

# Hitelbírálat

# Tantárgyi követelmények

## Tananyag:

- Gál Erzsébet: Hitelkérelem, banki ismeretek – 6., 7., fejezet - elektronikus tankönyv - [www.tankönyvtar.hu](http://www.tankönyvtar.hu)
- Dr. Sági Judit: Bankügyletek gyakorlati ismeretei Saldo Kiadó 2009
- Előadás anyaga

# A Hitelintézeti tevékenység tartalma

A hitelintézetek által végezhető tevékenységek besorolása:

- ☞ Aktív bankügyletek;
- ☞ Passzív bankügyletek;
- ☞ Értékpapírokkal végzett ügyletek;
- ☞ Deviza- és valutaügyletek;
- ☞ Fizetési forgalommal kapcsolatos bankügyletek;
- ☞ Egyéb bankügyletek.



Semleges  
bankügyletek

# Bankügyletek kategorizálása

- Aktív bankügyletek – bank pénzt ad át és követelése keletkezik
- Passzív bankügyletek – bank pénzt fogad el és kötelezettsége keletkezik
- Semleges bankügyletek
  - Olyan bankügylet, ami nem aktív, illetve passzív
  - Bankszolgáltatások és banki kötelezettségvállalások
  - Olyan ügyletek, amelyeknek volumene nem jelenik meg a bank mérlegében (mérleg alatti tételek)
  - Olyan ügyletek, amelyek jutalék- és díjbevételt jelentenek a bank számára

# A bank aktív műveletei

Hitelek

Lízing,

Faktoring,

Forfétíng,

Tartozásátvállalás,

Váltó

# Mi a hitel?

A hitel (a legáltalánosabb definícióval élve) nem más, mint pénzeszközök ideiglenes átengedése kamatfizetés ellenében, melynek során a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás időben elválnak egymástól.

# Hitel - kölcsön

- Ptk. 522.§ (1) „**Bankhitelszerződéssel** a hitelintézet arra vállal kötelezettséget, hogy jutalék ellenében meghatározott hitelkeretet tart a másik szerződő fél rendelkezésére, és a keret terhére – a szerződésben meghatározott feltételek megléte esetén – kölcsönszerződést köt, vagy egyéb hitelműveletet végez.”
- Ptk. 523. § (1) **Kölcsönszerződés** alapján a pénzüintézet vagy más hitelező köteles meghatározott pénzösszeget az adós rendelkezésére bocsátani, az adós pedig köteles a kölcsön összegét a szerződés szerint visszafizetni.  
(2) Ha a hitelező pénzüintézet, - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - az adós kamat fizetésére köteles (bankkölcsön).

# Lakossági kölcsön fajtái

- Fejlesztési hitel (pl. lakáshitel)
- Fogyasztási hitel (pl. áruhitel, személyi kölcsön)
- Szabad felhasználású hitel (pl. folyószámla hitel)



# Kölcsönnyújtás menete

- I. Ügyfél tájékoztatása
- II. Hitelkérelem benyújtása
- III. Hitelbírálat
- IV. Szerződéskötés
- V. Hitel folyósítása
- VI. Monitoring

# I. Ügyfél tájékoztatása

# Tájékoztató a túlzott eladósodás kockázatairól

- Milyen kockázatai vannak a hitelfelvételnek?
  - Az adós nem tudja a hitelt visszafizetni: törlesztő-részlet jelentős változása/adós jövedelmének jelentős változása miatt
  - A bank felmondhatja a hitelt
  - Az adós elvesztheti a hitel fedezetéül szolgáló vagyontárgyat
  - A késedelmes fizetés költségei az adóst terheli

Hitelfelvételkor az adós óvatosan ítélje meg a jövőbeli hiteltörlesztési képességét. Még a.) váratlan kiadások felmerülése, b.) jövedelmek csökkenése, c.) törlesztő részlet emelkedése esetén is biztonsággal tudja teljesíteni.

# Tájékoztató a túlzott eladósodás kockázatairól – *Törlesztő részlet*

## Jövedeleमारányos törlesztő részlet mutató (JTM)

	400 e Ft alatt	400 e Ft vagy afölött
	A jövedelem legfeljebb mekkora %-a fordítható hiteltörlesztésre	
Ft hitel	50%	60%
Euro alapú hitel	25%	30%
Egyéb deviza hitel	10%	15%

# Tájékoztató a túlzott eladósodás kockázatairól – *Hitelfedezettség*

## Hitelfedezeti mutató (HFM)

	Jelzáloghitel	Gépjárműhitel
	A hitel nagysága a fedezet forgalmi értékének arányában	
Ft hitel	80%	75%
Euro alapú hitel	50%	45%
Egyéb deviza hitel	35%	30%

# Általános tájékoztató a kölcsönszerződés megkötését megelőzően

- A hitel kondíciói (pl. kamat, kezelési ktsg, folyósítási ktsg)
- Egyéb kondíciók
- Előtörlesztés és egyösszegű végtörlesztés lehetőségének ismertetése
- Hitel futamideje alatt kérhető átütemezések, halasztások ismertetése
- Tájékoztatása kondíciók módosításának lehetőségeiről, a módosítás okairól
- Tájékoztatás az igénylés alapfeltételeiről
- Adatvédelemre vonatkozó tájékoztatás
- Tájékoztatás a kezes, adóstárs bevonásáról

# Központi Hitelinformációs Rendszer (KHR)

- **Szerződéskötés előtt ismerteti a bank az ügyféllel**
- Hozzájárul ahhoz, hogy a hitelt nyújtók felmérjék a hitelt igénylők hitelképességét

Cél: hitelezési kockázat csökkentése, védelem a korábbi csalók ellen

- A pénzügyi szervezetek adatokat adnak és kapnak a KHR-ből – banktitoknak minősülnek
- Működtetője: BISZ Zrt

# KHR - adatok

- A KHR-ben nyilvántartott adatok csak az adós előzetes hozzájárulásával adhatók át más pénzügyi szervezetnek
- *Azonosító adatok*
- *Szerződésre vonatkozó adatok*: típusa (hitel és pénzkölcsön, pénzügyi lízing, utazási csekk, váltó, kezesség és bankgarancia) megkötésének és lejáratának időpontja, összeg, törlesztő részlet, törlesztés gyakorisága
- *Hitelmulasztás nyilvántartása*: ha meghaladja a havi minimálbér összegét és 90 napon túl fennáll. Nem teljesítés esetén 10 évig maradnak a rendszerben. Teljesítés esetén 1 évig.



