

Ügyfélértékelő

a lakossági piaci kamatozású jelzáloghitelekről

A jelen termékismertetőben részletezett feltételek az MBH Bank Nyrt. (a továbbiakban: Bank) piaci kamatozású jelzáloghitel-konstrukcióira érvényesek.

A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelről a Magyar Nemzeti Bank pályázati kiírásának megfelelően külön Termékismertetőből tájékozódhat. Az egyes hitelcélhoz igénybe vehető állami támogatásokat a mindenkor hatályos, állami támogatásokról szóló jogszabályok tartalmazzák.

1. Hitelcél

Egyazon hitelfelvevő egyidejűleg több célra is igényelhet hitelt, továbbá egyidejűleg felvehet állami támogatással és támogatás nélküli hitelt, valamint egyidejűleg több hitele is fennállhat.

A lakossági piaci kamatozású jelzáloghitelek az alábbi célokra igényelhetők:

1.1. Lakáscélú hitelek

- **Terméknév: Lakáshitel**

- **Lakásvásárlási hitel:** Új vagy használt lakóingatlan vásárlása.
 - Az *ECO Vásárlási* konstrukció ezen belül új vásárlásnál igényelhető.
Feltétele: A vásárolt új ingatlan legalább BB energetikai besorolású legyen.
- **Építési hitel:** Új lakóingatlan építése.
- **Bővítési hitel:** Meglévő lakóingatlan bővítése.
- **Korszerűsítési hitel:** Meglévő lakóingatlan korszerűsítése.
 - Az *ECO Korszerűsítési* konstrukció ezen belül igényelhető.
Feltétele: A meglévő ingatlan primer energiafelhasználása legalább 10%-kal csökkenjen *vagy* az energetikai minőségi besorolása legalább egy kategóriát javuljon a korszerűsítés, felújítás eredményeként.
- **Felújító hitel:** Meglévő lakóingatlan felújítása.

1.2. Hitelkiváltás

- **Terméknév: Kiváltó 1 hitel**

- Kizárólag **más pénzügyi intézmény** által nyújtott lakáscélú jelzáloghitel **első** kiváltására igényelhető, szabadfelhasználású rész nélkül.

- **Terméknév: Kiváltó 2 hitel**

- A Banknál fennálló lakáscélú jelzáloghitel kiváltására igényelhető, szabadfelhasználású résszel vagy anélkül.
- Más pénzügyi intézmény által nyújtott lakáscélú jelzáloghitel kiváltására igényelhető, szabadfelhasználású résszel.
- Nem lakáscélú jelzáloghitelek kiváltása szabadfelhasználású résszel vagy anélkül.

1.3. Adósságrendező hitel

- **Terméknév: Adósságrendező hitel**

- Legalább egy fedezetlen hitel kiváltását tartalmazó hitelkiváltás, amely lehet az ügyfél tartozásainak a konszolidációja is. Igényelhető hozzá szabadfelhasználású rész is.

1.4. Szabadfelhasználású hitel

- **Terméknév: Szabad felhasználású jelzáloghitel**

- Az ügyfél bármire igényelheti, a felhasználást a Bank nem ellenőrzi.

2. Igényelhető hitelösszeg

Hitelösszeg	<i>ECO Korszerűsítés</i> konstrukciónál	A fedezetlen ügyletek kiváltását is tartalmazó Adósságrendező hitelnél	Minden egyéb esetben (<i>ECO Vásárlás</i> konstrukciónál is)	Egyenlítő konstrukciónál
Minimum	3.000.000 Ft			5.000.000 Ft
Maximum	23.999.999 Ft	30.000.000 Ft	100.000.000 Ft	

A **Bank** a jelzáloghitelek elbírálása során a hatályos jogszabályokat és a Bank belső szabályait/ajánlásait betartva végzi a hitelbírálatot. A hitelfelvevő(k) részére ténylegesen nyújtható maximális hitel összege az alábbi szempontok együttes vizsgálatával kerül meghatározásra:

- a hitelfelvevő(k) által igazolt havi jövedelem és a meglévő hiteltörlesztések alapján számolt – a hitelkérelemben közölt információk alapján elvégzett minősítés eredményétől is függő – maximálisan nyújtható hitel nagysága (ügylélimit), és/vagy
- a fedezetként felajánlott ingatlan(ok) forgalmi értéke és hitelbiztosítéki értéke alapján maximálisan nyújtható hitel nagysága (fedezeti limit).

A fenti feltételeken túl figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályok szerint a fedezeti ingatlan forgalmi értékéhez és a folyósítandó hitelhez előírt korlátokat is.

