

LAKOSSÁGI PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGKÖLCSÖNÖK

Jelen termékismertetőben részletezett feltételek a Takarékbank Zrt. piaci kamatozású jelzáloghitel konstrukcióira érvényesek. A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelről a Magyar Nemzeti Bank pályázati kiírásának megfelelően külön Termékismertetőből tájékozódhat, az egyes hitelcélokhoz igénybe vehető állami támogatásokat és kedvezményeket a Nemzetgazdasági Minisztérium tájékoztatói és a mindenkor hatályos állami támogatásokat és kedvezményeket szabályozó jogszabályok tartalmazzák.

Az ECO konstrukció a standard korszerűsítési, felújítási célú piaci lakáshitel termékre épül, „ECO” jelöléssel, tehát nem önálló termék, hanem egy konstrukció.

A kölcsön célja

A lakossági piaci kamatozású jelzálogkölcsönök az alábbi célokra igényelhetők:

a) ingatlancélra és ingatlancélú hitelkiváltásra

- új / használt lakóingatlan vásárlása,
- építési telek vásárlása,
- új lakóingatlan építése,
- meglévő lakóingatlan bővítése,
- meglévő lakóingatlan felújítása, korszerűsítése
- ingatlancélú hitelkiváltás

b) szabad felhasználásra és egyéb (nem ingatlancélú) hitelkiváltásra

- szabad felhasználás,
- egyéb (nem ingatlancélú) hitelkiváltás

Egyazon kölcsönfelvevő egyidejűleg több célra is igényelhet kölcsönt, továbbá egyidejűleg felvehet állami támogatással és támogatás nélküli kölcsönt, valamint egyidejűleg több kölcsöne is fennállhat.

ECO konstrukció esetében a hitel célja:

- korszerűsítés, felújítás, amely az energiahatékonyság javítására irányul.

A kölcsön összege

Az igényelhető kölcsön minimum összege 3.000.000 Ft. Kerekítési metódusként a kölcsönösszeg 1.000 forintra való kerekítését kell alkalmazni.

A Hitelintézet a jelzálogkölcsönök elbírálása során a hatályos jogszabályokat és a Hitelintézet belső szabályzatait/ajánlásait betartva végzi a hitelbírálatot. A kölcsönfelvevő(k) részére ténylegesen nyújtható maximális kölcsön összege az alábbi szempontok együttes vizsgálatával kerül meghatározásra:

- a kölcsönfelvevő(k) által igazolt jövedelem és a meglévő hiteltörlesztések alapján számolt – a kölcsönkérelemben közölt információk alapján elvégzett minősítés eredményétől is függő – maximálisan nyújtható kölcsön nagysága (ügyféllimit) és/vagy
- a fedezetként felajánlott ingatlan(ok) forgalmi értéke és hitelbiztosítéki értéke alapján maximálisan nyújtható kölcsön 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 kölcsön nagysága a fenti limitek közül a kisebbik érték és csak a vételár és/vagy bekerülési költség 100%-áig terjedhet.

ECO konstrukció esetében a kölcsön összege:

- A minimum hitelösszeg: 3.000.000 Ft,
- a maximum hitelösszeg: 23.999.999 Ft.

A kölcsön futamideje

A futamidő a kölcsönszerződésben rögzített időtartam, ami a futamidő kezdő időpontjától a hitel megszűnéséig (visszafizetéséig) tart, magában foglalja az esetleges türelmi időt is. A futamidő egész években kerül meghatározásra. A minimum és maximum időtartama a hitel típusától függően eltér az alábbiak szerint:

a) 10 éves kamatperiódusokban rögzített kamatozás esetén

- minimum 6 év
- maximum 30 év

b) Futamidő végéig fix kamatozás esetén

- 20 év

Lépésköz 1 év (a futamidőt egész években kell meghatározni).

Hosszabb futamidő választása esetén az ügyfél tudomásul veszi, hogy a visszafizetendő hitel teljes összege magasabb lesz, mint rövidebb futamidő esetén, és vállalja ezen magasabb összeg visszafizetését.

Ingatlancélú, legalább 15 éves futamidejű kölcsönök esetén türelmi idő is igényelhető, amely egész években kerül meghatározásra, minimum időtartama 1 év, maximum időtartama 5 év. Szabad felhasználású jelzálogkölcsönök esetében és kiváltási hitelcél esetén türelmi idő nem igényelhető.

