

## Tájékoztató

### a kamatkockázatról és a konstrukcióváltás lehetőségeiről a változó, vagy legfeljebb egy évre rögzített kamatozású lakossági (fogyasztói) jelzáloghitelekre vonatkozóan

**Jelen ismertetőben** a változó, vagy legfeljebb egy évre rögzített kamatozású lakossági (fogyasztói) jelzáloghitellel rendelkező fogyasztónak minősülő (a szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körén kívül eljáró természetes személy) ügyfeleink részére **nyújtunk tájékoztatást a kamatkockázatról és kamatperiódus módosítással kapcsolatos lehetőségekről a Magyar Nemzeti Bank 9/2019. (IV. 15.) számú, a változó kamatozású jelzáloghitelek kamatkockázatáról, valamint az annak kezeléséről szóló ajánlására is figyelemmel.**

## Fontos fogalmak

**Kamat:** A hitel/kölcsön „ára”, amelyet az adós köteles megfizetni a hitel/kölcsön nyújtójának, az igénybe vett kölcsön használatáért. A kamatot hitel-/kölcsönösszeg százalékában határozzák meg, általában éves kamatláb formájában.

**Ügyleti kamat:** A ténylegesen igénybe vett és még vissza nem fizetett kölcsönösszeg után, a folyósítás napjától az Adós által a pénzhasználat díjaként fizetendő összeg, melynek első kamatperiódusra érvényes éves százalékos mértékét (kamatláb) a kölcsönszerződés tartalmazza.

**Referencia-kamatláb:** Referencia-kamatlábnak a hitelszerződésekben meghatározott változó hitelkamat számításának alapjául szolgáló, a nyilvánosság számára hozzáférhető, a Hitelezettől független piaci szereplők által jegyzett és a Magyar Nemzeti Bank által honlapján közzétett, a piaci hatások függvényében változó, mindenkor irányadó kamatlábat tekintjük. Ennek mértékére a hitelezőnek nincs ráhatása, jellemzően a BUBOR, LIBOR, vagy EURIBOR valamelyike a devizanem függvényében. A Magyar Nemzeti Bank által a referencia-kamatlábak hivatalos értékének tekintett elérési útvonala az MNB honlapján található, az alábbi linken érhető el: <http://www.mnb.hu/fair-bank/referencia-kamatok>

**Kamatfelár:** A Hitelezett által saját hatáskörben meghatározott, a referencia-kamatlábon felül - a hitelkamat részeként - éves százalékban kifejezett mértékű fizetendő kamat, a hitelkamat és a referenciakamat különbségeként meghatározott kamatrész.

**Kamatperiódus:** Az ügyleti kamat változásának gyakoriságát mutatja. Az az időszak, amelyen belül a felvett hitel kamatlába nem változik. A hitelt nyújtó pénzügyi intézmény csak a kamatperiódus fordulónapján változtathatja meg a hitel kamatát.

**Kamatfelár-periódus:** Referencia-kamatlábhoz kötött árazású ügyletek esetén a kölcsön ügyleti kamatára vonatkozó azon időszak, amely időszak alatt a referencia-kamatlábon felül megállapított kamatfelár mértéke feltétlen módon állandó. A referencia-kamatláb mértékére a Hitelezőnek nincs ráhatása, az a piaci hatások függvényében a referencia kamatláb futamidejének megfelelő időközönként változhat. A kamatfelár-perióduson belül a referencia-kamatláb mértéke változhat.

**Kamatkockázat:** Változó kamatozású hiteleknél a kamatkockázat azt jelenti, hogy a hitel futamideje alatt változhat a kamat mértéke, amely a törlesztőrészlet változását (növekedését vagy csökkenését) eredményezheti.

## Kamatozási típusok

A fogyasztói hitelszerződések kamatozásának átláthatóságát, követhetőségét segítő, ún. "fair banki"<sup>1</sup> előírások alapján a jelzáloghiteleket kamatozás szempontjából három csoportba lehet sorolni.

