

**FORINT ALAPÚ PIACI KAMATOZÁSÚ LAKÁSCÉLÚ HITEL  
15 ÉVES FIX KAMATTAL**

(hatályos: 2020.04.27-től)

A hitelt igényelheti minden 18. életévét betöltött cselekvőképes devizabelföldi természetes személy, aki megfelelő ingatlanfedezetet tud felajánlani.

**TERMÉKISMERTETŐ**

- **Lakásépítés:** lakó- és üdülőingatlan építésének finanszírozása. Építési körbe tartozik a saját kivitelezésben, illetve a megbízás alapján történő lakásépítés is. Építési célnak minősül továbbá az emeletráépítés, tetőtér-beépítés, valamint a bővítés abban az esetben, ha a lakószobák száma legalább eggyel nő. A hitel iroda és üzlethelyiség építésére nem igényelhető.
- **Lakásvásárlás:** használt, valamint új építésű lakó- vagy üdülőingatlan, továbbá lakó-, vagy üdülőtelek megvásárlásának finanszírozása. A hitel iroda és üzlethelyiség megvásárlására nem igényelhető.
- **Lakásvásárlás Előbírálati igazolással:** új- vagy használt lakásvásárlás finanszírozása
- **Hitelkiváltás:** fennálló lakáscélú hitel kiváltása.
- **Lakásbővítés:** Bővítési célként az olyan építési munka fogadható el (kivéve lakásépítési kedvezmény), amely
  - a) hatóságilag engedélyezett építési művelet, arról az illetékes építésügyi hatóság érvényes építési engedélyt bocsátott ki, és az engedély jogerőre emelkedett, valamint
  - b) az építési munka eredményeként legalább egy új, minimum 12 négyzetmétert meghaladó (hasznos alapterületű) szoba kialakításra kerül, valamint
  - c) az épület bruttó alapterülete növekedik, kivéve a tetőtér-beépítéssel megvalósuló bővítést.A fentiekben meghatározott feltételeknek (a, b, és c pontok) együttesen kell teljesülniük a bővítésként történő befogadáshoz.
- **Lakáskorszerűsítés:** Korszerűsítésnek minősül a lakás használatának javítása céljából víz-, csatorna-, elektromos-, gázközmű bevezetése, illetve belső hálózatának kiépítése, fürdőszoba létesítése olyan lakásban, ahol még ilyen helyiség nincs, központosított fűtés kialakítása vagy cseréje, beleértve a megújítható energiaforrások (pl. napenergia) alkalmazását is, az épület szigetelése, beleértve a hő-, hang-, illetve vízszigetelési munkálatokat, a külső nyílászárók energiatakarékos cseréje, tető cseréje, felújítása, szigetelése. A korszerűsítés része az ehhez közvetlenül kapcsolódó helyreállítási munka, a korszerűsítés közvetlen költségeinek 20%-áig. E munkákhoz csak az építési termékek műszaki követelményeinek, megfelelőség igazolásának, valamint forgalomba hozatalának és felhasználásának részletes szabályairól szóló rendelet szerinti megfelelőségi igazolással rendelkező termékeket lehet felhasználni.
- **Lakásfelújítás:** lakó- és üdülőingatlan felújításának finanszírozása. Ezen tevékenységek lehetnek építési vagy szakhatósági engedélyhez, vagy azokhoz nem kötött munkálatok. A lakásfelújítás fogalomkörbe tartozik a korszerűsítés is. A korszerűsítés része az ehhez közvetlenül kapcsolódó helyreállítási munka, a korszerűsítés közvetlen költségeinek 20%-áig.

További hitelcélok finanszírozásának tekintetében ismerje meg lakásvásárlás (előbírálati igazolással is), lakásépítés, hitelkiváltás céljára felvehető minősített fogyasztóbarát lakáshitel termékismertetőnket is.

### 1. A hitel összege

Minimális összege: 2.000.000 Ft.

Maximum összege:

- Jövedelem alapú 1. finanszírozás esetén maximum 100.000.000 Ft, de a hitel összege nem lehet több mint a fedezetül felajánlott lakóingatlan(ok) értékbecslő által megállapított **forgalmi értékének 80%-a**, illetve a **hitelbiztosítéki értékének 100%-a**, továbbá nem haladhatja meg a **vételár/költségvetés 100%-át, egy ingatlanfedezet esetén, amennyiben ez megegyezik a hitelcéllal, úgy a vételár 80%-át**. Az adható hitelösszeget befolyásolja még a hitelbírálat során megállapított ügyfélminősítés.