ECO konstrukció esetében:

- Kizárólag 10 éves kamatperiódusban igényelhető

Díjak, költségek, kamatok

Az aktuálisan alkalmazott kamatok, költségek, illetve díjtételek fajtáit, számítási módját és esedékességét a mindenkor érvényes Takarékbank Zrt. Lakossági Jelzáloghitelezés Általános Szerződési Feltételei, mértékét a mindenkori vonatkozó Hirdetmény tartalmazza.

ECO kedvezmények, felszámított díjak

ECO konstrukció esetében az alábbi kedvezmények adhatóak:

- A korszerűsítési, felújítási munkálatok befejezésével
 - legalább BB minősítést kell elérnie az ingatlan (ECO 1 – 150.000 Ft jóváírás), vagy
 - amennyiben legalább FF minősítésről indul az ingatlan, akkor a korszerűsítés révén minimum az előírt 30%-os mértékben szükséges javulnia az energiafelhasználásnak (ECO 2 – 120 000 Ft jóváírás).

Amennyiben nem teljesíti az ügyfél a feltételeket:

- A korszerűsítést megelőző és az azt követő állapot ellenőrzéséhez energetikai tanúsítvány szükséges. Amennyiben a korszerűsítés során az elvárt szintű energetikai hatékonyság nem teljesül, úgy az egyszeri jóváírást az ügyfélnek vissza kell fizetnie.

ECO konstrukció esetében felszámított díjak:

A kölcsön – a hitel összegétől függetlenül - induló banki díjak felszámítása nélkül és kedvezményes nem banki díjak mellett vehető igénybe, ennek megfelelően

- értékbecslési díj, helyszíni szemle díj: utólagosan visszatérítésre kerül (1-1 díj esetében),
- folyósítási díj: nem kerül felszámításra,
- nem banki díjak esetén a következő kedvezményeket nyújtjuk:
 - közjegyzői díj: 30.000 Ft összeg erejéig visszatérítésre kerül,
 - 2 db energetikai tanúsítvány díja: visszatérítésre kerül (kizárólag a hitelcél ingatlan esetében, pótfedezetnél az ügyfelet terheli),
 - tulajdoni lap, valamint a térképmásolat lekérdezésének díját átvállaljuk.
- A folyósítást követően felmerülő díjak megegyeznek a piaci lakáshitelek esetén jelenleg felszámított díjakkal (pl. szerződésmódosítási díj, előtörlesztési díj).
- A korszerűsítési, felújítási beruházást az ügyfélnek folyósítást követő 2 éven belül kell elvégeznie.

Kamatozási módok, a kölcsön kamatperiódusa/kamatfelár-periódusa

A kölcsön kamatperiódusokban rögzített, kamatperiódusonként változó kamatozású.

Kamatperiódus: kamatperiódusokban rögzített kamatozású hitelek esetén a kamatperiódus olyan időszak, amely alatt a kölcsön ügyleti kamata nem változik.

A kamatperiódus a futamidő alatt egyoldalúan nem változtatható, azonban az Ügyfél kérésére azt a Hitelintézet engedélyezheti (kétoldalú szerződésmódosítás keretében).

a) 10 éves kamatperiódusokban rögzített, változó kamatozás

Kamatperióduson belül az ügyleti kamat állandó, a kölcsön ügyleti kamata 10 évente változhat.

Az új kamatperiódusban alkalmazott /kamatozás mértékét a kamatperiódus lejártát megelőző 120. napi kamatváltoztatási mutató figyelembevételével kell megállapítani.

A hitel kamat mértékének módosítása esetén a Hitelintézet a kamatperiódus lejártát megelőző legalább 90 nappal köteles tájékoztatni a fogyasztót:

- az új kamatperiódusban alkalmazott kamat mértékéről,
- a módosítást követően fizetendő törlesztő-részletek várható összegéről, és ha ennek kapcsán a törlesztő-részletek száma vagy a törlesztés gyakorisága változik, akkor ennek tényéről.

