

ÁLTALÁNOS TÁJÉKOZTATÁS**Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott szabad felhasználású, hitelkiváltási- és lakáscélú jelzáloghitelekéről**

készült a Fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény, valamint a jelzáloghitelre vonatkozó tájékoztatás szabályairól szóló 3/2016. (I.7.) NGM rendelet alapján.

Az alábbiakban közölt általános információk mellett az UniCredit Bank Hungary Zrt. az ügyfél által meghatározott paraméterek és a konkrét termék alapján személyre szabott tájékoztatást is ad ügyfelei számára a jelzáloghitelről.

1. Hitelezővel kapcsolatos adatok:**1.1. A hitelező neve és címe**

UniCredit Bank Hungary Zrt.
Székhely: 1054 Budapest Szabadság tér 5-6.
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; 01-10-041348

1.2. Amennyiben van, a hitel lebonyolításában közreműködő közvetítőnek, vagy hitelközvetítő partner alügynökének a neve és székhelye a személyre szabott tájékoztatásban kerül feltüntetésre.**2. A jelzáloghitellel kapcsolatos adatok:****2.1. Felhasználási célok, amelyre a hitel fordítható**

Szabad felhasználású hitel esetén – bármilyen az ügyfél által meghatározott cél, így például:

- szabad cél

Hitelkiváltási célú hitel esetén:

- lakáshitel kiváltása
- szabad felhasználású jelzáloghitel kiváltása
- egyéb, ingatlan fedezet nélküli hitel (pl.: folyószámla-hitelkeret, hitelkártya, rulírozó személyi hitel stb.) kiváltása
- ezen típusú hitelek együttes kiváltása

Lakáscélú hitel esetén¹:

- társasházi lakásvásárlása
- családi ház (ikerház, sorházi lakás) vásárlása
- családi ház építése
- használt lakás bővítése
- építési telek vásárlása
- használt lakás korszerűsítése
- lakás felújítása

¹ Új lakás vásárlására, építésére igényelhető kamattámogatás feltételeiről és részletes szabályairól a 134/2009.

Kormányrendelet, illetve három vagy több gyermekes családok kamattámogatásáról a 16/2016-os kormányrendelet rendelkezik. Használt lakás vásárlására, bővítésére, korszerűsítésére igényelhető kamattámogatás feltételeiről és részletes szabályairól a 341/2011. Kormányrendelet rendelkezik.

2.2. Jelzáloghitel biztosítékai

Jelzálogjog:

A Bank javára a hitel biztosítékeként, a bank által elfogadott, Magyarország területén fekvő ingatlanra jelzálogjog/önálló zálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül alapításra. Ingatlant csak jelzálogjog/önálló zálogjog alapítása útján lehet elzálogosítani, a jelzálogjog/önálló zálogjog létrejöttéhez az erre vonatkozó szerződésen túl a zálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges (azaz a zálogjog bejegyzésére vonatkozó kérelem széljegyzésével még nem jön létre a zálogjog). Önálló zálogjog alapítása esetén a fentiekén túl Biztosítéki Szerződés megkötése is szükséges. Az ingatlan, amelyre a bank a jelzálogjogot/önálló zálogjogot és az elidegenítési és terhelési tilalmat bejegyezteti, nem kerül a bank tulajdonába, továbbra is a zálogkötelezett tulajdonában és birtokában marad, azt azonban – a bank hozzájárulása nélkül – a jelzálogjog/önálló zálogjog fennállta alatt elidegeníteni vagy megterhelni nem tudja. A zálogkötelezett (ingatlan tulajdonosa) jogosult a dolog rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, köteles azonban épségét megőrizni.

Amennyiben az Ügyfél nem teljesíti fizetési kötelezettségeit, a Bank, választása szerint, - az esetleges egyéb biztosítékok mellett – jelzálogjogának/önálló zálogjogának érvényesítésével az ingatlanból, mint Zálogtárgyból kereshet kielégítést.

Közjegyzői okirat:

A közjegyzői okirat olyan, a közjegyző által ügykörén belül eljárva, megszabott alakban kiállított közokirat, amely tartalmazza a jogszabályban meghatározott kötelező tartalmi és formai elemeket és teljesen bizonyítja a benne foglalt tényeket, illetve, hogy azok a valóságnak megfelelnek. A közjegyzői okirat a hitelezéssel összefüggésben lehet úgynevezett egyoldalú kötelezettségvállaló (tartozáselismerő) nyilatkozat, amely az ügyfél közjegyző előtt tett kötelezettségvállalását rögzíti a hitelszerződés alapján. Kétoldalú közjegyzői okirat esetén magát a kölcsönszerződést foglalják közokiratba, ebben az esetben az ügyfél és a bank a közjegyző előtt együttesen írja alá a hitelnyújtás/visszafizetés feltételeiről szóló közokiratot. A hiteltartozás meg nem fizetése esetén a közjegyzői okirat alapján a követelés végrehajtása a peres bírói út mellőzésével, közvetlenül, a közjegyzői okirat közjegyző általi végrehajtási záradékkal való ellátásával lehetséges.

Ingatlanfedezeti vagyonbiztosítás:

- A) Jelzáloghitel esetén általánosan megkövetelt feltétel teljes körű vagy a Bankkal előzetesen egyeztetett módozatú, a Bank zálogjogával terhelt vagyonbiztosítás –építési, bővítési hitelek esetén építés vagy építés -szerelés biztosítás-, ahol a biztosítási összeg az újjáépítési értékkel megegyező, de minimum az ingatlan felépítményére vonatkozó hitelbiztosítéki értéke kell legyen.

A Hitelfelvevő és/vagy Zálogkötelezett a hitelszerződés fennállása alatt a biztosítási szerződést a Bank számára hátrányosan kizárólag a Bank hozzájárulásával módosíthatja, vagy szüntetheti meg és köteles folyamatosan díjfizetéssel fedezni.