<sup>1</sup> A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény és egyes kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2014. évi LXXVIII. törvény „fair”, azaz etikus bankrendszer néven vált ismertté, mely átláthatóvá és ezáltal követhetővé teszi a fogyasztói hitelszerződések kamatának alakulását. A jogszabályok vonatkozó előírásait 2015. február 01. napjától kell alkalmazni.

- **Futamidő végéig rögzített kamatozás:** a kamat mértéke a szerződés alapján nem változik, így a futamidő végéig kiszámítható, változatlan törlesztési terhet jelent a fogyasztók számára.
- **Kamatperiódusokban rögzített kamatozás:** a kamatperiódus időszaka alatt a kamat változatlan marad, azaz a törlesztőrészlet is hosszabb távon, akár 5 vagy 10 évig rögzítetté válik. A kamat mértéke kizárólag a kamatperiódus lejártakor módosulhat, az MNB oldalán közzétett kamatváltoztatási mutató értékével.
- **Referencia-kamatlábhoz kötött kamatozás:** az ügyleti kamat mértékét – amely referenciakamatból (pl. BUBOR) és kamatfelárból áll – meghatározott időközönként a referenciakamathoz kell igazítani, amely minden esetben hatással van a fizetendő törlesztőrészletre. A kamat mértéke – és így a törlesztőrészlet összege – a referenciakamaton felüli kamatfelár változása esetén is módosulhat, amennyiben a kamatfelár mértéke nem rögzített a futamidő végéig. A kamatfelár-módosítás mértékét az MNB oldalán közzétett kamatfelár-változtatási mutató értéke mutatja meg. Ehhez a hiteltípushoz tartoznak a 2015-ben forintosított deviza alapú hitelek és devizahitelek.

A „fair banki” szabályok alapján, a pénzügyi intézménynek a három évet meghaladó futamidejű hiteleknél a hitelkamatot, míg a referencia kamatlábhoz kötött – így változó kamatozású – hitel esetében a kamatfelárat, legalább három éves kamatperiódusra előre kell rögzítenie.

A **kamatváltoztatási mutatót** a kamatperiódusokban rögzített kamatozású hiteleknél kell alkalmazni kamatperiódusonként. Azoknál a hiteleknél, ahol a hitel referenciakamathoz kötött változó kamatozású, ott a **kamatfelár-változtatási mutatót** kell figyelemmel kíséreni. Ide tartoznak azok a jelzáloghitelek is, melyek forintosításra kerültek. Ezen hiteleknél a kamatfelár – a hitelkamat és a referenciakamat (3 havi BUBOR) különbsége – rögzített a kamatperiódus alatt. A hitel kamata a referenciakamattal változik a kamatperióduson belül, a referenciakamat futamidejéhez igazodva, a kamatfelár pedig kamatfelár-periódusonként változik a kamatfelár-változtatási mutatónak megfelelően.

**A referencia-kamatlábakat és a mutatókat az MNB számítja és teszi közzé.** A pénzügyi szolgáltató használhatja a saját kamatváltoztatási, kamatfelár-változtatási mutatóit vagy referencia-kamatlábát, amennyiben azt a Magyar Nemzeti Bank előzetesen jóváhagyta. A mutatókat és azok értékeit ezen a honlapon ellenőrizheti: <https://www.mnb.hu/fair-bank>

## Rövid és hosszú kamatperiódusú kölcsönök előnyei és hátrányai

A lakossági jelzálogkölcsönök az előzőekben ismertetettek alapján tehát különböző kamatperiódussal érhetőek el. Általánosságban elmondhatjuk, hogy minél rövidebb a kamatperiódus, jellemzően annál alacsonyabb kamat mellett juthatunk a hitelhez, azonban a kamat gyakrabban változhat. Hosszabb kamatperiódus választása esetén pedig kiszámíthatóbb, előre tervezhető hitelkonstrukciót kapunk, jellemzően magasabb kamattal. A hazai pénzügyi intézmények kínálatában megtalálhatóak a 3 havi, 6 havi, 12 havi, 3 éves, 5 éves, 10 éves, 15 éves, 20 éves kamatperiódusú, és a futamidő végéig fix kamatozású jelzáloghitelek is.