A ténylegesen nyújtható hitel nagysága a fenti limitek közül a kisebbik érték és csak a vételár vagy a bekerülési költség 100%-áig terjedhet.

3. Kamatozási módok, a hitel kamatperiódusa/kamatfelár-periódusa, futamidő

A hitel kamatozási módja:

a) 10 éves kamatperiódusban rögzített (kamatperiódusonként változó kamatozású)

A 10 éves kamatperiódusban rögzített kamatozású hitel esetén a kamatperiódus olyan időszak, amely alatt a hitel ügyleti kamata állandó, a kamatperiódus alatt nem változtatható, kivéve az esetlegesen igénybevett kamatkedvezmények hirdetmény szerinti megvonása esetén. A hitel ügyleti kamata 10 évente változhat. A kamatperiódus a futamidő alatt egyoldalúan nem változtatható, azonban az Ügyfél kérésére azt a Bank engedélyezheti (kétoldalú szerződésmódosítás keretében).

b) Futamidő végéig fix kamatozás

A hitel ügyleti kamata a hitel futamidejének végéig állandó, az a futamidő alatt nem változtatható, kivéve az esetlegesen igénybevett kamatkedvezmények hirdetmény szerinti megvonása esetén.

A hitel futamideje:

A futamidő a hitelszerződésben rögzített időtartam, amely alatt az Ügyfél vállalja a hitelösszegnek, a kamatoknak és a kapcsolódó díjaknak és költségeknek a visszafizetését. A futamidő egész években és 1 éves lépésközzel kerül meghatározásra. Hosszabb futamidő választása esetén a visszafizetendő hitel teljes összege magasabb lesz, mint rövidebb futamidő esetén.

A kamatozás módja és a futamidő minimum és maximum időtartama a hitel típusától függően eltér.

Lakáshitel (bővítésre, felújításra, korszerűsítésre) <i>ECO Vásárlás, ECO Korszerűsítés</i> Adósságrendező hitel		Lakáshitel (vásárlásra, építésre) Kiváltó 1 hitel, Kiváltó 2 hitel, Szabad felhasználású jelzáloghitel	
Kamatozás módja	Futamidő	Kamatozás módja	Futamidő
10 éves kamatperiódus	10-30 év	10 éves kamatperiódus	10-30 év
		Futamidő végéig fix kamatozás	12-20 év

4. Kamatok, díjak, költségek

4.1. Minden hiteltípusnál

Az aktuálisan alkalmazott kamatok, költségek, díjtételek fajtáit, számítási módját, esedékességét, mértékét és az elérhető kedvezményeket a mindenkor érvényes Hirdetmény tartalmazza.

4.2. *ECO konstrukciók* esetén adható kedvezmény

ECO Vásárlás konstrukció:

- Kamatkedvezmény érhető el a mindenkor érvényes Hirdetmény alapján.
- Igénybevételi feltétele: az új vásárolt ingatlan legalább BB energetikai besorolású legyen.

ECO Korszerűsítés konstrukció:

- Kamatkedvezmény érhető el a mindenkor érvényes Hirdetmény alapján.
- A hitelcélként szolgáló ingatlan primer energiafelhasználása legalább 10%-kal csökkenjen, vagy az ingatlan energetikai besorolása legalább egy kategóriát javuljon a korszerűsítési, felújítási munkálatok elvégzését követően.
- A korszerűsítési, felújítási beruházást az ügyfélnek a folyósítást követő 2 éven belül kell elvégeznie. Az elkészült munkálatok teljesüléséről helyszíni szemle szükséges.

Amennyiben nem teljesíti az Ügyfél a feltételeket:

- A vásárlást/korszerűsítést megelőző és az azt követő állapot ellenőrzéséhez energetikai tanúsítvány szükséges. Amennyiben a vásárlás/korszerűsítés során az elvárt szintű energetikai hatékonyság nem teljesül, úgy a kamatkedvezményt az Ügyfél elveszíti.

4.3. Diákhitel számlacsomaggal rendelkező ügyfél esetén adható kedvezmény

- A Kamathirdetmény lakossági ügyfelek részére - lakossági jelzáloghitelek elnevezésű hirdetményében - közzétett kamatkedvezmény igényelhető, amely a futamidő végéig fennáll.

5. A hitelügylet alanyai

Valamennyi ügyletszereplő nagykorú, cselekvőképes (magyar vagy külföldi állampolgárságú) természetes személy lehet, akik magyarországi bejelentett, állandó lakcímmel rendelkeznek, és nem folyik ellenük büntetőeljárás vagy végrehajtási eljárás. A devizakülföldi vagy a külföldön munkát vállaló devizabelföldi személynek rendelkeznie kell kézbesítési megbízottal, ha az ügyletben nem szerepel olyan személy, aki folyamatosan Magyarországon tartózkodik és átvinné a Bank által feladott küldeményeket.