- B) A Kedvezmény igénybevételéhez kötött vagyonbiztosítás leírását a 2.10.1. pont tartalmazza.

Lakás-előtakarékossági szerződés:

Lakás-előtakarékossági szerződés fedezete mellett nyújtott hitel esetén a lakás-takarékpénztári szerződés is a hitel biztosítéka, melyre vonatkozóan a Bank az Ügyféllel ún. követelésen alapított zálogjogot alapít, melynek a Magyar Országos Közjegyzői Kamara által vezetett hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

Hitelfedezeti biztosítás:

- A) A Bank egyedi mérlegelése alapján a hitel jóváhagyásának feltételeként a hitel lejáratáig szóló, az ügyfél által szabadon választható biztosító által nyújtott hitelfedezeti életbiztosítás megkötését is előírhatja.

A biztosítási szerződés kedvezményezettje a bank, így, amennyiben az ügyfél (biztosított) elhalálozik, akkor a biztosító kiegyenlíti a bank felé az ügyfélnek a bankkal szemben fennálló tőketartozását, vagyis a hitelfelvevő tartozása megszűnik (mindenkor feltételezve, hogy a biztosítási szerződés kötésekor megállapított biztosítási összeg a fennálló tőketartozást fedezi).

A Biztosítási Szerződés létrejöttét, valamint a Bank tartós kedvezményezett státuszát a Biztosító által kiállított kötvénnyel, ajánlatkiegészítő nyilatkozattal vagy hitelfedezeti záradékkal szükséges igazolni a Bank felé. A biztosítási szerződés a hitel futamideje alatt nem szüntethető meg, a hitelfelvevő köteles azt folyamatos díjfizetéssel fenntartani.

- B) A Kedvezmény igénybevételéhez kötött Generali Hitelfedezeti biztosítás leírását a 2.10.2. pont tartalmazza.

2.3.A hitel lehetséges futamideje:

Minimum futamidő:

Piaci kamatozású hitel esetén a bank a referencia kamatlábhoz kötött hiteleknél minimum 2 éves, kamatperiódusonként változó kamatozású hitelek esetén minimum 4 éves futamidőt alkalmaz. Fix kamatozású hitelek esetén a választható futamidő 10, 15 vagy 20 év lehet.

Támogatott kamatozású hitel esetén az új lakás vásárlására, építésére igényelhető hitel (134/2009. Kormányrendelet szerinti) esetén, továbbá használt lakás vásárlására, bővítésére és korszerűsítésére igényelhető Otthonteremtő hitel (341/2011. Kormányrendelet szerinti) esetén minimum 2 éves futamidő választható.

Új lakás vásárlására, építésére igényelhető Három vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatásával (16/2016. (II.10.) Kormányrendelet szerint) igényelt hitel esetén a minimum futamidő 5 év.

Maximum futamidő:

Piaci kamatozású lakás célú hitel esetén maximum 30 éves, szabad felhasználású és egyéb célú hitelek kiváltására igényelt hitelkiváltási célú hitel esetén maximum 25 éves futamidő választható.

Támogatott kamatozású hitel esetén új lakás vásárlására, építésére igényelhető hitel (134/2009. Kormányrendelet szerinti) esetén maximum 20 éves, használt lakás vásárlására, bővítésére és korszerűsítésére igényelhető Otthonteremtő hitel (341/2011. Kormányrendelet szerinti) esetén maximum 30 éves futamidő választható.

Új lakás vásárlására, építésére igényelhető Három vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatásával (16/2016. (II.10.) Kormányrendelet szerint) igényelt hitel esetén a maximum futamidő 25 év.

2.4.A kínált (jelzálog)hitelek típusai, a rögzített és a változó kamatozású hitelek közötti különbségek rövid ismertetése, Ügyfélre gyakorolt hatása

A Bank által kínált piaci jelzáloghitelek, kamatozási forma tekintetében három típusba sorolhatók:

Változó kamatozású hitelek

- 1.) **Referencia kamatlábhoz kötött változó kamatozású hitel**, amely típus esetén az ügyfél által fizetett ügyleti kamat két részből tevődik össze, az egyik maga a referencia kamatláb a másik a kamatfelár. A Bank referencia kamatként a 12 havi BUBOR-t alkalmazza, a kamatfelárat (mely a referencia-kamatláb felül – a hitelkamat részeként – fizetendő kamat, azaz a hitelkamat és a referenciakamat különbségeként meghatározott kamatrész) pedig rögzíti a teljes futamidőre, ezáltal az ügyleti kamat egyoldalúan nem módosítható, mert annak mértéke kizárólag a referencia kamat változásából eredően módosulhat, a referencia kamatláb futamidejével (12 hónap) egyező időszakonként.

Az ügyfél által fizetendő havi törlesztőrészlet összege szintén 12 havonta módosulhat az ügyleti kamat referencia kamatláb változásából eredő fentiek szerinti módosulását lekövetve.

- 2.) **Kamatperiódusonként változó (referencia kamatlábhoz nem kötött) kamatozású hitel.**
A Bank az alábbi kamatperiódusokat alkalmazza:
 - a. 5 év
 - b. 10 év

Az ügyfél által fizetett kamat, a választott kamatperiódus idejére rögzített, kamatperiódusonként változó. A kamat egyoldalú módosítására a Bank kamatperiódusonként – de a hitel futamideje alatt legfeljebb 5 alkalommal - jogosult. A Bank a kamat módosítását kamatváltoztatási mutató alapján hajtja végre, a Kamat módosítására legfeljebb ezen mutató alkalmazásával számított mértékig kerülhet sor.

Kamatváltoztatási mutató: a hitelezés refinanszírozási költségeihez és a hitel nyújtásához kapcsolódó, az üzleti kockázat körén kívül álló, a hitelezők által nem befolyásolható, tőlük független, valamint általuk el nem hárítható körülményekben bekövetkező változást objektív módon kifejező, a kamatmódosítás számításának alapjául szolgáló és a nyilvánosság számára hozzáférhető viszonyszám.