A piaci környezet folyamatosan változik, ebből adódóan csökkenhet, vagy nőhet az ügyfél által fizetendő kamat és a kamatmozgások iránya előre nem kiszámítható. Ha csökkennek a kamatok, mérséklődik a törlesztőrészlet, ám ha a kamatok nőnek, az adósok által fizetendő törlesztőrészlet is emelkedik.

Mivel hitelfelvételkor a fő mérlegelési szempontok közé tartozik a kölcsön éves ügyleti kamata és várható törlesztőrészlete, ezért jellemző, hogy az alacsonyabb kamatú, azonban változó, rövid kamatperiódusú hitelek a legkedveltebbek a lakosság körében, az alacsony induló törlesztőrészlet miatt. A futamidő alatti kamatszint változása viszont jelentős kockázatot jelenthet.

**Jelen tájékoztatóval szeretnénk felhívni Ügyfeleink figyelmét a kamatkörnyezet változásaiból eredő kamatkockázatra, valamint a kamatkockázat mérséklése és a jövőbeni törlesztőrészlet kiszámíthatósága érdekében igényelhető szerződésmódosítási, konstrukcióváltási lehetőségekre.**

## Kamatkockázat

A hitelkamatok változása kockázatot jelent, mivel a változás irányát és mértékét nem lehet előre kiszámítani. A kamatok csökkenése mérsékli a törlesztőrészlet összegét, a kamatok növekedésével azonban emelkedik a törlesztőrészlet összege. Minél hosszabb ideig rögzített a kamat, annál tovább marad változatlan a

törlesztőrészlet. Ha pedig futamidő végéig rögzített a kamat, a törlesztőrészlet is állandó lesz a hitel lejáratáig.

Az elmúlt években tapasztalható alacsony kamatkörnyezet következtében a hitelek kamatai, és így a fogyasztói jelzáloghitelek kamatai is alacsonyabbak. A referenciakamat (pl. BUBOR) potenciális emelkedésével azonban a törlesztési teher rövid időn belül, akár 3 havonta is növekedhet, így egy esetleges kamatsokk a törlesztőrészlet fizetési képességet érzékenyen érintheti.

Fontos megjegyezni, hogy míg a referencia-kamatlábhoz kötött hitelek esetében a referenciakamat emelkedése akár 3, 6 és 12 havonta is növelheti a törlesztőrészletet, addig a referenciakamat emelkedése a hosszabb kamatperiódusban rögzített hitelek kamatát és így törlesztőrészletét a kamatrögzítés időszaka alatt nem érinti.

Fontos, hogy amennyiben a kedvezőtlen magasabb kamatkörnyezet a kamatperiódus lejártá (pl. 5 vagy 10 év) után is fennmarad, az ilyen kamatperiódusban rögzített kamatozású hitel is átárazódik, azonban annak hatása várhatóan mérsékeltebb törlesztőrészlet növekedést eredményez az időközben lecsökkent tőketartozásra tekintettel.

**Fontos, hogy a felelős döntés meghozatalához a fogyasztók – akár új hitel felvételekor, akár a meglévő jelzáloghiteleik átalakítása kapcsán – ne csupán az aktuális kamatmértékeket és törlesztőrészleteket mérlegeljék, hanem a kamatváltozás kockázatának lehetséges következményeit is értékeljék.**

**Amennyiben Önnek fontos,** hogy a törlesztőrészlet hosszú távon változatlan, ezáltal kiszámítható legyen, akkor válassza a hosszabb kamatperiódusú kamatozású hiteleket, érdemes megfontolni a meglévő referencia-kamatlábhoz kötött hitel kamatának hosszabb távra történő rögzítését is. A hosszabb távra rögzített kamatozású hitelek kamata a jelenlegi változó kamatozású konstrukcióknál magasabb, ám ezek hosszabb időre védelmet nyújtanak a kamatok változása, és így a törlesztőrészletek esetenként jelentős, rövid időn belül bekövetkező emelkedése ellen.

