

Ingatlan fedezetű hitelezés ügyintézői fogalomtár

Fogalom	Magyarázat
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.
Adós/Adóstárs	Az a természetes személy, akivel a Bank hitel szerződést köt, mely szerződés alapján a Bank a szerződésben meghatározott pénzüsszeget az ügyfél rendelkezésére bocsátja, és aki ezen kölcsön összegét és annak járulékait a szerződés szerint visszafizetni köteles. Az Adós és az Adóstárs jogi kötelemben betöltött szerepe egyaránt Adós, a kötelezettség visszafizetéséért egyetemlegesen felelnek.
Limitnövelő Adóstárs	A pozitív hitelbírálat érdekében a hitelügyletbe bevont további adóstárs, aki nem a hitelcél megvalósító személy. A kockázat csökkentése vagy a hitelösszeg növelhetősége érdekében a Bank elfogadhat olyan adóstársat, akinek kockázati tényezőit a Bank ugyanúgy vizsgálja, mint az adósét /adóstársét. Jogi kötelemben betöltött szerepe egyaránt Adós, a kötelezettség visszafizetéséért egyetemlegesen felel.
Annuitás	Az annuitásos konstrukciók esetében a havonta fizetendő tőke és kamat együttes összege minden hónapban megegyezik. A futamidő elején magas a kamat-tartalom, mert a magas fennálló tartozásra kell kifizetni a kamatot, de ahogy csökken a tőketartozás, úgy nő a fizetendő részleten belül a tőketörlesztésre jutó rész aránya. A futamidő utolsó hónapjában pedig szinte csak tőketörlesztés van, mert a kamatrész már minimális.
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 (átváltási) 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.
AVP flag	A Bank azon ügyfeleivel szemben, akik részt vettek az Adósvédelmi Programban, hitelezési korlátozásokat alkalmaz. Ezen korlátozást az igénybevett eszköztől függően eltérő ideig tartja fenn, mely időszakot a Bank IT rendszerei a hitelszámlákhoz kapcsolt AVP flag-gel jelölik.
Banki tiltólista	A Banknak korábban kárt okozó, a hitelezésből véglegesen, illetve meghatározott időre kizárt természetes személy-adósokat tartalmazza
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)
BUBOR	Budapest Interbank Offered Rate – Budapesti bankközi referencia kamatláb. Forint piaci Lakás- és forint alapú Jelzálog típusú hiteleknél alkalmazott referencia kamatláb.
Deviza alapú hitel	Deviza alapú hitel olyan hitel, ahol a folyósítás és a törlesztés forintban történik, de a hitelösszeg és a törlesztőrészlet devizában kerül meghatározásra és nyilvántartásra. A Bank a deviza kölcsönösszeg forint ellenértékét folyósítja, lakáshitelek esetén a folyósítás napján érvényes, az OTP Jelzálogbank Zrt. által alkalmazott deviza középárfolyam, jelzálog-típusú hitelek esetén a folyósítás napján érvényes OTP deviza vételi árfolyam alapján. A törlesztőrészlet devizában kerül meghatározásra, melynek forint ellenértékét kell havonta megfizetni a törlesztés napján érvényes, lakáshitelek esetén az OTP Jelzálogbank Zrt. által alkalmazott deviza középárfolyamnak, jelzálog-típusú hitelek esetén OTP deviza eladási árfolyamnak megfelelően.
Deviza hitel	a folyósítás és a törlesztés, valamint a hitelösszeg is devizában kerül meghatározásra és nyilvántartásra.
Devizabelföldi természetes személy	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 (a továbbiakban együtt: személyazonosító igazolvány) van, illetve azokkal rendelkezhet. A külföldi állampolgárságú menekült státuszban lévő természetes személy is – a 168/1999.(XI.24.) Kormányrendelet alapján – devizabelföldinek minősül, amennyiben rendelkezik magyar hatóság által kiállított személyazonosító igazolvánnyal, vagy az erről kiadott hatósági igazolvánnyal.