A Bank által alkalmazott kamatváltoztatási mutatók:

- 5 éves kamatperiódus esetén: $H1K5$ (5 éves ÁKK * 1,25)
- 10 éves kamatperiódus esetén: $H1K10$ (10 éves ÁKK * 1,25)

Kamatperiódusonként változó kamatozású hitel esetén a Bank a fenti kamatváltoztatási mutató alapján, kamatperiódusonként módosíthat a kamaton. Ebben az esetben a hitel kamat módosításának iránya (növelése vagy csökkentése) illetve a módosítás mértéke a két kamatperiódus közt 5 éves kamatperiódus esetén az 5 éves magyar állampapírhozam, 10 éves kamatperiódus esetén a 10 éves magyar állampapírhozam százalékos változásától függ. A százalékos változásnak a bázisra vetített mértéke adja meg a viszonyszámot bázispontban kifejezve. Az ügyfél kamata tehát legfeljebb olyan mértékben változhat, amely megegyezik az állampapírhozamok százalékos változásával.

A kamatváltoztatási mutatókról részletes tájékoztatást talál a Magyar Nemzeti Bank honlapján (<http://www.mnb.hu/fair-bank/kamatvaltoztatasi-mutato>), illetve a Bank Lakossági Üzletszabályzatában.

Rögzített kamatozású hitelek

Fix kamatozású hitel (Stabil Kamat hitelek), amely esetben az ügyfél által fizetett kamat a teljes futamidőre rögzített, a Bank által egyoldalúan nem módosítható, a törlesztő részlet a hitel teljes futamideje alatt állandó.

Ezen hiteleknél a pénzügyi körülmények (pl. jegybanki alapkamat csökkenése vagy emelkedése, a 12 havi budapesti bankközi kamatláb [BUBOR] csökkenése vagy emelkedése), a banki forrásszerzési lehetőségek változásai, a szabályozói környezet változásai nem gyakorolnak hatást a futamidő alatt a törlesztő részletek mértékére.

Államilag támogatott hitelek kamatai:

Támogatott hitel és használt lakás vásárlására igényelhető Otthonteremtő hitel esetén a kamatperiódus az Ügyfél választása szerint egy vagy öt év, új lakás vásárlásra, vagy építésre igényelhető három vagy több gyermekes családok otthonteremtési hitele esetén öt év lehet.

A Bank a Fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú hiteleinek állami kamattámogatásáról szóló 134/2009. (VI.23.) Kormányrendeletben (továbbiakban: Rendelet) szabályozott UniCredit Támogatott hitel esetén a kamattámogatást is magában foglaló ügyleti kamatot a Rendelet által rögzített állampapír referencia hozamhoz kötötten határozza meg. Az ügyfél által fizetendő kamat mértéke a kamattámogatás időtartama alatt – legfeljebb 20 év – megegyezik a kamattámogatással növelt kamat mértéke és a hitelcél illetve gyermekszám függvényében változó mértékű kamattámogatás különbségével, illetve a Rendeletben meghatározott esetben az ott írt mértékkel.

A Bank az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII.29.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet II.) által szabályozott használt lakás célú UniCredit Otthonteremtő hitel esetén a kamattámogatást is magában foglaló ügyleti kamatot a kamattámogatás időtartama – legfeljebb öt év – alatt a Rendelet II. által rögzített állampapír referencia hozamhoz kötötten határozza meg. Az ügyfél által fizetendő kamat mértéke a támogatás időtartama alatt megegyezik a kamattámogatással növelt ügyleti kamat és a kamattámogatás különbségével, illetve a Rendelet II.-ben meghatározott esetben az ott írt mértékkel. Az ügyleti kamat a kamattámogatási időszakot követően a nem támogatott, piaci kamatozású, a kamattámogatási időszak alatti kamatperiódusra érvényes kamatperiódusú jelzáloghitel kamattámogatási időszak lejáratakor, a szerződéskötés időpontja alapján érvényes mértékű kamatával egyezik majd meg.

Új lakás vásárlására, építésére igényelhető Három vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása (16/2016. (II.10.) Kormányrendelet szerint, továbbiakban: Rendelet III.) esetén a Rendelet III. által rögzített állampapír referencia hozamhoz kötötten határozza meg a kamattámogatás időtartama alatt, ami legfeljebb 25 év. A hitel kamata az otthonteremtési kamattámogatás időszaka alatt öt évente változhat. Az ügyfél által fizetendő kamat mértéke a támogatás időtartama alatt megegyezik a kamattámogatással növelt ügyleti kamat és a kamattámogatás különbségével, illetve a Rendelet III.-ban meghatározott mértékkel.

2.5. Egy jelzáloghitel fogyasztót terhelő költségei reprezentatív példával szemléltetve:

Példa: 5 000 000 forint összegű, 20 éves futamidőre nyújtott, piaci kamatozású, lakásvásárlási célú, ingatlanra bejegyzett jelzálogjog fedezettel nyújtott hitel esetén 5 éves kamatperiódussal, a hitel kamata kamatperiódusonként változó, mértéke évi 5,50%, a törlesztőrészek száma 240 db, az első kamatperiódusban a havi törlesztőrészek összege 34 689 Ft, a további kamatperiódusokban a kamat változásával módosulhat.

THM²: 5,80%, a hitel teljes díja: 3 357 996 Ft (mely az ügyleti kamat összegén túl a következő tételekből tevődik össze: hitelösszeg utalásával kapcsolatos díj 17 500 Ft, 1 db ingatlan-nyilvántartási eljárás díja 12 600 Ft (jelzálogjog bejegyzési kérelem), 1 db Takarnet rendszerből lekért tulajdoni lap díja 1 000 Ft), a fogyasztó által fizetendő teljes összeg: 8 357 996 Ft.