Az alkalmazandó kamatváltoztatási mutatót a kölcsönszerződésben kell meghatározni és az – ideértve annak bármely összetevőjét is – a kamatperiódust követően sem módosítható egyoldalúan.

b) Futamidő végéig fix kamatozás

A hitel ügyleti kamata a kölcsön futamidejének végéig állandó, az a futamidő alatt nem változtatható, kivéve az esetlegesen igénybe vett kamatkedvezmények hitelintézeti hirdetmény szerinti megvonását.

ECO konstrukció esetében:

A hitel kamatozása megegyezik a mindenkori 10 éves kamatperiódusú piaci lakáshittelével, ahol a tényleges kamat a hitelösszeg nagyságától és a vállalt havi jóváírás összegétől függ (jelenleg differenciáltan 0-1,3%-os kedvezményt biztosítunk).

A kölcsönügylet alanyai

a) Kölcsönfelvevők, adós, adóstárs

Kölcsönt nagykorú, cselekvőképes magánszemély igényelhet.

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

Adós az a nagykorú magyar vagy külföldi állampolgár természetes személy, akivel a Hitelintézet kölcsönszerződést köt, mely szerződés alapján, a Hitelintézet a szerződésben meghatározott pénzüsszeget rendelkezésére bocsátja, és aki a kölcsön összegét és annak járulékait a szerződés szerint visszafizetni köteles. A kölcsön Adósa lehet egy, illetve több személy. Az adóstárs a főadóssal azonos (egyetemleges) jogokkal és kötelezettségekkel bír.

Valamennyi ügyletszereplő, (magyar vagy külföldi állampolgárságú) olyan természetes személy, aki magyarországi bejelentett, állandó lakcímmel rendelkezik, és nem folyik ellene büntetőeljárás, vagy végrehajtási eljárás. A devizakülföldi vagy a külföldön munkát vállaló devizabelföldi személynek rendelkeznie kell kézbesítési megbízással.

A Központi Hitelnyilvántartó Rendszerben (KHR), a negatív adatbázisban szereplő Ügyfél nem hitelezhető.

Adós(társ) az lehet, aki hitelcélul valósít meg, vagy aki hozzátartozó, házastárs, élettárs vagy a fedezetül szolgáló ingatlan tulajdonosa, vagy a fedezetül szolgáló ingatlant terhelő özvegyi/haszonélvezeti/öröklési jog jogosultja. Az ügyletbe kötelezően bevonandó: házastárs, élettárs, özvegyi/haszonélvezeti/öröklési jog jogosultja, tartás jogcímén szerzett ingatlan esetén az eltartott, ha él.

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 zálogkötelezettekre vonatkozó szabályokat is alkalmazni szükséges.

b) Zálogkötelezettek

Zálogkötelezett az a természetes személy, aki a hitelfedezetül szolgáló ingatlanon tulajdonjogot szerez vagy tulajdonjoggal rendelkezik, és arra zálogjogot enged.

Zálogkötelezett nagykorú, (és aki legalább 6 hónapja állandó folyamatos magyarországi bejelentett lakcímmel rendelkezik), magyar vagy külföldi állampolgár, cselekvőképes magánszemély lehet.

A kölcsön fedezetül szolgáló, Magyarország területén lévő ingatlan minden, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő tulajdonosa, vagy vásárlásnál/építésnél/bővítésnél tulajdonosi várományosa a kölcsönügylet zálogkötelezettje – a kölcsönügyletbe kötelezően bevonandó.

Nem kötelező a zálogkötelezett telekkönyvön kívüli házastársát/élettársát zálogkötelezettként bevonni, ha ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által készített Házassági vagyoni jogi szerződéssel igazolják különvagyonukat, amelyben a házastárs/élettárs kijelenti, hogy a hitel fedezetül szolgáló ingatlan(ok)ra semmilyen formában és jogcímen igényt nem támaszt.

Amennyiben a zálogkötelezett házastársa/élettársa az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoggal nem rendelkezik (telekkönyvön kívüli tulajdonos), úgy elegendő, ha ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által készített Házassági vagyoni jogi szerződéssel igazolják különvagyonukat, amelyben a házastárs/élettárs kijelenti, hogy a hitel fedezetül szolgáló ingatlan(ok)ra semmilyen formában és jogcímen igényt nem támaszt és a telekkönyvön kívüli

tulajdonos (tulajdonosi várományos) tudomásul veszi az ingatlan zálogjoggal történő terhelését. E nyilatkozat az Ügyfél választása szerint a zálogszerződés záradékában (a kölcsönszerződés közokiratba foglalásakor) is megtehető, amennyiben ez irányú kérését a kölcsönkérelem befogadásakor írásban jelzi.

