

## LAKÁSTAKARÉKPÉNZTÁRI TERMÉKKEL KOMBINÁLT JELZÁLOGHITELEK

(Lakás- és szabad-felhasználású hitelek)  
(hatályos: 2011.08.12-től)

A hitelt igényelheti minden 18. életévét betöltött cselekvőképes devizabelföldi természetes személy, aki jövedelmi helyzete alapján hitelképes és megfelelő ingatlanfedezetet tud felajánlani. A hiteligénylő munkaviszonyban álló természetes személy, vagy vállalkozásából rendszeres adózott jövedelemhez jutó magánszemély lehet. Valamint az, aki hiteligénylése során Lakás-takarékpénztári (továbbiakban: LTP) betét-megtakarítási szerződést köt, annak kedvezményezettje vagy szerződője.

### TERMÉKISMERTETŐ

#### 1. Az érintett termékek köre

- Piaci kamatozású lakáshitel forint alapon
- Fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott lakáshitele
- Szabad felhasználású jelzáloghitel forint alapon

#### 2. A termék-kombináció célja, lényege

Amennyiben Ön Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztári (továbbiakban: FLK) szerződéssel rendelkezik, azt lakáscélú- vagy szabad felhasználású hitele mellé kombinálhatja. Így havi törlesztőrészelei a lakás-előtakarékossági időszak alatt a választott megtakarítási módozattól függően 15%-kal is csökkenhetnek.

Az LTP szerződésre befizetett havi megtakarításokat, az ehhez járó állami támogatást, valamint az ezek után járó betéti kamatot a lakáshitele előtörlesztésére szükséges fordítani.

- Meglévő lakás-takarékpénztári (LTP) szerződés esetén igényelhető abban az esetben, ha a hátralévő megtakarítási időszak nem lehet kevesebb 1 évnél.
- Az LTP megtakarítási időszaka alatt a banki kölcsön türelmi idő, azaz a Bank felé csak kamat (és amennyiben a termékhez kapcsolódik) kezelési költség fizetendő.
- A hiteltermékekhez **maximum öt** darab LTP betét-megtakarítás kapcsolódhat.
- A lakás-takarékpénztári megtakarítási időszak végén az ügyfél a teljes megtakarításból vagy a Szerződéses Összegeből (SZÖ) a Bank felé előtörlesztést teljesít, a fennmaradó hitelösszeg (tőke) annuitással fizetődik tovább, az eredeti futamidő végéig. Az annuitásos időszakban a törlesztőrészlet a kamat és - amennyiben a termékhez kapcsolódik – kezelési költség mellett tőketörlesztést is tartalmaz. Az annuitásos törlesztés során a havi törlesztőrészek folyamatosan változó arányban tartalmaznak tőkét és kamatot (a tőke aránya folyamatosan nő).  
Az alkalmazható LTP módozatok: 321, 322, 323, 324, 421, 422, 423, 621, 622, 623, 624, 821, 822, 823, 824
- Szabad felhasználású jelzáloghitelnél csak a 2009.07.01 előtt megkötött 324-es vagy a 423-as megtakarítási módozat (8 éves) fogadható el biztosítékként. Itt az előtörlesztés csak az LTP szerződés megtakarítási részéből történhet.

A 2009. július 1-je előtt aláírt 8 éves lakástakarék-betét-szerződések teljes megtakarítási része (saját megtakarítás, állami támogatás és betéti kamatok) a kiutalást követően szabadon felhasználható; vagyis nemcsak lakáscélra, hanem igazolás nélkül bármire fordítható. A 2009. június 30-a után kötött lakás-előtakarékossági szerződések esetén – figyelemmel a lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény 2009. július 1. napján hatályba lépett módosítására – megszűnt a szabad felhasználás lehetősége,



## 5. 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:

- Hitelcélját képező ingatlan esetében: családi ház; társasházi lakás; sorházi lakás

## 6. Kamat, díjak, jutalékok

Az érvényben lévő kamatok, díjak és jutalékok mértékét a mindenkor hatályos Hirdetmény tartalmazza az érintett termékekre vonatkozóan.

## 7. Termék-előnyök:

- A megtakarítási időszak alatt akár 15 %-kal alacsonyabb törlesztési kötelezettség hárul az ügyfélre a normál (annuitásos) hitelkonstrukciókhoz képest.
- A betét-megtakarítás ideje alatt az ügyfél hitele türelmi idő, vagyis a Bank felé Ön csak kamatot és kezelési költséget fizet.
- A lakástakarékpénztári megtakarítási számlára befizetett betétek után évente 30 %-os, maximum 72.000 Ft állami támogatás jár.
- A 15 %-os törlesztőrészlet-különbözet révén a tervezett havi törlesztőrészlet változatlanul hagyása mellett magasabb hitelösszeg igényelhető.
- 8 éves lakás-előtakarékossági betét esetén, szabad felhasználású jelzáloghitel is igényelhető alacsonyabb törlesztőrészlettel.