Devizakülföldi természetes személy	Az a természetes személy, akinek nincs az illetékes magyar hatóság által kiadott, érvényes hatósági igazolványa, és azzal nem is rendelkezhet.
DM	a Bank a rendelkezésre álló információk (korábbi kérelmekkor rögzített információk illetve az eddig igénybe vett termékeknél rögzített viselkedési adatok) alapján a kockázati szempontból kiemelten jól viselkedő ügyfelek számára egyénre szabott ajánlatot küld az ügyfelek számára a standardtól eltérő bírálati feltételek mellett.
Egyedülálló	A lakáscélú állami támogatások szempontjából egyedülálló az a személy, akinek nincs élettársa, aki hajadon, nőtlen, özvegy, elvált, aki özvegy bejegyzett élettárs vagy elvált bejegyzett élettárs.

Egyetemleges kötelezettség	Egyetemleges kötelezettség esetében minden kötelezett az egész szolgáltatással tartozik, de amennyiben bármelyikük teljesít, a többiek kötelezettsége is megszűnik.
Egyszerűsített jövedelem alapú bírálat:	legalább a minimálbért elérő, elsődleges jövedelemmel rendelkező ügyfelek esetén, amennyiben a jövedelem alapú vizsgálat alapján nem nyújtható hitel, a rendszer megvizsgálja, hogy alacsonyabb H/HBÉ arány és magasabb önerő figyelembe vételével megfinanszírozható-e az ügylet (Adósságrendező hitel hitel kivételével). Az egyszerűsített jövedelem alapú bírálat esetén az összes törlesztő-részlet/összes jövedelem arány nem haladhatja meg a 75%-ot HUF, 60%-ot EUR lakáshitel igénylése esetén. Törlesztő részletként az ügyféllimit vizsgálat során a korábbi hitelek törlesztő részletei sorban található összeget kell figyelembe venni. A 3. településminősítési kategóriában található ingatlan fedezetek esetén az egyszerűsített jövedelem alapú bírálat nem alkalmazható
Előtörlesztés	A hitelszerződés alapján fennálló tartozás teljesítési idő előtt történő teljes vagy részleges visszafizetése. A 2009. évi CLXII. törvény alapján a fogyasztó minden esetben élhet a hitel teljes vagy részleges előtörlesztésének lehetőségével. (A törvény szabályozza az előtörlesztés maximálisan felszámítható költségét is hiteltípusonként.)
Elidegenítési és terhelési tilalom	Az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett jog, mely a jelzálogjog védelmére létesül, és a tulajdonnal való rendelkezés jogát korlátozza.
Fogyatékos személy	A Fogytv. 4. § a) pontjában meghatározottak szerint: „az a személy, aki tartósan vagy véglegesen olyan érzékszervi, kommunikációs, fizikai, értelmi, pszichoszociális károsodással - illetve ezek bármilyen halmozódásával - él, amely a környezeti, társadalmi és egyéb jelentős akadályokkal kölcsönhatásban a hatékony és másokkal egyenlő társadalmi részvételt korlátozza vagy gátolja.”
Széljegy	Az ingatlan-nyilvántartásban még át nem vezetett ügyletek széljegyként kerülnek feltüntetésre a tulajdoni lapon, annak I. részét megelőzően. Tájékoztat a földhivatali eljárás megindulásáról, és jelzi az eljárás sorrendjét (rangsorát).