A Központi Hitelnyilvántartó Rendszerben (KHR) a negatív adattartalommal szereplő Ügyfelek nem hitelezhetők.

5.1. Hitelfelvevők, adós, adóstárs

Amennyiben a hiteligénylő életkora a hitel lejáratának hónapjában meghaladja a 70. évet, a hitelkockázat csökkentése érdekében olyan Adóstárs bevonása lehet indokolt, aki a hitel lejáratának hónapjában még nem tölti be a 70. életévét, és minden egyéb, az Adóssal szemben támasztott követelménynek megfelel.

Adós: Az a nagykorú magyar vagy – a Bank által meghatározott feltételeknek megfelelő – külföldi állampolgár természetes személy, akivel a Bank hitelszerződést köt, mely szerződés alapján, a Bank a szerződésben meghatározott pénzüsszeget rendelkezésére bocsátja, és aki a hitel összegét és annak járulékait a szerződés szerint visszafizetni köteles. A hitel Adósa egy illetve több személy is lehet. Az adóstárs a főadóssal azonos (egyetemleges) jogokkal és kötelezettségekkel bír.

Kötelező Adós(társ): Aki hitelcélul valósít meg, és az ő házastársuk, élettársuk; az özvegyi jog jogosultja; jövedelmével bevont haszonélvezeti jog alapítója/jogosultja, ha a haszonélvezeti jogáról nem mond le; az öröklési jog és a kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja.

Jövedelem miatt bevont adóstárs: Ha az igénylő jövedelme nem elegendő a hitel visszafizetéséhez, akkor lehetőség van maximum 2 adóstárs bevonására, akik a Ptk. szerinti közeli hozzátartozó, élettárs vagy az igénylővel való közös háztartásban élő személyek lehetnek.

Amennyiben az Adósról vonatkozó szabályoknak megfelel, az Adóstárs jövedelme is figyelembe vehető, ez azonban nem kötelező. Ha az Adós(társ) egyben zálogkötelezett is, úgy a zálogkötelezettek vonatkozó szabályokat is alkalmazni szükséges.

5.2. Zálogkötelezettek (dologi adósok)

Zálogkötelezett: Az a természetes személy, aki a hitelfedezetül szolgáló ingatlanon tulajdonjogot szerez vagy tulajdonjoggal rendelkezik, és arra zálogjogot enged. A hitel fedezetéül szolgáló, Magyarország területén lévő ingatlan minden, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő tulajdonosa vagy vásárlásnál/építésnél/bővítésnél tulajdonosi várományosa a hitelügylet zálogkötelezettje – a hitelügyletbe kötelezően bevonandó.

A zálogkötelezett telekkönyvön kívüli házastársát/élettársát zálogköteleztként kötelező bevonni, vagy igazolni szükséges az élettársi kapcsolat vagy házasság előtti tulajdonszerzést vagy az ingatlan külön vagyoni jellegét.

6. A hitel ingatlanfedezete

A hitel fedezeteként a Bank kizárólag Magyarország területén és bármely magánszemély (nem feltétlen a hitelfelvevők) tulajdonában lévő, önállóan forgalomképes ingatlant fogad el. Egy hitel fedezeteként maximum 2 darab (a pótfedezettel együtt), önálló helyrajzi számon szereplő ingatlan fogadható el, melyek forgalmi értéke ingatlanonként eléri a legalább 4 millió forintot.

Az alábbiakban felsorolt típusú ingatlanok fogadhatók el fedezetként:

- Lakóingatlan
 - A jogszabályi meghatározásnak megfelelő, legalább komfortos komfortfokozatú olyan lakás, amely legalább egy 12m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel, WC-vel, közművesítettséggel, melegvíz-ellátással, egyedi vagy központi fűtési móddal rendelkezik.
 - Ezen belül: lakás, családi ház. Vegyes funkciójú ingatlan csak akkor, ha a lakófunkció meghaladja az 50%-ot és a nem lakófunkció önállóan is finanszírozható.