# KHR - adatok

- Csalás miatt elutasított hitelkérelmek nyilvántartása – valótlan adat, hamis okirat használata . Nyilvántartása: 5 évig
- Kártyavisszaélések nyilvántartása – bíróság jogerős ítélete alapján. Nyilvántartása: 5 évig
- **Ügyfél által kitöltendő nyomtatvány:**  
NYILATKOZAT KHR-ből átvett adatok tartalmáról és azok értékeléséről kapott tájékoztatásról

## II. Hitelkérelem benyújtása

# Fogyasztási (személyi) kölcsönigénylés

- *Kölcsönigénylő és adóstárs adatai*
- Azonosító adatok, főállásból származó havi nettó jövedelem, egyéb havi rendszeres nettó jövedelem jellege és összege, havi megélhetési kiadások összege, saját tulajdonban lévő ingatlan jellege, értéke, címe; saját tulajdonban lévő gépjármű, egyén vagyon, munkáltató neve, beosztás, fennálló hiteltartozás, felajánlott fedezet, kezes megnevezése, igényelt kölcsön összege, futamideje

# Információs adatlap

## **Adós, adóstárs, készfizető kezes tölti ki**

### 1. Vagyonom értéke (Ingatlan, ingóság)

Ingatlanvagyonom

Címe, helyrajzi száma

Jelzáloggal terhelt:

### 2. Kezességvállalás fennáll:.....pénzintézetnél

### 3. Hitel fennállása:

### 4. NAV, TB egyéb tartozás:

### 5. Családi állapot és eltartottak száma:

### 6. Iskolai végzettség és beosztás

# Információs adatlap

## **Adós, adóstárs, készfizető kezes tölti ki**

### 1. Vagyonom értéke (Ingatlan, ingóság)

Ingatlanvagyonom

Címe, helyrajzi száma

Jelzáloggal terhelt:

### 2. Kezességvállalás fennáll:.....pénzintézetnél

### 3. Hitel fennállása:

### 4. NAV, TB egyéb tartozás:

### 5. Családi állapot és eltartottak száma:

### 6. Iskolai végzettség és beosztás

# Háztartás havi költségvetésének számítása

## Bevételek

Munkabér nettó  
Vállalkozásból,  
őstermelői  
tevékenységből származó  
bevétel  
Nyugdíj  
Befektetésből származó  
bevétel  
Szociális juttatás,  
támogatás (pl. Gyed,  
Gyes)  
Egyéb bevétel

## Jelenleg fennálló hiteltörlesztések

fogyasztási hitel, lakáshitel,  
gépjárműhitel törlesztő részlete

## Kiadások

### Alapvető szükségletek kiadásai

Lakhatás kiadásai pl. bérleti díj, rezsi,  
lakásbiztosítás  
Élelmiszer  
Egészségügyi kiadások  
Ruházat

### Általános kiadások

Közlekedés pl. benzin, bérlet, gépjármű  
fenntartás, biztosítás  
Oktatási célú kiadás  
Hírközlés (internet, telefon)  
Szabadidős kiadások pl. sport, nyaralás,  
hobbi

### Extra kiadás

pl szórakozás, tartós fogyasztási cikkek

### Egyéb kiadás

Lakáscélú megtakarítás  
Életbiztosítás  
Egyéb rendszeres megtakarítás

# Adatkezelési nyilatkozat – bizalmas információk és adatok kezelése

- A hitelintézet az ügyfél személyes adatait, vagyoni helyzetét, üzleti kapcsolatait, bankkal kötött szerződéseit titokként kezeli
- A titoknak minősülő információt csak az ügyfél kérésére adja át harmadik személynek
- A hitelintézet jogosult a helyiségeiben képfelvétel készítésére
- A telefonhívást jogosult rögzíteni
- A hitelintézet a titoknak minősülő adatokat bíróság, hatóság, felügyeleti szerv előtt felfedheti, amennyiben az ügyféllel szembeni védekezéshez szükséges
- Az ügyfél szem.igazolványát, lakcímkártyáját, adókártyáját lemásolhatja

# Nyilatkozat KHR-ből történő adatok átvételéhez

**Adós, adóstárs, készfizető kezes tölti ki**

Alulírott ügyfél kijelentem, hogy a KHR által  
kezelt referenciaadataim más referencia-  
adatszolgáltató általi átvételéhez

- a.) hozzájárulok
- b.) nem járulok hozzá
- c.) nem teszek nyilatkozatot.



# Nyilatkozat korábban igénybevett és még ki nem fizetett kölcsönökről

- Kölcsön összege,
- fajtája,
- kölcsönnyújtó megnevezése,
- havi törlesztő részlet összege,
- kölcsön lejáratí ideje

# Munkáltatói igazolás

- **Adós, adóstárs, készfizető kezestől**
- Munkáltató adatai
- Alkalmazott adatai: munkaviszony kezdete, beosztás, munkaszerződés típusa, havi nettó munkabér, egyéb rendszeres havi nettó juttatás, havi rendszeres levonás összege

# Bankszámla kivonat (utolsó két havi)

Bankszámla kivonat			
Teljesítési időszak:	2010.11.01. - 2010.11.30.	Bank neve:	XXX Bank Rt.
Kivonat kelte:	2010.12.10	Bank székhelye:	Budapest
Oldalszám:	1		
Kivonat sorszáma:	99999999/2010		
Devizanem:	HUF		
Ügyfél neve:	Minta József		
Ügyfél azonosító kódja:	99999999		
Ügyfél számlaszáma:	99999999-99999999-99999999		
Értéknap	Tranzakció adatai	Terhelés	Jóváírás
2010.11.02	Munkabér átutalás		150 000
2010.11.05	ATM felvétel	15 000	
	Kártyaszám:	1111 2222 3333 4444	
	Tranzakció helye	Mohács	
2010.11.12	Fogadott tétel		43 000
2010.11.14	ATM felvétel	50 000	
	Kártyaszám:	1111 2222 3333 4444	
	Tranzakció helye	Budapest	
2010.11.15	Vásárlás	12 600	
	Kártyaszám:	1111 2222 3333 4444	
	Tranzakció helye	Siófok	
2010.11.20	Internetes bank átutalás	23 000	
2010.11.25	Számlavezetési díj	300	
<b>Terhelések/jóváírások összesen</b>		<b>100 900</b>	<b>193 000</b>
	Nyitó egyenleg	150 000	
	Záró egyenleg	242 100	

# III. Hitekbírálát

# KHR lekérdezés

- A bank lekéri az ügyfél KHR-ben nyilvántartott adatait

# Ügyfél minősítés

- Szempontok
  1. Vagyoni helyzet (saját tulajdonú ingatlan, öngondoskodási célú megtakarítás,)
  2. Jövedelmi helyzet (havi jövedelem összege az igényelt hitel összegéhez képest - JTM)
  3. Felajánlott biztosíték (hitelfedezeti érték- HFM)
  4. Banki kapcsolatok (több éves kapcsolat, fennálló kötelezettségeinek rendben eleget tett)

# Hitellimit megállapítása

- Szemponatok:
  1. Az igényelt kölcsön összege
  2. A háztartás nettó jövedelme
  3. A háztartás által már felvett hitelek havi törlesztése
  4. Ügyfél adósminősítése (pl.1 és 5 között)
  5. Hitel típusa (pl. támogatott lakáshitel, nem támogatott lakáshitel, Szabad felhasználású jelzálog hitel, fogyasztási hitel – jelzáloggal nem fedezett, folyószámlahitel)

# Hitellimit megállapítása

- Eredmény

1. Elvi törlesztési képesség (Ft/hó) – jövedelem alapján
2. Törlesztési képesség (Ft/hó) – a meglévő törlesztő részlettel csökkentve
3. Adósminősítéssel korrigált törlesztési képesség (Ft/hó)
- 4. Hitellimit (Ft)**
5. Hitellimit havi törlesztő részlete (Ft/hó)

- Következtetés

Az igényelt kölcsönösszeg a hitellimitet meghaladja/nem haladja meg.