Egyenlő esélyű hozzáférés	A fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló Fogytv. 4. § h) pontjában meghatározottak alapján: “ha) a szolgáltatás egyenlő eséllyel hozzáférhető akkor, ha igénybevétele - az igénybe vevő állapotának megfelelő önállósággal - mindenki, különösen a mozgási, látási, hallási, mentális és kommunikációs funkciókban sérült emberek számára akadálymentes, kiszámítható, értelmezhető és érzékelhető, hb) az épület egyenlő eséllyel hozzáférhető, ha mindenki, különösen a mozgási, látási, hallási, mentális és

	<p>kommunikációs funkciókban sérült emberek számára megközelíthető, a nyilvánosság számára nyitva álló része bejárható, vészhelyzetben biztonsággal elhagyható, valamint az épületben a tárgyak, berendezések mindenki számára rendeltetésszerűen használhatók,</p> <p>hc) az információ egyenlő eséllyel hozzáférhető akkor, ha az mindenki, különösen a mozgási, látási, hallási, mentális és kommunikációs funkciókban sérült emberek számára kiszámítható, értelmezhető és érzékelhető, az ahhoz való hozzájutás pedig az igénybe vevő számára akadálymentes.”</p>
Első ranghelyű zálogjog	Az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdoni lapján első helyen bejegyzett jelzálogjog.
Engedményezés	Az engedményezés lényege, hogy a jogosult a követelését egy szerződéssel másra ruházza át. A szerződésben félként a régi jogosult, azaz engedményező valamint az új, azaz engedményes jelenik meg. Engedményezni csak olyan követeléseket lehet, amelyek nem kötődnek a jogosult személyéhez. Ezek alapján nem lehet engedményezni pl. a tartási jogosultságot, hiszen a tartást vállaló fél arra vállalt kötelezettséget, hogy a szerződésben eredetileg megnevezett jogosultnak teljesíti a tartást.
Értékbecslés	Az értékbecslés hitelcél szerinti és / vagy a fedezetként felajánlott ingatlan értékének meghatározására irányuló, értékbecslési díj ellenében végzett eljárás.
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate – Euro bankközi referencia kamatláb. Euró alapú Lakás- és Jelzálog típusú hiteleknél alkalmazott referencia kamatláb
Fedezet	A fedezet azon biztosítékok köre (pl. ingatlan, kezesség, óvadék, zálogjog stb.), amelyekből a Bank az ügyfél nem szerződészerű teljesítése esetén kielégítést kereshet.
Fizetőképesség	A Bank által az ügyféllel szembeni azon elvárás, melynek alapján a kölcsön visszafizetését biztosítottak vélelmezi. Az ügyfelek fizetőképességének vizsgálata a háztartás bevételeinek és kiadásainak figyelembe vételével valamint a fogyasztási szokások elemzésével történik
Fix kamat	A szerződésben meghatározott időtartam alatt a hitel felvételekor rögzített kamat mértéke nem változik.
Futamidő	Az az időperiódus, amely alatt az adós az igénybevett kölcsönt és járulékait a szerződésben meghatározott törlesztő részletekben, a meghatározott rendszerességgel a Banknak visszafizeti.
Fizetendő (ügyleti) kamat éves százalékos mértéke	A hitelszerződésben – a tőketartozásra éves százalékban - meghatározott ügyleti kamatláb, amelyet az ügyfél a tőkerészen felül köteles megfizetni a finanszírozónak
Használatbavételi engedély	Az építési hatóság által kiadott engedély, amely alapján a felépítmény (lakás, lakóház) használatba vehető, illetve lakhatóvá válik.

Hátralék	Olyan lejárt fizetési kötelezettség, amely abból származik, hogy a törlesztő részlet, vagy bármilyen egyéb költség, hiteldíj, egyéb díj nem került szerződés szerűen megfizetésre. A hátralék összege azonnal esedékes.
Haszonélvező/ Haszonélvezeti jog	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.
Helyszínrajz (v. Hivatalos térképmásolat)	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 kifüggesztett tájékoztató. A Hirdetménynek az adott szerződésre vonatkozó tartalma a szerződés elválaszthatatlan részét képezi Hitel/Hitelbiztosítéki arány: A Hitel- és hitelbiztosítéki érték aránya megmutatja, hogy a fedezetként felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékéhez képest mekkora a maximálisan nyújtható kölcsön.
Hitelbírálat	Összetett banki kockázatelemzési munkafolyamat, mely a konkrét hiteligenyítés kapcsán állapítja meg az ügyfél részére folyósítható hitel nagyságát.