A teljes hiteldíj mutató (THM): Az a belső megtérülési ráta, amely mellett a fogyasztó által teljesítendő kötelezettségek jelenértéke (törlesztés és díjak) éves százalékban kifejezve megegyezik a hitelező által folyósított hitelösszeggel.

A hitel teljes díja a hitelező által ismert minden olyan – a teljes hiteldíj mutató számításánál a külön jogszabály szerint figyelembe veendő – ellenszolgáltatás, amelyet az Adós a hitelszerződés kapcsán megfizet. Az Adós által fizetendő teljes összeg a hitel összege és a hitel teljes díja.

A 83/2010. Kormányrendelet alapján, a THM számításánál **figyelembe kell venni** illetve a Bank figyelembe veszi a fogyasztó által a hitelszerződés kapcsán fizetendő összes kamatot, díjat, jutalékot, költséget, adót, valamint a hitelhez kapcsolódó szolgáltatások költségeit, ha azok a hitelező számára ismertek, továbbá a szolgáltatás igénybevételét a hitelszerződés megkötéséhez a hitelező előírja, úgy mint:

- hitelkamat
- banki díjak, melyek a hitelhez kapcsolódnak (szerződéskötési díj)
- értébecslés (szükség esetén a műszaki felülvizsgálat) díját
- számlavezetés költségeit, és fizetési műveletekkel kapcsolatos egyéb költségeket, mint pl. a hitelösszeg – harmadik személy részére való – átutalásának díja (mivel a számla fenntartását a Bank előírja az adott hitelszerződéshez és annak a díja a Bank számára ismert)
- az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját (jelzálogjog bejegyzés földhivatali díja, tulajdoni lap másolatának igazgatási szolgáltatási díja),
- biztosítás díját (vagyonbiztosítás, hitelfedezeti biztosítás³),
- a Ptk 5:112. § szerinti hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzéshez kapcsolódó díjat.

2.6. A hitel teljes díjába bele nem számított további költségek és díjak:

A THM számítása során a jogszabálynak megfelelően **nem** kerülnek figyelembe vételre:

Bank felé fizetendő eseti jellegű költségek:

- Szerződésmódosítási díj
- Előtörlesztési díj
- Fedezetcsere/kivonás díja
- A késedelmes teljesítés esetén felszámításra kerülő késedelmi kamat

Egyéb, harmadik személynek megfizetendő költségek:

- közjegyzői díj

A fedezetül elfogadott ingatlan(ok) vagyonbiztosításának költsége a Bank számára nem ismert, így azt a Bank a THM számítása során nem vette figyelembe.

² A THM meghatározása az aktuális feltételek, a hatályos jogszabályok figyelembe vételével történt, a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat; értéke a változó kamatozású hitelek esetében nem tükrözi a hitel kamatkockázatát. A bank a THM és a hitel teljes díjának kiszámításánál figyelembe vette, hogy a Bank egy ingatlan vonatkozásában a hitelbiztosítéki érték megállapítási díját a hitel folyósítását követően visszatéríti. A hitel fedezetül szolgáló ingatlanra kötendő vagyonbiztosítás díja a hitelező számára nem ismert, azt a THM nem foglalja magában.

³ Ha annak igénybevételét a hitelszerződés megkötéséhez, vagy a Bank ajánlata szerinti megkötéséhez a Bank előírja.

A hiteltermékekre vonatkozó további feltételeket, kondíciókat, a Teljes Hiteldíj Mutatóról további információkat a Bank Lakossági Üzletszabályzata, valamint "Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által magánszemélyek részére nyújtott hitelek kondíciói – Jelzáloghitelek" és "Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által magánszemélyek részére nyújtott hitelek kondíciói – Támogatott jelzáloghitelek és állami támogatások" című hirdetménye tartalmazza. A lakáscélú jelzáloghitelekhez kapcsolódó állami kamattámogatás részletes feltételeit a 134/2009-es, a 341/2011-es és a 16/2016-os Kormányrendelet szabályozza.

A jelzáloghitelekhez kapcsolódó költségek listája (pl.: adminisztratív-, biztosítási-, jogi-, közvetítői költségek)

Hittel kapcsolatos a hitelkamaton felüli, a hitelszerződés megkötésekor, folyósításakor illetve a hitel futamideje alatt bekövetkező esetleges módosítások esetén fizetendő díjakat az alábbi táblázat tartalmazza.		
Ezen díjakat az ügyfél a bank számára köteles megfizetni.		
		THM számítás során figyelembe vett
módosításkor fizetendő	szerződésmódosítási díj	nem
	előtörlesztési díj	nem
	fedezetcseré/fedezetkivonás díja	nem
Bank felé fizetendő, nem hitelhez kapcsolódó költségek:		
Hitel járulékos szolgáltatásainak költségei	számlavezetés költségei*	igen
	átutalási díj	igen

*A bank az adós számára a jelzáloghitel törlesztéséhez szükséges pénzeszközök elhelyezésére a Kölcsön bankszámlát biztosítja, melynek havi zárlati díja, forint jóváírás elszámolása valamint pénztári befizetés forintszámla terhére díjmentesek, egyéb kondíciói pedig a Lakossági Kondíciós Lista Privát számlacsomagra vonatkozó díjai és rendelkezései az irányadóak.