# Előterjesztés

1. Adós neve, lakcíme
2. **Hitel** – célja (pl. fogyasztási hitel), évi kamata, évi kezelési költség, rendelkezésre tartási jutalék, egyéb költség (pl. a mindenkor hatályos hirdetmény szerint), összege, lejárat ideje
3. Ügyfélminősítés
4. Hitellimit összege
5. Felajánlott fedezet
6. Fedezeti hányad
7. A bejegyzésre kerülő jelzalog ranghelye
8. Közokiratba foglalás formája (nincs közokiratba foglalási kötelezettség/ tartozáselismerő okirat/ közokiratba foglalási kötelezettség)- azonnali végrehajthatóság

# Kölcsönbírálalat

1. Ügyfél jelenlegi hiteltartozásai – hitel fajtája, összege, havi részlet, lejáratosi idő
2. Fedezeti érték számítása - Hitelfedezeti érték pl.  
 $HFE = \text{Készfizető kezes(ek) nettó jövedelme} * 12 * 0,33$
3. Fedezettség számítása (%)=  
 $\text{Hitelfedezeti érték} / (\text{Tőke} + 1 \text{ éves ügyleti kamat})$
4. Felajánlott fedezetek (pl. készfizető kezesség esetén név, lakcím)  
Kezesek végrehajtható igazolt éves nettó jövedelme

# Kölcsönbírálat

5. Adós minősítése (szabályzat alapján)
6. A felajánlott fedezet minősítése (szabályzat alapján)
7. Javaslat a folyósításra – a hitel összege, lejárat, éves változó kamata (pl. 3 havi BUBOR + ...kamatfelár), kezelési költség: évi...%, szöveges értékelés pl. a hitel engedélyezését javaslom.
8. Elutasítás indokása
9. Engedélyező aláírása

# IV. Szerződéskötés

# Kölcsönszerződés

- 1. Létrejött a bank és az adós között
- 2. A szerződés részét képezi az ÁSZSZS
- 3. A kölcsönszerződés tárgya, összege,
- 4. Kondíciók
- 5. Igénybevétel módja, időtartama, rendelkezésre tartás
- 6. Hitelfolyósítási feltételek
- 7. Hitelfedezeti biztosítás
- 8. Információszolgáltatási kötelezettség
- 9. Más banknál vezetett számlára inkasszójog megadása
- 10. Hitel lejárat
- 11. Kamatbázis
- 12. Visszafizetési feltételek, ütemezés
- 13. Kamaton felüli egyéb díjak
- 14. Biztosítékok
- 15. Felmondás esetei
- 16. Aláírás

# Kölcsönszerződés mellékletei

1. Nyilatkozat a KHR-re vonatkozó Tájékoztató megismeréséről
2. Nyilatkozat a KHR-ben történő adatkezelésről
3. Adatkezelési nyilatkozat
4. Általános Szerződési Szabályok
5. Felhatalmazói levél

# Általános szerződési szabályok (ÁSZSZ)

- 1. A szerződésben használt fogalmak (pl. adós, BUBOR, Hpt, THM, Magatartási Kódex)
- 2. A felszámítható hiteldíj - kamatok, díjak, költségek (pl. hitelbírálati díj, kezelési ktsg, folyósítási jutalék, szerződésmódosítási díj)
- 3. A kölcsönök hiteldíjának meghatározása – Hpt, Magatartási kódex alapján meghatározott belső szabályzat; nem haladhatja meg a *(jegybanki alapkamat + 24%)*-ot,  
Bizonyos hiteleknél a *(jegybanki alapkamat + 39%)*-ot pl. hitelkártyához kapcsolódó hitel, tartós fogyasztási cikk vásárlásához kapcsolódó hitel

# Általános szerződési szabályok

- 4. Egyoldalú szerződésmódosítás
- A bank bármely feltételt módosíthat, ha az adós számára az nem kedvezőtlen
- A kamat, díj, ktsg adós számára kedvezőtlen módosítása a következő esetekben:
  - Jogi, szabályozó környezet változása (pl. adóvált., kötelező tartalékolási szabály vált.)
  - Pénzpiaci feltételek változása
  - Adós kockázati megítélésének változása



# Általános szerződési szabályok

- 5. Törlesztés
- 6. Előtörlesztés
- 7. Fizetési késedelem
- 8. Biztosítékok, az adós kötelezettségvállalásai (pl. az adós nem adja el az eszközt, beszedési megbízással beszedheti a tartozást nemcsak a saját banki számláról, hanem más pénzügyintézetnél vezetett számláról is)
- 9. Ellenőrzés – a bank jogosult az adós fizetőképességét, pénzügyi helyzetét és a biztosítékokat folyamatosan ellenőrizni, más hitelt csak a bank hozzájárulásával vehet igénybe

# Általános szerződési szabályok

- 10. Tájékoztatási kötelezettségek – a bank a fennálló tartozásról, az adós pl.30 napon túli lejárt fizetési kötelezettségeiről, végrehajtás kezdeményezéséről
- 11. KHR – az adós tudomásul veszi annak tartalmát
- 12. A szerződés megszüntetése – a bank felmondhatja azonnali hatállyal, ha az adós körülményeiben kedvezőtlen változás következett be
- 13. Kézbesítési szabályok
- 14. Egyéb rendelkezések

# Felhatalmazói levél

- **Adós, adóstárs, készfizető kezestől**
- Az adós felhatalmazást ad a hitelnyújtó banknak, hogy bármely esedékes követelést egy másik banknál vezetett számlájáról beszedje – beszedési megbízás benyújtása útján.
  - A fizető fél számlatulajdonos megnevezése
  - A felhatalmazással érintet számlák pénzforgalmi jelzőszáma
  - A kedvezményezett (bank) neve és pénzforgalmi jelzőszáma
  - Beszedési megbízásonkénti felső értékhatár

# Tényleges tulajdonosi nyilatkozat

- **Adós, adóstárs, kezes tölti ki**
- A nyilatkozó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az üzleti kapcsolat/ügyleti megbízás vonatkozásában a saját nevében jár el.
- A nyilatkozó azonosító adatai

# A bank

egy olyan hely, ahol pénzt adnak neked kölcsön,  
amennyiben bebizonyítod, hogy nincs rá  
szükséged.