Hitelfedezeti életbiztosítás	A hitelfedezeti életbiztosítás olyan kockázati életbiztosítás, amelynek célja, hogy a biztosítási esemény bekövetkeztekor a biztosító fizeti vissza a hátralévő hitel teljes összegét vagy annak egy részét a pénzügyi intézménynek. A hitelfedezeti biztosítás a hitelező által a tartozás biztosítékául követelt biztosítási szerződés. A biztosított mindig az adós, aki az esetleges biztosítási szolgáltatást már a szerződéskötéskor a hitelezőre engedményezi, vagy a hitelező a biztosítási szerződésben eleve kedvezményezettként kerül feltüntetésre. Biztosítási esemény lehet: a biztosítottnak a biztosítás tartama alatt bekövetkező halála, teljes és végleges munkaképtelensége vagy időleges keresőképtelensége. Az engedményezéshez a biztosítónak írásban hozzá kell járulnia.
Hitelbiztosítéki érték HBÉ	A jelzálog-hitelintézetek számára jogszabály által meghatározott fogalom: „A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlanok csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben annak bármely tulajdonosát megilletnek.”

	<p>A hitelbiztosítéki érték meghatározása során figyelemmel kell lenni az alábbi kockázatokra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Az ingatlan hosszú távú értékállóságának kockázatára, • a piaci adatok megbízhatósága miatti kockázatra, • egyéb adatok megbízhatósága miatti kockázatra, • a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (különös tekintettel a védelemre, az állagmegőrzésre és az értékesítési költségekre). <p>A hitelbiztosítéki értékben a hitelügylet kockázatai (nevezetesen a hitelezett tevékenység kockázatai és a hitelfelvevő személyében rejlő kockázatok) nem vehetők figyelembe.</p>
Hitel/Hitelbiztosítéki arány:	A Hitel- és hitelbiztosítéki érték aránya megmutatja, hogy a fedezetként felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értékéhez képest mekkora a maximálisan nyújtható kölcsön.
ingatlan-nyilvántartás	Az ingatlan-nyilvántartás közhitelesen településenként tartalmazza az ország valamennyi ingatlanának adatait (település neve, ingatlan fekvése, hrsz., művelési ág, tulajdonos stb.) , az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és tényeket. Az ingatlan-nyilvántartás részei a tulajdoni lap, az ingatlan-nyilvántartási térkép, az okirattár.
Jelzáloghitel/ingatlan fedezetű hitel	A hitel fedezete a biztosítékul felajánlott ingatlan. Az ingatlanra a Bank jelzálogjogot jegyeztet be.
Jelzálogjog	dologi biztosíték, amely az adós vagy akár harmadik természetes személy ingatlanára alapítható. A zálogtárgy továbbra is a zálogkötelezett tulajdonában marad, és jogosult az ingatlan rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, de köteles annak épségét megőrizni. Ingatlanra vonatkozó jelzálogjog keletkezéséhez a jelzálogjog ingatlan nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.
Kamat	A kamat olyan ellenérték, amelyet az adós a kölcsönvett pénzüsszegen felül fizet meg a kölcsönvett pénzüsszeg használatáért.
Referencia kamat	BUBOR: Budapesti bankközi kamatláb, a kereskedelmi bankok kihelyezési rátájának átlaga. (megtekinthető: http://www.mnb.hu/Statisztika/statisztikai-adatok-informaciok/adatok-idosorok) Az egyes kamatlábakat egy előre meghatározott eljárás szerint naponta számolják ki és teszik
Kamatfelár	Az irányadó kamat feletti kamatmérték, az ügyfélminősítés eredményétől függő vagy egyéb szempont alapján határozzák meg. Kamatfelár/marge mértékét százalékos formában adják meg az intézmények.
