

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. Hitelközvetítő

A hitelügylet lebonyolításában közvetítő nem vesz részt.
A hitel lebonyolításában közreműködő hitelközvetítő
Neve/cégneve:
Telefonszáma:
Címe/székhelye:
A hitel lebonyolításában közreműködő közvetítői alvállalkozó
Neve/cégneve:
Telefonszáma:
Címe/székhelye:

2. A jelzáloghitellel kapcsolatos adatok**2.1. Felhasználási célok, amelyre a hitel fordítható**

Szabad felhasználású hitel esetén – ingatlan vásárlási célra is használható, így például:

- nyaraló, üdülő vásárlás
- nyaraló, üdülő építés, bővítés

Hitelkiváltási célú hitel esetén:

- lakáshitel kiváltása

UniCredit lakáscélú hitel esetén:

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

Minősített Fogasztóbarát Lakáshitel esetén:

- használt lakás / családi ház vásárlása
- használatbavételi engedéllyel rendelkező új lakás / családi ház vásárlása
- igazoltan lakáscélú kölcsön kiváltása

CSOK Plusz¹ lakásvásárlási hitel esetén:

- a CSOK Plusz rendelet fogalmai szerinti új lakás² vásárlása
- használt lakás³ vásárlása, amely a CSOK Plusz rendelet fogalmai szerint nem minősül új lakásnak²

Otthon Start lakásvásárlási hitel⁴ esetén:

- az Otthon Start rendelet szerinti belterületi új lakás⁵ vagy egyalakásos lakóépület⁶ vásárlása
- az Otthon Start rendelet szerinti belterületi használt lakás⁷ vagy egyalakásos lakóépület vásárlása

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 fentiekben 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

¹ Részletes szabályairól: az 518/2023. (XI.30.) Kormányrendelet a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról (továbbiakban: CSOK Plusz rendelet).

² Új lakás: a meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével az alapozási munkáktól kezdődően – kivéve, ha a meglévő alap szakértői vélemény alapján felhasználható–újonnan épített lakás, amelynek az elkészülte használatbavételi engedéllyel igazolható, ideértve a lakóházat, és a tanyán vagy birtokközpontban található lakóépületet is.

³ Használt lakás az a lakás, amely a CSOK Plusz rendelet fogalmai szerint nem minősül új lakásnak. A CSOK Plusz rendelet fogalmai szerint lakás az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás fő rendeltetés szerinti jelleggel nyilvántartott ingatlan, valamint a tanya vagy a birtokközpont is.

⁴ Részletes szabályairól: az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII.31) Kormányrendelet (továbbiakban: Otthon Start rendelet) rendelkezik.

⁵ Az új lakás fogalma a CSOK Plusz rendelet fogalma szerint alakul az Otthon Start hitelterméknél is (lásd. 2. lábjegyzet)

⁶ Egyalakásos lakóépület: a CSOK Plusz rendelet fogalma szerint a tulajdoni formájától függetlenül

a) olyan szabadon álló, oldalhatáron álló, zártosuló beépítési móddal vagy a telken meglévő épülethez csatlakozó módon épített, egy lakást magában foglaló lakóépület, amely önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik, vagy

b) olyan ikerház, sorház vagy láncház, amelyben a kölcsönrel érintett lakás önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik.

⁷ A használt lakás fogalma a CSOK Plusz rendelet fogalma szerint alakul az Otthon Start hitelterméknél is (lásd. 3. lábjegyzet).

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.

- **Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel** esetén a Bank – az ügyfél eltérő rendelkezése hiányában – díjmentesen biztosítja a zálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló ügyintézkést.
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.
- **CSOK Plusz lakásvásárlási hitel** esetén a fentieken túl az állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom – a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsön összegének 20%-nak erejéig – kerül bejegyzésre a kölcsön és a kamattámogatás jogszerűtlen igénybevételéből eredő követelések biztosítására. Az állam javára jelzálogjog valamint, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre, a gyermekvállalási támogatás jogszerűtlen igénybevételéből eredő követelés biztosítására, amennyiben gyermekvállalási támogatás folyósítása és annak előtörlesztése történik.
- **Otthon Start lakásvásárlási** esetén a fentieken túl a kölcsön igénybevételéről szóló szerződés megkötését követően 5 évre, az állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre – a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 20 százalékának erejéig – a kölcsön és a kamattámogatás jogszerűtlen igénybevételéből eredő követelések biztosítására.

- **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 módosítással, 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 2.12.1. pont tartalmazza.

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 kedvezményezetti 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 2.12.2. pont tartalmazza.