(Bob Hope)

# A hitelek egy lehetséges csoportosítása

1. Fedezet szerint;
2. Lejárat szerint;
3. Technikai forma szerint;
4. Döntési szint szerint;
5. Kamatláb szerint;
6. Devizanem szerint;
7. Ágazat szerint;
8. Hitelcél szerint;
9. Hitelfelvevő szerint.

# 1. Fedezet szerint

<b>I. Személyi hitelek</b>	<b>II. Reálhitelek</b>
a.) Biankó hitelek	a.) Lombardhitelek
b.) Kezeshitelek	b.) Cessziós hitelek
c.) Váltó leszámítolási hitelek	c.) Jelzálog hitelek

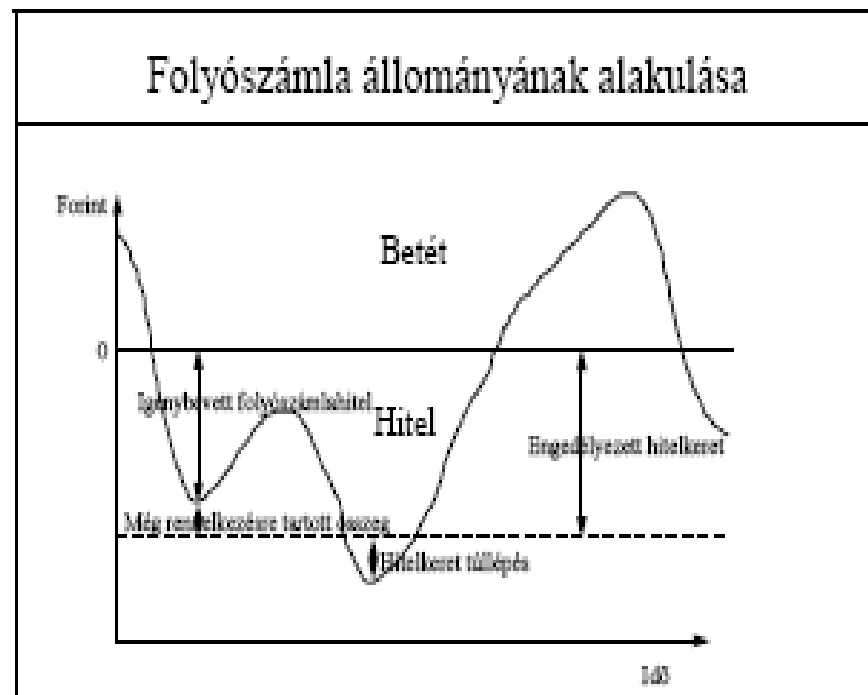
## 2. Lejárat szerint

- a.) Rövid táv: ez 1 évnél rövidebb futamidő;
- b.) Közép táv: ez 1-5 év közötti futamidő;
- c.) Hosszú lejárat: 5 évnél hosszabb futamidő.



# 3. Technikai forma szerint

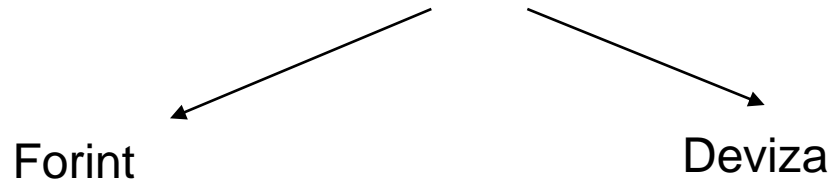
- a.) Folyószámlahitelt;
- b.) Rullírozó hitelt;
- c.) Készletléti hitelt;
- d.) Eseti hitelt.



# 4. Döntési szint szerint

- a.) Bankfiók hatásköre;
- b.) Központi hitelosztály hatásköre;
- c.) Igazgatói hatáskör;
- d.) Igazgatótanácsi hatáskör;
- e.) Közgyűlési hatáskör.

# 5. Devizanem szerint



1. Olyan hitel, amelynek összegét nem forintban, hanem valamely más pénznemben határozzák meg.

2. Alkalmazott árfolyamok:

Korábban

- folyósításkor: deviza vételi
- törlesztéskor: deviza eladási

Jelenleg: középárfolyam

# A devizahitelek buktatói

1. Devizahiteleknél a tőketörlesztés és kamatfizetés nagysága is változhat.
2. Az adott deviza kamatának függvényében gyakrabban változhat a kamatláb. Ez egy hosszabb lejáratú hitelnél a törlesztő részlet jelentősebb növekedését is okozhatja.
3. Az árfolyamgyengülés mértékével azonos arányban növekszik a havi törlesztő részlet forintban kifejezett nagysága.
4. A devizahitelek kamatai a külföldi kamatok ingadozása miatt is változhatnak.

# Lakossági hitelezés korlátozásai

- Lakossági devizahitelre csak nagyon komoly feltételek mellett jegyezhető be jelzálog
- Lakossági hitelek kamatait referencia-kamatlábhoz kell kötni
- Lakáshitelek egyéb díjai, jutalékai nem lehetnek magasabbak, mint a szerződéskötéskor voltak
- Lakáshitelek esetében maximum 70%-os LTV arány kell

# Államháztartás hitelfelvételi korlátozásai

- Központi alrendszer
  - amíg el nem érjük az 50%-os GDP arányos bruttó államadósságot, elsődleges egyenleg pozitív
  - Államadósság növekedése = 3% -  $\frac{1}{2}$  GDP változás
- Önkormányzat
  - Működési kiadásra nem
  - Projektekhez kormányzati engedéllyel és maximum saját bevételek 50%-a lehet az adósságszolgálat

# 7. Ágazat szerinti csoportosítás

- ipari;
- mezőgazdasági;
- szolgáltató;
- kereskedelmi;
- állami;
- lakossági.

# 8. Hitelcél szerint

- a.) beruházási hitelek;
- b.) tartós forgóeszköz finanszírozási hitelek;
- c.) átmeneti forgóeszköz hitelek.



# 9. Hitelfelvevők szerint

1. Lakossági;
2. Vállalati;
3. Költségvetési;
4. Bankközi.

# 6. Kamatozás szerint

1. Fix kamatozású;
2. Változó kamatozású;
3. Diszkont kamatozású.

**A hitel ára a kamat!**

# Egy nem tipikus hitel a „diákhitel”

## Jogosult:

- Felsőfokú intézmény adott képzési időszakra bejelentkezett hallgatója.
- A hiteligénylőnek nincs másik érvényes hitelszerződése.
- Bejelentett lakcíme van.
- 40 év alatti.
- Magyar állampolgár.