Kamatkockázat	Változó kamatozású hiteleknél a kamatkockázat azt jelenti, hogy a hitel futamideje alatt változhat a hitel kamata és így a törlesztőrészlete is. Referencia kamathoz kötött hiteleknél a referencia kamat változása révén a kölcsön

	ügyleti kamata automatikusan (a kölcsönszerződésben meghatározott időközönként) is változik.
Kamatperiódus	A „fogyasztónak nyújtott hitelről” szóló 2009. évi CLXII. törvény. alapján az időszak, amely alatt kamatperiódusokban rögzített kamatozás esetén a kamat mértéke, referencia kamathoz kötött kamatozás esetén a kamatfelár mértéke nem módosítható.
Kamatváltoztatási mutató:	A hitelezés refinanszírozási költségeihez és a hitel nyújtásához kapcsolódó, az üzleti kockázat körén kívül álló, a hitelezők által nem befolyásolható, tőlük független, valamint általuk el nem hárítható körülményekben bekövetkező változást objektív módon kifejező, a kamatmódosítás számításának alapjául szolgáló és a nyilvánosság számára hozzáférhető viszonyszám. A Bank csak olyan mutatót alkalmazhat, amely a Magyar Nemzeti Bank által engedélyezésre (honlapján közzétételre) került.
Kamatfelár-változtatási mutató	a kamatfelár módosításának alapjául szolgáló kamatváltoztatási mutató. A Bank csak olyan mutatót alkalmazhat, amely a Magyar Nemzeti Bank által engedélyezésre (honlapján közzétételre) került.
Késedelmi kamat	A késedelmi kamat a pénztartozás késedelmes teljesítésének következménye, amely a késedelembe esés időpontjától jár
Kölcsön	Kölcsönszerződés alapján rendelkezésre bocsátott pénzösszeg, emylet az adós/adóstárs a szerződésben megállapított időpontban – kamat és egyéb járulékok ellenében – köteles visszafizetni.
Közokirat	Olyan okirat, amelyet bíróság, közjegyző vagy más hatóság illetve közigazgatási szerv ügykörén belül megszabott alakban állít ki, mint közokirat teljesen bizonyítja a benne foglalt intézkedést vagy határozatot, az abban foglalt nyilatkozat megtételét, valamint idejét és módját
„jövedelem alapú” bírálat	A „jövedelem alapú” bírálat azt jelenti, hogy a rendszerbeli bírálat alapján az ügyfél fennálló és igényelt hiteleinek törlesztési kötelezettsége belefér a jövedelmébe (az ügyfél megélhetési költségeit is figyelembe véve).
Magánokirati formában megkötött kölcsönszerződés	A bank és az ügyfelek között létrejött kölcsönszerződés, amely megfelel a Ptk. irányadó szabályainak, rendelkezik a megfelelő alaki és tartalmi kellékekkel és mindkét fél egybehangzó akarata során jött létre.
Napi kamatszámítás	Az a kamatszámítási mód, amely során a Bank a kamat összegét az eltelt napok száma alapján állapítja meg. Ezért annak összege változó a megállapított törlesztő-részleten belül.
Nem rezidens	Rezidensnek nem minősülő természetes vagy jogszemély.
Ranghely/rangsor	Az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát – az Ingatlan-

	<p>nyilvántartási törvény eltérő rendelkezése hiányában - a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem iktatási időpontja határozza meg. Ranghelyet csak olyan kérelemmel lehet alapítani, amelyhez a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot is mellékeltek.</p> <p>A ranghely előzetes biztosításának, a ranghely fenntartásának ténye a jogosultak kérelme alapján az ingatlan-nyilvántartás tulajdoni lapján legfeljebb egy évi időtartamra, a törvényben meghatározott módon feljegyezhető.</p> <p>A bejegyzések ranghelyével való rendelkezés, harmadik személyeknek a ranghely módosítása időpontjában bejegyzett jogai sérelmével nem járhat.</p>
Rendszeres havi nettó jövedelem	Havi rendszerességgel ismétlődő, adózás utáni igazolható jövedelem.
