014. december 31-ét követő bevezetése vagy mértékének 2014. december 31-ét követő megemelése miatt az  $i-1$ . évre a pénzügyi intézmények által megfizetett összeg

$ALL_{i-1}$ : a fizetési kötelezettség alapját közvetlenül befolyásoló hitelállomány  $i-1$ . évi Felügyeleti Mérleg szerinti nettó átlagállományának a nagysága, ideértve azt az esetet is, amikor a fizetési kötelezettség alapját az adott hitelállományon elért kamat vagy díjbevétel képezi.

A mutató mértéke 2015. március 5-től kerü havonta publikálásra a Magyar Nemzeti Bank honlapján.

### H1K kódszámú kamatváltoztatási mutató:

A mutatónak 4 (négy) változata van 3 (három) éves (H1K3), 4 (négy) éves (H1K4), 5 (öt) éves (H1K5) és 10 (tíz) éves (H1K10) kamatperiódusra, ahol a 3 (három), 5 (öt) és 10 (tíz) éves kamatperiódus esetében a megegyező futamidejű ÁKK hozamok értendők a képletben. A 4 (négy) évet átfedő kamatperiódus esetén az 5 (öt) éves ÁKK hozamokat kell behelyettesíteni a képletbe.

A mutató két kamatperiódus közt a 3 (három) éves, az 5 (öt) éves, illetve a 10 (tíz) éves magyar állampapírhozam százalékos változásból indul ki, amely százalékos változásnak a bázisra – 2015. (kétezertizenöt) január első munkanapján az Államadósság Kezelő Központ által közzétett 3 (három) éves, 5 (öt) éves, illetve 10 (tíz) éves állampapír referencia kamat – vetített mértéke adja meg a viszonyszámot bázispontban kifejezve. Az ügyfél kamata tehát olyan mértékben változik, amely megegyezik az állampapírhozamok százalékos változásával.

Képletben:

$$\text{Index}_t = \text{ákk}_t * 1,25$$

$$\text{Index}_{t+1} = \text{Index}_t * (\text{ákk}_{t+1} / \text{ákk}_t)$$

$$\text{Kamatváltozás mértéke: H1K} = \text{Index}_{t+1} - \text{Index}_t$$

ahol

$t$  a kamatperiódust jelöli, mely maximum 6, azaz hat lehet (5 darab kamatváltoztatás).-  $\text{Index}_t$  kezdeti értéke a 2015. (kétezertizenöt) január 1. (első) munkanapján az Államadósság Kezelő Központ által közzétett a 3 (három) éves, 5 (öt) éves, illetve 10 (tíz) éves állampapír referencia kamat szorozva 1,25 (egy egész huszonöt)-tel.

$\text{ákk}_{1,2,3,5}$  a kamatperiódus fordulónapja előtti 120. (százhuszadik) nap hónapját megelőző hónapban az Államadósság Kezelő Központ által közzétett 3 (három) éves, 5 (öt) éves, illetve 10 (tíz) éves állampapír referencia kamat havi átlaga.

A jelzálogkölcsönök fedezetül szolgáló jelzáloglevelek hozamai az állampapír piaci hozamokkal összhangban mozog-nak. Jellemzően a jelzáloglevelek 3 (három) és 7 (hét) év közötti futamidejűek és hozamuk a mindenkori megegyező futamidejű állampapír hozamok 125 (százhuszonöt) százaléka körül ingadoznak egy szűk sávban, nagy megbízhatósággal.



**Kamatláb:** Az adott Kamatperiódusra vonatkozó éves kamatlábat jelenti, a kamatbázis és a kamatfelár összege.

**Kamatperiódus:** A kamatperiódus az az időtartam, amely időtartam alatt a hitel ügyleti kamatának mértéke nem változik.

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

**Kezelési költség:** A banki adminisztrációért felszámított költség, melynek aktuális mértékét a mindenkor hatályos banki Hirdetmény, tartalmazza.

**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 főtiszti 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 8:1. § (1) 1. pontja 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.

**Korszerűsítés:** meglévő építmény, építményrész, önálló rendeltetési egység helyiség rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmasságának javítása, használati értékének teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési tevékenység. Állami támogatás igénybevétele esetén lásd II. részben foglalt fogalom-meghatározást.

**Közeli hozzátartozó:** a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér.

**Közjegyzői okirat:** A közjegyzői okirat olyan közokirat, amely közjegyző által aláírtan tanúsítja az okiratba foglalt nyilatkozat megtételét, annak idejét és módját, illetve, hogy az okirattal tanúsított adatok és tények a valóságnak megfelelnek. Az okirat lehet ún. egyoldalú kötelezettségvállaló (tartozáselismerő) nyilatkozat, amely az ügyfél kölcsönszerződésben foglalt kötelezettségvállalását rögzíti, és lehet, hogy maga a kölcsönszerződés kerül közjegyzői okiratba foglalásra.

**Közjegyzői díj:** A közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII. 23.) IM rendelet alapján a közjegyző által megállapított díj és költség.

**Lakáscélú hitel- vagy kölcsönszerződés:** „A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról” szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt) 6. § (1) 76. pontja alapján „ingatlanra alapított jelzálogjog – ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is – fedezete mellett megkötött olyan hitel-, vagy kölcsönszerződés,

- a) amelyben a felek által okiratban rögzített hitelcél lakóingatlan vásárlása, építése, bővítése, korszerűsítése, felújítása, vagy
- b) amelynek igazolt célja az a) pontban meghatározott célokra nyújtott kölcsön kiváltása és ennek összege kizárólag a hitelnújtók közötti árfolyamkülönbség miatt, valamint az eredeti hiteltartozás lezárásához és az új hitel folyósításához kapcsolódó igazolt díjakkal és költségekkel haladhatja meg az eredeti hiteltartozás kiváltásakor fennálló összeget."

**Lakáslízing:** Lakáslízing olyan finanszírozási forma, ahol az ingatlan a futamidő lejártával, illetve a hitel maradéktalan kifizetésével kerül a kedvezményezett tulajdonába. Abban az esetben ajánljuk Önnek, ha a legkisebb önrésszel szeretné megvásárolni a lakást. Új lakás finanszírozása esetén a hitelnél olcsóbb, mert a kamatköltség az azonos feltételű hitelhez képest közel 20%-kal kevesebb. Ráadásul bármilyen életkorban, kiegészítő fedezet bevonása nélkül lehetséges szerződni akár a maximális futamidőre is.

