

# HITELFELVÉTELI KISOKOS

## **Jövedelem (elfogadható jövedelem)**

Bevétel, mely az elvégzett munkáért vagy szolgáltatásért jár. A háztartásokban a legfőbb jövedelemforrás a munka, melyért munkabért (pénzt vagy természetbeni juttatást) kap a munkavállaló a munkáltatótól. Származhat azonban még más forrásból is (saját vállalkozás, ingatlan-bérbeadás, befektetett tőke utáni hozam stb.), illetve valamilyen egyszeri, rendkívüli bevételből (örökség, nyereség). Minden bank egyedileg dönt a jövedelmek elfogadhatóságáról.

## **Szabadon felhasználható jövedelem**

Az összes havi kiadás után a jövedelmünkből fennmaradó összeg. A bankok ezt úgy állapítják meg, hogy az igazolt jövedelmeket (pl. munkabér, lakáskiadásból származó jövedelem, családi pótlék, GYES, vállalkozásból származó jövedelem, stb.) összeadják, majd ezekből kivonják a más (ki nem váltandó) hitelek törlesztésére fordított összeget. Ebből még levonják az adott család megélhetési költségeit (ehhez gyakran használják a KSH által közölt megélhetési költségeket), majd így megkapják azt az összeget, ami szabadon felhasználható. Általában ennek az összegnek egy bizonyos százaléka lehet az új hitel törlesztőrészelete - ezt a bank belső szabályzatai tartalmazzák, bankonként ennek mértéke eltérhet.

A jövedelmek elfogadásánál is különbözőképpen számolnak a bankok, bizonyos pénzügyintézetek 100%-ban elfogadják pl. a lakáskiadásból származó, igazolható jövedelmet, míg mások csak annak 50%-át fogadják el.

## **Adóminősítés**

Annak elemzése, hogy az adós tartozásának visszafizetése milyen kockázatokkal jár. Máshogyan fogalmazva az adós jövőbeli várható fizetési képességének és hajlandóságának vizsgálata. Gondos elemzésen alapul és

az ügyfél nemfizetési kockázatáról ad képet. Értelmszerűen minél jobb hitelminősítési kategóriába tartozik valaki, annál olcsóbban kaphat hitelt, hiszen a bank kockázata is alacsonyabb.

Az adóminősítés során, a hitel típusától függően, a bank megvizsgálja a hiteligénylő(k) igazolt jövedelmét és egyéb bevételeit, valamint jelzáloghiteleknél a fedezetül felajánlott ingatlant is. Sok esetben a hiteligénylő egyéb hiteleit, hitelszerű kiadásait is átnézik és főként ezek alapján számolják ki, hogy az igénylő hitelképes-e.

### **Kamatperiódus**

Az az időszak, amelyen belül a felvett hitel kamata nem változik. A bank csak a kamatperiódus fordulónapján változtathatja meg a hitel kamatát. Hitelszerződés megkötésénél bizonyos esetekben lehetőség van a kamatperiódust kiválasztani. Minél hosszabb a kamatperiódus, annál nagyobb biztonságban érezhetjük magunkat, ha rosszabbodó gazdasági helyzetre vagy emelkedő alapkamatra számítunk. Jelzáloghiteleknél általában javasolt legalább egyéves kamatperiódusú hitelt választani. Fedezetlen hiteleknél (pl. személyi kölcsön) sokszor nem értelmezhető a kamatperiódus, mivel a futamidő végéig garantálja a hitelintézet, hogy a hitel kamata nem fog megváltozni.

### **Közjegyzői okirat**

Olyan okirat, amely közjegyző által aláírtan tanúsítja az okiratba foglalt nyilatkozat megtételét, annak helyét, idejét és módját, illetve, hogy az okirattal tanúsított adatok és tények a valóságnak megfelelnek. Jelzálogszerződésnél általában kétféle kötelezettségvállaló nyilatkozatot (közjegyzői okiratot) használnak a bankok – ezek közül csak egyfelét kell aláírni:

Egyoldalú: A hiteligénylő jelzáloghitel kölcsönszerződésben foglalt kötelezettségvállalását tartalmazza.