Nem bank számára fizetendő, a hitel és a kapcsolódó szolgáltatások költségei		
	Kinek a díjszabása alapján?	Kinek fizetendő?
1.) ingatlan értékeléskor fizetendő, THM számítás során figyelembe vett díjak - ingatlanértékelő számára		
a.) hitelbiztosítéki érték megállapítási díj (ingatlan céljától és méretétől függően eltérő díjszabás)	Ingotlanértékelési díjszabás alapján	Ingotlanértékelőnek
b.) előzetes hitelbiztosítéki érték megállapítási díj (területtel függően eltérő díjszabás) - csak építési, bővítési és korszerűsítés esetén alkalmazott díj	Ingotlanértékelési díjszabás alapján	Ingotlanértékelőnek
c.) műszaki felülvizsgálat díja - csak építési, bővítési és korszerűsítés esetén alkalmazott díj	Ingotlanértékelési díjszabás alapján	Ingotlanértékelőnek
2.) földhivatali ügyintézővel kapcsolatos díjak – a közjegyzői díj kivételével a THM számítás		

során figyelembe vett díjak		
a.) tulajdoni lap és térképmásolat kikéréssel kapcsolatos eljárási díj	Földhivatali vagy banki díjszabás szerint	Földhivatal vagy Bank felé
b.) ingatlan-nyilvántartási eljárás díjai	Földhivatali díjszabás szerint	Földhivatal felé
3.) közjegyzői díjak	Közjegyzői díjszabás szerint	Közjegyzőnek
4.) ingatlan biztosításával kapcsolatos díjak (például: vagyonbiztosítás)	Biztosító díjszabása alapján	Biztosító felé
5.) hitelfedezeti biztosítással kapcsolatos díjak- THM számítás során figyelembe vett díjak ⁴		
biztosítási szolgáltatás havi díja	Biztosító díjszabása alapján	Bank ⁵ /biztosító felé
6.) Páros hitellel összefüggő, Lakás-előtakarékossági szerződéssel összefüggő, THM számítás során figyelembe vett díjak		
a.) szerződéskötési díj	Fundamenta Lakáskassza díjszabása alapján	Fundamenta felé
b.) havi megtakarítás összege	Fundamenta Lakáskassza díjszabása alapján	Fundamenta felé
c.) zárolási díj	Fundamenta Lakáskassza díjszabása alapján	Fundamenta felé
d.) számlavezetési díj	Fundamenta Lakáskassza díjszabása alapján	Fundamenta felé
e.) Hitelbiztosítéki nyilvántartáshoz kapcsolódó díjak	Jogszályi díjszabás alapján	Közjegyzőnek
7.) Lakáscélú jelzáloghitel esetén az egyszeri, hitelfelvételhez nem kapcsolódó tételek lehetnek többek között az alábbiak – melyek a THM számítás során nem kerültek figyelembevételre:		
ügyvédi munkadíj	ügyvédi díjszabás alapján	Ügyvéd felé
tulajdonjog bejegyzés díja	Földhivatali díjszabás szerint	Földhivatal felé
lakásvásárlási illeték	Jogszály alapján	Illetékhatóság felé

2.7. Az előtörlesztés lehetősége és annak feltételei

Az Adós vagy a Zálogkötelezett jogosult a hitelszerződésben rögzített lejárat előtti a hitelszerződés alapján fennálló tartozást részben vagy egészben visszafizetni. Az Adós vagy a Zálogkötelezett, amennyiben előtörlesztési szándékával élni kíván, köteles e szándékát, az előtörlesztést megelőzően, az általa pontosan megjelölt előtörlesztési időpont előtt – szerződés eltérő rendelkezése hiányában - legalább 15 nappal a Banknak írásban bejelenteni. Az előtörlesztés napja az a nap, amelyet Adós/Zálogkötelezett fenti írásos bejelentésében ekként meghatároz. A bejelentés elmulasztása esetén a többletbefizetés nem kerül a hitel javára lekönnyítésre. Előtörlesztésre bármikor, az előtörlesztésig esedékes kamat/törlesztő részlet/kezelési költség, és a Bank mindenkor hatályos az UniCredit Bank Hungary Zrt. által magánszemélyek részére nyújtott hitelek kondícióit tartalmazó Hirdetménye szerinti előtörlesztési díj, továbbá a szerződéskötéstől számított 5 éven belül végtörlesztett hitelek esetén az ügyfél által visszatérítendő díjak terhelését követő sorrendben kerülhet sor.

⁴ Ha annak igénybevételét a hitelszerződés megkötéséhez, vagy a Bank ajánlata szerinti megkötéséhez a Bank előírja.

⁵ Csoportos hitelfedezeti biztosítás esetén.

Amennyiben a hitel a futamidő első 5 évében teljes előtörlesztésre kerül, az ügyfél köteles az UniCredit Bank Hungary Zrt. által magánszemélyek részére nyújtott hitelek kondícióit tartalmazó Hirdetményben közzétett Díj visszatérítési akció⁶ keretében a folyósítást követően az ügyfél bankszámlájára jóváírt díjak, költségek bank felé történő megfizetésére (kivétel Stabilitás kamat hitel).

A Bank és az UniCredit Jelzálogbank Zrt. (továbbiakban: Jelzálogbank) között fennálló megállapodás, valamint a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény alapján a Bank által folyósított kölcsönöket a Jelzálogbank refinanszírozhatja. Az előtörlesztési díj mértéke a mindenkor hatályos Hirdetményben foglaltaknak megfelelően eltérő, annak függvényében, hogy az előtörlesztés időpontjában a Kölcsönszerződés jelzálog-hitelintézet által refinanszírozott, vagy sem. A Kölcsönszerződés jelzálog-hitelintézet általi refinanszírozásáról a Bank a refinanszírozást követő 15 munkanapon belül írásban értesíti az Adóst/Zálogkötelezettet. Előtörlesztési szándék esetén a refinanszírozás fennállásáról a Bank kérésre felvilágosítást nyújt.

Részbeni előtörlesztés esetén a hitel futamideje nem változik, a Bank az előtörlesztést követően fennálló tőketartozás és a hátralévő futamidőre vonatkozó törlesztő részlet további havi összegéről az előtörlesztés megvalósulása előtt, továbbá az előtörlesztés megvalósulását követő első esedékességet megelőző 15 napon belül írásban tájékoztatja az ügyfelet.

A többletbefizetés összegét a Bank csak az Adós írásbeli kérelme alapján írja jóvá egy összegben a hitelszámlán.