# **A hitelezés folyamata, a hitelkérelem kellékei, elbírálásának folyamata, szempontjai**

# Ez előadás tartalma

1. Tájékoztató a hitelnyújtás feltételeiről.
2. Felkészülés a hitelkérelem benyújtására.
3. A hitelkérelem benyújtása.
4. A kérelem átvizsgálása, az igénylő minősítése.
5. Döntés.
6. Az ügyfél tájékoztatása.
7. Szerződés-kötés.
8. Folyósítás.

# Tájékozódás szakasza

1. Információs csatornák;
2. A hitelfelvétel lehetősége;
3. Az igényelhető hitelösszeg;
4. A hitelbírálat időtartama;
5. Szükséges biztosítékok;
6. A hitelezés egyéb feltételei.

# Felkészülés a hitelkérelem benyújtására

1. A biztosítékok felmérése.
2. A hitelkérelem szükséges mellékleteinek beszerzése.
3. A „cégszerű” aláírás szerepe.

# A hitelkérelem mellékletei

1. Cégekivonat (*30 napnál nem régebbi*);
2. Társasági szerződés, alapító okirat.
3. Aláírási címpéldány;
4. Éves beszámoló (*auditált*);
5. Nyilatkozatok (*NAV*);
6. Biztosítékokra vonatkozó okiratok (*Tulajdoni lap, MOKK*).



# A hitelkérelem benyújtása

1. Tételes ↔ áttekintő ellenőrzés;

2. A hitelkérelmek elbírálása:

## Hagyományos

Komplex elemzés,  
ratingen alapul.

## Egyszerűsített

Nagy tömegű, nem  
nagy összegű  
hitelek elbírálása.  
Algoritmuson  
alapul. (scoring)

## Gyorsított

Egyszerűsített  
hitelbírálatot  
is jelent  
egyben.

# A kérelem átvétele, a minősítés

## Objektív szempontok



A pénzügyi kimutatások adataiból nyerhető mutatószámok.

## Szubjektív szempontok



Az ügyfelek gazdálkodását jellemző, nem számszerűsíthető minőségi ismérvek.

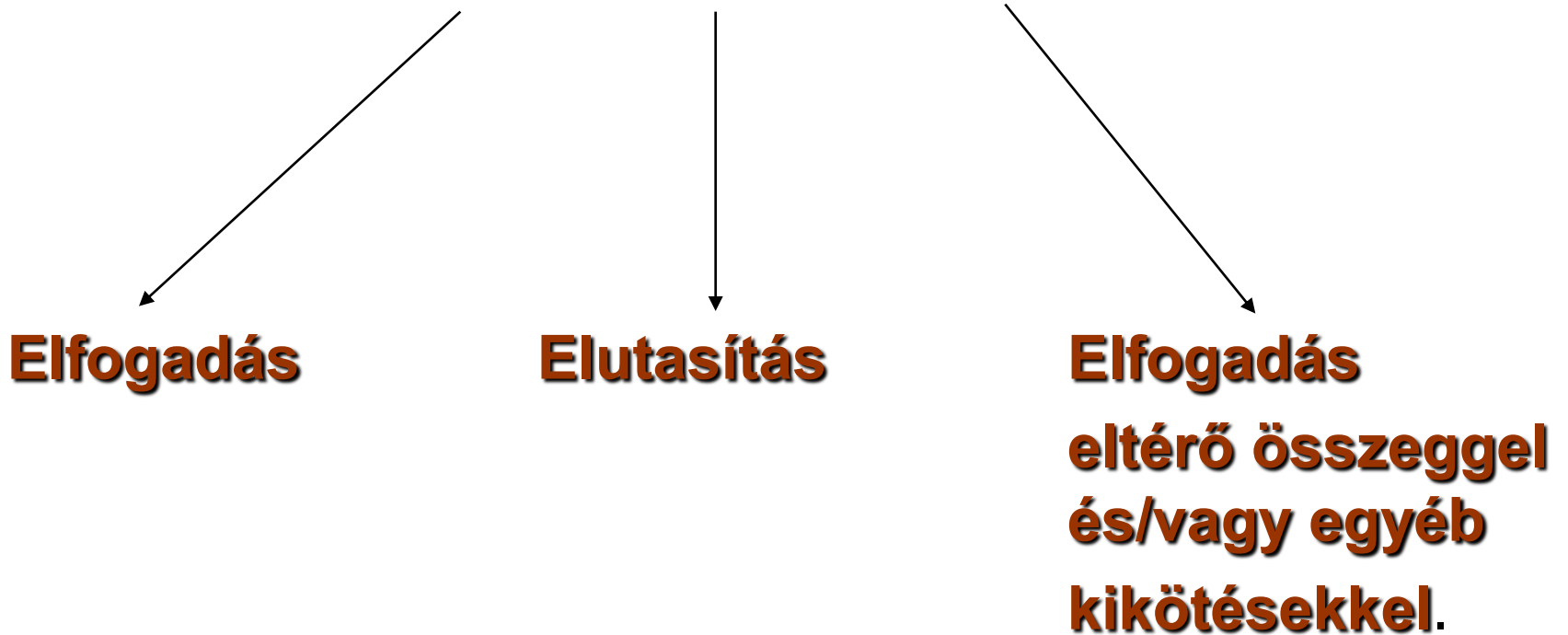
# Egyéb forrásból származó információk

1. Banki kapcsolatok;
2. Vállalkozói „magatartás” vizsgálata;
3. Korábbi hitelkérelmek sorsa;
4. Korlátlanul felelős tulajdonos, mint magánszemély banki kapcsolatainak vizsgálata;
5. Központi hitelinformációs rendszer vizsgálata.

