

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

(hatályos: 2019.09.16-tól)

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 saját erő mértéke

Bankunk saját erőként 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 és az egyes konstrukciók igénybe vételének esetleges feltételeit a mindenkor hatályos Hirdetmény tartalmazza.

Kamat	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jövedelem alapú 1. kategória: <ul style="list-style-type: none"> ○ 4.999.999 Ft hitelösszegig <ul style="list-style-type: none"> ▪ Extra kedvezmény kategória: 5,37% (THM: 5,64%)^{1, 2} ▪ Prémium kedvezmény kategória: 5,37% (THM: 5,64%) ▪ 1. kedvezmény kategória: 5,37% (THM: 5,64%) ▪ 2. kedvezmény kategória: 5,37% (THM: 5,64%) ▪ 3. kedvezmény kategória: 5,37% (THM: 5,64%) ▪ Standard kategória: 5,37% (THM: 5,64%) ○ 5.000.000 Ft – 9.999.999 Ft hitelösszeg között <ul style="list-style-type: none"> ▪ Extra kedvezmény kategória: 5,07% (THM: 5,32%)² ▪ Prémium kedvezmény kategória: 5,07% (THM: 5,32%) ▪ 1. kedvezmény kategória: 5,07% (THM: 5,32%) ▪ 2. kedvezmény kategória: 5,07% (THM: 5,32%) ▪ 3. kedvezmény kategória: 5,37% (THM: 5,64%) ▪ Standard kategória: 5,37% (THM: 5,64%) ○ 10.000.000 Ft – 19.999.999 Ft hitelösszeg között <ul style="list-style-type: none"> ▪ Extra kedvezmény kategória: 4,89% (THM: 5,07%)² ▪ Prémium kedvezmény kategória: 4,89% (THM: 5,07%) ▪ 1. kedvezmény kategória: 5,07% (THM: 5,26%) ▪ 2. kedvezmény kategória: 5,07% (THM: 5,26%) ▪ 3. kedvezmény kategória: 5,37% (THM: 5,57%) ▪ Standard kategória: 5,37% (THM: 5,57%) ○ 20.000.000 Ft hitelösszegtől <ul style="list-style-type: none"> ▪ Extra kedvezmény kategória: 4,44% (THM: 4,56%)² ▪ Prémium kedvezmény kategória: 4,44% (THM: 4,56%) ▪ 1. kedvezmény kategória: 4,59% (THM: 4,72%) ▪ 2. kedvezmény kategória: 4,59% (THM: 4,72%) ▪ 3. kedvezmény kategória: 5,37% (THM: 5,54%) ▪ Standard kategória: 5,37% (THM: 5,54%) <p>Minden kedvezmény-kategóriához igényelhető Erste Bázis Díjcsomag Jelzáloghitelhez elnevezésű számla, mely esetben a jelzáloghitel törlesztése érdekében nyitott számla számlavezetési díja a hitel futamideje alatt 0 Ft. A 0 Ft-os számlavezetési díj a hitel utolsó törlesztésének, vagy végtörlesztésének hónapjáig áll fenn, az utolsó törlesztést vagy végtörlesztést követő naptári hónaptól a Bank a hirdetmény szerinti alap díjat számítja fel.</p> <p>A Bank a Kölcsönkérelemben kéri az ügyfél az irányú nyilatkozatát, hogy a hitel felvétele esetén mely kedvezmény kategória szerinti feltételek teljesítését vállalja a hitel teljes futamidejére. Ezen nyilatkozat alapján kerül meghatározásra a kamatkondíció. Az egyes kedvezmény kategóriák igénybevételének feltétele, hogy a hitel devizaneme HUF illetve a következők:</p> <table border="1" data-bbox="453 1711 1386 1798"> <thead> <tr> <th data-bbox="453 1711 647 1798">Kedvezmény kategória elnevezése</th> <th data-bbox="647 1711 1386 1798">Kedvezmény kategória feltétele</th> </tr> </thead> </table>	Kedvezmény kategória elnevezése	Kedvezmény kategória feltétele
Kedvezmény kategória elnevezése	Kedvezmény kategória feltétele		

¹ Részletek a Lakossági Hitel Hirdetmény 7. sz. mellékletében.

² THM meghatározás során 15 éves futamidő került figyelembe vételre tekintettel arra, hogy a termék fix 15 évre igényelhető.

