

Eger és Környéke Takarékszövetkezet

**Árazási Szabályzat
a fogyasztóknak nyújtott hitelek kamat, költség és díjainak
módosításáról**

A szabályzatot az Eszköz-Forrás Bizottság 2010. január 8. napján megtartott ülésén megtárgyalta és a **I./5./2010. 01.08.** sz. határozatával utólagosan jóváhagyta.

Módosítás hatálya: 2012. január 18.

Árazási Elvek a Takarékszövetkezet lakossági hiteltermékeinél

A Takarékszövetkezet a fogyasztóknak nyújtott hitelek kamat költség és díjtételeinek változtatása során a következő jogszabályokat és ajánlásokat veszi alapul:

- a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény,
- Magatartás kódex a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességtelen magatartásáról,
- a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról 2008.évi XLVII. törvény,
- 2009. évi CLXIII. törvény a fogyasztóknak nyújtott hitelről,
- a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm.rendelet,
- a fiatalok és többgyermekes családok kölcsöneinek támogatásáról szóló 134/2009. (VI.23.)Korm. rendelet.

Jelen dokumentum tartalmazza mindazon árazási elveket, amelyet a Takarékszövetkezet a lakossági ügyfelek részére nyújtott forint és deviza alapú hiteltermékek esetében alkalmaz.

A szabályzat hatálya a takarékszövetkezet által folyósított és később folyósításra kerülő:

- államilag támogatott lakáscélú hitel,
- Lakáscélú jelzáloghitel,
- felhasználási célhoz nem kötött jelzáloghitel,
- személyi kölcsön,
- fizetési számlához kapcsolódó hitelkeret,

termékek kamat, költség és díj tételeinek egyoldalú változtatására terjed ki.

Az árazási alapelvek a Banki Magatartás Kódexhez történő csatlakozással elfogadott alapelveknek megfelelnek.

I.) A hitelek kondíciójának megállapítása

A hitelkonstrukciók kondícióinak megállapítása a Takarékszövetkezet Eszköz-Forrás Bizottságának kompetenciája.

II.) Az újonnan kihelyezett hitelek kondícióinak megállapításakor, illetve a fennálló hitelek kondícióinak módosításakor az alábbi elveket alkalmazzuk:

- Jövedelmezőség elve: A Hiteltermékeken realizált bevételnek fedeznie kell a forrásköltség, tőkeköltség, működési költség, hitelezési kockázat miatt felmerülő költségeket, valamint biztosítani kell a pénzügyi szektorban az adott termék szempontjából szokásos és tisztességes jövedelmezőséget.
- A racionális költség, díj megállapításának elve: a hitelintézet törekszik arra, hogy az adott szolgáltatás lebonyolítása, a kérelem elbírálása során felmerülő ráfordításaihoz igazítsa a felszámított díjakat, költségeket.
- Szimmetria elve: amely alapján, ha a feltételek illetve körülmények kedvezőtlen megváltozására tekintettel a Takarékszövetkezet az ügyfél által fizetendő kamatot, díjat, vagy költséget egyoldalúan emeli, akkor, ha a körülmények kedvező irányba

változnak, és valamely feltétel változása a kamat-, díj- vagy költségelem csökkentését teszi indokolttá, azt is érvényesíteni kell;

- Szabályszerűség elve: A kamat, díj vagy költség módosítása a csak szerződésekben rögzített, illetve az általános szerződési feltételekben foglalt és az adott kamat, díj vagy költség mértékére ténylegesen hatást gyakorló ok alapján történhet.
- Okszerűség és arányosság elve: Az adott kamat-, díj- vagy költségelemre kihatással bíró ok-okozati feltételeket együttesen, tényleges hatásuk arányában kell figyelembe venni.
- Piaci tendenciák figyelembevételének elve:
 - A kondíciók megállapításakor a hitelintézeti piacon szereplő a Takarékszövetkezet székhelyén működő Hitelintézetek hasonló termékeinek kondícióit átárazáskor figyelembe veszi. A Takarékszövetkezet az irányadó Hitelintézetnek a következőket jelöli meg: OTP Bank, Erste Bank; K&H Bank, Raiffeisen Bank, Agria Takarékszövetkezet.
 - A kondíció módosítása után a konstrukció hiteldíja nem lehet magasabb, mint a hitelintézetek kondíciói közül a legmagasabb hiteldíj mértéke.

