

**FORINT ALAPÚ PIACI KAMATOZÁSÚ LAKÁSCÉLÚ HITEL**  
**6 HÓNAPOS REFERENCIA KAMATPERIÓDUSÚ, 5 ÉVES KAMATFELÁR PERIÓDUSSAL**  
**ELŐBÍRÁLATI IGAZOLÁSSAL IS**  
(hatályos: 2019.10.01-től)

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

## TERMÉKISMERTETŐ

### 1. A hitel célja

- 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 Előbírálatti 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.

## 2. Mi az az Előbírálati igazolás?

Egy dokumentum, amelyet a Bank ad ki az igénylő számára, a nyújtható lakáshitel összegéről és kondícióiról, az ügyfél igazolt jövedelme és hitelképessége alapján.

## 3. 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 hitelbírálattal során megállapított ügyfélminősítés.

## 4. A hitel futamideje

Minimum: 4 év.

Maximum: 30 év.

## 5. 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;

## 6. 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.

## 7. 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	<p><b>1. Vásárlás, vásárlás előbírálati igazolással, építés, bővítés, felújítás, korszerűsítés, saját banki lakáscélú hitel kiváltása esetén:</b></p> <p>Jövedelem alapú 1. kategória:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 4.999.999 Ft hitelösszegig <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extra kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + <b>3,08%</b> (THM: 3,50%)<sup>1</sup></li> <li>▪ Prémium kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + <b>3,08%</b> (THM: 3,50%)</li> <li>▪ 1. kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + <b>3,78%</b> (THM: 4,23%)</li> <li>▪ 2. kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + <b>3,78%</b> (THM: 4,23%)</li> <li>▪ 3. kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + <b>3,98%</b> (THM: 4,43%)</li> <li>▪ Standard kategória: 6 havi BUBOR + 4,70% (THM: 5,08%)</li> </ul> </li> <li>○ 5.000.000 Ft – 9.999.999 Ft hitelösszeg között <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extra kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + <b>2,58%</b> (THM: 2,99%)<sup>2</sup></li> <li>▪ Prémium kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + <b>2,58%</b> (THM: 2,99%)</li> <li>▪ 1. kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + <b>3,08%</b> (THM: 3,50%)</li> <li>▪ 2. kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + <b>3,08%</b> (THM: 3,50%)</li> <li>▪ 3. kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + <b>3,78%</b> (THM: 4,23%)</li> <li>▪ Standard kategória: 6 havi BUBOR + 4,70% (THM: 5,08%)</li> </ul> </li> <li>○ 10.000.000 Ft hitelösszegtől <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extra kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + <b>2,38 %</b> (THM: 2,72%)<sup>2</sup></li> <li>▪ Prémium kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + <b>2,38%</b> (THM: 2,72%)</li> <li>▪ 1. kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + <b>2,58%</b> (THM: 2,93%)</li> <li>▪ 2. kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + <b>2,58%</b> (THM: 2,93%)</li> <li>▪ 3. kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + <b>3,08%</b> (THM: 3,44%)</li> <li>▪ Standard kategória: 6 havi BUBOR + 4,70% (THM: 5,02%)</li> </ul> </li> </ul> <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 hirdetés 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Kedvezmény kategória elnevezése</th> <th style="text-align: center;">Kedvezmény kategória feltétele</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;">Extra kedvezmény kategória</td> <td>- 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</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Prémium kedvezmény kategória</td> <td>- A főadós (elsődleges hiteligénylő) az Erste Bank szerződött Prémium/Erste World vagy Private Banking ügyfele, akinek Prémium/Erste World/Private Banking számlája szolgál a hitel törlesztésére.</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">1. kedvezmény kategória</td> <td>350.000 forintot elérő havi jóváírás vállalása.VAGY <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A kölcsönkérelem az ELMŰ, mint a Bank közvetítő partnere közreműködésével kerül benyújtásra, és</li> <li>▪ 250.000 forintot elérő havi jóváírás vállalása.</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	Kedvezmény kategória elnevezése	Kedvezmény kategória feltétele	Extra kedvezmény kategória	- 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	- A főadós (elsődleges hiteligénylő) 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	350.000 forintot elérő havi jóváírás vállalása.VAGY <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A kölcsönkérelem az ELMŰ, mint a Bank közvetítő partnere közreműködésével kerül benyújtásra, és</li> <li>▪ 250.000 forintot elérő havi jóváírás vállalása.</li> </ul>
Kedvezmény kategória elnevezése	Kedvezmény kategória feltétele								
Extra kedvezmény kategória	- 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	- A főadós (elsődleges hiteligénylő) 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	350.000 forintot elérő havi jóváírás vállalása.VAGY <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A kölcsönkérelem az ELMŰ, mint a Bank közvetítő partnere közreműködésével kerül benyújtásra, és</li> <li>▪ 250.000 forintot elérő havi jóváírás vállalása.</li> </ul>								

<sup>1</sup> 2014.04.07-től befogadott ügyletek esetében. Részletek a Lakossági Hitel Hirdetmény 1. sz. mellékletében.