### 2. A hitel futamideje

15 év

### 3. A szükséges sajáterő mértéke

Bankunk sajáterőként az alábbiakat fogadja el:

- Készpénz, betét;
- Elkészült munka értéke;
- Helyszínen tárolt, még be nem épített építési anyag;
- Lakástakarék-pénztári szerződés alapján folyósított szerződéses összeg;
- Munkáltatói kölcsön/támogatás összege
- Önkormányzati kölcsön/támogatás összege;
- MEOSZ támogatás;

### 4. Fedezetként elfogadható ingatlanok

A hitelügylet fedezeteként csak Magyarország területén levő per-, teher- és igénymentes, valamint önállóan forgalomképes ingatlan szolgálhat, melynek műszaki állapota végleges. A fedezetként felajánlott ingatlan tulajdonosának a kölcsönigénylő rokoni hovatartozását illetően nincs korlátozása.

Bankunk az alábbi ingatlanokat fogadja el fedezetként: lakás, családi ház; sorház, ikerház, üdülő, hétvégi ház, építési telek, garázs.

### 5. Kamat, díjak, jutalékok

A törlesztő részlet megfizetése a Bankunknál megnyitott lakossági bankszámláról történik az ügyfél külön rendelkezése nélkül.

Az érvényben lévő kamatok, díjak és jutalékok mértékét, a kamatokhoz kapcsolódó kedvezmény-kategóriák részleteit és az egyes konstrukciók igénybe vételének esetleges feltételeit a mindenkor hatályos Lakossági Hitel Hirdetmény tartalmazza. Az érvényben lévő kamatok, díjak és jutalékok mértékét.

Kamatozás	<b>Az ügyleti kamat mértéke a 15 éves futamidő alatt fix</b>
Folyósítási jutalék	Az igényelt kölcsönösszeg <b>1,0 %-a</b> ; max. <b>200.000 Ft.</b>
Folyósítási jutalék <b>akció</b>	A Bank az akciós időszakban befogadott, és a Hirdetmény szerinti feltételeknek megfelelő hitelügyletek esetében <b>nem számít fel folyósítási jutalékot.</b>
Elő- és végtörlesztés díja	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jelzálog-hitelintézet által nem refinanszírozott szerződés esetén: 1,5%</li> <li>▪ Jelzálog-hitelintézet által refinanszírozott szerződés esetén, ha az elő- végtörlesztésre kamatfordulókor kerül sor: 1,5%</li> <li>▪ Jelzálog-hitelintézet által refinanszírozott szerződés esetén, ha az elő- végtörlesztésre nem kamatfordulókor kerül sor: 2%</li> </ul>
Szerződés- módosítás díja	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pénzügyi teljesítéssel nem járó szerződésmódosítás: fedezetcsere, fedezetkiengedés, adóstárs kiengedés, törlesztési számlaszám módosítás, illetve minden egyéb, az ügyfél részéről kezdeményezett szerződésmódosítás, kivéve devizanemváltás esetén 30.000 Ft/ alkalom.</li> </ul>
Értékbecslési díj	A Bankkal szerződéses kapcsolatban álló értékbecslők által felszámított egyszeri díj, mely ingatlanonként nem lehet több 32.000 Ft-nál (ÁFA-val együtt).
Értékbecslés és műszaki szakértés	Készültségi foktól függetlenül, közvetlenül az ingatlanszakértőnek megfizetett díj, abban az esetben, ha a célingatlan fedezetül szolgál, mértéke: 43.000.- Ft.
Műszaki szakértés	A szakértői díjakat az Ügyfél közvetlenül fizeti a Szakértő részére. A díjak a szakvélemény elkészítését megelőzően előre esedékesek, és azt az Ügyfél a szakvélemény megrendelését követően átutalással fizeti meg a Szakértő részére. Mértéke: 20.000.- Ft
Értékbecslési díj <b>akció</b> <sup>1</sup>	Hitelügyletenként 1 db, a fedezeti ingatlan első szakértésekor felmerülő <b>ingatlanszakértői díj</b> ügyfél által megfizetett összegével megegyező mértékű <b>visszatérítést</b> nyújt a Bank, amit a Hirdetmény szerinti feltételeknek megfelelően egy összegben átutal az igényelt hitel törlesztési számlájára a folyósítást követő 30 napon belül.
Közjegyzői díj <b>akció</b> <sup>1</sup>	A hitelügylethez kapcsolódóan felmerülő ügyfél által megfizetett közjegyzői díjnak megfelelő összeg visszatérítése maximum 50 000 forintig, amit a Hirdetmény szerinti feltételeknek megfelelően a Bank egy összegben jóváír az igényelt hitelhez tartozó törlesztési számlán a folyósítást követő 30 napon belül. 2015.03.16-tól az akció visszavonásáig befogadott (a bankfiókba a teljes hiteldokumentáció benyújtásra került) jelzáloghitel ügyletekre vonatkozik.
Takarnet tulajdoni lap lekérdezés díja	E-hiteles tulajdoni lap másolat díja: 3.600.- Ft Nem-hiteles tulajdoni lap másolat díja: 1.000.- Ft
Takarnet térképmásolat díja	E-hiteles Takarnet térképmásolat díja: 3.000.- Ft (csak a Takarnet rendszer által mindenkor rendelkezésre bocsátott földhivatali nyilvántartási területekről)
TAKARNET díj <b>akció</b> <sup>1</sup>	A hitelügylethez kapcsolódóan maximum 2 db TAKARNET-ből lekért tulajdoni lap másolat valamint maximum 1 db TAKARNET-ből lekért térképmásolat díját a Bank 0 Ft.-ban állapítja meg 2015.03.16-tól az akció visszavonásáig befogadott (a bankfiókba a teljes hiteldokumentáció benyújtásra került) jelzáloghitel ügyletek esetén.