Amennyiben az előtörlesztési szándék bejelentése ellenére a szükséges, az előtörlesztési kívánt összeg és az előtörlesztésig esedékes kamat/törlesztő részlet/kezelési költség, és előtörlesztési díj fedezete az előtörlesztés napján nem áll a bankszámlán / Zálogkötelezett általi előtörlesztés esetén a Bank által erre a célra fenntartott 10924006-00009525-50001205 számú számláján rendelkezésre, úgy a Bank a bankszámlát csak az esedékes törlesztő részlettel terheli meg.

2.8. A különböző törlesztési lehetőségek bemutatása, beleértve a törlesztő részletek számát, összegét és a törlesztés gyakoriságát

Bankunk által kínált jelzáloghitelek eltérő törlesztési mód szerint lehetnek

- annuitásos törlesztésűek,
- halasztott tőketörlesztésű hitelek:
 1. megtakarítással (lakás-előtakarékossági szerződés) kombinált hitelek
 2. türelmi idős hitelek

Annuitásos törlesztés

Olyan törlesztési mód, amely lehetővé teszi, hogy az ügyfél havonta egyenlő összeget fizessen. Az annuitásos törlesztő- részlet kamatot és tőkét is tartalmaz, azonban a havonta fizetendő részletben eltérő a kamat és a tőke aránya. A törlesztő részleten belül a futamidő elején – változatlan kamatot feltételezve - magasabb a kamat, később pedig a tőke aránya.

⁶ 2017.06.30-ig befogadott (befogadott az a hitelkérelem, mely vonatkozásában az ügyfél minden hitelkérelemhez szükséges dokumentumot hiánytalanul kitöltött és benyújtott a bankhoz) jelzáloghiteleknek a bank a hitelbiztosítéki érték megállapítási díját, UniCredit Lakáscélú jelzáloghiteleknek a közjegyzői okirat díját akciós jelleggel visszatéríti

Halasztott tőketörlesztésű hitelek:

1. Megtakarítással (lakás-előtakarékossági szerződés) kombinált hitelek

Amennyiben a Bank a hitelt lakás-előtakarékossági szerződés fedezete mellett nyújtja, a törlesztő részlet a lakás-előtakarékossági szerződés alapján kiutalt összegnek a hitel törlesztésére történő fordításáig terjedő időszakban csak kamatot tartalmaz.

Amennyiben a lakás-előtakarékossági szerződés alapján átutalásra kerülő összeg nem elegendő a hitel maradéktalan tőketörlesztésére, akkor az Adós a Különbözetet 15 napon belül egy összegben, előtörlesztési díj megfizetése nélkül, vagy a lejáratig havi egyenlő összegű törlesztő (annuitás) részletekben fizeti vissza:

2. Türelmi idős hitelek

Az ügyfél a türelmi időszak alatt havi törlesztőrészletként csak kamatot fizet a banknak. A türelmi időt követően a hitel visszafizetése a futamidő hátralévő részében annuitásos módon történik.

A **törlesztőrészletek száma** megegyezik a hitel hónapokban számított futamidejével, az ügyfél havonta egyszer, az esedékesség napján köteles az esedékes törlesztő részletet megfizetni.

A **törlesztőrészlet havi összege** a hitelösszeg, a futamidő és a kamat alapján a fentebb írtak szerinti törlesztési módnak megfelelően kerül kiszámításra.

2.9. Szükség van-e fedezetül szolgáló ingatlan értékelésére, ha igen, ki végzi el

A fedezetként felajánlott ingatlan(ok) forgalmi és hitelbiztosítéki értékének (építési, bővítési hitelek esetén: előzetes hitelbiztosítéki érték) megállapítása előfeltétele a hitelkérelem elbírálásának. Az ingatlanok értébecslését a Bankkal szerződéses kapcsolatban álló ingatlanértékelő végzi, melynek költsége az Ügyfelet terheli. Abban az esetben, ha a bank a hitelszerződésben készültségi fok ellenőrzést ír elő, vagy szükséges a hitelcél megvalósításának ellenőrzése, akkor a bank műszaki felülvizsgálatot kér. A műszaki felülvizsgálatot a Bankkal szerződéses kapcsolatban álló projektellenőr (ingatlanértékelő szakember) végzi, melynek költsége az Ügyfelet terheli.

2.10. Kapcsolódó szolgáltatások:

2.10.1. A hitel felvételéhez az alábbi szolgáltatásokkal kell rendelkeznie a hitel teljes futamideje alatt:

Bankkal előzetesen egyeztetett módoszatú, a 2.2 pontban írtaknak is megfelelő, a Bank zálogjogával terhelt ingatlanfedezeti vagyонbiztosítás.

A hitel igénybevételének feltételeként az Adós/Zálogkötelezett köteles a hitel fedezetéül szolgáló ingatlanra az általa választott biztosítónál vagyонbiztosítást (építés, bővítés esetén építés vagy építés-szerelés biztosítás) kötni és azt a hitel teljes futamideje alatt fenntartani. A vagyонbiztosítás/építés/építés-szerelés biztosítás díját az ügyfél által szabadon választott biztosító határozza meg. A biztosítási szerződésben, illetve kötvényben az Adós köteles törvényes zálogjogosultként a Bankot, a biztosítási összeg kifizetésének helyeként pedig a Bank által megadott elkülönített számlát megjelölni.

- Ha rendelkezik biztosítással a fedezetként felajánlott ingatlanra, nem kell új biztosítást kötnie, amennyiben az a 2.2 pontban írtaknak megfelel.

- Ha még nem rendelkezik biztosítással a fedezeti ingatlanra vonatkozóan, azt az UniCredit Banknál is megkötetheti, de lehetősége van a Bank által értékesített biztosítások helyett más biztosítóval is - a banki előírásoknak megfelelő - szerződést kötni. A biztosításhoz külön biztosítási szerződés megkötése szükséges.