**Lakástakarékpénztári megtakarítással kombinált, "alacsony törlesztésű" hitel:** Az OTP Lakástakarékpénztári szerződés kötésével havonta a szerződésben meghatározott összegű betét befizetéséhez kapcsolódóan a számláján 30%-os (de maximum évi 72.000 Ft-os) állami támogatás kerül jóváírásra. Ha lakás- vagy jelzálog típusú hitele mellé lakástakarék-szerződés kerül megkötésre, az állami támogatás révén havi törlesztési kötelezettsége akár 10-15%-kal is alacsonyabb lehet. (A Lakástakarékkal kombinált szabad felhasználású jelzálog típusú hitelek 2009. július 1-jétől kizárólag 2009. június 30-ig megkötött Lakástakarék szerződésekkel kombinálhatóak.)

**Lakástakarék előhitel:** Kisebb összegű lakáscélú hiteligények kielégítésére szolgál. Lakástakarék előhitel igénylése esetén a futamidő alatt csak az engedélyezett OTP Lakástakarék havi betétösszegét kell megfizetni az ügyfélnek. Lakástakarék Előhitel (Hozam termék) esetén a teljes tartozás lejáratkor a megtakarítási összegből kerül kiegyenlítésre, míg Lakástakarék Előhitel(Hitel termék) esetén a megtakarítási és a Lakástakarék által nyújtott lakáskölcsönből kerül kiegyenlítésre.

**Lízingbeadó:** Az az intézmény, aki lízingbe adja a lízingtárgyat a lízingbevevőnek.

**Lízingbevevő:** Az a cselekvőképes, 18. életévét betöltött természetes személy, vagy jogi személyiséggel rendelkező, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, vagy egyéni vállalkozó, vagy egyéb szervezet, aki a lízingbeadóval lízingszerződést köt.

**Lízingdíj:** A lízingbeadó által kiállított számla/ fizetési értesítő alapján havonta fizetendő díj. A lízingdíj két alapvető részből tevődik össze: tőkerészből és kamatrészből. Nyíltvégű lízingszerződés esetén a lízingdíj ÁFA- t is tartalmaz.

**Lízingdíj tőketartozás:** Egy adott időpontban: forint lízing esetében a maradványértékkel, törlesztett tőkével és ÁFA- val csökkentett finanszírozott összeg, deviza lízing és deviza alapú lízing esetében a maradványértékkel és ÁFA- val csökkentett finanszírozott összegnek a bázis árfolyam alapulvételével átszámított deviza összege csökkentve a törlesztett tőkével.

**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.

**Lízingtárgy:** A lízingbevevő által a lízingbeadónak megvásárlásra kijelölt, és a finanszírozott összeg és az önerő felhasználásával megvásárlásra kerülő ingatlan.

**Maradványérték:** A vételár meghatározott része, mely sem az önerőnek, sem a finanszírozott összegnek nem része. A maradványérték a futamidő végén, a lízingszerződés megszűnésekor egy összegben (vagy további finanszírozással) kerül megfizetésre a lízingbevevő által.

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

**Minimálbér:** Teljes munkaidőben – azaz heti 40 órában – foglalkoztatott munkavállaló részére személyi alapbérként, illetve teljesítménybérként adandó, kötelező legkisebb munkabér, melynek összegét jogszabály határozza meg.

**Nyílt végű lízingszerződés:** A lízingtárgy a lízingbeadó tulajdonában van, a lízingbevevő a futamidő végén (vevőkijelölési jogával élve) a következő változatok között szabadon dönthet: a maradványérték (ha van) megfizetése ellenében a lízingtárgy tulajdonosává válik; a szerződés meghosszabbítását kéri a maradványértékről indulva; nem kíván tulajdonjogot szerezni a lízingtárgy fölött. A lízingdíjak tőkerészeinek ÁFA- ját az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint vissza lehet igényelni, a kamatrészt a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint költségként lehet elszámolni. A tőkerész ÁFA- ját a lízingbevevő részletekben fizeti meg.

**Prolongáció:** Adott szerződés keretén belül, változatlan kondíciókkal a szerződés szerinti lejárat meghosszabbítása, a törlesztő részlet csökkentése érdekében, amely végrehajtásáért a bank díjat számíthat fel.

**Referencia kamat:** Változó kamatozású kölcsönök esetén az ügyleti kamat része. Forint alapú piaci Lakás- és forint alapú Jelzáloghitelek esetén értéke a három hónapos BUBOR, euró alapú Lakás- és Jelzáloghitelek esetén a három hónapos EURIBOR. A referencia kamat változása esetén az ügyfél által fizetett ügyleti kamat is változik.

**Referencia THM:** Abban az esetben, amikor a bank a kormányrendelettel eltérő tartalmú konkrét ajánlatot tüntet fel (futamidő és a kölcsönösszeg tekintetében), az adott ajánlat THM értéke mellett a Referencia THM-ben teszi közzé a kormányrendelettel megegyező feltételű THM-et.

**Rendelkezésre tartási díj:** A hitelkeret rendelkezésre tartásának ideje alatt felszámított díjtétel.

**Rezidens:** Magyarországon állampolgárságtól függetlenül legalább egy éve életvitelszerűen tartózkodó, vagy szándékai szerint tartózkodni akaró természetes személy, ide nem értve az itt működő külföldi diplomáciai és konzuli képviseletek nem magyar állampolgárságú tagját, alkalmazottját és azok családtagját, továbbá a tanulmányok folytatása vagy gyógyászati kezelés céljából itt tartózkodó, illetve ide érkező természetes személyt,

**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.

**Szabad felhasználású lízing.** (Vissz lízing.) jelenti azon lízingügyletet, ahol az eladó eladja a lízingbeadónak ingatlanját, majd a futamidő során - mint lízingbevevő - a lízingdíjak megfizetésével visszalízingeli, és a végén a tulajdonjog ismét a lízingbevevőé lesz. Lízingbevevő lehet: az ingatlan tulajdonosa, vagy az a személy, aki vele rokoni kapcsolatban áll.

**Szakaszos folyósítás:** A hitel nem egyösszegű, hanem több részletben (szakaszosan), különböző időpontokban történő folyósítása.

**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).

**Szerződéskötési feltételek:** A Bank által meghatározott olyan kötelezően előírt, standard feltételek, amely(ek) nélkül a kölcsön szerződés megkötése nem történhet meg.

**Szerződésmódosítási díj:** A kölcsönszerződés feltételeinek módosításáért felszámított díj.

**Szolgalmi jog:** Valamely ingatlan mindenkor tulajdonosa/birtokosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a szolgálommal terhelt ingatlan tulajdonosa/birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék.

**Szoros kapcsolat:** A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt) 6. § (1) 104. pontja értelmében szoros kapcsolatnak minősül az 575/2013/EU rendelet 4. cikk (1) 38. pontjában 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 Bank számára a hitel fedezetéül felajánlott ingatlanok nem hiteles tulajdoni lap másolatának elektronikus úton történő letöltése és tárolása.

**Társasház:** Akkor lehet alapítani, ha az építendő/meglévő ingatlanban/épületben (épületi ingatlanon a társasházi alapító okiratban meghatározott) műszakilag megosztott, legalább két, vagy egy-egy önálló lakás vagy nem lakás célú helyiség van, és az a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épület berendezés, helyiség és lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül. Társasházban a külön tulajdoni illetékességek külön tulajdoni lappal rendelkeznek.