Termőföld

- Ezen belül kizárólag a szántó, legelő, gyepek, rét fogadható el, és csak akkor, ha domináns művelődési ágként vannak feltüntetve, legalább 1 (egy) hektárt elérő ingatlan legyen a tulajdoni lapon látható összes terület alapján, továbbá ne legyen rajta telepítmény (a termőföld hasznosítását segítő és a termőföld értékét, illetve hasznait növelő – beruházás útján megvalósuló – agrotechnikai létesítmény ((haszonnövénytelep, támrendszer stb. együtt), valamint az erdő esetén - a védett vagy védelemre tervezett erdő kivételével – a faállomány). A forgalmi értékre vonatkozó szabályt birtoktestenként kell vizsgálni.
- Garázs
 - Kizárólag pótfedezetként és ha önálló helyrajzi számmal lakóingatlanhoz tartozik.

Az ingatlan tényleges helyzete és építésügyi hatósági státusza összhangban kell, hogy legyenek egymással, vagyis az ingatlan és a rajta lévő épület(ek) a tényleges állapota(uk) és funkciója(uk) szerint hatósági engedéllyel (pl. használatbavételi, ill. fennmaradási engedéllyel) igazolt(ak) kell, legyen(ek). A hatósági engedéllyel igazolt státusz és a telekkönyvi státusz nem térhet el egymástól.

Az ingatlan értékét jelentősen befolyásolni képes földhivatali eljárás nem lehet folyamatban (pl., ha a felajánlott ingatlant érintően telekalakítás van folyamatban, úgy az ingatlan nem fogadható be). Kivéve az építésnél, ha az ingatlan-nyilvántartásban még feltüntetett épület bontási engedélyét az ügyfél bemutatja.

A fedezetként bevont ingatlan(ok)ra a Bank, mint jogosult részére a hiteltőke 130%-a erejéig önálló zálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni első ranghelyen vagy többedik ranghelyen, amelyet kizárólag a Magyar Állam jelzálogjoga előzhet meg. Egynél több ingatlanfedezet bevonása esetén kötelezően egyetemleges önálló zálogjogot kell alapítani a fedezetként bevont ingatlanokra.

Vagyonbiztosítás:

A fedezetül felajánlott jelzálog tárgyára (ingatlan vagyontárgyakra) – kivéve felépítménnyel nem rendelkező ingatlanok, pl.: építési telek, termőföld – legalább tűz- és elemi kár kockázatra és legalább a mindenkori újjáépítési érték erejéig vagyonbiztosítást kell kötni a hitel teljes futamidejére. (Meglévő biztosítás is elfogadható, ebben az esetben a meglévő biztosításra vonatkozóan kell teljesíteni a feltételeket, a meglévő biztosítást kell az előírtak szerint módosítani.) A megkötött vagyonbiztosítás zálogjogosultja a hitel és járulécai erejéig – a hitel teljes futamideje alatt a Bank. E biztosítást a hitelfelvevő(k) kötelesek a hitel teljes futamideje alatt fenntartani.

Amennyiben a lakásépítési hitel ingatlanfedezete az építendő (épülőfélben vásárolt) ingatlan, úgy a hitelfelvevő(k) az építkezés speciális kockázataira is kiterjedő építés-szerelési biztosítást is kötelesek kötni és a hitel, valamint járulécai erejéig zálogjogosultként a Bankot megjelölni. Ezen kiegészítő biztosítás legalább a hitel utolsó részletének folyósításáig, illetve a használatbavételi engedély megszerzéséig fenntartandó.

7. Szerződéskötés, folyósítás, törlesztés

A szerződéskötés feltétele a Bank által pozitívan elbírált hitelkérelem. A szerződés tervezetét a Bank 3 nappal a szerződéskötést megelőzően az Ügyfél rendelkezésére bocsátja. A Hitel és Zálogszerződés (továbbiakban: szerződés) összes kötelezettje a hitel folyósításának megkezdését megelőzően közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalást tesz a szerződés szerinti kötelezettsége fennállásáról, amelynek – a közjegyző díjszabása által megállapított – költségeit a hitelfelvevő viseli.

A hitel folyósítása egyedi hitelszerződésekben (is) rögzített folyósítási feltételek mindegyikének teljesülését követően teljesíthető. A folyósítás módja egyösszegű vagy szakaszos lehet az alábbiak alapján:

- **Használt vásárlás, hitelkiváltás, szabadfelhasználás:** egyösszegű.
- **Új vásárlás:** Egyösszegű lehet alapvetően (ECO Vásárlás konstrukció is). Szakaszos kizárólag vevőoldali finanszírozású megállapodásoknál lehetséges.
- **Felújítás, korszerűsítés** (ECO Korszerűsítés konstrukció is): Egyösszegű lehet aktuális forgalmi értékre elbírált ügyletnél. Szakaszos lehet várható forgalmi érték alapján elbírált ügyletnél.
- **Építés, bővítés:** Szakaszos.