A kölcsön ingatlanfedezete

A kölcsön fedezeteként kizárólag Magyarország területén és bármely magánszemély (nem feltétlen a kölcsönfelvevők) tulajdonában lévő, önállóan forgalomképes és tehermentes ingatlant fogad el. Egy kölcsön fedezeteként legfeljebb három külön helyrajzi számon szereplő ingatlan fogadható el, melyek forgalmi értéke ingatlanonként legalább a 3 millió forintot eléri.

Hitelcéltől függetlenül az alábbiakban felsorolt típusú ingatlanok fogadhatók el fedezetként:

- Belterületi lakóingatlan (*családi ház, társasházi lakás, ikerház, sorház, vegyes funkciójú ingatlan, amennyiben a lakófunkció meghaladja az 50 %-ot*)
- Tanya / külterületi lakóingatlan (a tanyaként nyilvántartott épület, valamint a külterületen elhelyezkedő lakóházként nyilvántartott lakófunkciót betöltő épület)
- Zártkerti ingatlan
- Üdülő / nyaraló
- Üzlet / iroda
- Építési telek (*beépítetlen*)
- Termőföld (*külterületi szántó, külterületi ingatlan – régebbi nyilvántartás szerint: zártkert –, kert, gyep, művelési ágban nyilvántartott ingatlan, valamint mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld*).
- Garázs (Kiegészítő ingatlan fedezetként elfogadható, kizárólag lakóingatlanhoz tartozó és önálló hrsz.-en lévő garázs.) 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. használatba vételi, 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 ingatlan 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 telki szolgalmi jog, a földmérési jelek, valamint a villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá a vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, telekalakítási és építési tilalom elrendelése, egyéb építésügyi korlátozás, a bejegyzés iránti kérelem vagy megkeresés elutasítása, kártalanítási igény kizárása (ha a befogadásakor a bejegyzés óta már legalább 10 év eltelt), illetve természetvédelmi vagy műemlékjelleg, bányatelek, használati jog, elővásárlási jog fennállása lehetséges.

A fenti bekezdésben foglaltakon túl csak a folyósításig törölhető terhek (pl. korábban bejegyzett jelzálogjog(ok), elidegenítési és terhelési tilalmak és haszonélvezeti, illetve özvegyi jog(ok) vagy tulajdonjog fenntartással történő eladás) valamint folyósításig bejegyezhető széljegyek (pl. tulajdonjog-bejegyzés, terhek törlése, épületfeltüntetés, stb.) állhat(nak) fenn. A haszonélvezeti, illetve özvegyi jog, valamint öröklési és használati jog biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlése nem szükséges, ha e jog/teher jogosultja adós(társ)ként szerepel a kölcsönügyletben.

A hitelintézet a fedezetül szolgáló ingatlanon az alábbi jogok és ténybejegyzések fennállását kifejezetten megtiltja:

- Visszavásárlási és vételi jog – kivéve építési és hitelkiváltási kölcsönök esetében a beépítési kötelezettség, illetve a kiváltandó hitel biztosítására bejegyzett vételi jogot valamint az ingatlan projekt hitelek esetén a keretbiztosítéki zálogjog mellett esetlegesen bejegyzett vételi jogot,
- Végrehajtási jog,
- Felszámolási eljárás
- Tartási és életjáradéki jog,
- Öröklési jog,
- Használati jog,
- Per (perfeljegyzés) és/vagy büntetőeljárás megindítása,
- Árverés
- A zárlat, zár alá vétel, zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedés
- Magánszemély javára bejegyzett jelzálogjog
- Önkormányzat javára vételárhátralék jogcímen bejegyzett jelzálogjog.

A fedezetként bevont ingatlan(ok)ra a Hitelintézet, mint jogosult részére a kölcsöntőke 130%-a erejéig önálló zálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni, lehetőség szerint első ranghelyen. Egnél több ingatlanfedezet bevonása esetén kötelezően egyetemleges önálló zálogjogot kell alapítani a fedezetként bevont ingatlanokra.

Osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan csak abban az esetben fogadható el fedezetként, amennyiben, mind telexkönyvileg, mind tényleges státuszát tekintve lakóingatlanként funkcionál. A lakóingatlan önállóan is forgalomképes, műszakilag a többi ingatlantól elhatárolt és külön (önálló) bejárattal és közművekkel (külön mérőóra) rendelkezik. Az osztatlan közös tulajdonlás tényét az értébecslők felé jelezni kell, és az értébecslésnek tartalmaznia kell az önálló forgalomképességre vonatkozó megjegyzéseket. Ingatlanvásárlás esetén a tulajdonostársaknak az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozata a hitelkérelmező által benyújtásra került, illetve az adásvételben eljáró ügyvéd visszavonhatatlan nyilatkozatban vállalja, hogy a tulajdonostársak elővásárlási jogáról szóló lemondó nyilatkozatokat beszerezte, ellenőrizte, így az adás-vétel kapcsán a vevő (kölcsönkérelmező) tulajdoni bejegyzésének jogi akadályai nem lehetnek. Az összes tulajdonostárs által aláírt ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratban készített – jogutódokra is kiterjedő hatályú – használati jog megosztásról szóló szerződés benyújtásra került.

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 kölcsön 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 kölcsön és járulékaik erejéig – a kölcsön teljes futamideje alatt a Hitelintézet. E biztosítást a kölcsönfelvevő(k) kötelesek a kölcsön teljes futamideje alatt fenntartani.

Amennyiben a lakásépítési kölcsön ingatlan-fedezete az építendő (épülőfélben vásárolt) ingatlan, úgy a kölcsönfelvevő(k) az építkezés speciális kockázataira is kiterjedő vagyonbiztosítást is kötelesek kötni és a kölcsön, valamint járulékaik erejéig zálogjogosultként a Hitelintézetet megjelölni. Ezen kiegészítő biztosítás legalább a kölcsön utolsó részletének folyósításáig, illetve a használatba vételi engedély megszerzéséig fenntartandó.

Szerződéskötés, folyósítás, törlesztés

A szerződéskötés feltétele a Hitelintézet által pozitívan elbírált kölcsönkérelem.

A szerződés tervezetét a Hitelintézet 3 nappal a szerződéskötést megelőzően az Ügyfél rendelkezésére bocsátja. A kölcsön- és zálogszerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek – a közjegyző díjszabása által megállapított – költségeit a kölcsönfelvevő viseli.

A kölcsön folyósítása egy vagy több részletben, valamint építés, bővítés esetén készütségi foknak megfelelően szakaszosan történhet, az egyedi kölcsönszerződésekben (is) rögzített folyósítási feltételek mindegyikének teljesülését követően.

A kölcsön átutalással bocsátható az Ügyfél rendelkezésére:

- **vásárlási célú hitel** esetén az eladó(k) által az adásvételi szerződésben megjelölt bankszámlára, mely lehet az ügyvéd/közjegyző letéti számlája is (több bankszámla megjelölése esetén a folyósítandó kölcsön összegének megosztása az adásvételi szerződésben meghatározott rendelkezések alapján történik),
- **hitelkiváltás** esetén a kiváltandó hitelt nyújtó pénzügyi intézmény által kiállított tartozásigazoláson megadott belföldi számlaszámra,
- **egyéb hitelcél esetén:** a kölcsönkérelmező(k) által megjelölt, a kölcsönszerződésben meghatározott bankszámlaszámra.

A szakaszos folyósítású ügyletek esetén a szerződött, de még ki nem folyósított kölcsönrész után rendelkezésre tartási díj fizetendő. A folyósítás módjától függ a rendelkezésre tartási időtartam, amely a szerződéskötéstől számított maximum

- 3 hónap egyösszegű folyósítás esetén;
- 150 nap többrésztű folyósítás esetén;
- 24 hónap szakaszos folyósítás esetén.