2.3. A hitel lehetséges futamideje**Minimum futamidő:**

- Piaci kamatozású hitel esetén a Bank kamatperiódusonként változó kamatozású lakáscélú hitelek esetén minimum 10 éves, egyéb célú jelzáloghitelek esetén minimum 5 éves futamidőt alkalmaz. Fix kamatozású lakáscélú hitelek és lakáscélú hitelkiváltás esetén a választható futamidő 6 és 20 év között (lépésköz 12 hónap) lehet, szabad felhasználású hitel esetén 5 és 15 év között (lépésköz 12 hónap).
- Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel esetén kamatperiódusonként változó kamatozású hitel esetén a Bank minimum 10 éves futamidőt alkalmaz, Fix kamatozás esetén a választható futamidő 6 és 20 év között (lépésköz 12 hónap) lehet.
- CSOK Plusz lakásvásárlási hitel használt lakás és új lakás vásárlására igénylése esetén a minimum futamidő 10 év.
- Otthon Start lakásvásárlási hitel esetén a minimum futamidő 5 év.

Maximum futamidő:

- Piaci kamatozású lakáscélú hitel és hitelkiváltási célú hitel esetén maximum 30 éves, szabad felhasználású hitel esetén maximum 15 éves futamidő választható. A Fix kamatozású lakás célú hitelek és hitelkiváltási célú hitelek esetén maximum 20 éves, Fix kamatozású szabad felhasználású hitel esetén maximum 15 éves futamidő választható.
- Kamatperiódusonként változó kamatozású Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel esetén 10 éves kamatperiódussal maximum 30 éves futamidő választható. Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek Fix kamatozás esetén a maximális választható futamidő 20 év lehet.
- CSOK Plusz lakásvásárlási hitel igénylés esetén a maximum futamidő 25 év.
- Otthon Start lakásvásárlási hitel igénylés esetén a maximum futamidő 25 év.

2.4. A Bank által kínált jelzáloghitelek típusai, a rögzített és a változó kamatozású hitelek közötti különbségek rövid ismertetése, valamint Ügyfélre gyakorolt hatása

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

1) **Kamatperiódusonként változó kamatozású (referencia kamatlábhoz nem kötött) hitelek esetén** a Bank az alábbi kamatperiódusokat alkalmazza:

- 5 év
- 10 év

Minősített Fogasztóbarát Lakáshitel esetén a Bank az alábbi kamatperiódusokat alkalmazza:

- 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)

Minősített Fogasztóbarát Lakáshitel (piaci kamatozással) esetén:

- 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 (<https://www.mnb.hu/penzugyi-stabilitas/fair-bank>), illetve a Bank Lakossági Üzletszabályzatában.

2) 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.

3) Államilag támogatott hitelek:

- A **CSOK Plusz** rendelet szerint lakásvásárlásra igényelhető államilag támogatott hitel esetén az **ügyleti kamat éves mértéke** nem haladhatja meg:
 - A) az egyéves, vagy egy évnél hosszabb időszakra állandó kamatozású kölcsön esetén az Államadósság Kezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: ÁKK Zrt.) által havi rendszerességgel közzétett, a közzétételt megelőző 3 naptári hónapban tartott, 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukcióin kialakult átlaghozamok adott aukciókon elfogadott mennyiségekkel súlyozott számtani átlaga 110 százaléknak 1 százalékponttal növelt mértékét, vagy
 - B) ha az érintett futamidőre az a) pontban meghatározott módszer alapján átlaghozam nem számítható, akkor az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, az elsődleges forgalmazók árjegyzési kötelezettsége alapján kereskedési naponként számított és közzétett referenciahozamoknak a közzétételt megelőző 3 naptári hónapra vonatkozó számtani átlaga 110 százaléknak 1 százalékponttal növelt mértékét.

Az állami kamattámogatás

- mértéke a fent részletezettek alapján számított legmagasabb ügyleti kamat 3 százalékponttal csökkentett mértéke.
- A Magyar Állam az állami kamattámogatást a futamidő végéig, de maximum 25 évig nyújtja.

A hitel kamata az otthonteremtési kamattámogatás időszaka alatt

- első alkalommal a kölcsön- vagy részfolyósítás esetén annak első részlete -folyósításának napját követő 1 év elteltével, a kölcsönszerződésben megjelölt fordulónapon,
 - második alkalommal az A) pont szerinti időpontot követő 1 év elteltével, a kölcsönszerződésben megjelölt fordulónapon,
 - harmadik alkalommal a B) pont szerinti időpontot követő 5 év elteltével, a kölcsönszerződésben megjelölt fordulónapon, majd ezt követően 5 évente változtatható meg.
- Az **Otthon Start** rendelet szerint lakásvásárlásra igényelhető államilag támogatott hitel esetén az adós által fizetendő kamat éves mértéke - a kamattámogatás időszaka alatt - nem haladhatja meg az ÁKK Zrt által havi rendszerességgel közzétett, a közzétételt megelőző 3 naptári hónapban tartott, 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukcióin kialakult átlaghozamok adott aukciókon elfogadott mennyiségekkel súlyozott számtani átlaga 110%-ának 1%-kal növelt mértékét.