2. kedvezmény kategória	- 200.000 forintot elérő havi jóváírás vállalása.
3. kedvezmény kategória	- 100.000 forintot elérő havi jóváírás vállalása.
Standard kategória	- havi jóváírás vállalása nélkül

Amennyiben 3 egymást követő hónapban nem teljesül a vállalt feltétel, akkor az ügylet vonatkozásában az ügyfél nem jogosult a referencia kamat módosulását követő következő 6 hónapban igénybe venni egyik kedvezmény kategória szerinti kondíciót sem. Ebben az esetben a kamatkedvezmény mértékével növelt kamatfelárat veszi fel az ügylet, azaz az ellenőrzést követően a kedvezmény nélküli kondíció: **6 havi BUBOR + 4,70% (THM: 5,08%)**. **A fentiekből eredő kamatváltozás nem tekinthető a Bank részéről egyoldalú kamatmódosításnak.** Amennyiben az ügyfél ismét teljesíti a kölcsönkérelemben vállalt feltételt, akkor az ügylet vonatkozásában az ügyfél ismét jogosult a referencia kamat módosulását követő következő 6 hónapban a kölcsönkérelemben vállalt kedvezménykategória szerinti kamatkedvezmény igénybevételére.

## 2. Idegen banki lakáscélú hitel kiváltása esetén

- 4.999.999 Ft hitelösszegig
  - Hitelkiváltás 1. kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + **3,08%** (THM: 3,50%)
  - Hitelkiváltás 2. kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + **3,78%** (THM: 4,23%)
  - Hitelkiváltás Standard kategória: 6 havi BUBOR + **4,60%** (THM: 5,08%)
- 5.000.000 Ft – 9.999.999 Ft hitelösszeg között
  - Hitelkiváltás 1. kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + **2,58%** (THM: 2,99%)
  - Hitelkiváltás 2. kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + **3,58%** (THM: 4,02%)
  - Hitelkiváltás Standard kategória: 6 havi BUBOR + **4,60%** (THM: 5,08%)
- 10.000.000 Ft hitelösszegtől
  - Hitelkiváltás 1. kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + **2,38%** (THM: 2,72%)
  - Hitelkiváltás 2. kedvezmény kategória: 6 havi BUBOR + **2,88%** (THM: 3,24%)
  - Hitelkiváltás Standard kategória: 6 havi BUBOR + **4,70%** (THM: 5,02%)

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.

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:

Kedvezmény kategória elnevezése	Kedvezmény kategória feltétele
Hitelkiváltás 1. kedvezmény kategória	- 200.000 forintot elérő havi jóváírás vállalása.
Hitelkiváltás 2. kedvezmény kategória	- 100.000 forintot elérő havi jóváírás vállalása.

	Amennyiben 3 egymást követő hónapban nem teljesül a vállalt feltétel, akkor az ügylet vonatkozásában az ügyfél nem jogosult a referencia kamat módosulását követő következő 6 hónapban igénybe venni egyik kedvezmény kategória szerinti kondíciót sem. Ebben az esetben a kamatkedvezmény mértékével növelt kamatfelárat veszi fel az ügylet, azaz az ellenőrzést követően a kedvezmény nélküli kondíció: <b>6 havi BUBOR + 4,60% (THM: 5,08%)</b> . <b>A fentiekből eredő kamatváltozás nem tekinthető a Bank részéről egyoldalú kamatmódosításnak.</b> Amennyiben az ügyfél ismét teljesíti a kölcsönkérelemben vállalt feltételt, akkor az ügylet vonatkozásában az ügyfél ismét jogosult a referencia kamat módosulását követő következő 6 hónapban a kölcsönkérelemben vállalt kedvezménykategória szerinti kamatkedvezmény igénybevételére.
Kamatozás	<b>A referenciakamat kamatperiódusa 6 hónap, a kamatfelár periódus 5 év</b>
Hitelbírálati díj	„Piaci kamatozású lakáshitel előbírálattal” esetén: <b>20.000 Ft</b> , mely megvalósult ügylet esetén a hitel folyósításakor visszatérítésre kerül a hitel törlesztési számlájára.
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 elővégtörlesztésre kamatfordulókör kerül sor: 1,5%</li> <li>▪ Jelzálog-hitelintézet által refinanszírozott szerződés esetén, ha az elővégtörlesztésre nem kamatfordulókör kerül sor: 2%</li> </ul>
Szerződés-módosítás díja	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.
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<sup>2</sup></b>	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.

<sup>2</sup> Részletek a Lakossági Hitel Hirdetmény 1. sz. mellékletében.

Közjegyzői díj akció <sup>3</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 akció <sup>3</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.