Rezidens	<p>23/2013. (XI. 6.) MNB rendelet szerint rezidensnek minősül minden olyan természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, amely gazdasági érdekeltiségének központja Magyarország gazdasági területén van. Ennek megfelelően rezidensnek minősül:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Magyarországon területén állampolgárságától 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 személyt, 2. a külföldön működő magyar diplomáciai és konzuli képviseletek, azok magyar állampolgárságú tagja, alkalmazottja és az említett személyek családtagja, a Magyar Honvédség hivatásos vagy szerződéses állományának külföldön szolgálatot teljesítő tagja, továbbá a Magyar Állam alkalmazásában külföldön munkát végző egyéb természetes személy
Saját erő	A banki finanszírozáson kívüli forrás, így minden pénzeszköz, amely a bankkölcsönön felül szükséges a hitelcél eléréséhez. Építkezésnél minden fizikai munka, beépített anyag. Ide tartoznak a vissza nem térítendő állami támogatások is. Illetve a lízingbevevő által átadott pénzeszköz, amely a lízingelt vagyontárgy megszerzéséhez szükséges.
Speciális kiszolgálási igényű ügyfél	Fogyatékos személy
Társasház	A társasház mint jogintézmény nem más, mint az egymástól független tulajdonok közös m_ködése. A társasház látszólag egységes ingatlan, valójában mind fizikai,

	<p>mind jogi értelemben több m_szakilag megosztott, önálló (és önállóan forgalomképes, azaz eladható, átruházható) ingatlan szétválaszthatatlan csoportja, melyhez az önálló ingatlanokat együtt vagy külön-külön kiszolgáló épületrészek és a földterület tartozik. A közös részekre a tulajdonostársak – hányadok szerint meghatározott – eszmei osztatlan közös tulajdonjoga áll fenn. A közös és elkülönült tulajdonjogok sajátos egysége teremti meg a társasház speciális jellegét. A 2003. évi CXXXIII. számú, "a társasházakról" szóló törvény szabályozza jelenleg a közös tulajdon e különösen fontos sajátos alakzatát</p>
Társasházi alapító okirat	Társasházat fennálló vagy felépítendő épületre lehet alapítani, ha abban legalább két, külön tulajdonként bejegyezhető lakás, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiség van vagy alakítható ki.
Tulajdoni lap	<p>A tulajdoni lap a Magyarország területén található, az ingatlan nyilvántartásban bejegyzett ingatlanok adatait, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket magába foglaló – számítógépen kezelt - okirat. Az egységes ingatlan-nyilvántartás része. Tartalmazza az adott ingatlanra vonatkozó számszerű adatokat, a tulajdonosi, kezelői, használói jogokat, az egyéb bejegyezhető jogokat és tényeket. Három részből áll:</p> <p>I. Az ingatlan elhelyezkedését és számszerű adatait rögzíti (cím, fekvés, rendeltetés, helyrajzi szám, terület stb.)</p> <p>II. Az ingatlanra vonatkozó alapvető jogot a tulajdonos, kezelő, használó nevét, címét, tulajdonos esetében a tulajdoni hányadát, tulajdonszerzés módját tartalmazza.</p> <p>III. Az egyéb jogokat és jogilag jelentős tényeket tartalmazza. Ezek az ingatlanra vonatkozó terhek, korlátozások (pl. jelzálogjog, telki szolgálat, haszonélvezet stb.) vagy a jogosult jogainak korlátozása (pl. elidegenítési és terhelési tilalom, vételi jog stb.)</p>