<sup>1</sup> Részletek a Lakossági Hitel Hirdetmény 1. sz. mellékletében.

## 6. További szükségszerűen vagy esetlegesen felmerülő ügyfelet terhelő költségek:

Értékbecslési díj; értékbecslés felülvizsgálati díj (várható hitelbiztosítéki érték alapján történő finanszírozás esetén); közhiteles tulajdoni lap másolatának díja vagy TAKARNET lekérdezés díja; közjegyzői okiratba foglalás díja a 22/2018. (VIII.23.) IM rendelet szerint; lakossági bankszámla vezetési díj; vagyonbiztosítási díj; életbiztosítás díja (amennyiben szükséges); stb.

## 7. Törlesztési módok

A törlesztőrészlet (kamat + tőke) összegét az ügyfél lakossági forint bankszámlájáról, vagy devizaszámlájáról fizeti meg.

Ha nem Ft számláról történik a Ft kölcsön törlesztése, akkor az eltérő devizanemű számlán található fedezeti összeget a rendszer Ft-osítja a teljesítés napján érvényes számlakonverziós vételi árfolyamon. **A napi számlakonverziós árfolyam értéke a Bank honlapján ([www.erstebank.hu](http://www.erstebank.hu)), telefonos ügyfélszolgálatán (+36-1-298 0222), és fiókjai pénztárában érhető el!**

**Annuitással.** Az adós a futamidő alatt havi egyenlő összegű *törlesztő részlet* fizetésére köteles. A törlesztő részlet a tőke visszafizetése mellett a *kamat* összegét is tartalmazza.

- a) egyenletes törlesztésű a folyósítástól;
- b) rendelkezésre tartási idővel nyújtott, annak elteltét követően egyenlő törlesztő részletben fizetendő.

## 8. A hitel biztosítékai

- A fedezetül felajánlott ingatlan(ok)ra bejegyzett önálló zálogjog.
- A kölcsönigénylő, illetve a kölcsönigénylővel egy háztartásban élő házastárs/élettárs igazolt havi nettó jövedelme. A házastárs/élettárs kötelező Adósként bevonásra kerül a hitelügyletbe.
- A fedezetként lekötött ingatlan(ok)ra megkötött vagyonbiztosítás, mely(ek)ben a hitel futamideje alatt a Bank a kedvezményezett.
- Előírható hitelfedezeti életbiztosítás vagy készfizető kezesség.

## 9. A hitel folyósításának feltételei

- Érvényes, közokiratba foglalt kölcsön- és jelzálogszerződés vagy tartozáselismerő nyilatkozat;
- Az ügyfél rendelkezik Erste Banknál vezetett lakossági bankszámlával / devizaszámlával, ahonnan a kölcsön törlesztése történik;
- Az illetékes földhivatalnál a jelzálogjog határozattal bejegyzésre került vagy a bejegyzési kérelem a tulajdoni lapon legalább széljegyként szerepel;
- Az ügyfél a fedezetül szolgáló ingatlan(ok)ra a vagyonbiztosítást megkötötte, s kötvényt bemutatva, abban kedvezményezettként az ERSTE BANK HUNGARY ZRT. feltüntetésre került.
- **A részletes folyósítási feltételek minden esetben a kölcsönszerződésben kerülnek rögzítésre.**

## 10. A hitel folyósítása

Egy összegben történik Ft-ban az adós kölcsönszerződésben megjelölt Erste Banknál vezetett lakossági bankszámlájára.