#### 8. 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.

#### 9. 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.

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

#### 10. 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.

#### 11. 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 bemutatta, abban kedvezményezettként az ERSTE BANK HUNGARY ZRT. feltüntetésre került.
- **A részletes folyósítási feltételek minden esetben a kölcsönszerződésben kerülnek rögzítésre.**

## 12. A hitel folyósítása

Egy összegben történik Ft-ban az adós kölcsönszerződésben megjelölt Erste Banknál vezetett lakossági bankszámlájára, melyről utalással az eladó adásvételi szerződésben megjelölt számlájára, illetve egyes építési célú hitelek esetén az építő számlájára kerül.

## 13. Sajátosságok

### a. Lakásépítés

- 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 késztségének 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 szemlé megelőzően legfeljebb 15 nappal történjen meg a tervezői művezetés bejegyzése.
- Csak olyan építkezés 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)
- Építés megkezdését minden esetben igazolni szükséges:
  - 2013. október 1. után kiadott építési engedélyek/építésre vonatkozó egyszerű bejelentés esetében az építkezés megkezdésének és műszaki vezető bejelentésének igazolása a felelős műszaki vezető vagy Ügyfél által aláírt, „E-napló nyilatkozat összesítő lap” alapján lehetséges.
  - 2013. október 1. előtt papír alapon beadott építési engedélyek esetében - a korábbi eljárásoknak is megfelelően - papír alapon kellett bejelenteni a felelős műszaki vezetőt és az építkezés megkezdését.
  - 2016. január 1. és 2016. június .13 között indított egyszerű bejelentés esetén:
    - az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet a 456/2015 (XII.29.) Korm.rend. 1. Melléklete szerinti egyszerű bejelentés másolatával és az annak mellékletét képező egyszerű bejelentési dokumentációval és
    - az építésügyi hatóság által kiállított, a bejelentés megtörténtét igazoló dokumentummal,
    - az igénylőnek a bejelentés megtörténtét követő 15 nap elteltével tett nyilatkozatával, mely szerint az építési tevékenységet megkezdheti és a hitelintézet részére benyújtott egyszerű bejelentési dokumentumok megegyeznek az építésügyi hatóság részére benyújtottakkal.
  - 2016. július 1-től indított egyszerű bejelentés esetén:
    - az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység a 155/2016 (VI.13.) Korm.rend. szerinti bejelentésének igazolása - a készenlétkbe helyezett elektronikus építési

napló adatainak feltüntetésével az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított PDF formátumú, letölthető visszaigazolásával -, valamint a rendelet 1. Melléklete szerinti egyszerű bejelentés mellékletét képező dokumentációval az igénylőnek a bejelentés megtörténtét követő 15 nap elteltével tett nyilatkozatával, mely szerint az építési tevékenységet megkezdheti és a hitelintézet részére benyújtott egyszerű bejelentési dokumentumok megegyeznek az építésügyi hatóság részére benyújtottakkal.

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.

d. Lakásvásárlás **Előbírálati igazolással**

- Új- vagy használt lakásvásárlás esetén a kölcsönkérelem aláírt ingatlan adásvételi szerződés nélkül benyújtható. Az ügyfél minősítése igazolt jövedelme és hitelképesség vizsgálata alapján történik ekkor, mely után Előbírálati igazolást (Indikatív ajánlatot) kap a bank kockázati feltételeinek megfelelő ügyfél.

A megkötött és földhivatal által érkeztetett ingatlan adásvételi szerződés benyújtása később, az Előbírálati igazolásban szereplő érvényességi időn (3-6 hónapon) belül történik.

Az Előbírálati igazolásban szereplő kölcsönösszeg igénybeviteléhez megfelelő hitelbiztosítéki értékű ingatlanfedezetre lesz szükség.

A végső bírálat az ingatlan értékbecslését követően már a fedezeti ingatlan paramétereivel együtt történik.

#### **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: 240 hónap, hitelkamat 3,33%, hitelkamat típusa: referencia-kamatlábhoz kötött, változó, hitel teljes díja, ideértve annak részét képező díjat, jutalékot, költséget és adót: 1 922 947 Ft, teljes hiteldíj mutató (THM): 3,50%, fizetendő teljes összeg: 6 922 947 Ft, törlesztőrészlet havi összege az első kamatperiódusban: 28 563 Ft, a törlesztőrészletek száma: 240.

A feltüntetett THM érték illetve a reprezentatív példa az 5 millió Ft hitelösszegű és 20 éves futamidejű 2-es kedvezmény kategóriába tartozó, 6 havi referencia kamatperiódusú 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 az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog. A termék igénybe vételéhez a bank zálogjogával terhelt vagyonszükséglet megkötése valamint az Erste Banknál vezetett lakossági bankszámla szükséges. A hitel fedezetét szolgáló ingatlanra kötendő vagyonszükséglet díja a hitelező számára nem ismert, azt a THM nem foglalja magában. Jelen kommunikáció a 2019.10.01-jén hatályos jogszabályok feltételeit figyelembe véve készült.