# A hitelbírálat során felhasználható adatbázisok

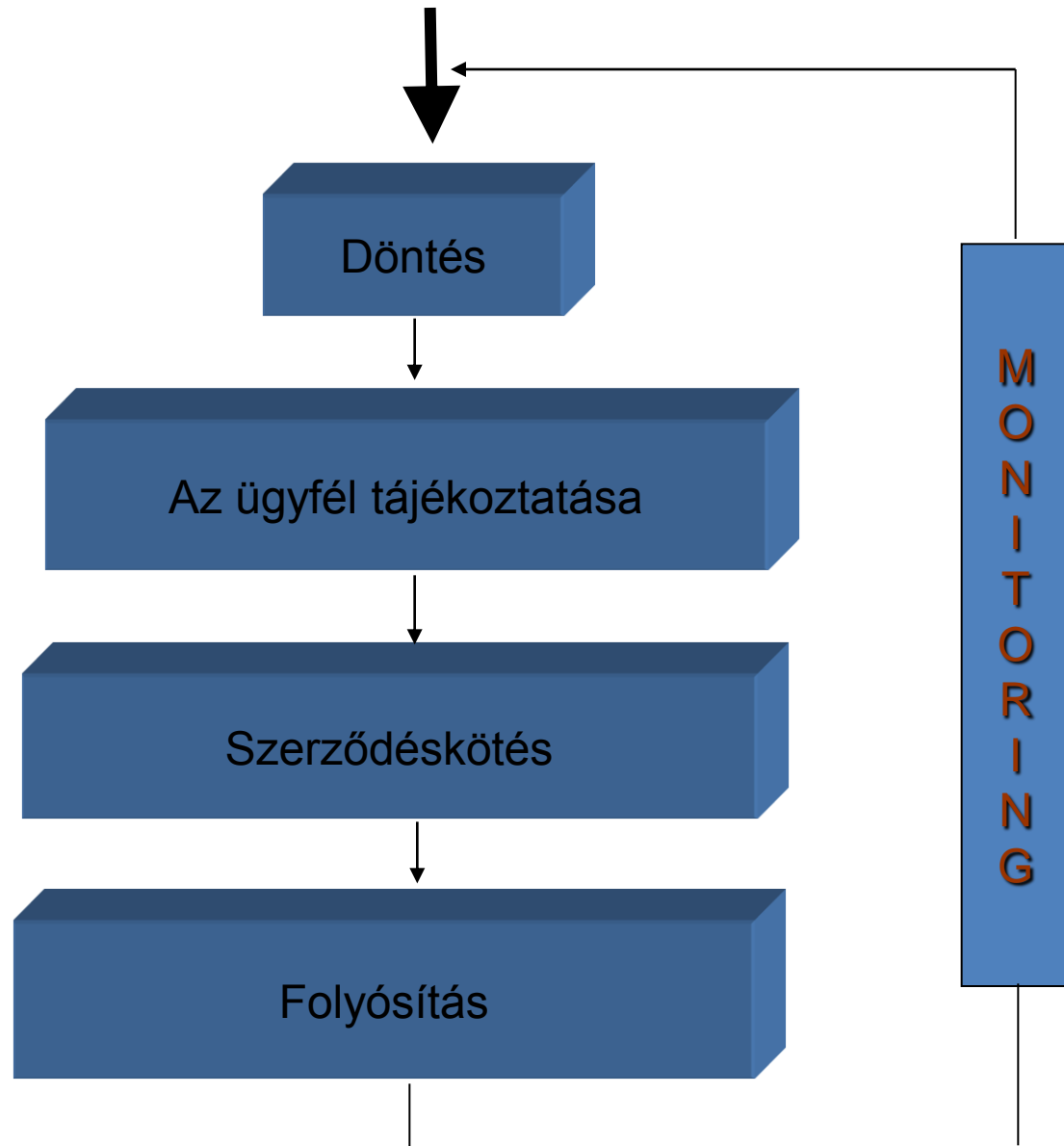
1. DATAX;
2. KHR;
3. Sajtófigyelés;
4. Opten;
5. Igazolások;
6. Földhivatal;
7. MOKK.

# Döntés a hitelkérelemről



# Az elutasítás indokai

1. Jogszabályba ütköző célt szolgál;
2. A bank csak meghatározott ügyfélkört szolgál ki;
3. Az ügylet túl kockázatos;
4. Nincs elegendő biztosíték;
5. Instabil vagyoni helyzet;
6. Köztartozás áll fenn.



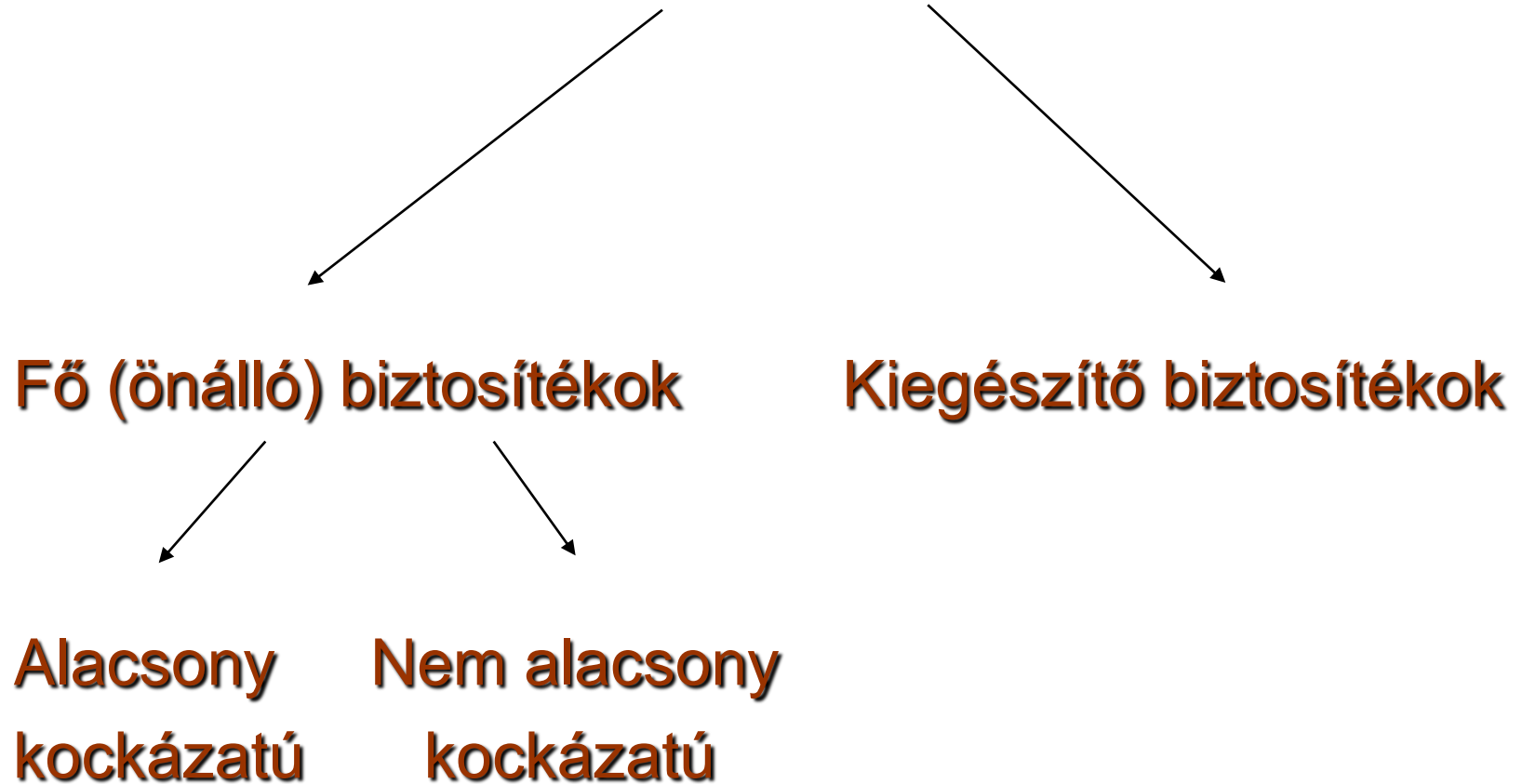
# **Fedezetek fajtái, jogi érvényesíthetőségük**



# Az előadás tartalma

1. A biztosítékok csoportosítási lehetőségei (Fő és kiegészítő biztosítékok).
2. A lehetséges biztosítékok fajtái.
3. A dologi biztosítékok bemutatása.
4. A személyi biztosítékok bemutatása.
5. Az egyéb biztosíték típusok ismertetése.