III.) A kondíciók megállapítása:

1. Alkalmazható ügyleti kamat típusok:

- Referencia kamatlábhoz kötött kamatok, melynek összetevői: referenciakamatláb (bázis kamat) + kamatfelár
- Naptári, havi, negyedéves, féléves és éves kamatperiódusra meghatározott fix kamatláb

1.1. Alkalmazható referencia kamatláb:

- jegybanki alapkamat, 1, 3, 6 vagy 12 hónapos BUBOR, EURIBOR, illetve a hitel devizanemének megfelelő LIBOR kamatláb
- Összetett pénzügyi mutatókból számított referencia kamatláb: MTB Alapkamat deviza alapú kölcsönök esetében

1.2. Alkalmazott(ható) kamatfelár:

- Általánosan a takarékszövetkezet a működési költsége és az általános kockázat alapján állapíthat meg kamatfelárat.
- Konkrét hitelkonstrukciónál a működési költségeken túl a konkrét hiteltípus hitelezési kockázata alapján kerül megállapításra a kamatfelár

2. Ügyleti kamaton felül alkalmazásra kerülő kockázati kamatfelárok:

- Késedelmes ügyfélteljesítéshez és/vagy
- Ügyfélminőség megváltozásához kapcsolódóan az ügyleti kamaton felül felszámított kamatláb
- A nyújtott kölcsön vagy hitel fedezetéül szolgáló ingatlanfedezet értékében bekövetkezett, legalább 10 %-os változás esetén felszámításra kerülő kamatláb

3. Alkalmazott díj és költség típusok:

- Havi, negyedéves, éves rendszerességgel felszámított díjak és költségek

- Ügyfél, vagy Takarékszövetkezet által elvégzett tranzakciókhoz felszámított díjak
- Eseti szolgáltatás díja
- Késedelmes ügyfélteljesítés díja
- Végrehajtással felmerülő költségek (a külső partnerek részéről felszámított díjak kerülnek továbbhárításra)
- Harmadik fél felé fizetendő költségek (pl. KHR lekérdezés, Értékbecslési díj, közjegyzői díj)

IV).A kamat, költség és egyéb díjtételek változtatásának elvei

A nem százalékosan megállapított díjak, költségek és jutalékok évente maximálisan a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves átlagos infláció mértékében kerülnek módosításra.

Az egy évet meg nem haladó futamidejű – és automatikusan nem megújítható – hitelek esetében az ügyfél hátrányára a szerződéses kondíciókat a Takarékszövetkezet egyoldalúan nem módosítja.

A referencia kamatlábhoz kötött kamatváltozás: az adott konstrukció referencia kamatlába változása esetén változik a hitel kamata is. A referencia kamatláb a nyilvánosság számára hozzáférhető kamatláb, amely mértékére a Takarékszövetkezetnek nincs ráhatása, a kamat változtatására a takarékszövetkezet jogosult és köteles a még nem esedékes törlesztő részletekben az ügyfelekkel szemben érvényesíteni, amely a még hátralévő törlesztő részletek emelkedését, illetve csökkenését eredményezi.

Az állami kamattámogatással nyújtott lakáskölcsön esetén kamatot, díjat vagy költséget érintő egyoldalú, az ügyfél számára kedvezőtlen módosítást a takarékszövetkezet a módosítás hatálybalépését megelőzően legalább 15 nappal hirdetményben teszi közzé, illetve postai úton ügyfeleit kiértesíti. Az államilag támogatott hitelek árazása jogszabály által meghatározott, mivel a takarékszövetkezet által alkalmazható legmagasabb hiteldíj mértékét kormányrendelet írja elő. A takarékszövetkezet köteles a maximált árat betartani.

A nem referencia kamatláb változásából eredő kamatváltozás esetén a takarékszövetkezet egyoldalúan jogosult a fogyasztóval kötött kölcsönszerződésben a kamat-, illetve költség- és díjtételeinek mértékét megváltoztatni, amennyiben az adott szolgáltatást befolyásoló feltételek módosulnak.