**Társasház alapító okirat:** Az ingatlan tulajdonosainak társasház alapítási elhatározását tartalmazó okirat.

**Teljes Hiteldíj Mutató (THM):** Teljes hiteldíj mutató: a hitel teljes díjának aránya a hitel teljes összegéhez éves százalékban kifejezve. A teljes hiteldíj mutató (a továbbiakban: THM) különböző ajánlatok összehasonlítására, az ügyfél megfelelő tájékoztatására szolgál.

• **A THM számítása az alábbi szabályok szerint történik:**

A THM számításánál figyelembe kell venni az ügyfél 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

- az ügyfél által felajánlott fedezet értékbecslésének díját,
- építésnél a helyszíni szemle díját,
- a számlavezetés és a készpénz-helyettesítő fizetési eszköz használatának költségeit és a fizetési műveletekkel kapcsolatos egyéb költségeket (ha az ügyfél már rendelkezik az OTP Banknál vezetett – számlavezetési és beszedési díjmentes számlacsomagtól eltérő - lakossági bankszámlával, a Hitelező lehetőséget biztosít a számára, hogy arról teljesítse hiteltörlesztését, ám ettől függetlenül a THM számítás során minden esetben a számlavezetési és beszedési díjmentes számlacsomag meglétét veszi figyelembe)
- a hitelközvetítőnek fizetendő díjat,
- az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját, ide nem értve az ingatlan megvételével kapcsolatos díjakat, valamint
- a biztosítás és garancia díját.

• **A THM számításánál nem vehető figyelembe:**

- a prolongálás (futamidő hosszabbítás) költsége,
- a késedelmi kamat,
- egyéb olyan fizetési kötelezettség, amely a szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítéséből származik,
- a közjegyzői díj.
- a számlavezetés és a készpénz-helyettesítő fizetési eszköz használatának költségei és a fizetési műveletekkel kapcsolatos egyéb költségek, ha a számla fenntartását a hitelező nem írja elő az adott hitelszerződéshez és költségeit a fogyasztóval kötött hitelszerződésben egyértelműen és külön feltüntették.

- **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 83/2010. (III. 25.) „A teljes hitel díj-mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről” szóló Korm. rendeletben foglaltak szerint:

- ha a hitelszerződés nem határozza meg a hitel lehívásának időpontját, a teljes hitelösszeget azonnal lehívottnak kell tekinteni;
- ha a hitelszerződés alapján a kamat és más díj mértéke változó, de azok mértéke nem határozható meg a kiszámításkor, a számítás során az utolsó ismert kamatot és díjat változatlanul kell tekinteni a futamidő végéig;
- ha a tőketörlesztés időpontja vagy összege nem állapítható meg - a törlesztést a hitelszerződésben meghatározott legkorábbi időpontban és a hitelszerződésben meghatározott legalacsonyabb összegben történő megvalósulással kell figyelembe venni, vagy
- 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 a fogyasztó első törlesztésének időpontjáig;
- ha a hitelező egy korlátozott időtartamra vagy összegre eltérő, kedvezményes kamatot és díjat számít fel, a THM kiszámításakor érvényes nem kedvezményes kamatot és a díjat kell figyelembe venni a hitelszerződés teljes időtartamára a THM értékének meghatározásakor.

- **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

- $C_k$ : a  $k$  sorszámú hitelrészlet összege, csökkentve a hitel felvételével összefüggő, az első hitelfolyósításig fizetendő költségekkel,
- $D_l$ : az  $l$  sorszámú törlesztőrészlet vagy díjfizetés összege,
- $m$ : a hitelfolyósítások száma,
- $m'$ : az utolsó törlesztőrészlet vagy díjfizetés sorszáma,

- $t_k$ : az első hitelfolyósítás időpontja és minden ezt követő hitelfolyósítás időpontja közötti időtartam években és törédékekben kifejezve, ezért  $t_1 = 0$ ,
- $s_1$ : az első hitelfolyósítás időpontja és minden egyes törlesztőrészlet vagy díjfizetés időpontja közötti időtartam években és törédékekben kifejezve,
- $X$ : a THM értéke.

Az egyenlet átírható egy egységes összeg és a pénzáramlás fogalmának felhasználásával (Ak), amely lehet pozitív vagy negatív, más szóval megfizetett vagy megkapott az 1 és n közötti, években kifejezett időszak során, azaz:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-t_k},$$

ahol „S” a pénzáramlás jelenlegi egyenlege. A kétirányú pénzáramlás egyenlősége esetén ennek értéke nulla.

A képletet az alábbiak figyelembevételével kell alkalmazni:

- a felek által különböző időpontokban teljesített törlesztések és folyósítások összege és azok teljesítési ideje eltérő lehet;
  - a kezdő időpont az első hitelfolyósítás időpontja (a Bank az előzetes tájékoztatás nyújtása esetén a törlesztés esedékességét megelőző hónap utolsó napját, szerződéskötéskor a szerződéskötés napját veszi alapul a THM számításakor);
  - a kiszámítás során használt időtartamokat években vagy törédékekben kell kifejezni;
  - 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.
  - állami kamattámogatással nyújtott hitelnél az állam által átvállalt összeget nem kell figyelembe venni a támogatás jogszabályban meghatározott időtartamáig,
  - az ingatlan készülségi fokának függvényében szakaszosan, de előre nem meghatározható időpontokban folyósított hitel esetén úgy kell tekinteni, hogy az egész hitel az első hitelfolyósítás időpontjában kerül kifizetésre,
  - az ingatlan készülségi fokának függvényében, de előre nem meghatározható időpontokban tartott helyszíni szemléknél úgy kell tekinteni, hogy a helyszíni szemlék várható díja az első hitelfolyósítás időpontjában kerül kifizetésre,
  - ha a helyszíni szemlék száma előre nem határozható meg, két szemle díját kell figyelembe venni,
  - a számítás eredményét százalékos formában, legalább egy tizedesjegy pontossággal kell meghatározni; ha a következő tizedeshelyen álló számjegy 5 vagy annál nagyobb, akkor az azt megelőző tizedeshelyen álló számjegyet eggyel növelni kell.  
Ha a különböző időpontok közötti, a számításokban használt időtartamok nem fejezhetők ki egész számú hétben, hónapban, illetve évben, akkor azokat az egyik említett időegység egész számú többszörösének és megfelelő számú napnak a kombinációjaként kell kifejezni. Napok használata esetén:
- minden napot számolni kell, a hétvégeket és az ünnepnapokat is;
  - visszafelé kell számolni, először azonos időegységeket, majd napokat véve, az első lehívás napjáig;
  - a napokban kifejezett időszak hossza úgy kapható meg, hogy az első napot nem kell figyelembe venni, az utolsó napot azonban igen, és azt úgy kell kifejezni években, hogy a napok számát el kell osztani a teljes év napjainak számával (365 vagy 366 nappal), az utolsó naptól visszafelé számolva az előző év ugyanezen napjáig.

