

## Fogalomtár

### Az OTP Lakástakarék Zrt. által nyújtott lakáscélú kölcsönök esetén

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

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

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

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

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

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

A III. osztályú adós kölcsönt nem kaphat.

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

**ÁSZF:** Az OTP Lakástakarék Zrt. Általános Szerződési Feltételei.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Haszonélvező:** A haszonélvezeti jog jogosultja, az a személy, aki egy adott ingó vagy ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik, de azt birtokolhatja, használhatja és a használatból eredő hasznokat élvezheti. Ha a fedezeti ingatlant haszonélvezeti jog terheli, a kapcsolódó kölcsönszerződésben a haszonélvező előre lemond haszonélvezeti jogáról, arra az esetre, ha a kielégítési jogot gyakorolni kell.

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

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

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

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

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

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

**Hiteligénylő:** A hitelcél megvalósító, a kölcsönszerződésben adósként feltüntetett ügyfél.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lakáscélú felhasználásnak minősül:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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.

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

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

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

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

**Teljes Hiteldíj Mutató (THM):** A teljes hiteldíj mutató (THM): 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. Az egyes szerződéses módozatokhoz tartozó THM-értékek az ÁSZF mellékleteiben, illetve a nyilvános tájékoztatókban csak tájékoztató jelleggel kerülnek megjelölésre, az adott ügyletre vonatkozó THM-érték az egyedi lakáskölcsön-szerződésekben kerül feltüntetésre. A THM számításánál figyelembe kell venni az adós által a hitelszerződés kapcsán fizetendő összes díjat (ideértve a kamatot, díjat, jutalékot, költséget és adót), valamint a hitelhez kapcsolódó járulékos szolgáltatások költségeit, ha a Hitelező számára ismertek, továbbá a szolgáltatás igénybevételét a hitelszerződés megkötéséhez vagy ajánlat szerinti megkötéséhez a Hitelező előírja, ideértve különösen az adós által felajánlott fedezet értékbecslésének díját (hitelbiztosítéki-érték megállapítás költsége), TakarNet rendszerből a tulajdoni lap lekérésének és ellenőrzésének díját, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját (fedezetkezelési költség) és az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját a jelzálogjog törléséért.

**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.

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

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

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

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

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

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