Többoldalú: Ugyanaz, mint az egyoldalú, csak ebben az esetben magát a kölcsönszerződést foglalják közjegyzői okiratba (általában ennek magasabb a díja).

### **Kezdeti költség(ek)**

A hitelfelvétel során azokat az egyszeri kiadásokat nevezzük kezdeti költségeknek, melyek megfizetése nélkül a bank nem fogja a hitelt folyósítani. Ezek közé tartozik az értékbecslési díj és a közjegyzői díj is.

Akciók keretében a bankok sokszor a kezdeti költségek egy részét elengedhetik vagy a folyósítás után jóváírhatják az adós számláján - cserébe viszont a bankhoz történő jövedelemátutalást vagy egyéb banki termékek igénybevételét írhatják elő.

## **Előtörlesztés**

Amikor az adós az esedékes törlesztőrészleten kívül legalább háromhavi törlesztőrészletet előre kifizet a bank részére. Ekkor a bank előtörlesztési díjat számíthat fel, ami lehet fix összeg vagy az előtörlesztési kívánt összeg néhány százaléka.

2016.03.21. után kötött jelzáloghitel részletes vagy teljes előtörlesztése (végtörlesztés) esetén külön díj nem kerül felszámításra

- a bank által kötelezően előírt előtörlesztés teljesítése esetén,
- ha az előtörlesztés visszafizetési biztosítékként kötött lakástakarék-pénztári vagy biztosítási szerződés alapján történik,
- a kamatperiódus lejáratát után a kamat emelkedése esetén díjmentes a végtörlesztés, amennyiben a végtörlesztési igényt a kamatperiódus-forduló előtt legkésőbb 60 nappal jelzed a bank felé, és az összeg legkésőbb a kamatperiódus-forduló napján rendelkezésre áll a törlesztésre megjelölt bankszámlán.

## **Előtörlesztési díj**

Ha a hitelszerződéstől eltérő időpontban történik a törlesztés, akkor a bank külön díjat számíthat fel. Ez lehet fix összeg vagy az előtörlesztési kívánt összeg néhány százaléka.

2016.03.21. után kötött jelzáloghitel részletes vagy teljes előtörlesztése (végtörlesztés) esetén külön díj nem kerül felszámításra

- a bank által kötelezően előírt előtörlesztés teljesítése esetén,
- ha az előtörlesztés visszafizetési biztosítékként kötött lakástakarék-pénztári vagy biztosítási szerződés alapján történik,
- kamatperiódus lejáratát után a kamat emelkedése esetén díjmentes a végtörlesztés, amennyiben a végtörlesztési igényt a kamatperiódus-forduló előtt legkésőbb 60 nappal jelzed a bank felé, és az összeg legkésőbb a kamatperiódus-forduló napján rendelkezésre áll a törlesztésre megjelölt bankszámlán.

Egyéb esetben a díj mértéke a betörlesztett összeg maximum 1,5%-a, amennyiben az elő/végtörlesztés kamatperiódus-fordulókor történik, és legfeljebb 2%, amennyiben az elő/végtörlesztés nem kamatperiódus-fordulókor történik.

### **Igazolt jövedelem**

Szabadon (azaz az adók és járulékok levonása után) elkölthető pénzösszeg, melyet a magánszemély bankszámlájára, vagy készpénzben havi rendszerességgel kap. Igazolt havi nettó jövedelemnek nevezzük azokat a jövedelmeket, melyeket hivatalos dokumentumokkal tudsz igazolni, pl. NAV (APEH) jövedelemigazolás, bankszámlakivonat, munkáltatói igazolás, nyugdíjrészletező.

### **Futamidő**

A pénzügyintézzel kötött hitelszerződésben foglalt időtartam, mely alatt köteles vagy visszafizetni a felvett hitelt, annak minden díjával, kamatával és költségével együtt. A futamidőt meg lehet változtatni az eredeti szerződés módosításával.