## 11. Sajátosságok

### a. Lakásbővítés

- Jogerős építési engedély megléte, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténte (a továbbiakban együtt: építési engedély).
- A teljes hitelösszeg kifolyósítása az önerő felhasználását követően szakaszosan, az építkezés készültisének arányában történik. Az újabb hitelrészek kifolyósításának minden esetben feltétele a műszaki szakértő által elvégzett műszaki szakértés/készültségi fok igazolása

- Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetén 2016.06.14-től a jogszabály előírja az építész tervező részére a kötelező tervezői művezetést, amellyel az építési folyamatot a helyszínen legalább hat alkalommal figyelemmel kíséri és az elektronikus építési naplóban (továbbiakban e-napló) eseti bejegyzést tesz. A bank által kirendelt műszaki szakértő által végzett helyszíni szemle feltétele, hogy az e-naplóban a helyszíni szemlét megelőzően legfeljebb 15 nappal történjen meg a tervezői művezetés bejegyzése.
- Csak olyan bővítés finanszírozható, ahol az építkezés időtartama a 24 hónapot nem haladja meg.
- A hitelösszeg utolsó 10%-ának visszatartása a végleges, jogerős használatbavételi engedély /hatósági bizonyítvány a használatbavétel tudomásul vételi eljárásról/használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány földhivatal által érkezett példányának benyújtásáig, illetve az építménynek széljegyzetben a tulajdoni lapon történő feltüntetéséig. A visszatartott 10% folyósításának további feltétele: A hitelbiztosítéki érték aktualizálása és a fedezetül szolgáló ingatlanra kötött vagyonbiztosításban a Bank, mint zálogjogosult feljegyzése és ennek igazolása. (építés esetén amennyiben a hitelcélját képező ingatlan egyben a fedezetül is szolgáló ingatlan, építés idejére építés-szerelési biztosítás kötése feltétel)

b. Lakásfelújítás

- A munkák kivitelezési határideje a szerződéskötéstől számított maximum 12 hónap lehet. Amennyiben a munkák nem fejeződnek be a megadott határidőre, úgy az ügyfél külön eljárási díj fejében kérheti annak, maximum 6 hónappal történő meghosszabbítását.

**További információk:**

A banki hiteltermékekkel kapcsolatos további termékleírásokat, összehasonlítást segítő alkalmazásokat a Magyar Nemzeti Bank honlapján találhat (<https://felugyelet.mnb.hu> és <http://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/dontenem-kell>).

Reprezentatív példa: Hitel teljes összege: 5 000 000 Ft, **hitel futamideje: 180 hónap**, hitelkamat 5,42%, hitelkamat típusa: fix kamatozású, hitel teljes díja, ideértve annak részét képező díjat, jutalékot, költséget és adót: 2 369 619 Ft, teljes hiteldíj mutató (THM): 5,69%, fizetendő teljes összeg: 7 369 619 Ft, törlesztőrészlet havi összege: 40 642 Ft, törlesztőrészletek száma: 180.

**A feltüntetett THM érték illetve a reprezentatív példa az 5 millió Ft hitelösszegű és 15 éves fix futamidejű 2-es kedvezmény kategóriába tartozó, 15 éves fix kamatú piaci kamatozású lakáscélú hitelre vonatkozik.** A THM meghatározása az aktuális és a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat. A THM értéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát. További részletek illetve feltételek a mindenkori hatályos lakossági hitel Hirdetményben szerepelnek. A hitel fedezete ingatlanra bejegyzett jelzálogjog. A termék igénybe vételéhez a bank zálogjogával terhelt vagyonbiztosítás megkötése valamint az Erste Banknál vezetett lakossági bankszámla szükséges. A hitel fedezetül szolgáló ingatlanra kötendő vagyonbiztosítás díja a hitelező számára nem ismert, azt a THM nem foglalja magában. Jelen kommunikáció a 2020. április 27-én hatályos jogszabályok feltételeit figyelembe véve készült.