# A biztosítékok csoportosítási lehetőségei



# A lehetséges biztosítékok fajtái

•I. Dologi biztosítékok	•II. Személyi biztosítékok	•Egyéb biztosítékok
<ul style="list-style-type: none"> <li>•1. Zálogjog dolgokon:               <ul style="list-style-type: none"> <li>•a.) Jelzálogjog:                   <ul style="list-style-type: none"> <li>•- ingatlanon;</li> <li>•- ingóságon;</li> </ul> </li> <li>•b.) Kézizálogjog:                   <ul style="list-style-type: none"> <li>•- ingóságon;</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1. Kezesség:               <ul style="list-style-type: none"> <li>•a.) Egyszerű kezesség;</li> <li>•b.) Készfizető kezesség;</li> <li>•c.) Váltó- és csekk kezesség;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1. Engedményezés</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>•2. Vagyont terhelő zálogjog</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•2. Bankgarancia és egyéb garancia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•2. Biztosítások</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>•3. Zálogjog jogokon és követeléseken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•3. Külföldi bankári biztosítékok<sup>1</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•3. Támogató tulajdonosi nyilatkozat</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>•4. Közraktárjegy</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>•4. Biztosítéki kikötések</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>•5. Óvadék</li> </ul>		

# A dologi biztosítékok

## 1. Zálogjogok

- A zálogtárgy a zálogkötelezett birtokában marad (fontos: állagmegóvás kérdése és következményei);
- Nem alapítható zálogjog a dolog „egy részén”;
- A követelés elévülésének kérdése.

## **a.) Jelzálogjog ingatlanon:**

- A jelzálogjog alapításának célja;
- Az ingatlan elzálogosításának lehetőségei;
- A jelzálogjog megjelenése és tartalma;
- Kockázati tényezők jelzálogjog esetén.

## **b.) Jelzálogjog ingóságokon:**

- A dolgokat terhelő zálogjogok alapításának célja és módja;
- Mi lehet a jelzálog tárgya;
- Mi a zálogjog megjelölésének módja;

### **c.) Kézizálogjog:**

- A kézizálogjog létrejöttének körülményei;
- A kárveszély kérdése;

### **d.) Vagyont terhelő zálogjog:**

- Alapítható a vagyon egészén, vagy annak egy részén;
- A hitelből megvásárolandó vagyontárgyra alapítható-e zálogjog?
- Mikor szűnik meg?

## **e.) Zálogjog jogokon és követelésen:**

- Zálogjog alapítható az Adós, vagy harmadik személy átruházható követelésén, vagy az őt megillető jogon is;
- A követelés kötelezettjét értesíteni kell az elzálogosításról;
- A zálogjog esedékessé válásának esetei:

*a zálogtárgyból való  
kielégítési jog megnyíltta  
előtt*

*a zálogtárgyból való  
kielégítési jog  
megnyíltta után*

## **A keretbiztosítéki zálogjog:**

- ☞ A zálogjog egy speciális formája;
- ☞ Akkor jön létre, ha a felek több követelést is egyazon jelzálogjoggal (ingó vagy ingatlan) biztosítanak;
- ☞ Legmagasabb összege, amelyen belül a zálogjogosult a zálogtárgyból kielégítést kereshet. (kamatokkal, egyéb járulékokkal együtt, egy összegben kerül bemutatásra);
- ☞ Véghatárideje?



## Jogi érvényesíthetőség kérdései:

- ☞ Felszámolási eljárás során a zálogjogos hitelező pozíciója;
- ☞ Ha a zálogjog a felszámolási eljárás megindulása előtt keletkezett:

### **Vételár**

- Megőrzés költségei
- Értékesítés költségei
- Felszámolói díj

---

### **Zálogjoggal biztosított követelések kielégítése**

- ☞ Vagyont terhelő zálogjog esetén a vételár 50%-a fordítható kielégítésre.

## 2. Közraktári jegy

☞ Zálogjog alapítható a közraktárban elhelyezett áruféleségekre;

☞ Részei:

Árujegy

Zálogjegy

☞ A zálogjog tárgya harmadik személy birtokában van: ➔ **Közraktár**

☞ Zálogjegy forgatása ➔ Zálogjog alapítása.

☞ A zálogjog mértéke = A zálogjegyen feltüntetett kölcsönösszeg + járulékai.

# 3. Óvadék

- ☞ **Alapítható:** bankszámla-követelésen, értékpapíron és egyéb pénzügyi eszközön;
- ☞ **Alapítása:** szerződés útján;
- ☞ **Rendelkezés** az óvadék tárgyáról:

A bank szabadon rendelkezhet vele.

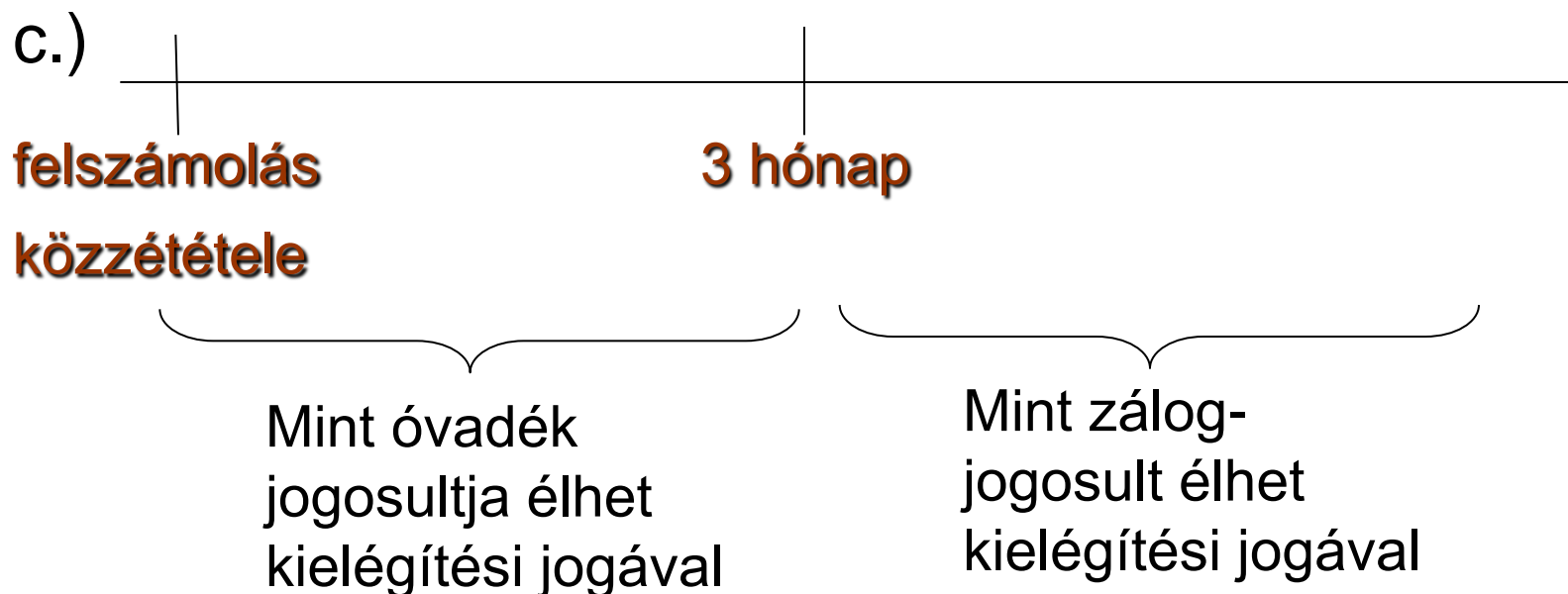
Beszámítás.