**Kérjük, vegye figyelembe,** hogy később, egy esetleges kamatemelkedés utáni szerződésmódosításra valószínűleg csak kedvezőtlenebb feltételekkel lesz lehetősége. Ezért – **ha Önnek fontos a törlesztőrészlet hosszú távú változatlansága, kiszámíthatósága** – még egy esetleges kamatemelkedést megelőzően érdemes minél hosszabb időszakra fixált kamatozásúra módosítani a hitelszerződést!

**Kérjük, hogy döntésénél azt is vegye figyelembe,** hogy a jelenlegi szerződése szerinti változó kamat mértéke és törlesztőrészlete a jövőben akár kedvezőbbben is alakulhat, mint a szerződésmódosítással elérhető kamat mértéke és törlesztőrészlete.

## A kamatozás módjának megváltoztatási lehetőségei - konstrukcióváltás

A Hitelintézet lehetőséget biztosít **Ügyfelei számára,** hogy a kamatkockázat csökkentése érdekében meglévő piaci kamatozású jelzáloghitelüket **hosszabb kamatperiódusúra válthassák.** A konstrukcióváltással elérhető termékek kondícióira vonatkozó **részletes információkat** a Takarékcsoport lakossági jelzáloghitelek esetén alkalmazott kondíciókról szóló hirdetménye tartalmazza. A konstrukcióváltott ügyletekre a Takarékcsoport Pénzügyi Szolgáltatási Üzletszabályzat, a Takarékcsoport Lakossági Jelzáloghitelvezetés Általános Szerződési Feltételei, illetve a vonatkozó Lakossági Jelzáloghitel Hirdetmény vonatkozik.

A hosszabb kamatperiódus miatti magasabb kamat következtében megnövekedhet a törlesztőrészlet. Amennyiben ezt nem tudja, vagy nem akarja vállalni, a futamidő esetleges növelése szolgálhat megoldásként.

**Ha Önnek hosszú távon fontos a törlesztőrészlet változatlansága, kiszámíthatósága,** akkor érdemes megfontolnia, hogy meglévő hitele kamatát szerződésmódosítással hosszabb távra rögzítse!

**Felhívjuk szíves figyelmét,** hogy az esetleges szerződésmódosítást Önnek kell kezdeményeznie szerződésmódosítási kérelem benyújtásával. A szükséges nyomtatványokat személyesen a Hitelintézet fiókjában kérheti, illetve eléri a Hitelintézet honlapján is.

## A szerződésmódosítás folyamata

### 1. Szerződésmódosítási kérelem benyújtása

A kérelmet **személyesen kell benyújtania**, a szerződésmódosítás időpontját munkatársunkkal kell egyeztetnie. Ügyintéző kollégáink tájékoztatást nyújtanak a kapcsolódó teendőkről, költségeiről, átfutási időkről, valamint arról, hogy – mivel a hosszabb kamatperiódusra váltás, várhatóan magasabb kamatot eredményez – a választott, hosszabb kamatperiódus esetén milyen törlesztőrészletre számíthat.

### 2. Szerződésmódosítás aláírása

A Szerződés **érvényesen csak írásban**, a Hitelintézet és az Adós **közös megegyezésével** módosítható.

A Hitelintézet a szerződésmódosítás tervezetét előzetesen megküldi/átadja az Ön számára, ezt követően legkorábban 3 nap múlva van lehetőség a szerződésmódosítás aláírására. **Felhívjuk szíves figyelmét**, hogy a szerződésmódosítást az összes ügyletszereplőnek alá kell írnia, vagyis amennyiben az Adóson kívül Adóstárs, Zálogkötelezett, Készfizető kezes, egyéb szereplő is részt vett az ügyletben, mindenkinek egy időben meg kell jelennie a fiókban és adott esetben a közjegyzőnél is.