	Extra kedvezmény kategória	<ul style="list-style-type: none"> - 600.000 forintot elérő havi jóváírás vállalása vagy - ERSTE Ingatlan Kft. vagy ERSTE IN-FORG Kft. (ERE) tulajdonában lévő ingatlan – kivéve telek illetve az Újbuda Tóváros projektben található ingatlanok – vásárlása és 100 000 forintot elérő jóváírás vállalása
	Prémium kedvezmény kategória	<ul style="list-style-type: none"> - A főadós (elsődleges hiteligenlyő) az Erste Bank szerződött Prémium/Erste World vagy Private Banking ügyfele, akinek Prémium/Erste World/Private Banking számlája szolgál a hitel törlesztésére.
	1. kedvezmény kategória	<ul style="list-style-type: none"> - 350.000 forintot elérő havi jóváírás vállalása.
	2. kedvezmény kategória	<ul style="list-style-type: none"> - 200.000 forintot elérő havi jóváírás vállalása.
	3. kedvezmény kategória	<ul style="list-style-type: none"> - 100.000 forintot elérő havi jóváírás vállalása.
	Standard kategória	<ul style="list-style-type: none"> - havi jóváírás vállalása nélkül
<p>A Bank a teljes futamidő alatt jogosult az ügyleti év kezdő napjától számított 6 havonta felülvizsgálni, hogy a vállalt kedvezmény kategória szerinti feltételek teljesülnek-e. Amennyiben a felülvizsgálat előtti 3 egymást követő hónapban nem teljesül a vállalt feltétel, akkor az ügylet vonatkozásában az ügyfél nem jogosult az ellenőrzést követő 6 hónapban igénybe venni egyik kedvezmény kategória szerinti kondíciót sem. Ebben az esetben a kamatkedvezmény mértékével növelt kamatot veszi fel az ügylet, azaz az ellenőrzést követően a kedvezmény nélküli kondíció: 5,37% (THM: 5,64%). A fentiekből eredő kamatváltozás nem tekinthető a Bank részéről egyoldalú kamatmódosításnak. Amennyiben a következő felülvizsgálatkor megállapítást nyer, hogy az ügyfél ismét teljesíti a kölcsönkérelemben vállalt feltételt, akkor az ügylet vonatkozásában az ügyfél ismét jogosulttá válik a következő 6 hónapban a kölcsönkérelemben vállalt kedvezménykategória szerinti kamatkedvezmény igénybevételére.</p>		
Kamatozás	Az ügyleti kamat mértéke a 15 éves futamidő alatt fix	
Folyósítási jutalék	Az igényelt kölcsönösszeg 1,0 %-a ; max. 200.000 Ft.	
Folyósítási jutalék akció	A Bank az akciós időszakban befogadott, és a Hirdetmény szerinti feltételeknek megfelelő hitelügyletek esetében nem számít fel folyósítási jutalékot.	
Elő- és végtörlesztés díja	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jelzálog-hitelintézet által nem refinanszírozott szerződés esetén: 1,5% ▪ Jelzálog-hitelintézet által refinanszírozott szerződés esetén, ha az elő- végtörlesztésre kamatfordulók kerül sor: 1,5% <p>Jelzálog-hitelintézet által refinanszírozott szerződés esetén, ha az elő- végtörlesztésre nem kamatfordulók kerül sor: 2%</p>	
Szerződés-módosítás díja	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pénzügyi teljesítéssel nem járó szerződésmódosítás: <ul style="list-style-type: none"> - fedezetcsere, fedezetkiengedés, adóstárs kiengedés, törlesztési számlaszám módosítás, illetve minden egyéb, az ügyfél részéről kezdeményezett szerződésmódosítás, kivéve devizanemváltás esetén 30.000 Ft/ alkalom - futamidő hosszabbítási igény esetén a Bank a 15 éves fix kamatozású terméktől eltérő feltételekkel és kondíciókkal rendelkező megoldást biztosít. A módosított ügylet változó (nem fix) kamatozású, a mindenkori Hirdetmény szerinti feltételekkel és kondíciókkal. A futamidő hosszabbítás feltétele a Bank részéről történő pozitív elbírálás, mely esetén új szerződés megkötése szükséges. 	
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 akció ²	Hitelügyletenként 1 db, a fedezeti ingatlan első szakértésekor felmerülő ingatlanszakértői díj ügyfél által megfizetett összegével megegyező mértékű visszatérítést 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 akció ³	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 akció ³	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.

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), 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.

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

² Részletek a Lakossági Hitel Hirdetmény 7. sz. mellékletében.

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 készültiségének 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 érkeztetett 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 5,07%, hitelkamat típusa: fix kamatozású, hitel teljes díja, ideértve annak részét képező díjat, jutalékot, költséget és adót: 2 204 004 Ft, teljes hiteldíj mutató (THM): 5,32%, fizetendő teljes összeg: 7 204 004 Ft, törlesztőrészlet havi összege: 39 722 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 vagyonszükséglet megkötése valamint az Erste Banknál vezetett lakossági bankszámla szükséges. A hitel fedezetétől szolgáló ingatlanra kötendő vagyonszükséglet díja a hitelező számára nem ismert, azt a THM nem foglalja magában. Jelen kommunikáció a 2019. szeptember 16-án hatályos jogszabályok feltételeit figyelembe véve készült.