• **Lakás-előtakarékossági szerződéssel vagy életbiztosítási szerződéssel kombinált hitel esetén a THM értékének meghatározásakor a fogyasztó által a lakás-takarékpénztárnak vagy a biztosítónak teljesített befizetések is figyelembe kell venni, az alábbiaknak megfelelően:**

- A lakás-takarékpénztárnak vagy a biztosítónak történő fizetéseket az ügyfél szerződése szerinti gyakorisággal kell figyelembe venni azzal, hogy azok esedékességének napjaként a hitelezőnek járó törlesztés esedékességének napját kell tekinteni.
- Lakás-előtakarékossági szerződéssel kombinált hitel esetén a THM meghatározásakor a lakás-takarékpénztártól történő hitelfelvétellel nem kell számolni és a lakás-takarékpénztárnak fizetendő számlanyitási díjnak a megtakarítási részre eső összegét kell figyelembe venni.

- Befektetési egységhez kötött életbiztosítással kombinált hitel esetén a THM meghatározásakor a befektetés várható hozamát nullának kell tekinteni.
- Életbiztosítási szerződéssel kombinált hitel esetén, ha az életbiztosítási szerződés indexálást tartalmaz, az indexált díjat kell figyelembe venni a THM meghatározásakor.
- A THM meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, és a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat.
- A THM mutató értéke nem tükrözi a hitel árfolyamkockázatát.
- A THM mutató értéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát.

**Térképmásolat:** Az ingatlan környékét mutató, terepi beazonosítását szolgáló lap. (=Helyszínrajz)

**Törlesztés csökkentés:** A havi törlesztés csökkentés a Bank felé fizetett törlesztőrészek részleges csökkentését jelenti, mely kivétel nélkül minden forint és deviza alapú lakás- és jelzálog típusú hitelre vonatkozik.

**Törlesztés csökkentés és prolongáció kombinációja:** A Bank felé fizetett törlesztőrészlet részleges csökkentése a futamidő egyidejű meghosszabbításával. A futamidő meghosszabbításának hatása a törlesztés csökkentési időt követően jut érvényre a törlesztőrészletben.

**Törlesztési biztosítás:** A Törlesztési Biztosítás ingatlanfedezetű hitelekhez választható szolgáltatás, melynek keretében a biztosítási csomagtól függően keresőképtelenség, munkanélküliség esetén a Biztosító átvállalja a hitel törlesztését az adós helyett. Haláleset, teljes és végleges rokkantság esetén a Biztosító a biztosítási esemény bekövetkezésekor fennálló teljes hiteltartozását visszafizeti a banknak.

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

**Tulajdonszerzési jog:** A teljes tartozás kiegyenlítését követően, nyíltvégű pénzügyi lízing esetén a lízingbevevő vevőkijelölési jogával meghatározott személy vagy szervezet részére a lízingbeadó által engedett tulajdonszerzési jog. A teljes tartozás kiegyenlítését követően, zártvégű pénzügyi lízing esetén a lízingbevevő részére a lízingbevevő által engedett tulajdonszerzési jog.

**Türelmi idő:** A türelmi idő csak a hiteldíjat (kamat és kezelési költség) kell fizetni, az egyenletes tőketörlesztést csak a türelmi idő elteltét követően kell megkezdeni.

**Ügyleti kamat piaci feltételű hitelek esetén:** A Lakás- és Jelzálog típusú hitelek kamata, amely referencia-alapkamathoz kötött, piaci feltételű hitelek esetén két részből áll: a referenciakamatból és a Hitelező által megállapított kamatfelárból. Az alapkamat a forint alapú piaci Lakáshitelek esetén és a forint alapú Jelzálog típusú hitelek esetén a három hónapos BUBOR, euró alapú Lakás- és jelzálog típusú hitelek esetén a három hónapos EURIBOR.

**Új lakás:** a meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása kivételével

- a) az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, vagy emeletráépítéssel vagy tetőtér-beépítéssel megvalósuló, a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő lakóegység, amely elkészültét követően használatbavételi engedély köteles, vagy
- b) az a lakás, amelyet jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó természetes személy részére való értékesítés céljára épít, vagy építtet, és
  - ba) amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek, vagy
  - bb) amelyet másodízben értékesítenek természetes személy részére, feltéve, hogy a második eladó hitelintézet vagy ingatlan-forgalmazással üzletszerűen foglalkozó jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó.

**Üzletszabályzat:** Az Üzletszabályzat a Lakás- és Jelzálog típusú hitelről tartalmazza a szerződéses jogviszony szabályait, a konstrukció működésének feltételeit, illetve egyéb tájékoztató információkat.

**Ügyvezető:** A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt) 6. § (1) 115. pontja 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.

**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.

**Vagyonszerzési illeték:** Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) szerint öröklés, ajándékozás, visszerthes vagyonátruházás esetén vagyonszerzési illetéket kell fizetni. A visszerthes vagyonátruházási

illeték általános mértéke – ha a törvény másként nem rendelkezik – a megszerzett vagyon terhekkel nem csökkentett forgalmi értéke után 10 %. Lakáscélú ingatlan esetében a forgalmi érték az illeték alapja.

**Vevő:** Vevőnek minősül, aki adásvételi szerződés alapján ellenérték fejében az adásvétel tárgyát képező dolgot átveszi.

**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 (teljes előtörlesztés):** Végtörlesztés esetén az adós a teljes fennálló tőke-, kamat-, és esetleges díj tartozását megfizeti, és azzal megszűnik a Bank felé fennálló fizetési kötelezettsége.

**Vételár:** Az adásvételi szerződésben a lízingtárgy vételáraként megjelölt összeget, amely az az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa törvény) rendelkezéseitől függően általános forgalmi adót tartalmazó összeg.

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

**Zálogkötelezett:** Aki a hitel visszafizetésének biztosítékaként ajánlja fel ingatlanát.

**Zárt végű lízingszerződés:** A lízingtárgy a lízingbe adó tulajdonában marad a futamidő végéig, az utolsó lízingdíj, és a maradványérték (ha van) megfizetését követően a lízingtárgy automatikusan a lízingbe vevő tulajdonába kerül.