Az Adós/Zálogkötelezett fenti kötelezettségének megszegése (a vagyont biztosítás futamidő alatti megszüntetése) esetén a Bank jogosult a hitelszerződést azonnali hatállyal felmondani.

Kedvezmény igénybevételehez figyelembe vehető vagyont biztosítás:

A hirdetmény szerinti TOP prémium aktív - kedvezmény igénybe vétele esetén az Adósnak, legkésőbb a hitelszerződés megkötésével egyidejűleg a hitel fedezetéül szolgáló ingatlanra UniCredit bankfiókban vagyont biztosítást kell kötnie, melynek díjfizetését csoportos beszédési megbízással szükséges teljesítenie.

A feltétel teljesülését - a futamidő első 2 hónapjának kivételével – a bank havonta, minden hónap első és utolsó napja közötti időszakban, a teljes futamidő alatt vizsgálja.

Referencia kamatlábhoz kötött hitelek esetén, ha a feltételt az Adós egymást követő három hónap egyikében sem teljesíti, akkor a vizsgálat hónapjának törlesztési napjától kezdve a kamatkedvezményre való jogosultságtól a teljes hátralévő futamidőre esik.

5 éves kamatperiódusú és Stabil kamat hitelek esetén, ha az Adós a feltételt a vizsgált hónapban nem teljesíti, akkor a vizsgált hónapot követő hónapban az ügyfél kamatkedvezményre nem jogosult.

Lakossági folyószámla

A hitel igénybevételeként az Adós köteles a Banknál bankszámlát nyitni, és ezen bankszámlát a hitel teljes futamideje alatt fenntartani, és a szerződés szerinti fizetési kötelezettségeinek fedezetét esedékességkor ezen számlán biztosítani. A bank az adós számára a jelzáloghitel törlesztéséhez szükséges pénzeszközök elhelyezésére a Kölcsön bankszámlát biztosítja, melynek havi zárlati díja, forint jóváírás elszámolása valamint pénztári befizetés forintoszámla terhére díjmentesek, egyéb kondíciói pedig a Lakossági Kondíciós Lista Privát számlacsomagra vonatkozó díjai és rendelkezései az irányadóak. A Kölcsön bankszámlát az ügyfél a hitel törlesztésén túlmenően egyéb pénzforgalma lebonyolítására is szabadon használhatja, de természetesen az ügyfél a Kölcsön bankszámla helyett szabadon választhat bármely más számlacsomagot. A banknál elérhető egyéb számlacsomagokat, a számlaszerződés valamint a szolgáltatások részletes leírását az UniCredit Bank lakossági ügyfeleire vonatkozó hirdetményei és kondíciós listái tartalmazzák.

- Ha már rendelkezik a banknál lakossági folyószámlával, újabb számla megnyitására nincs szükség, azonban ebben az esetben is lehetősége van díjmentes havi zárlati díjú számlacsomagra, ún. „Kölcsön-bankszámla csomag” megnyitására is.
- Ha még nem rendelkezik a banknál lakossági folyószámlával, a hitelszerződés megkötése előtt meg kell azt nyitnia. A számlanyitáshoz külön számlaszerződés megkötése szükséges.

Az Adós bankszámla vezetésére vonatkozó fenti kötelezettségének megszegése (a bankszámla futamidő alatti megszüntetése) esetén a Bank jogosult a hitelszerződést azonnali hatállyal felmondani.

2.10.2. Kedvezmény igénybevételéhez kötött Generali hitelfedezeti biztosítás:

Amennyiben az ügyfél a hirdetmény szerinti azon aktív plusz^{7/} prémium / TOP prémium aktív-kedvezményt kívánja igénybe venni, amelyek feltételeként az Adósnak rendelkeznie kell a hitelhez kapcsolódó, megfelelő Generali hitelfedezeti biztosítással, akkor a Generali Hitelfedezeti Biztosítás a Bank, mint Szerződő által megkötött csoportos hitelfedezeti biztosításhoz való ügyfél általi, biztosítottként történő csatlakozással jöhet létre, melyet folyamatos díjfizetéssel a hitel teljes futamideje alatt szükséges fenntartani. A Generali Hitelfedezeti Biztosítás díját a biztosítási csomag típusa és a biztosított személyek száma határozza meg, további részleteket a Generali és az UniCredit között létrejött csoportos hitelfedezeti biztosítási szerződés 1. sz. melléklete: Biztosítási Feltételek (UC-JZH-1) dokumentum tartalmaz. A biztosítási szolgáltatás havi díj levonása a törlesztési számláról minden hónapban, automatikusan történik, az aktuális törlesztőrészlettel egyidejűleg.

A bank a hitelfedezeti biztosítás esedékes díjfizetését - a futamidő első 2 hónapjának kivételével - havonta, minden hónap első és utolsó napja közötti időszakban, a teljes futamidő alatt vizsgálja.

Referencia kamatlábhoz kötött hitelek esetén, ha a feltételt az Adós egymást követő három hónap egyikében sem teljesíti, akkor a vizsgálat hónapjának törlesztési napjától kezdve a kamatkedvezményre való jogosultságtól a teljes hátralévő futamidőre esik.

Az 5 éves kamatperiódusú hitelek és a Stabil kamat hitelek esetén, ha az Adós a feltételt a vizsgált hónapban nem teljesíti, akkor a vizsgált hónapot követő hónapban az ügyfél kamatkedvezményre nem jogosult.

