

Tájékoztató a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról

2026. január 1.

Tájékoztatjuk, hogy 2015. január elsejével hatályba lépett a **jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról** (32/2014. (IX.10)) szülő MNB rendelet, melynek értelmében természetes személy¹ ügyfelek esetén az ügyfél csak abban az esetben finanszírozható, ha megfelel a rendeletben támasztott Jövedelemarányos Törlesztési Mutató (továbbiakban JTM) kritériumoknak, illetve a kitétségre (finanszírozott összegre) vonatkozó előírásoknak.

A jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) és számításának módja

A jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (a továbbiakban: JTM) az alábbiak szerint számított mutatószám, amely az ügyfélnek a hitelnyújtást követően fennálló havi adósságszolgálatát és az igazolt havi nettó jövedelmének hányadosa azzal, hogy adóstársak esetén valamennyi adóstárs havi adósságszolgálatát és igazolt havi nettó jövedelmét összesítve értendő.

$$JTM = \frac{\text{havi adósságszolgálat}}{\text{igazolt havi nettó jövedelem}}$$

Igazolt havi nettó jövedelem

- Hitel (kölcsön) esetén: az adós és (amennyiben van) adóstárs(ak) együttes igazolt nettó jövedelme
- Lízing esetén: a lízingbevevő és (amennyiben van) a lízingbevevővel hozzátartozói kapcsolatban² álló kezesként szereplő természetes személy igazolt együttes nettó jövedelme

Igazolt jövedelem: egy naptári hónapra vonatkozik, az igazolás 30 napnál nem lehet régebbi.

Az igazolás lehet:

- a munkáltató, az állami adóhatóság, a magyar vagy valamely külföldi állam ellátást folyósító szerve, a felsőoktatási intézmény által a hitelkérelem elbírálásától számított 12 hónapnál nem régebben, papír alapon vagy elektronikus úton kiállított igazolás (ideértve az állami adóhatóság által kiállított keresetkimutatást is) alapján meghatározható nettó jövedelmei összessége, amelyek után a felmerülő közterhek levonásra, megfizetésre kerültek;
- az ügyfél nyilatkozata és az átutalási megbízás jogcímét (ideértve az átutalás „Közlemény” rovatában egyértelműen feltüntetett jogcímét is) tartalmazó, a hitelkérelem elbírálásától számított 12 hónapnál nem régebbi időszakra vonatkozó fizetési számlakivonat (ideértve az ügyfél számlavezetője, számlainformációs szolgáltatója által elektronikus úton megküldött kivonatot is) alapján az ügyfél fizetési számláján jóváírt bére, nem önálló tevékenységből származó jövedelme, nyugdíja, továbbá egyéb, a magyar vagy külföldi állam által folyósított ellátás összege, amelyek után a felmerülő közterhek – az ügyfél tudomása szerint – levonásra, megfizetésre kerültek;
- a bíróságnak a megállapításról vagy jóváhagyásról szóló döntése alapján a házastársi tartásdíja, élettársi tartásdíja, valamint az üzletszerűen végzett járadékszolgáltatás nyújtására irányuló tevékenységet végző szervezet által kiállított nyilatkozattal igazolt járadéka;
- a termőföld öt évet elérő időtartamra való haszonbérbe adásából származó, a mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott határozat, e szerv záradékával ellátott szerződés vagy a földhivatal által érkeztetett bérleti szerződés és földhasználati lap alapján megállapítható jövedelme, amely után a felmerülő közterhek levonásra, megfizetésre kerültek.

¹ Kivéve ha Östermelő vagy a vállalkozó természetes személy – amennyiben jogszabály meghatároz az adott tevékenység végzése vonatkozásában igazolási módot, úgy ilyen módon – igazolja e minőségét, valamint nyilatkozatával azt, hogy a finanszírozást vállalkozói tevékenysége során, azzal összefüggő célra fogja igénybe venni.

² **Hozzá tartozó:** a közeli hozzátartozó, valamint az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, és a testvér házastársa (férj, feleség, apa, anya, örökbe fogadó apa, örökbe fogadó anya, nevelőszülő, testvér, gyerek, mostohagyerek, nevelt gyerek, élettárs, nagyszülő, dédszülő, unoka, dédunoka, élettárs, szülő házastársa, nagyszülő házastársa, gyermek házastársa, unoka házastársa, házastárs szülője, házastárs nagyszülője, házastárs gyereke, házastárs unokája, házastárs testvére, testvér házastársa.)

Forinttól eltérő devizában kapott jövedelem forintban történő meghatározásakor az MNB által a havi adósságszolgálat számítását megelőző második munkanapon közzétett hivatalos devizaárfolyamot kell alkalmazni.

Ha az igazolt jövedelem közteherköteles, akkor az ügyfélnek, illetve az igazolás kiállítójának nyilatkozata szükséges arról, hogy a jövedelem után az előírt közterhek megfizetésre kerültek.