## II. Állami támogatások esetén alkalmazott speciális alapfogalmak

Igényelhető támogatások

- **Otthonteremtési kamattámogatás** - az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII.29.) Korm. rendelet (továbbiakban 341 Korm.rendelet) alapján,
- **Otthonteremtési kamattámogatás három gyermekre, Családi otthonteremtési kedvezmény új lakásra illetve Adó-visszatérítési támogatás** - az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016.(II.10.) Korm. rendelet (továbbiakban 16 Korm.rendelet) alapján,
- **Családi otthonteremtési kedvezmény használt lakásra** - a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet (továbbiakban 17 Korm.rendelet) alapján,
- **Utólagos lakásépítési támogatás** - a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII.6.) Korm. rendelet (továbbiakban 256 Korm.rendelet) alapján,
- **Utólagos lakásépítési kedvezmény, Utólagos otthonteremtési támogatás illetve Akadálymentesítési támogatás** - a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet (továbbiakban 12 Korm.rendelet) alapján.

A fenti kormányrendeletekben meg nem határozott fogalmakat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.), a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvényben (Hpt), az országos településrendezési és az építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK), az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (Étv) valamint az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) kormányrendeletben meghatározottak szerint kell értelmezni.

### II.1. A 341. Korm.rendelet esetében alkalmazandó fogalmak

**Bekerülési költség:** a következő kiadásoknak ténylegesen megfizetett, telekárat nem tartalmazó, lakásra jutó hányada:

- a) a lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
- b) a lakások rendeltetésszerű használhatóságát biztosító
  - ba) helyiségeinek,
  - bb) tároló helyiségek, ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tároló, a lomkamra,
  - bc) melléképítmények, ideértve a hulladéktartály-tároló, a közműpótló építmények és berendezések, a közmű-becsatlakozás építményei,
  - bd) egyéb építmények, ideértve a lakótelek homlokvonalán álló kerítés, az építésügyi hatóság által előírt kerítés, az épület megközelítését szolgáló tereplépcső, lejtő és járda, valamint támfal és szivárgó övások, valamint
  - be) a gépkocsitároló helyiség építési költségei,
- c) a közműbekötések költségvetés szerinti építési költségei,
- d) a lebonyolítási költségek, ideértve a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés és a műszaki ellenőrzés költségeit,
- e) a jogszabály alapján fizetendő útépitési- és közművesítési hozzájárulás,
- f) távfűtés bekapcsolási díj, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulások,
- g) a lakáshoz kapcsolódó közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások,
- h) az új lakás megépítéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei,
- i) az új lakás megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek;

**Bővítés:** - a meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása kivételével - az OTÉK 1. számú melléklet 17 pont – fogalom meghatározásának keretein belül - ideértve az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítést is - a lakás hasznos alapterületének legalább egy lakószobával történő növelése érdekében végzett építési tevékenység;

**Gyermek:**

- a) a magzat vagy az ikermagzat a terhesség betöltött 24. hetét követően, valamint
- b) aki az igénylő eltartottja és
  - ba) a 20. életévét még nem töltötte be,
  - bb) a 20. életévét már betöltötte, de felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanul és a 25. életévét még nem töltötte be, vagy
  - bc) a 20. életévét már betöltötte, de megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg;



**Használt lakás:** a használatbavételi engedéllyel vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező, ténylegesen használatba vett, újnak nem minősülő lakás;

**Hasznos alapterület:** az OTÉK 1. számú melléklet 46. és 46a. pont fogalom-meghatározásának keretein belül a következő helyiségek alapterületének összege, amelyek a lakáson mint önálló rendeltetési egységen belül találhatóak:

- a) előszoba, közlekedő,
- b) nappali,
- c) hálószoba,
- d) étkező,
- e) konyha, étkezőkonyha,
- f) fürdőszoba,
- g) WC,
- h) kamra, tároló,
- i) gardrób,
- j) mosókonyha,
- k) kazánhelyiség és
- l) egyéb fűthető helyiség, ide nem értve a gépjárműtárolót és a pincszinti helyiséget;

**Hiteligérvény:** a kölcsönszerződés előre meghatározott jövőbeni időpontban vagy feltételek bekövetkezésekor történő megkötésére vonatkozó kötelezettségvállalás;

**Igénylő:** olyan támogatott személy, aki otthonteremtési kamattámogatás igénybevétele iránt kérelmet nyújtott be a hitelintézethez, azonban az otthonteremtési kamattámogatással érintett kölcsönszerződésének megkötésére még nem került sor;

**Komfortos lakás:** az a lakás, amely legalább

- a) egy 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával,
- b) az OTÉK 8. § szerinti teljes vagy részleges közművesítettséggel,
- c) közüzemi vagy közcélú szolgáltatással igénybe vehető ivóvízellátással,
- d) melegvíz-ellátással, és
- e) egyedi fűtési móddal rendelkezik

**Korszerűsítés:** a lakás használatának javítása céljából

- a) víz-, csatorna-, elektromos-, gázközmű bevezetése, vagy belső hálózatának kiépítése, fürdőszoba létesítése olyan lakásban, ahol még ilyen helyiség nincs,
- b) központosított fűtés kialakítása vagy cseréje, beleértve a megújuló energiaforrások alkalmazását is,
- c) az épület szigetelése, beleértve a hő-, hang-, vagy vízszigetelési munkákat,
- d) a külső nyílászárók energiatakarékos nyílászárókra való cseréje,
- e) a tető cseréje, felújítása, szigetelése,
- f) valamint az ezekhez közvetlenül kapcsolódó helyreállítási munka, a korszerűsítés közvetlen költségeinek 20 százalékáig;

**Közművesítettség szempontjából az építési övezet az OTÉK 8. § (szerint**

- a) teljesen közművesített, ha
  - aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
  - ab) az ivóvíz,
  - ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
  - ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;
- b) részlegesen közművesített, ha
  - ba) a villamos energia,
  - bb) az ivóvíz,
  - bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
  - bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;
- c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
- d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.

**Lakás:** OTÉK rendelkezéseinek megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy - új lakás építése esetén - ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel;

**Megváltozott munkaképességű személy:** az a személy,

- a) aki munkaképességét legalább 67 százalékban elvesztette,
- b) aki legalább 50 százalékos mértékű egészségkárosodást szenvedett, vagy

- c) akinek az egészségi állapota a rehabilitációs hatóság komplex minősítése alapján nem haladja meg az 50 százalékos mértéket;

**Nem támogatott személy hiteladós:** az otthonteremtési kamattámogatással érintett kölcsönszerződés olyan adóstársa, aki a támogatott személyek legalább egyikének a Ptk. 8:1. § (1) 1. pontja szerinti közeli hozzátartozója és a 341 Korm.rendelet 2. § (3) bekezdése szerinti feltételeket teljesíti;

**Összkomfortos lakás:** az a lakás, amely legalább

- a) egy 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával,
- b) OTÉK 8. § szerinti teljes közművesítettséggel,
- c) közüzemi vagy közcélú szolgáltatással igénybe vehető ivóvízellátással,
- d) melegvíz-ellátással, és
- e) központi fűtési móddal rendelkezik;