THM	<p>A teljes hiteldíj mutatót (THM) a 83/2010. (III.25.) Korm. rendelet előírásai szerint a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló törvényben meghatározott valamennyi lakossági kölcsön és pénzügyi lízing esetén meg kell határozni, és közzé kell tenni. A THM egyéves időszakra vetített százalékos érték, mint ahogyan a neve is jelzi, a hitel teljes díját mutatja meg, azaz gyakorlatilag minden olyan költséget tartalmaz, amelyet a pénzügyi intézménynek a tőkén felül fizetnünk kell.</p> <p>A THM szerepe az, hogy közlése időpontjában (hirdetéskor vagy a szerződés aláírása előtt), az akkor ismert feltételek alapján adjon előzetes tájékoztatást, és tegye lehetővé az összehasonlítást a hasonló termékek tekintetében</p>

	<p>A THM tartalmazza a hitelszerződés kapcsán fizetendő összes díjat (kamatot, díjat, költséget, jutalékot, adót), valamint a hitelhez kapcsolódó járulékos szolgáltatások költségeit, ha a hitelező számára ismertek, továbbá a szolgáltatás igénybevételét a hitelszerződés megkötéséhez a hitelező előírja (különösen: a kamatot; a kezelési költséget; a hitelbírálati díjat; az értékbecslési díjat; lakásépítéseknel a helyszíni szemlék díját; a hitelközvetítőnek fizetendő díjat; az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját; a számlavezetés és készpénz-helyettesítő fizetési eszköz használatának költségeit és a fizetési műveletekkel kapcsolatos egyéb költségeket, amennyiben a számla vezetését a hitelező előírja; biztosítási és garancia díját, amennyiben a jelzáloghitelhez vagyonbiztosítás szükséges</p> <p>Ugyanakkor a THM nem tartalmazza: a késedelmi kamatot; a hitel futamideje meghosszabbításának (prolongálás) költségét; az egyéb olyan fizetési kötelezettséget, amely a szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítéséből származik, a közjegyzői díjat; kereskedelmi kölcsön vagy kapcsolt hitelszerződés esetén a fogyasztó által a termékek vagy szolgáltatások megvételéért fizetett – a vételáron felüli – díjat, függetlenül attól, hogy készpénzzel vagy hitelből fizeti, valamint a számlavezetés és készpénz-helyettesítő fizetési eszköz használatának költségeit és a fizetési műveletekkel kapcsolatos egyéb költségeket, ha a hitelező nem írja elő az adott hitelszerződéshez és költségeit a fogyasztóval kötött szerződésben egyértelműen</p>
Törlesztőrészlet	A felvett hitel után fizetendő kamat, díj/költség és tőketörlesztés együttes, időszakonkénti összege
Ügyfélminősítés	Az ügyfélminősítés célja az ügyfél-, kibocsátó hitelképességének, (fizetőképességének és fizetőkészségének) strukturált kockázati becslése. A minősítés objektív folyamat, üzleti és hozammegfontolások azt nem befolyásolhatják, továbbá a minősítési módszertan elsődlegesen a fedezeteken nem alapulhat. A Banknak minden ügyfelet a hitelbírálati folyamat részeként minősíteni szükséges és minősítési kategóriába kell sorolni.
Változó kamatozás	<p>A szerződés megkötésekor a szerződésben rögzítésre kerül, hogy a kamatozás változó, a pénzügyi intézmény jogosult a kamat mértékét változtatni a jogszabályi előírások betartása mellett (ez jelenleg azt jelenti, hogy – fő szabály szerint – a kamatláb változtatás dátuma előtt 60 nappal a pénzügyi intézménynek Hirdetményében közzé kell tenni).</p> <p>A kamat mértékét általában a piaci kamatok változása, illetve a pénzügyi intézmény üzletpolitikája befolyásolja,</p>

	melyre nagy hatással van a Magyar Nemzeti Bank irányadó kamatainak változása
Várható hitelbiztosítéki érték	Az a hitelbiztosítéki érték, amely nem az értébecslés határnapjára vonatkozik, hanem egy bizonyos időpont vagy adott feltételek teljesülése illetve bekövetkezése esetére; pl: építés esetén az építkezés építési engedély szerinti 100%-os befejezését
Zálogkötelezett	Az a természetes személy, aki a hitel fedezetéül szolgáló ingatlanban tulajdonjoggal rendelkezik, vagy rendelkezni fog és arra zálogjogot enged.