Az egyoldalú, az ügyfél számára kedvezőtlen módosítást a hatályba lépést megelőzően 60 nappal Hirdetményben teszi közzé, és az érintett ügyfeleket a módosításról és a törlesztő részlet ebből adódó változásáról, postai úton, vagy egyéb közvetlen módon is értesíti.

A fenti általános alapelveket figyelembe véve és betartva azoknál kerülhet sor a hitelkamatok módosítására, amennyiben a VI. pontban szereplő „Oklistában” felsorolt esetek közül egy vagy több bekövetkezik.

Az oklistában meghatározott, a kamat-, díj- vagy költségelemekre kihatással bíró, huzamosabb ideig fennálló okok változása együttes hatásainak vizsgálata és alapos elemzése alapján dönt a takarékszövetkezet a fogyasztói kölcsönszerződés kamat-, díj- vagy

költségelemének egyoldalú módosításáról. Az oklistában meghatározott ugyanazon feltétel változása csak egy kamat-, díj- vagy költségelem változását indokolhatja.

A takarékszövetkezet az ügyfél számára nem kedvezőtlenül egyoldalúan módosíthatja az ügyféllel kötött szerződés feltételeit.

A szerződés egyoldalúan nem módosítható új díj vagy költség bevezetésével, Az egyes kamat, díj vagy költségelemek szerződésben meghatározott számítási módja egyoldalúan, az ügyfél számára kedvezőtlenül szintén nem módosítható.

Új termék bevezetésekor sor kerülhet új díj vagy jutalékelem alkalmazására is, kizárólag az új termék vonatkozásában.

V.) Hitelek kamata, árazási mechanizmusa

A.) Állami kamattámogatású lakáscélú hitelek kamatmértékének meghatározása, módosítása.

1.) A 134/2009.(VI.23.) Korm. rendelet szerinti kamattámogatású kölcsönök

A Takarékszövetkezet a 134/2009.(VI.23.) Korm. rendelet szerinti kamattámogatású kölcsönöknél az ügyleti év elején érvényes, az Államadósság Kezelő Központ által számított és közzétett állampapírhozam, vagy ennek hiányában referencia hozam változása alapján módosítja a hitelek kamatát, költségét és díjait.

A takarékszövetkezet a piaci kamatszintnek megfelelő, versenyképes árazásra törekszik, aminek biztosítása érdekében egyes időszakokra díjkedvezmény, esetleg kamatkedvezmény is biztosítható.

A kamattámogatás csak olyan kölcsönszerződéshez lehet igénybe venni, amelyben a támogatás időtartama alatt az ellenszolgáltatás mértéke legfeljebb az állampapírhozamnak, ennek hiányában a referenciahozamnak a 110%-a, növelve 3 százalékponttal.

Amennyiben az ügyfél által fizetendő, kamattámogatással csökkentett ellenszolgáltatás 6 % alá csökkenne, kamattámogatásként az a mérték vehető igénybe, ami az ügyleti kamat 6 %-os mértékének eléréséhez szükséges.

A kamattámogatás mértékét a kormányrendelet szabályozza a 35 év alatti egygyermekes, 35-45 év közötti két vagy többgyermekes adós esetében.

A kamatszámítás módja:

Az ügyleti kamat % évi = *állampapírhozam % x1,1 + 3% – állampapírhozam % x kamattámogatás %-a – takarékszövetkezeti saját elhatározású engedmény %-a

Ügyleti évnek a takarékszövetkezet a naptári év első napjától kezdődő és a naptári év utolsó napjával befejeződő időszakot tekinti.