**Támogatott személy:** aki

- a) a rendelet szerinti személyi és egyéb feltételeknek megfelel, és ezek alapján a hitelintézettel az otthonteremtési kamattámogatás nyújtására szerződést köt és
- b) a támogatást igénylő házastársa vagy bejegyzett élettársa, kivéve ha a kérelem benyújtását megelőzően kötött vagyoni jogi szerződés alapján a kamattámogatás igénybevételével érintett lakás a felek egyikének különvagyonába tartozik, és ezt a hitelintézet részére a vagyoni jogi szerződés bemutatásával igazolják;

**Új lakás:** a meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása kivételével

- a) az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, vagy emeletráépítéssel, vagy tetőtér-beépítéssel megvalósuló, a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő lakóegység, ha az említett építési tevékenységek végzése az építésügyi hatóság engedélyéhez kötött,
- b) az a lakás, amelyet jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó természetes személy részére való értékesítés céljára épít, vagy építtet, és
  - ba) amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek, vagy
  - bb) amelyet másodízben értékesítenek természetes személy részére, feltéve, hogy a második eladó hitelintézet vagy ingatlan-forgalmazással üzletszerűen foglalkozó jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság, egyéni vállalkozó;

**Ügyleti kamat:** a kamattámogatott kölcsön szerződésszerű törlesztése során a hitelező által érvényesített, a kölcsönösszeg éves százalékos mértékében meghatározott ellenszolgáltatás;

## II.2. A 16. Korm.rendelet esetében alkalmazandó fogalmak

**Bekerülési költség:** a következő kiadásoknak ténylegesen megfizetett, telekárát és a beépített vagy szabadon álló berendezési tárgyakat nem tartalmazó, új lakásra jutó hányada:

- a) az új lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
- b) az új lakás rendeltetésszerű használhatóságát biztosító
  - ba) helyiségeinek,
  - bb) tároló helyiségeknek, ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tárolót, a lomkamrát,
  - bc) melléképítményeknek, ideértve a hulladéktartály-tárolót, a közműpótló építményeket és berendezéseket, a közmű-becsatlakozás építményeit,
  - bd) egyéb építményeknek, ideértve a lakótelek homlokvonalán álló kerítést, az építésügyi hatóság által előírt kerítést, az épület megközelítését szolgáló tereplépcsőt, lejtőt és járdát, valamint támfalat és szivárgó övárkot, valamint
  - be) a gépkocsitároló helyiségnek az építési költségei,
- c) a közműbekötések költségvetés szerinti építési költségei,
- d) a lebonyolítási költségek, köztük a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés - ideértve a használatbavétel tudomásulvételét, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiállítását is - és a műszaki ellenőrzés költségeit,
- e) a jogszabály alapján fizetendő útépítési- és közművesítési hozzájárulás,
- f) a távfűtés bekapcsolási díj, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulások,
- g) az új lakáshoz kapcsolódó közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások,
- h) az új lakás megépítéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei,
- i) az új lakás megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek;

**Egyedülálló:** az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy, özvegy bejegyzett élettárs, elvált, elvált bejegyzett élettárs vagy az, akinek a házassága, bejegyzett élettársi kapcsolata megszűnt és nincs élettársa;

**Egylakásos lakóépület:** a tulajdoni formájától függetlenül, olyan

- a) szabadonálló, oldalhatáron álló, zártosú beépítési móddal vagy a telken meglévő épülethez csatlakozó módon épített egy lakást magába foglaló lakóépület, amely
- b) ikerház, sorház vagy láncház, amelynél minden lakás önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik.

**Fiatal házaspár:** házastársak, akik közül az e rendelet szerinti lakáscélú állami támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjában legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét;

**Gyermekek:**

- a) a magzat vagy az ikermagzat a várandósság betöltött 12. hetét követően, valamint
- b) aki az igénylő vér szerinti vagy örökbefogadott eltartottja és
  - ba) a 25. életévét még nem töltötte be vagy
  - bb) a 25. életévét már betöltött, megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg;

**Hasznos alapterület:** a lakáson belül közvetlenül megközelíthető, következő helyiségek - OTÉK 1. számú melléklet 46. és 46a. pont szerint számított - hasznos alapterületének összege:

- a) előszoba, közlekedő,
- b) nappali,
- c) hálószoba,
- d) étkező,
- e) konyha, étkezőkonyha,
- f) fürdőszoba,
- g) WC,
- h) kamra, tároló,
- i) gardrób,
- j) mosókonyha,
- k) kazánhelyiség és
- l) egyéb fűthető helyiség, ide nem értve a gépjárműtárolót és a pinceszinti helyiséget;

**Hitelígérvény:** a kölcsönszerződés előre meghatározott jövőbeni időpontban vagy feltételek bekövetkezésekor történő megkötésére vonatkozó kötelezettségvállalás;

**Igénylő** (családi otthonteremtési kedvezmény): családi otthonteremtési kedvezményt igénylő személy

**Igénylő** (adó-visszatérítési támogatás/többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatás): az adó-visszatérítési támogatást/többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatást a rendelet szerinti feltételek szerint igénylő nagykorú személy

**Közművesítettség szempontjából az építési övezet az OTÉK 8. § szerint**

- a) teljesen közművesített, ha
  - aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
  - ab) az ivóvíz,
  - ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
  - ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;
- b) részlegesen közművesített, ha
  - ba) a villamos energia,
  - bb) az ivóvíz,
  - bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
  - bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;
- c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
- d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.

**Megváltozott munkaképességű személy:** akinek a rehabilitációs hatóság vagy jogelődjei által végzett hatályos minősítés alapján egészségkárosodása legalább 50%-os mértékű, vagy 2008. január 1-jét megelőzően kiállított hatályos szakvéleménye szerint a munkaképességét legalább 67%-ban elvesztette;

**Nem támogatott személy hiteladós:** a többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatásával érintett kölcsönszerződés olyan adóstársa, aki a támogatott személyek legalább egyikének a Ptk. 8:1. § (1) 1. pontja szerinti közeli hozzátartozója és az otthonteremtési kamattámogatással érintett kölcsönben adóstársként abban az esetben szerepelhet, ha teljes bizonyító erejű magánokiratban

- a) nyilatkozik arról, hogy nem kötött e rendelet szerinti kölcsönszerződést és

- b) vállalja, hogy
  - ba) a későbbiekben sem köt e rendelet szerinti kölcsönszerződést,
  - bb) nem támogatott személy hiteladósként további e rendelet szerinti kölcsönszerződésben nem szerepel és
  - bc) nem létesít lakóhelyet az e rendelet szerinti zálogjoggal biztosított lakásban, valamint hozzájárul ahhoz, hogy természetes személyazonosító adatait, az állampolgárságára vagy hontalanságára vonatkozó adatot, lakcímét és postacímét, személyazonosító igazolványának vagy úti okmányának számát, adóazonosító jelét, valamint a kamattámogatásra vonatkozó információkat a kamattámogatás szabályszerű igénybevétele ellenőrzése céljából a hitelintézet átadja a járási hivatal és a Kincstár részére.