2.11 Általános figyelmeztetés a hitelszerződés be nem tartásának lehetséges következményeire

Tájékoztatjuk, hogy a hitelszerződésből eredő kötelezettségeinek nem szerződésszerű teljesítése az alábbi jogkövetkezményekkel járhat:

Fizetési késedelem esetén a hátralékos tartozás összege után a Bank a mindenkor hatályos Hirdetményben megállapított mértékű késedelmi kamatot számítja fel. Ha az esedékessé vált, meg nem fizetett tartozásának összege meghaladja a késedelembe esés időpontjában érvényes legkisebb összegű havi minimálbért és ez a minimálbérösszeget meghaladó késedelem folyamatosan több mint kilencven napon keresztül fennáll, akkor a 2011. évi CXXII. törvényben (Khr. tv.) foglalt kötelezettségének eleget téve bankunk a Khr. tv.-ben meghatározott referenciaadatait és a tartozására vonatkozó adatokat adatkezelés és nyilvántartás céljából a Központi Hitelinformációs Rendszer részére elküldi. A Khr. tv. rendelkezései alapján az Ügyfél referenciaadatait az adatokat kezelő BISZ Zrt. a lejárt tartozás kiegyenlítését követő 1 éven keresztül, minden más esetben 5 éven keresztül nyilvántarthatja és kezelheti, a többi referenciaadat-szolgáltató megkeresésére az Ügyfél tartozásáról adatot szolgáltathat.

A hitelszerződés szerinti fizetési kötelezettségek, továbbá a hitelszerződésben foglalt egyéb kötelezettségek súlyos megszegése esetén a Bank a hitelszerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A felmondással a szerződés szerinti kamatokkal, késedelmi kamatokkal, díjakkal és költségekkel növelt tartozása azonnal egy összegben esedékessé válik. Ha tartozását az Ügyfél a felmondást követően továbbra sem rendezi, illetőleg adósmentő lehetőséggel sem kíván élni, akkor bankunk nem tehet mást, mint hogy kezdeményezi követelése bírósági úton való behajtását. Ez a fentebb megjelölt tartozáson felül további költséget jelent az Ügyfél számára, valamint a végrehajtási eljárásban az Ügyfél ingó és ingatlan vagyonának értékesítéséhez is vezethet.

⁷ kizárólag referencia kamatlábhoz kötött hitelek esetén vehető igénybe

A Szerződésből eredő követelések kielégítésére abban az esetben is sor kerülhet, ha azokat - az Önálló Zálogjog átruházására vagy egyébként a Kölcsön refinanszírozására tekintettel - az UniCredit Jelzálogbank Zrt. érvényesítené.

2.12. A lakáscélú jelzáloghitelek törlesztéséhez kapcsolódó adókedvezményre és egyéb állami támogatásra vonatkozó általános tájékoztatás, illetve tájékoztatás arról, hogy hol lehet további felvilágosítást kapni

Az UniCredit Banknál is elérhetőek a Magyarország Kormánya által nyújtott támogatások, a Családi Otthontermelési Kedvezmény és a három vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása.

A lakáscélú jelzáloghitelekhez kapcsolódó állami kamattámogatás és Családi Otthontermelési Kedvezmény részletes feltételeit a 134/2009-es, valamint a 16/2016 –os, és 17/2016-os Kormányrendeletek szabályozzák. A jogszabály részletes feltételeivel kapcsolatban kérjük, tanulmányozza a Kormányrendeleteket, illetve a Nemzetgazdasági Minisztérium tájékoztató anyagait, melyeket megtalál a <http://www.kormany.hu/hu/nemzetgazdasagi-miniszterium> oldalon.

Támogatott hitelek esetén a szerződés 2.11. ponton túli egyéb nem megfelelő teljesítéséből fakadó következményekről részletesen tájékozódhat a Tájékoztató a nem szerződésszerű teljesítés jogkövetkezményeiről című nyomtatványunkból.

További információt weboldalunkon (www.unicreditbank.hu), valamint a fiókhálózatban dolgozó munkatársaktól kérhet.

2.13. A hitelbírálat időtartama

A hitelkérelem hiánytalan benyújtásának bank általi elfogadásától számítva 30 banki munkanap.

2.14. Szerződéstervezet átadás-átvétele:

A **szerződéstervezet** átvétele: a bank a pozitív döntést követően, a szerződés tervezett aláírását megelőzően legalább három nappal – jogszabály kötelező előírása alapján - az ügyfelek rendelkezésére bocsátja a jelzáloghitelhez kapcsolódó szerződések tervezetét, annak érdekében, hogy az ügyfeleknek elegendő idő álljon rendelkezésére azok áttanulmányozására, és a hitelszerződés megkötése tárgyában a felelős döntés meghozatalára. A szerződés tervezet – referencia kamatlábhoz kötött kamatozású hitel esetén a kamatnak a referencia kamatláb változásából, referenciahozamhoz kötött kamatozású állami kamattámogatással nyújtott hitel esetén pedig a kamatnak a referenciahozam változásából eredő módosulása kivételével - a Bank kötelező erejű ajánlatának minősül, azzal, hogy a 3 nap leteltéig az Ügyfél az ajánlatot nem fogadhatja el, és a Bank ajánlati kötöttsége a tervezet Ügyfél rendelkezésére bocsátásától számított 15 napig áll fenn.

2.15. Halasztott tőketörlesztésű hitelre vonatkozó figyelmeztetés

Lakás-előtakarékossági szerződés fedezete mellett nyújtott hitel esetén a törlesztő részlet - a lakás-előtakarékossági szerződés alapján kiutalt összegnek a hitel törlesztésére történő fordításáig terjedő időszakban - csak kamatot tartalmaz, a tőke részét a megtakarítási időszak alatt a Fundamenta Lakáskasszájának kell megfizetnie (ún. tőkeképzés valósul meg). A megtakarítási időszak lejáratát követően a lakás-előtakarékossági szerződés alapján összegyűjtött összeg egy összegben betörlesztésre kerül a hitelbe, azonban ezúton tájékoztatjuk, hogy a betörlesztés nem feltétlenül eredményezi a hitel megszűnését, vagyis a hitelszerződés tőkeképzésre vonatkozó feltételeinek betartása nem eredményezi automatikusan a hitel teljes összegének visszafizetését.