## 8. Törlesztési módok

**Türelmi idővel:**

- Az LTP-s megtakarítási időszak alatt az ügyfél csak kamatot és kezelési költséget, illetve szakaszos folyósításnál a rendelkezésre tartási időszak alatt rendelkezésre tartási jutalékot is fizet havi rendszerességgel az Erste Bank felé. Mindemellett természetesen az ügyfél a vállalt LTP betét-megtakarítás havi megtakarítási részeit is fizetni köteles az FLK felé, a Bank részére adott csoportos beszedési megbízás útján.
- Az FLK Lakástakarék kiutalási időszaka alatt a törlesztés már csak az Erste Bank részére történik, változatlan mértékű befizetéssel.
- A kiutalás időszak lejáratakor az ügyfélnek előtörlesztési kötelezettsége van, melyet az ügyfél minimálisan a teljes megtakarításból köteles teljesíteni. Amennyiben az ügyfél úgy dönt, hogy lakás-takarékpénztári szerződés alapján kölcsönre is igényt tart, és azt szintén előtörlesztésre kívánja fordítani, úgy ezen teljes összeg (SZÖ) vonatkozásában előtörlesztési kötelezettsége van. A tőke megfizetése a megtakarítási időszakot követő előtörlesztés után az annuitás módszerével kerül megfizetésre. A lakás-előtakarékossági szerződésből történő törlesztés díjmentes, és arra a SZÖ átutalását követő legkorábbi esedékességi napon kerül sor.

Egyösszegű folyósításnál: halasztott tőketörlesztésű (türelmi idő) az LTP-s megtakarítási időszak alatt, az LTP teljes megtakarítás vagy SZÖ kiutalását követően annuitásos;

Szakaszos folyósításnál: rendelkezésre tartási idővel nyújtott, annak elteltét követően türelmi idő, az LTP teljes megtakarítás vagy SZÖ kiutalását követően annuitásos.

## 9. A hitel biztosítékai

- A fedezetül felajánlott ingatlan(ok)ra bejegyzett jelzálogjog, valamint annak biztosítására bejegyzett elidegenítési- és terhelési tilalom.

- A kölcsönigénylő, a kölcsönigénylővel egy háztartásban élő házastárs/élettárs személye és igazolt havi nettó jövedelme. A házastárs/élettárs kötelező Adósként bevonásra kerül a hitelügyletbe.
- Kölcsön- és zálogszerződés közokiratba foglalása vagy tartozáselismerő nyilatkozat
- Engedményezési- és óvadéki szerződés megkötése
- A fedezetként lekötött ingatlan(ok)ra megkötött vagyonszámítás, mely(ek)ben a hitel futamideje alatt a Bank a kedvezményezett.
- Egykeresős családnál, vagy egyszemélyes ügylet esetén hitelfedezeti életbiztosítás vagy készfizető kezesség.

#### 10. A hitel folyósításának feltételei

- Érvényes, közokiratba foglalt kölcsön- és jelzálogszerződés vagy tartozáselismerő nyilatkozat;
- Az ügyfél rendelkezik Erste Banknál vezetett forint alapú lakossági bankszámlával, igény esetén más devizanemű devizaszámlával;
- Az illetékes földhivatalnál a Bank jelzálogjoga határozattal bejegyzésre került vagy a bejegyzési kérelem a tulajdoni lapon legalább széljegyként szerepel;
- Az ügyfél a fedezetül szolgáló ingatlan(ok)ra vagyonszámítást megkötötte, a kötvényt bemutatta, abban kedvezményezettként az ERSTE BANK HUNGARY ZRT. feltüntetésre került. Az építkezés alatt lévő ingatlanra építés-szerelés biztosítást kell kötni.
- A sajáterő teljes mértékben felhasználásra került, amelyet a Bankkal szerződéses kapcsolatban álló értékbecslő a Bank felé leigazol.

#### 11. A hitel folyósítása

- Egy összegben, illetve szakaszosan a rendelkezésre tartási idő alatt; Ft-ban történik:
  - az ügyfél lakossági bankszámlájára,
  - vásárlás esetén pedig az eladó adásvételi szerződésben megjelölt számlájára.

#### 12. Sajátosságok

##### a. Lakásépítés

- Csak olyan építkezés finanszírozható, ahol az építkezés időtartama a 24 hónapot nem haladja meg.
- **A hitel összeg utolsó 5%-ának visszatartása a végleges, jogerős használatbavételi engedély kiadásáig, illetve az építménynek széljegyzetben a tulajdoni lapon történő feltüntetéséig**
- A teljes hitelösszeg kifolyósítása szakaszosan, az építkezés készülttségének arányában történik.
- Jogerős építési engedély megléte.

##### b. Lakásvásárlás

- Érvényes, ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződés

##### c. 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 Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete honlapján találhat (www.pszaf.hu és www.pszaf.hu/fogyasztoknak).