

**CARION INGATLANFINANSZÍROZÁSI CENTRUM  
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**ÁRAZÁSI ELVEK**

Hatályos:

.....

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

## **BEVEZETŐ**

A **Carion Ingatlanfinanszírozási Centrum Zrt.** (székhely: H-1023 Budapest, Bécsi út 25., (továbbiakban: CIC ZRT, társaság) a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvénnyel összhangban a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (továbbiakban: PSZÁF) által kiadott **a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról szóló Magatartási Kódexnek** (továbbiakban: Kódex) 2009. december 1. napján **kötelező érvénnyel alávetette magát**, mely Kódex III. fejezetében -A szerződési feltételek futamidő alatti egyoldalú módosításához kapcsolódó szabályok-, illetve a Hpt. 210§-ban foglaltakkal összhangban eleget téve a lakossági kölcsönszerződésekben alkalmazott kamat, díj és költségtényezők egyoldalú módosításának elveit az alábbi **Árazási Elvekben** határozza meg.

### **1. Alapelvek**

Ezen Árazási Elvek üzleti titkot tartalmazhat, ezért nem nyilvános, azonban a PSZÁF kérésére, annak rendelkezésére kell bocsátani.

Jelen Szabályzat a Kódexben meghatározott okok figyelembe vételével –a társaság sajátosságai alapján– tartalmazza a legfontosabb előre látható árazási szempontokat, amely a szerződésekben alkalmazott kamat, díj és költség módosítására hatással lehet.

A szerződésekben alkalmazott kamat-, díj- vagy költségelemre kihatással bíró –a társaság által alkalmazott – ok-listát nyilvánosságra hozzák.

A társaság érvényesíti az adott kamat-, díj- vagy költségelemre kihatással bíró feltételek vagy körülmények kedvező irányú változását is a szimmetria elvének megfelelően.

A társaság az átláthatóság biztosítása érdekében a deviza alapú hitelek folyósítása és törlesztése esetén alkalmazott aktuális árfolyamot és az MNB deviza középárfolyamtól való eltérést visszakereshetően is nyilvánosságra hozza.

Ennek megfelelően -amennyiben jogszabály másként nem rendelkezik- a **társaság egyoldalúan jogosult a fogyasztóval kötött kölcsönszerződésben, vagy pénzügyi lízingszerződésben a kamat-, illetve költség- és díjtételeinek mértékét megváltoztatni, amennyiben az adott szolgáltatást befolyásoló feltételek módosulnak.** Az alábbiakban megjelölt valamely ok változása önmagában nem feltétlenül eredményezi a fogyasztói kölcsönszerződés kamat-, díj- vagy költségelemének módosítását. Az alábbiakban meghatározott, a kamat-, díj- és költségelemekre kihatással bíró, huzamosabb ideig fennálló okok változása együttes hatásainak vizsgálata és alapos elemzése alapján dönt a társaság a fogyasztói kölcsönszerződés kamat-, díj- vagy költségelemének egyoldalú módosításáról.

### **2. A hitelek kondícióinak megállapítása:**

A hitelkonstrukciók kondícióinak megállapítása a CARION Ingatlanfinanszírozási Centrum Zrt. Igazgatóságának kompetenciája

### **3. Az újonnan kihelyezett hitelek kondícióinak megállapításánál figyelembe vett szempontok:**

- A finanszírozott ügyfél adóminősítése

- A fedezetül felajánlott fedezetek értéke, jellemzői
- Az igénybe venni kívánt konstrukció paraméterei
- Az ügyfél nem szerződészerű teljesítése esetére kalkulált várható veszteséget.
- A Finanszírozó jövedelmezőségi elvárásai
- Pénzpiaci tendenciák
- És egyéb, a Finanszírozó belső szabályzataiban, meghatározott tényezők együttes figyelembe vételével kerül meghatározásra

#### **4. Ügyleti kamat felépítése és módosításának esetei és okai**

##### 4.1. Felépítése:

A Finanszírozó Referencia kamatlábhoz kötött kamatokot alkalmaz, melynek összetevői: referenciakamatláb (bázis kamat) + kamatfelár