A lakáskölcsön kamatát, díját vagy költségét érintő, **egyoldalú, az ügyfél számára kedvezőtlen módosítást a módosítás hatálybalépését megelőzően legalább 15 nappal hirdetményben közzé kell tenni.**

2.) A 12/2001.(I. 31.) Korm. rendelet szerint kiegészítő kamattámogatású kölcsönök

A kiegészítő kamattámogatásos hitelek további engedélyezésének jogi lehetősége megszűnt, viszont a meglévő állomány esetleges átárazása során a takarékszövetkezet a 12/2001.(I.31.) Korm. rendelet 13.§-a szerint kamattámogatott kiegészítő kamattámogatású kölcsönöknél az ügyleti év elején érvényes, az Államadósság Kezelő Központ által számított és közzétett - 3 havi átlagon - alapuló állampapírhozamot, vagy ennek hiányában referencia hozam változása alapján módosítja a hitelek ügyleti kamatát, költségét és díjait.

- Amennyiben a kölcsön korábbi teljes hiteldíja legalább fél százalékkal haladja meg az ügyleti év elején érvényes állampapírhozam, vagy ennek hiányában referencia hozam alapján számított teljes hiteldíjat, úgy a Takarékszövetkezet az új referencia hozam alapján új hiteldíjat számít és érvényesít.
- Amennyiben a korábbi teljes hiteldíja kevesebb mint fél százalékkal haladja meg az ügyleti év elején érvényes állampapírhozam, vagy ennek hiányában referencia hozam alapján számított teljes hiteldíjat, úgy a Takarékszövetkezet a régi hiteldíjat érvényesíti.
- Amennyiben az ügyleti év elején érvényes állampapírhozam, vagy ennek hiányában referencia hozam alapján számított teljes hiteldíj meghaladja a korábbit, úgy a Takarékszövetkezet az új referenciahozam alapján új hiteldíjat érvényesíti.

(Amennyiben az ügyfél által fizetett kamat magasabb mint az új referencia hozam által kiszámított, akkor az ügyfél által fizetett hiteldíjat csökkenteni kell az új referencia szerint kiszámított szintig)

A teljes hiteldíj tartalmazza az adós által fizetendő kamatot és költséget és a kamattámogatást.

Az adós által fizetendő ügyleti kamat és kezelési költség együttesének számítási módja a következő:

2003. december 22-e utáni feltételű kölcsönöknél:

ügyleti kamat % évi = állampapírhozam % x 1,1 + 4% – állampapírhozam % x 0,6 – takarékszövetkezeti saját elhatározású engedmény %-a

2003. december 22-e előtti feltételű kölcsönöknél:

ügyleti kamat % évi = állampapírhozam % x 1,1 + 4% – állampapírhozam % - 2% – takarékszövetkezeti saját elhatározású engedmény %-a

(A 2003 december 22-e előtti feltételű kölcsönöknél a figyelembe vett állampapírhozam 2003.06.16. utáni és 2003.06.16. előtti időpontokra vonatkozóan kerül számbavételre.)

Ügyleti évnek a takarékszövetkezet a naptári év első napjától kezdődő és a naptári év utolsó napjával befejeződő időszakot tekinti.

A lakáskölcsön kamatát, díját vagy költségét érintő, egyoldalú, az ügyfél számára kedvezőtlen módosítást a módosítás hatálybalépését megelőzően legalább 15 nappal hirdetményben közzé kell tenni.

A Takarékszövetkezet az ügyfél számára nem kedvezőtlenül egyoldalúan módosíthatja az ügyféllel kötött szerződés feltételeit.

B.) Piaci HUF és devizahitelek esetében a kamat mértékének meghatározása

A takarékszövetkezet az aktuális piaci helyzet, versenypozíció, a termék kockázati szintje, finanszírozási környezet és a várható likviditási pozíció alapján, az üzleti terv és egyéb üzleti szempontok figyelembe vételével határozza meg a kamat mértékét. Átárazódó állományok esetében olyan szintig változtatható a kamat, ami az ok-lista alapján is indokolt.

A piaci forint hitelek kamatmértékének meghatározásánál a takarékszövetkezet egyes termékeknél a referencia kamathoz kötött árazást alkalmazza. A referencia kamat feletti felár mértékének módosítására kizárólag a kamatváltozásra az ok-lista alapján okot adó körülmény bekövetkezése esetén van lehetőség.