A hitel átutalással bocsátható az Ügyfél rendelkezésére:

- **Vásárlási célú** hitel esetén az eladó(k) által az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlára, amely lehet az ügyvéd/közjegyző letéti számlája is (több bankszámla megjelölése esetén a folyósítandó hitel összegének megosztása az adásvételi szerződésben meghatározott rendelkezések alapján történik). Projektfinanszírozással érintett új lakások vásárlása esetén kizárólag óvadéki számlára.
- **Hitelkiváltás** esetén a kiváltandó hitelt nyújtó pénzügyi intézmény által kiállított tartozásigazoláson megadott belföldi számlaszámra.
- **Egyéb hitelcél** esetén a hitelkérő(k) által megjelölt, a hitelszerződésben meghatározott bankszámlaszámra.

Az első törlesztőrészlet esedékessége a folyósítás napjától (15-e előtt vagy után) függően a hitel folyósítását követő első vagy második hónap 10-e. A további törlesztőrészletek minden hónap 10-én válnak esedékessé. Ha az esedékesség napja munkaszüneti napra esik, úgy a törlesztőrészlet az esedékességet követő munkanapon esedékes. A törlesztőrészlet elsősorban a költségekre, azután a kamatokra (késedelmi kamat, majd ügyleti kamat) és végül a tőketartozásra kerül elszámolásra.

A törlesztőrészlet összegét az Ügyfél a Banknál vezetett lakossági forint bankszámlájáról fizetheti meg, de a Bank lehetőséget biztosít a törlesztési kötelezettségek teljesítése érdekében közvetlen hitelfizetési számlaszámra történő befizetésre is (technikai számla). A törlesztés kizárólag forintban történhet.

A törlesztési mód annuitásos törlesztés: A hitelfelvevő(k) által fizetendő havi törlesztőrészlet összege ügyleti éven, illetve kamatperióduson belül állandó. A havi törlesztőrészlet tartalmazza a mindenkor esedékes tőke- és kamatfizetési kötelezettséget. A törlesztőrészleten belül a tőke és az ügyleti kamat aránya változó, a futamidő elején a kamattartalom, míg a futamidő előrehaladtával a tőke aránya a magasabb.

8. További fontos információk

Árfolyam- és kamatkockázat

A hitelfelvételi döntés lényeges eleme a kockázatok felmérése. A forint alapú hitelek esetén a hiteladósnak többek között a kamatkockázattal kell számolnia, azaz azzal a kockázattal, hogy a kamatláb kamatperiódusonként megváltozhat és emiatt a fizetési kötelezettsége megváltozhat. A forint alapú hiteleknél árfolyamkockázattal – azaz azzal a kockázattal, hogy a deviza forinthez viszonyított árfolyama változhat – nem szembesül az adós.

A túlzott eladósodás kockázata

A felvehető hitel összegének meghatározásához mindenekelőtt számítsa ki a hiteltörlesztésre tartósan rendelkezésre álló jövedelmet. Gondolja végig, hogy a háztartásának jövedelméből mennyit tud a hitel törlesztésére fordítani, illetve az egyes jövedelmekre mennyire számíthat tartósan.

Javasoljuk, hogy hitelfelvétel előtt tájékozódjon a hitelek, finanszírozási lehetőségek különböző fajtáiról, azok kondícióiról! Ebben segítségére lehetnek a Bank munkatársai, további hasznos információkat tudhat meg a Magyar Nemzeti Bank (MNB) honlapján található hitel- és lízingtermék választó programjából (https://alk.mnb.hu/portal/fogyasztoknak/bal_menu/ptilekerdezo), illetve az MNB hitelfelvétellel kapcsolatos, egyéb információkat tartalmazó oldalairól.

Állami támogatások

Az állami támogatások részletes feltételeit – köztük a támogatások igénybevételéhez előírt, a hitel elszámolásához kötelezően bemutatandó számlák mennyiségét és a számlákkal kapcsolatos követelményeket – a hatályos állami támogatásokról szóló jogszabály(ok) tartalmazzák.

A jelen tájékoztatóban szereplő fogalmak leírását, a termékek kondícióira és a THM-re vonatkozó részletes információkat a Bank honlapja, valamint a vonatkozó Kamat- Díjhirdetmény és Üzletszabályzat tartalmazza.

Tájékoztatjuk Ügyfeleinket, hogy a Bank a hitelbírálat jogát fenntartja!

9. Elérhetőségek

- Telebank - ügyfélszolgálat: 06-80/350-350 vagy 06-1/373-3399
- E-mail: ugyfelszolgalat@mbhbank.hu
- Honlap: www.mbhbank.hu