Más, egyenértékű fedezet cseréje.

Kiegészítő biztosíték vagy kiengedés.

## Az óvadék jogi érvényesíthetőségének kérdései

- a.) Az óvadék lejáratára ↔ banki kockázatvállalás lejáratára;
- b.) Óvadékból történő kielégítés a felszámolási eljárás során, 2004. május 1. után;



# Személyi biztosítékok

## 1. Kezesség

- Csak írásban köthető;
- Amennyiben a kötelezett nem fizet, a kezes teljesít helyette;

**Egyszerű  
kezesség**

A kezes megtagadhatja  
a teljesítést!  
Miért?

**Készfizető  
kezesség**

- a.) A felek így állapodtak meg;
- b.) Kár megtérítésére vállalták;
- c.) A bank vállalta.

## 2. Garancia

- ☞ Egyoldalú jogügylet, mely nyilatkozat kiadásával önállósul;
- ☞ Hitelgarancia Rt és Agrárgarancia Rt. szerepe;

## 3. Külföldi bankári biztosítékok

- ☞ Avizált váltó, bankgarancia, akkreditív;
- ☞ Csak a hitel-visszafizetési garancia tekinthető teljes értékű bankári biztosítéknak;

# Egyéb biztosítékok

## 1. Engedményezés:

- ☞ A jogosult követelését szerződéssel másra átruházza.
- ☞ Az engedményezésről a kötelezettet - minden esetben írásban - értesíteni kell.
- ☞ Az értesítést megelőzően a jogosult az engedményezőnek, ezt követően az új jogosultnak (engedményes) teljesít.
- ☞ **Hitelezői szempontból az olyan követelés engedményezése tekinthető biztonságosnak, amely már teljesített szolgáltatáson alapul!**

## 2. Támogató nyilatkozatok

Az aláíró - rendszerint az érdekeltségi körébe tartozó vállalkozás, mint hiteligénylő javára - azt ajánlja és egyúttal kéri a hitelezőtől, hogy a megnevezett ügyfél által igényelt hitelt/kölcsönt engedélyezze a kérelmezőnek.



**puha**

**kemény**



### **3. Euroklauzulák**

- a.) Negative pledge
- b.) Pari passu
- c.) Cross default
- d.) MAC

# Rating és scoring

# Rating

- ügyfél- illetve partnerminősítés.
- szempontrendszer hosszú évek tapasztalatai alapján alakult ki a nem-fizetés kockázatának előrejelzésére.
- objektív (mennyiségi) és szubjektív (minőségi) faktorok.
- az eljárás eredménye adós osztályba sorolás.
- munkaigényes eljárás, **jelentős kockázatvállalásnál** alkalmazzák.

# Rating

- Számszerű tényezők elemzése
  - Az adatok forrása: auditált beszámoló,
  - A nemfizetés kockázatát előrevetítő tényezők kiemelése.
  - Az adatok elemzése mutatószámok képzése, ezek benchmark értékekkel történő összevetése

# Rating

- Mérhető tényezők:
    - Tőkehelyzet, tőkeösszetétel.(F)
    - Vagyoni helyzet, vagyoni szerkezet (E)
    - Jövedelmezőség
    - Tartalékok
    - Likviditás
- $\Sigma$  pontszám**

# Objektív minősítési szempontok

Mindig auditált beszámolón alapuljon!

- a.) Tőkeösszetétel;
- b.) Vagyonösszetétel;
- c.) Jövedelmezőség;
- d.) Befektetések, céltartalékok;
- e.) Likviditás;
- f.) Egyéb mutatók...stb.

# Rating

- Minőségi tényezők pl.
    - Tulajdonszerkezet, vezetés, annak megbízhatósága,
    - Piaci helyzet, piac szerkezete, versenytársak, partnerek, piaci kockázatoknak kitettség,
    - A vállalkozás fejlődése,
    - Bankkapcsolatok,
- $\Sigma$  pontszám**

# Szubjektív minősítési szempontok

<b>Tulajdonosi struktúra;</b>	<b>Piaci / ágazati tendenciák;</b>	<b>Bankkapcsolatok megítélése;</b>	<b>A vállalkozás fejlődése az utolsó évvárás óta;</b>
<b>Vezetés színvonala;</b>	<b>Konjunktúra függőség;</b>	<b>Együttműködési készség;</b>	<b>Vállalati tervezés;</b>
<b>A pénzügyi és számviteli nyilvántartások helyzete;</b>	<b>Partnerkör diverzifikáltsága;</b>	<b>Költségvetési kapcsolatok rendezettsége;</b>	<b>Jövedelemterv és jövőbeni adósságszolgálati képesség;</b>
	<b>Export / import kockázatok;</b>		<b>Különleges ügyfélkockázatok;</b>
	<b>Versenyhelyzet megítélése;</b>		
	<b>Termékválaszték, termékminőség;</b>		
	<b>A teljesítmény színvonala, megítélése;</b>		



# Scoring

- Egyszerűbb fizetőképesség minősítés,
- Kisebb összegű kockázatvállalásnál alkalmazzák,
- A minősítés eredménye: **hitelképes v. nem hitelképes**

# Scoring

- A fizetőkészséget és képességet meghatározó faktorkok vizsgálata Pl.
  - Jövedelem, életkor, foglalkozás,
  - Telefonszámla, közüzemi számla,
  - Számlatörténet