Az első törlesztőrészlet esedékessége a kölcsön folyósítását követő hónap Ügyfél által választott napja (a törlesztési nap a hónap 1. és 28. napja közötti bármely nap lehet). A további törlesztőrészletek minden hónap ugyanazon napján 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 – mely magában foglalja a tőkét és a kamatot –, az Ügyfél a Hitelintézetnél vezetett lakossági forint bankszámlájáról fizetheti meg, de a Hitelintézet lehetőséget biztosít a törlesztési kötelezettségek teljesítése érdekében közvetlenül a Hitelező díjmentes Hitel-nyilvántartási számlájára történő befizetésre/átutalásra is, mely esetén azonban a jelzáloghitelhez kamatkedvezmény nem vehető igénybe. A törlesztés kizárólag forintban történhet.

A törlesztési módokat az alábbiakban részletezzük:

a) annuitásos törlesztés

A kölcsönfelvevő(k) által fizetendő havi törlesztő részlet összege – kivéve az utolsó ügyleti év utolsó törlesztő összegét – ügyleti éven, illetve kamatperióduson belül a hitel devizanemében állandó. A havi törlesztőrészlet tartalmazza a mindenkor esedékes tőke- és kamatfizetési kötelezettséget. A törlesztő részleten belül a tőke és az ügyleti kamat aránya változó. A kölcsönfelvevő(k) által fizetendő havi törlesztő összeg megegyezik az ún. 360 napos annuitásos módszerrel számított tőke és kamat havi részletének összegével.

b) halasztott tőketörlesztés

A legalább 15 éves futamidejű ingatlancélú jelzáloghitelek esetében választható a halasztott tőketörlesztés a futamidő első, második, harmadik, negyedik vagy ötödik évének végéig, ekkor a kölcsönfelvevőnek csak kamatfizetési kötelezettsége keletkezik.

A csökkentett törlesztés időszakát követő hátralévő futamidő alatt a törlesztés annuitásos.

ECO konstrukció esetében:

- Szakaszos folyósítás történik amennyiben várható forgalmi érték alapján történik a finanszírozás, illetve, ha az ingatlan állapota szükségessé teszi. Az utolsó, 10%-os részt visszatartó szakasznál energetikai tanúsítványt is kérünk a teljes készülség utáni minősítésről, ennek díja visszajár, amennyiben az a vállalt energetikai javulást igazolja.
- Egyösszegű, amennyiben az aktuális forgalmi érték alapján finanszírozunk.

További fontos információk

Árfolyam- és kamatkockázat

A hitelfelvételi döntés lényeges eleme kockázatok felmérése. A forintalapú hitelek esetében a hiteladósnek többek között a **kamatkockázattal** kell számolnia, azaz azzal a kockázattal, hogy a kamatláb kamatperiódusonként/kamatfelárperiódusonként megváltozhat és emiatt fizetési kötelezettsége megváltozhat. A forint alapú hiteleknel **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 mindenképp számítsa ki a hiteltörlesztésre tartósan rendelkezésre álló jövedelmet. Gondolja végig, hogy 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 kondícióról! Ebben segítségére lehetnek a Hitelintézet munkatársai, további hasznos információkat tudhat meg a Magyar Nemzeti Bank (MNB) honlapján található hitel- és lízing termékvalasztó 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 kölcsön elszámolásához kötelezően bemutatandó számlák mennyiségét és a számlákkal kapcsolatos követelményeket – a hatályos állami támogatásokat szabályozó jogszabály(ok), valamint a Nemzetgazdasági Minisztérium tájékoztatója tartalmazza.

Jelen tájékoztatóban szereplő fogalmak leírását, a termékek kondícióira és a THM-re vonatkozó részletes információkat a Hitelintézet honlapja, valamint a vonatkozó Lakossági Jelzáloghitel Hirdetmény, a Takarékbank Zrt. Lakossági Jelzáloghitelvezetés Általános Szerződési Feltételei és a Takarékbank Zrt. Pénzügyi Szolgáltatási Üzletszabályzat tartalmazza.

ECO konstrukció esetében nincs állami támogatás.

Jelen tájékoztató nem minősül ajánlattételnek és nem jelent kötelezettségvállalást kölcsönszerződés kötésére, kölcsön folyósítására.

Tájékoztatjuk Ügyfeleinket, hogy a Hitelintézet a hitelbírálat jogát fenntartja!