**Támogatott személy** (családi otthonteremtési kedvezmény): a családi otthonteremtési kedvezményt igénylő személy, aki a rendelet szerinti személyi és egyéb feltételeknek megfelel, és ezek alapján a hitelintézettel a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevétele támogatási szerződést köt.

**Támogatott személy** (adó-visszatérítési támogatás/többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatás): akivel a hitelintézet az adó-visszatérítési támogatás/többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatásának igénybevétele támogatási szerződést köt.

**Új lakás:** a meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével

- a) az alapozási munkáktól kezdődően – kivéve, ha a meglévő alap szakértői vélemény alapján felhasználható - újonnan épített, a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel (a továbbiakban: lakás), amely elkészültét követően használatbavételi vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi vagy bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány iránti eljárásra köteles, ideértve a tanyán vagy birtokközpontban található lakóépületet is, és amely legalább az alábbi feltételeknek megfelel:
  - aa) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel - ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térébővülettel -, továbbá fürdőhelyiséggel és WC-vel rendelkezik,
  - ab) közműves villamos energia szolgáltatással rendelkezik,
  - ac) egyedi fűtési móddal rendelkezik,
  - ad) közműves szennyvízelvezetéssel rendelkezik, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik, és
  - ae) közműves ivóvíz-szolgáltatással rendelkezik, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves vízszolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van; vagy
- b) tetőtér beépítéssel vagy emelet-ráépítéssel létrehozott lakás akkor, ha a tetőtér beépítés vagy emelet-ráépítés révén legalább két új önálló albetétként nyilvántartott, lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejárattal rendelkező, az a) pont aa)-ae) alpontja szerinti feltételnek megfelelő újabb lakás jön létre.

### II.3. A 17. Korm.rendelet esetében alkalmazandó fogalmak

**Bővítés:**

- a) a lakás hasznos alapterületének legalább egy lakószobával történő növelése érdekében végzett építési tevékenység, ideértve az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítést is;
- b) emelet-ráépítéssel vagy tetőtér-beépítéssel létrehozott lakás akkor, ha az emelet-ráépítés vagy tetőtér-beépítés révén nem jön létre két új, önálló albetétként nyilvántartott lakás.

**Egyedülálló:** az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy, özvegy bejegyzett élettárs, elvált, elvált bejegyzett élettárs vagy az, akinek a házassága, bejegyzett élettársi kapcsolata megszűnt és nincs élettársa.

**Egylakásos lakóépület:** a tulajdoni formájától függetlenül, olyan

- a) szabadonálló, oldalhatáron álló, zártosrú beépítési móddal vagy a telken meglévő épülethez csatlakozó módon épített egy lakást magában foglaló lakóépület, amely
- b) ikerház, sorház vagy láncház, amelynél minden lakás önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik.

**Fiatalkorú házaspár:** házastársak, akik közül legalább az egyik fél a családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában még nem töltötte be a 40. életévét.

**Gyermek:**

- a) a magzat a várandósság betöltött 12. hetét követően, valamint
- b) aki az igénylő vér szerinti vagy örökbefogadott eltartottja, és
  - ba) a 25. életévét még nem töltötte be vagy
  - bb) a 25. életévét betöltött, megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg;

**Használt lakás:** olyan lakóingatlan, amely nem minősül az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló kormányrendeletben meghatározott új lakásnak;

**Hasznos alapterület:** a lakáson belül közvetlenül megközelíthető, következő helyiségek - OTÉK 1. számú melléklet 46. és 46a. pontja szerint számított - hasznos alapterületének összege:

- a) előszoba, közlekedő,
- b) nappali,
- c) hálószoba,
- d) étkező,
- e) konyha, étkezőkonyha,
- f) fürdőszoba,
- g) WC,
- h) kamra, tároló,
- i) gardrób,
- j) mosókonyha,
- k) kazánhelyiség és
- l) egyéb fűthető helyiség, ide nem értve a gépjárműtárolót és a pinceszinti helyiséget;

**Hitelintézet:**

- a) a magyarországi székhellyel vagy fiókteleppel rendelkező hitelintézet,
- b) a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően a hitelintézettel egyenértékű prudenciális szabályozásnak megfelelő pénzügyi vállalkozás, valamint
- c) a jelzálog-hitelintézet;

**Igénylő:** A gyermeket nevelő, valamint a gyermeket vállaló nagykorú személy

**Közművesítettség szempontjából az építési övezet az OTÉK 8. § szerint**

- a) teljesen közművesített, ha
  - aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
  - ab) az ivóvíz,
  - ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
  - ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;
- b) részlegesen közművesített, ha
  - ba) a villamos energia,
  - bb) az ivóvíz,
  - bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
  - bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;
- c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
- d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.

**Külterületi lakás:** a település külterületén, az ingatlan-nyilvántartásban tanya vagy birtokközpont megnevezéssel nyilvántartott ingatlan, ha azon „Lakás” fogalom a)-e) alpontjának megfelelő lakóingatlan van.

**Lakás:** a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel, amely rendelkezik legalább:

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel - ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel -, továbbá fürdőhelyiséggel és WC-vel,
- b) közműves villamos energia szolgáltatással,
- c) egyedi fűtési móddal,
- d) közműves szennyvízelvezetéssel, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik, és

- e) közműves ivóvíz-szolgáltatással, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves ivóvíz-szolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van.

**Megváltozott munkaképességű személy:** akinek a rehabilitációs hatóság vagy jogelődjei által végzett hatályos minősítés alapján egészségkárosodása legalább 50%-os mértékű, vagy 2008. január 1-jét megelőzően kiállított hatályos szakvéleménye szerint a munkaképességét legalább 67%-ban elvesztette.