### 3. Közjegyzői okirat módosítása

A kölcsönszerződés módosítását **közjegyzői okiratba kell foglalni**. Amennyiben az eredeti szerződés kétoldalú közjegyzői okirati formában készült, úgy a szerződésmódosítást is ilyen formában kell megkötni. Amennyiben az eredeti szerződés magánokirati formában készült, úgy a módosítás is magánokirati formában készül, és el kell fáradniuk a közjegyzőhöz, hogy az egyoldalú kötelezettségvállaló okiratot aláírják. A **közjegyzői díj pontos mértéke** a közjegyzői díjszabásról szóló 14/1991. (XI.26.) – 2019. július 01. napjától a 22/2018. (VIII. 23.) számú – IM rendelet alapján kerül a közjegyző által meghatározásra, megfizetése az Ügyfelet terheli.

### 4. Hatálybalépést követően a hitel törlesztése az új kondícióknak megfelelően

A módosított ügyleti kamat az új kamatperiódus kezdő napjától kezdődően kerül felszámításra.

**Felhívjuk szíves figyelmét**, hogy a Hitelintézet a szerződésmódosítás hatálybalépésének feltételeként a közjegyzői okirat benyújtásán túl elvárja, hogy **a szerződésmódosítás hatálybalépésének napján a kölcsön ne legyen hátralékos**. A Hitelintézet elvárja az Adóstól, hogy a Kölcsön törlesztésének szerződésszerűen eleget tegyen, és amennyiben késedelme állna fenn, a hátralékot a szerződésmódosítás hatálybalépési feltételeinek legkésőbbi teljesítési határidejéig rendezze, továbbá biztosítsa a Szerződésmódosítás hatálybalépésének napján is a késedelemmentességet. **Amennyiben a kölcsön hátralékos**, a szerződésmódosítást a Hitelintézetnek nem áll módjában hatályba léptetni, és ebben az esetben a kölcsön az eredeti – korábban már módosított szerződés esetén a módosított – feltételekkel marad hatályban, azaz a kamatozás módja nem fog változni.

## További fontos tudnivalók

**Felhívjuk szíves figyelmét**, hogy a **konstrukcióváltási kérelmet nem áll módunkban további szerződésmódosítási kérelemmel együtt kezelni**, mely alól kivételt képez a futamidő hosszabbítása iránti kérelem. Amennyiben más jellegű módosítási igénye lenne, azt külön formanyomtatványon tudja a Hitelintézet részére benyújtani, a leboncolására külön szerződésmódosítás keretében van csak lehetőség.

**Amennyiben a futamidő meghosszabbítása mellett dönt**, legyen tekintettel arra, hogy a hosszabb futamidő alatt összességében több kamatot, díjat, költséget kell megfizetnie a Hitelintézet felé, ami növeli hitelének teljes díját. **Felhívjuk szíves figyelmét**, hogy futamidő hosszabbítására abban az esetben tudunk lehetőséget biztosítani, **amennyiben a kölcsön lejáratának hónapjában az Adós (több Adós/Adóstárs esetén az Adósok közül legalább az egyik Adós) nem töltheti be a 70. életévét. A teljes futamidő a futamidő hosszabbítását követően sem haladhatja meg a 35 évet.**

A Hitelintézet a kérelem elbírálásának jogát fenntartja, a kérelmet el is utasíthatja, illetve az Ügyfél kérelmében foglaltaktól eltérő ajánlatot is adhat. Jelen tájékoztató nem minősül ajánlattételnek és nem jelent kötelezettségvállalást kölcsönszerződés megkötésére, módosításra, kölcsön folyósítására. A tájékoztatás nem teljeskörű, a további lehetőségekről és a részletekről [takarekcsoport.hu/maganszemelyek/konstrukciovalt](http://takarekcsoport.hu/maganszemelyek/konstrukciovalt) internetes oldalon, a Hitelintézet saját honlapján, telefonos ügyfélszolgálatán és a Hitelintézet fiókjaiban is érdeklődhet.