VI.) Oklista

A hitelkamatok módosításának okai:

- ❖ A jogi, szabályozói környezet megváltozása
 - hitelszerződés szerinti jogviszonyokat szorosan és közvetlenül érintő tevékenységére, működési feltételeire vonatkozó vagy ahhoz kapcsolódó jogszabályváltozás, jegybanki rendelkezés vagy a hitelezőre kötelező egyéb szabályozók megváltozása;
 - hitelszerződés szerinti jogviszonyokat szorosan és közvetlenül érintő – tevékenységéhez kapcsolható közteher- (pl. adó-) változása, a kötelező tartalékolási szabályok változása;
 - kötelező betétbiztosítás összegének, vagy díjának változása.
- ❖ A pénzügyi feltételek, a makrogazdasági környezet módosulása
 - forrásköltségek változása / pénzügyi forrásszerzési lehetőségek változása, így különösen, de nem kizárólagosan:
 - Magyarország hitelbesorolásának változása;
 - az országgazdasági felár változása (credit default swap);
 - jegybanki alapkamat, a jegybanki repo- és betéti kamatlábak változása,
 - a bankközi pénzügyi kamatlábak/ hitelkamatok változása;
 - a Magyar Állam vagy a hitelező által kibocsátott kötvény és SWAP hozamgörbék egymáshoz képest történő elmozdulása;
 - refinanszírozást biztosító, nyilvánosan kibocsátott értékpapír hozamának, illetve kibocsátója elismert külső hitelminősítő szervezet általi kockázati besorolásának változása vagy az ilyen besoroláshoz kapcsolódó költségek megváltozása;
 - a hitelező lekötött ügyfélbetétei kamatának változása.
- ❖ Az ügyfél kockázati megítélésének megváltozása
 - Az ügyfél, illetve a hitelügylet más kockázati kategóriába történő átsorolása a hitelező vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő eszközminősítési szabályzata, vagy belső adóminősítési szabályzata alapján – különös tekintettel az ügyfél pénzügyi helyzetében és fizetőképességi stabilitásában bekövetkező változásokra –, ha azt az új

kockázati kategóriába történő átsorolás az értékvesztés, és ezáltal az alkalmazott kockázati felár mértékének változtatását teszi indokolttá;

- A hitelező vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő eszközminősítési szabályzata, vagy hitelező belső adósmínősítési szabályzata alapján azonos kockázati kategóriába tartozó hitelügyletek, illetve ügyfelek kockázatának változása, ha a kockázat megváltozása az adott kockázati kategóriában az értékvesztés, és ezáltal az alkalmazott kockázati felár mértékének változtatását teszi indokolttá;
- A hitelezők vállalják, hogy a kockázati megítélés megváltozása alapján nem érvényesítenek kamatemelést azon ügyfeleknél, akik szerződési kötelezettségeiket folyamatosan teljesítették, a hitel futamideje alatt nem estek fizetési késedelembe;
- A nyújtott kölcsön vagy hitel fedezetéül szolgáló ingatlanfedezet értékében bekövetkezett legalább 10%-os változás.

A vis maior események – hirtelen bekövetkező nagyfokú pénz- és tőkepiaci zavarok – bekövetkezése esetén átmenetileg, a zavarok fennállásáig, egyoldalúan is módosításra kerülhetnek a kamatok, díjak, költségek. A kondíciók ilyen indokkal történő módosítását – a PSZÁF egyidejű tájékoztatása mellett – a nyilvánosságra hozza.

A Takarékszövetkezet által nyújtott fogyasztói kölcsönök igénybe vétele során másik szervezettől- közvetlenül a fogyasztói kölcsönhöz kapcsolódóan- igénybevett szolgáltatás díjának változása nem minősül egyoldalú díjváltozásnak.

Nem minősül egyoldalú módosításnak az akciós időszak lejáratát követő kamat, költség és díj változás.

Az Árazási elveket évente felül kell vizsgálni, amely az Eszköz-Forrás Bizottság kompetenciájába tartozik

Az Elvek az Eszköz-Forrás Bizottság 2012. január 18-án kelt I/1/2012.01.18. számú határozatával felülvizsgálatra és módosításra kerültek.

.....
Elnök

.....
Hitelesítő