**Preferált kistelepülés: A 17. Korm.rendelet 2. melléklete szerinti település.**

**Támogatott személy:** az igénylő, a támogatási szerződés megkötésétől kezdődően

#### II.4. A 256. Korm.rendelet esetében alkalmazandó fogalmak

**Bekerülési költség** a következő kiadásoknak ténylegesen megfizetett, telekárát és a beépített vagy szabadon álló berendezési tárgyakat nem tartalmazó, lakásra jutó hányada:

- a) a lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
- b) a lakások rendeltetésszerű használhatóságát biztosító
  - ba) helyiségeinek,
  - bb) tároló helyiségek, ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tároló, a lomkamra,
  - bc) melléképítmények, ideértve a hulladéktartály-tároló, a közműpótló építmények és berendezések, a közmű-becsatlakozás építményei,
  - bd) egyéb építmények, ideértve a lakótelek homlokvonalán álló kerítés, az építésügyi hatóság által előírt kerítés, az épület megközelítését szolgáló tereplépcső, lejtő és járda, valamint támfal és szivárgó övások, valamint
  - be) a gépkocsitároló helyiség építési költségei,
- c) a közműbekötések költségvetés szerinti építési költségei,
- d) a lebonyolítási költségek, ideértve a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés és a műszaki ellenőrzés költségeit,
- e) a jogszabály alapján fizetendő útépítési- és közművesítési hozzájárulás,
- f) távfűtés bekapcsolási díj, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulások,
- g) a lakáshoz kapcsolódó közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások,
- h) az új lakás megépítéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei,
- i) az új lakás megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek;

**Bővítés:** az OTÉK 1. számú melléklet 17 pont fogalom meghatározásának keretein belül – ideértve az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítést is – a lakás hasznos alapterületének legalább egy lakószobával történő növelése érdekében végzett építési tevékenység, a meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása kivételével;

**Gyermek:**

- a) a magzat vagy az ikermagzat a terhesség betöltött 24. hetét követően, valamint
- b) aki az igénylő eltartottja és
  - ba) a 20. életévét még nem töltötte be,
  - bb) a 20. életévét már betöltötte, de felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanul és a 25. életévét még nem töltötte be, vagy
  - bc) a 20. életévét már betöltötte, de megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg;

**Hasznos alapterület:** az OTÉK 1. számú melléklet 46. és 46a. pont fogalom meghatározásának keretein belül a következő helyiségek alapterületének összege, amelyek a lakáson mint önálló rendeltetési egységen belül találhatóak:

- a) előszoba, közlekedő,
- b) nappali,
- c) hálószoba,
- d) étkező,
- e) konyha, étkezőkonyha,
- f) fürdőszoba,
- g) WC,
- h) kamra, tároló,
- i) gardrób,
- j) mosókonyha,
- k) kazánhelyiség és

l) egyéb fűthető helyiség, ide nem értve a gépjárműtárolót és a pinceszinti helyiséget;

**Hitelígérvény:** a kölcsönszerződés előre meghatározott jövőbeni időpontban vagy feltételek bekövetkezésekor történő megkötésére vonatkozó kötelezettségvállalás;

**Komfortos lakás:** az a lakás, amely legalább

- a) egy 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával,
- b) OTÉK szerinti teljes vagy részleges közművesítettséggel,
- c) közüzemi vagy közcélú szolgáltatással igénybe vehető ivóvízellátással,
- d) melegvíz-ellátással, és
- e) egyedi fűtési móddal rendelkezik;

**Közművesítettség szempontjából az építési övezet az OTÉK 8. § szerint**

- a) teljesen közművesített, ha
  - aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
  - ab) az ivóvíz,
  - ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
  - ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;
- b) részlegesen közművesített, ha
  - ba) a villamos energia,
  - bb) az ivóvíz,
  - bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
  - bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;
- c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
- d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.

**Lakás:** az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy - új lakás építése esetén – ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel;

**Megváltozott munkaképességű személy:** az a személy, aki munkaképességét legalább 67%-ban elvesztette, illetve legalább 50%-os mértékű egészségkárosodást szenvedett, vagy akinek az egészségi állapota a rehabilitációs hatóság komplex minősítése alapján nem haladja meg az 50%-os mértéket;

**Összkomfortos lakás:** az a lakás, amely legalább

- a) egy 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával,
- b) OTÉK 8. § szerinti teljes közművesítettséggel,
- c) közüzemi vagy közcélú szolgáltatással igénybe vehető ivóvízellátással,
- d) melegvíz-ellátással, és
- e) központi fűtési móddal rendelkezik;

**Támogatott személy:** aki a rendelet szerinti személyi és egyéb feltételeknek megfelel és ezek alapján a hitelintézettel a családok otthonteremtési kedvezménye igénybevételére szerződést köt;

**Új lakás:** a meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével:

- a) az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, vagy emeletráépítéssel vagy tetőtér-beépítéssel megvalósuló, a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő lakóegység, amely elkészültét követően használatbavételi vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi eljárásra köteles,
- b) az a) pontban foglaltaknak megfelelő lakás, amelyet jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó természetes személy részére való értékesítés céljára épít, vagy építtet, és
  - ba) amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek, vagy
  - bb) amelyet másodízben értékesítenek természetes személy részére, feltéve, hogy a második eladó hitelintézet vagy ingatlan-forgalmazással üzletszerűen foglalkozó jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó;

## II.5. A 12. Korm.rendelet esetében alkalmazandó fogalmak

**Gyermek:** aki

- a) a 16. életévét még nem töltötte be,
- b) a 16. életévét már betöltötte, de oktatási intézmény nappali tagozatán tanul és a 25. életévét még nem érte el,
- c) a 16. életévét már betöltötte, de megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg;

**Használt lakás:** ténylegesen használatba vett, a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő, újnak nem minősülő lakás;

**Komfortos lakás:** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. melléklet 3. pontjában meghatározott lakás;

**Korszerűsítés:** 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 (pl. napenergia) alkalmazását is, az épület szigetelése, beleértve a hő-, hang-, illetve vízszigetelési munkálatokat, a külső nyílászárók energiatakarékos cseréje, tető cseréje, felújítása, szigetelése. A korszerűsítés része az ehhez közvetlenül kapcsolódó helyreállítási munka, a korszerűsítés közvetlen költségeinek 20%-áig. E munkákhoz csak az építési termékek műszaki követelményeinek, megfelelőség igazolásának, valamint forgalomba hozatalának és felhasználásának részletes szabályairól szóló rendelet szerinti megfelelőségi igazolással rendelkező termékeket lehet felhasználni.

**Közművesítettség szempontjából az építési övezet az OTÉK 8. § szerint**

- a) teljesen közművesített, ha
  - aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
  - ab) az ivóvíz,
  - ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
  - ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;
- b) részlegesen közművesített, ha
  - ba) a villamos energia,
  - bb) az ivóvíz,
  - bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
  - bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik;
- c) hiányosan közművesített, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
- d) közművesítetlen, ha nincs közüzemi vagy közcélú szolgáltatás.

**Lakás:** az OTÉK rendelkezéseinek megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy - új lakás építése esetén – ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel;

**Megváltozott munkaképességű személy** az a személy, aki munkaképességét legalább 67%-ban elvesztette, illetve legalább 50%-os mértékű egészségkárosodást szenvedett, vagy akinek az egészségi állapota a rehabilitációs hatóság komplex minősítése alapján nem haladja meg az 50%-os mértéket;

**Új lakás:** az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, illetőleg emeletráépítéssel, vagy tetőtér-beépítéssel nem családi vagy ikerházon megvalósuló, a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő lakóegység, amely elkészültét követően használatbavételi engedély, fennmaradási engedély vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi eljárásra köteles;