Havi adósságszolgálat

- Az igényelt finanszírozás törlesztőrészletén felül az Adós és Adóstárs(ak) illetve Lízingbevevő és a lízingbevevővel hozzátartozói kapcsolatban álló Kezes(ek) valamennyi folyósított hitelének/lízingjének havi törlesztőrészlete, és a hitelkártya szerződése vagy fizetési számlájához kapcsolódó hitelkeret 5%-a.
- Ha az ügyfél más hitelügyletben adóstárs vagy kezes, akkor a másik hitelügylet havi törlesztőrészletét az egyes adóstársak / kezesek között egyenlő arányban meg kell osztani és az ügyfélre eső havi törlesztő hányadot kell beszámítani.
- Amennyiben az Adós és Adóstárs(ak), illetve a Lízingbevevő és a Lízingbevevővel hozzátartozói kapcsolatban álló kezes(ek) visszatérítendő, hazai vagy uniós költségvetési forrású támogatást vett(ek) igénybe, a Merkantil Bank a havi adósságszolgálatba az ebből eredő havi törlesztőrészletet is beszámítja.
- Lakás-előtakarékossági szerződéssel vagy életbiztosítási szerződéssel kombinált hitel esetén a kapcsolódó befizetési kötelezettséget a Merkantil Bank havi törlesztőrészletként csak olyan mértékben számítja be, amilyen mértékben ezen kötelezettségeket az Adós, Adóstár(ak), a Lízingbevevő, illetve a Lízingbevevővel hozzátartozói jogviszonyban álló kezes(ek) nem mondhatja vissza egyoldalúan a hitelügylettől függetlenül.
- Életbiztosítási szerződéssel kombinált hitel esetén, ha a kölcsön teljes vagy részleges törlesztése a hitelszerződés szerint életbiztosítási szerződésben meghatározott biztosítási összegből történik, a Merkantil Bank az Adós, Adóstárs(ak), a Lízingbevevő, illetve a Lízingbevevővel hozzátartozói jogviszonyban álló kezes(ek) által fizetendő biztosítási díj havi – nem havi esedékességű díjfizetés esetén a biztosítási díj egy hónapra eső – összegét hozzáadja a havi adósságszolgálatba. Ha a biztosítási szerződésben meghatározott biztosítási összeg magasabb a jövőbeni időpontban törlesztendő összegnél, a Merkantil Bank a havi adósságszolgálatba beszámítandó biztosítási díjat a törlesztendő összeg és a szerződésben meghatározott biztosítási összeg arányában csökkenti.
- A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvény alapján rögzített árfolyamon törlesztett hitel esetén a Merkantil Bank a havi adósságszolgálatba az adósságszolgálat megállapítását megelőző hónapra vonatkozó havi törlesztőrészlet rögzített árfolyamon meghatározott részét számítja be.
- A fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló Kormányrendelet és az otthonteremtési kamattámogatásról szóló Kormányrendelet alapján nyújtott hitel esetén a Merkantil Bank a havi adósságszolgálatba az adósságszolgálat megállapításakor havi törlesztőrészletet számítja be.

Devizában lévő fizetési kötelezettség forintban történő meghatározásakor az MNB által közzétett árfolyamon, az adósságszolgálat számítását megelőző második munkanapon érvényes árfolyamon kell azt átszámítani.

Amennyiben a kamat és díj mértéke változó, de azok jövőbeli mértéke a havi adósságszolgálat megállapításakor meg nem határozható, a Merkantil Bank a havi adósságszolgálat megállapításakor ismert kamatot és díjat a futamidő végéig változatlanoknak tekinti.

Amennyiben a hitelnújtó egy korlátozott időtartamra vagy összegre eltérő, kedvezményes kamatot és díjat számít fel vagy a tőketörlesztés megkezdésére haladékot nyújt, a havi adósságszolgálatba az adósságszolgálat megállapításakor érvényes, nem kedvezményes kamat, díj és tőketörlesztési feltétel alapján számított havi törlesztőrészletet számítja be.

Az Adós, Adóstárs(ak) illetve a Lízingbevevő és a lízingbevevővel hozzátartozói kapcsolatban álló Kezes(ek) egyéb hiteltartozásainak/finanszírozási szerződéseinek kellően alapos feltárása érdekében a Merkantil Bank a hitelképesség vizsgálata során az Adósról, Adóstárs(ak)-ról, Lízingbevevőre illetve

készfizető kezes bevonása esetén a készfizető kezesre vonatkozóan a Központi Hitelinformációs Rendszerben (KHR) nyilvántartott valamennyi adatot beszerzi. Abban az esetben, ha a természetes személy Adós, Adóstárs(ak), Lízingbevevő és/vagy készfizető kezes nem adta, vagy nem adja írásbeli hozzájárulását ahhoz, hogy a Merkantil Bank megismerhesse, illetve beszerezze a KHR-ben a hozzájárulásuk alapján kezelt valamennyi adatot – így a pozitív hiteltörténeti adatokat is – a Merkantil Bank a finanszírozás iránti kérelmet elutasítja.

Jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) forint alapú finanszírozás esetén

- Amennyiben a Lízingbevevő és a lízingbevevővel hozzátartozói kapcsolatban álló Kezes(ek) **összesített igazolt havi nettó jövedelme alacsonyabb, mint 800.000 Ft**, abban az esetben a **JTM** hitelkérelem elbíráláskori értéke **nem haladhatja meg az 50%-ot**.
- Amennyiben a Lízingbevevő és a lízingbevevővel hozzátartozói kapcsolatban álló Kezes(ek) **összesített igazolt havi nettó jövedelme eléri vagy meghaladja a 800.000 Ft-ot**, abban az esetben a **JTM** hitelkérelem elbíráláskori értéke **nem haladhatja meg a 60%-ot**.

Gépjárművásárláshoz nyújtott finanszírozásnál a kitettség értékére vonatkozó előírás

Gépjárművásárláshoz nyújtott forinthitel esetén a finanszírozott összeg nem haladhatja meg a gépjármű piaci értékének 75%-át, pénzügyi lízing esetén 80%-át.

A JTM rendeletet – a havi adósságszolgálat megállapítása során történő beszámítás kivételével – nem kell alkalmazni

a) az ötszázötvenezer forintot meg nem haladó összegű hitelre, amennyiben a hitelkérelem elbírálásakor az Adós, Adóstárs(ak), Lízingbevevő és a Lízingbevevővel hozzátartozói jogviszonyban álló kezes(ek) nem rendelkezik hiteltartozással olyan hitelből eredően, amelynek eredeti hitelösszege nem haladta meg a ötszázötvenezer forintot;

b) az az Adós, Adóstárs(ak), Lízingbevevő és a Lízingbevevővel hozzátartozói jogviszonyban álló kezes(ek) fizetési nehézsége vagy késedelme miatt a meglévő hitelei módosítására, átütemezésére, amennyiben ezáltal a hiteltartozás fennálló összege nem növekszik, és az új hitel

ba) euróhitel vagy forinthitel, ha az eredeti hitel euróhitel,

bb) forinthitel, ha az eredeti hitel forinthitel;

c) a fennálló hitellel vagy felmondott hitelügyletből eredő, esedékessé vált tartozással rendelkező Adós, Adóstárs(ak), Lízingbevevő és a Lízingbevevővel hozzátartozói jogviszonyban álló kezes(ek) fizetőképességének biztosítása érdekében a Merkantil Banknál, vagy azzal összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozó bármely hitelnyújtónál történő új hitel nyújtására, ha az további eladósodottságot csak a fizetőképesség helyreállításával indokolt mértékig eredményez;

d) azon hitelre, amely esetében az ügyfél helyébe – annak halálát követően – örököse lép;

e) azon hitelre, amely esetében a hitelszerződés az eredeti, az Adós, Adóstárs(ak), Lízingbevevő és a Lízingbevevővel hozzátartozói jogviszonyban álló kezes(ek) hitelszerződésben maradása mellett új ügyfél belépése miatt módosul, és a hiteltartozás összege nem növekszik;

f) a kizárólag a futamidő meghosszabbítására irányuló hitelszerződés-módosítás esetén;

g) a fennálló hiteltartozás előtörlesztésével egyidejűleg a futamidő csökkentését célzó hitelszerződés-módosítás esetén, amennyiben a fennálló hiteltartozás után fizetendő rendszeres havi törlesztőrészlet összege nem nő;

h) a hitelszerződésből eredő követelés hitellel vagy pénzügyi lízinggel történő kiváltására, ha (i) ezáltal a hiteltartozás összege nem növekszik a kiváltott hitel, illetve hitelek együttes összegéhez viszonyítva és (ii) az új hitel forinthitel, vagy kizárólag euróhitel, ha valamennyi eredeti hitel euró alapú hitel, euróhitel vagy más devizahitel, és (iii) az új hitel változó hitelkammattal rendelkezik, és a kiváltott hitel azonos vagy rövidebb futamidejű referenciakamathoz kötött változó hitelkammattal rendelkező hitel, és (iv) kamatperiódusokban rögzített hitelkammattal rendelkezik, és a kiváltott hitel változó hitelkammattal rendelkező hitel, illetve (v) kamatperiódusokban rögzített hitelkammattal rendelkezik, és kamatperiódusának hossza nem rövidebb a kamatperiódusokban rögzített hitelkammattal rendelkező kiváltott hitel kamatperiódusának hosszánál, illetve (vi) a futamidő végéig rögzített hitelkammattal rendelkező hitel.