- Kamatperiódus: 1,3 havi kamatperiódus
- Kamat típus: változó kamatozású

##### 4.2. Alkalmazott referencia kamatláb:

Az adott szerződésre irányadó referencia kamatlábra vonatkozó szabályokat (amelynek Hpt. szerinti megfogalmazása: bármilyen alkalmazandó kamatszámításnak alapjául szolgáló, a nyilvánosság számára hozzáférhető mindenkor kamatláb, amelynek mértékére a Hitelezőnek nincs ráhatása) a szerződéshez tartozó és annak elválaszthatatlan részét képező Üzletszabályzat tartalmazza.

#### **5. Ok-lista**

5.1. A társaság vállalja, hogy **kamatot** csak az alábbi okok bekövetkezése esetén módosít egyoldalúan.

##### 5.1.1. A jogi, szabályozói környezet megváltozása

- a) a társaság – kölcsön-, és pénzügyi lízingszerződés szerinti jogviszonyokat szorosan és közvetlenül érintő– tevékenységére, működési feltételeire vonatkozó vagy ahhoz kapcsolódó jogszabályváltozás, jegybanki rendelkezés vagy a hitelezőre kötelező egyéb szabályozók megváltozása;
- b) a társaság – kölcsön-, és pénzügyi lízingszerződés szerinti jogviszonyokat szorosan és közvetlenül érintő – tevékenységéhez kapcsolható közteher- (pl. adó-) változása, a kötelező tartalékolási szabályok változása;
- c) kötelező betétbiztosítás összegének, vagy díjának változása.

##### 5.1.2. A pénzpiaci feltételek, a makrogazdasági környezet módosulása

- a) a hitelező forrásköltségeinek változása / pénzpiaci forrásszerzési lehetőségek változása, így különösen, de nem kizárólagosan:
  - Magyarország hitelbesorolásának változása,
  - az országgcockázati felár változása (credit default swap),
  - jegybanki alapkamat, a jegybanki repo- és betéti kamatlábak változása,
  - a bankközi pénzpiaci 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 ügyfélbetéteinek kamatának változása.

### 5.1.3. Az ügyfél kockázati megítélésének megváltozása

- a) Az ügyfél, illetve a hitelügylet más kockázati kategóriába történő átsorolása a társaság 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.
- b) A társaság vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő eszközminősítési szabályzata, vagy hitelező belső adóminősítési szabályzata alapján azonos kockázati kategóriába tartozó kölcsönügyletek, illetve ügyfelek kockázatának változása, ha a kockázat megváltozása az adott kockázati kategóriában az értékvesztés, és ezáltal az alkalmazott kockázati felár mértékének változtatását teszi indokolttá.
- c) A társaság vállalja, hogy a kockázati megítélés megváltozása alapján nem érvényesít kamatemelést azon ügyfeleknél, akik szerződési kötelezettségeiket folyamatosan teljesítették, a kölcsön futamideje alatt nem estek fizetési késedelembe.
- d) A nyújtott kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlanfedezet értékében bekövetkezett legalább 10%-os változás.

5.2. A társaság vállalja, hogy kamaton kívüli, a kölcsönhöz kapcsolódó **egyéb jutalékokat, költségeket és díjakat** évente maximálisan a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves átlagos infláció mértékében emel.

5.3. A társaság vállalja, hogy az 1. és 2. pont mellett **vis maior események** –hirtelen bekövetkező nagyfokú pénz- és tőkepiaci zavarok– bekövetkezése esetén átmenetileg, a zavarok fennállásáig módosítanak egyoldalúan kamatot, díjat, költséget. Vállalja továbbá, hogy ilyen intézkedés alkalmazását –a PSZÁF egyidejű tájékoztatása mellett– a nyilvánosságra hozza.

6. 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 Bank 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 okozati feltételeket együttesen, tényleges hatásuk arányában kell figyelembe venni.