A kölcsön kamata a kamattámogatás időszaka alatt 5 évente változtatható meg.

Az állami kamattámogatás

- mértéke a fent részletezettek alapján számított legmagasabb ügyleti kamat 3 százalékponttal csökkentett mértéke, de nem haladhatja meg a Bank által ténylegesen megállapított ügyleti kamat mértékét.
- A Magyar Állam az állami kamattámogatást a futamidő végéig, de maximum 25 évig nyújtja.

2.5. Referenciamutatók és azok kezelőinek nevei, valamint következményei a fogyasztóra nézve

2.5.1. Kamatperiódusonként változó (referencia kamatlábhoz nem kötött) kamatozású hitelek esetében az alkalmazott kamatváltoztatási mutató alapját képező referenciamutatók: Állampapírpiazi referenciahozam

2.5.1.1. Piaci kamatozású hitelek esetén

Állampapírpiazi referenciahozam: az ÁKK Zrt. által az 5, 10 és 15 éves futamidőkre - az elsődleges forgalmazók árjegyzéséből - számított átlagos hozam valamelyike.

Az állampapírpiazi referenciamutató kezelője: ÁKK Zrt.

2.5.1.2. Államilag támogatott hitelek esetén

A) Az állampapírhozam CSOK Plusz lakásvásárlási hitel esetén:

- az egyéves, vagy egy évnél hosszabb időszakra állandó kamatozású kölcsön esetén az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, a közzétételt megelőző 3 naptári hónapban tartott, 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukcióin kialakult átlaghozamok adott aukciókon elfogadott mennyiségekkel súlyozott számtani átlaga, vagy
- ha az érintett futamidőre az a) pontban meghatározott módszer alapján átlaghozam nem számítható, akkor az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, az elsődleges forgalmazók árjegyzési kötelezettsége alapján kereskedési naponként számított és közzétett referenciahozamoknak a közzétételt megelőző 3 naptári hónapra vonatkozó számtani átlaga.

A referenciahozam: az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, az elsődleges forgalmazók árjegyzési kötelezettsége alapján kereskedési naponként számított és közzétett referenciahozamoknak a közzétételt megelőző három naptári hónapra vonatkozó számtani átlaga. A Kamat mértékének meghatározásához a Referenciahozam csak abban az esetben szolgál alapul, amennyiben az Állampapírhozam alapján az érintett futamidőre átlaghozam nem számítható.

B) Az állampapírhozam Otthon Start lakásvásárlási hitel esetén:

az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, a közzétételt megelőző 3 naptári hónapban tartott, 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukcióin kialakult átlaghozamok adott aukciókon elfogadott mennyiségekkel súlyozott számtani átlaga.

2.6. A jelzáloghitel fogyasztót terhelő költségei - reprezentatív példával szemlélítve

Példa: 12 000 000 forint összegű, 20 éves futamidőre nyújtott, piaci kamatozású, lakásvásárlási célú, ingatlanra bejegyzett jelzálogjog fedezettel nyújtott hitel esetén 10 éves kamatperiódussal, a hitel kamata kamatperiódusonként változó, mértéke évi 7,81%, a törlesztőrészek száma 240 db, az első kamatperiódusban a havi törlesztőrészek összege 99 936 Ft, a további kamatperiódusokban a kamat változásával módosulhat.

A THM (Teljes hiteldíj mutató)⁸: 8,24%, a hitel teljes díja: 11 971 439 Ft (mely az üzleti kamat összegén túl a következő tételekből tevődik össze: hitelösszeg utalásával kapcsolatos díj 0 Ft, 1 db ingatlan-nyilvántartási eljárás díja 20 000 Ft (jelzálogjog bejegyzési kérelem), 1 db E-ING rendszerből lekért hiteles tulajdoni lap díja 4 800 Ft), a fogyasztó által fizetendő teljes összeg: 23 971 439 Ft.

A 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.

2.7. A THM számításánál figyelembe vett díjak és költségek

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),
- értékbecslés (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 biztosítás⁹),
- a Ptk 5:112. § szerinti hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzéshez kapcsolódó díjat.

2.8. 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,
- késedelmes teljesítés esetén felszámításra kerülő Késedelmi kamat.

⁸ A THM (Teljes hiteldíj mutató): A THM érték meghatározása az aktuális átlános feltételek, a a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló 83/2010. (III. 25.) Kormányrendeletben meghatározott feltételek figyelembe vételével történt, ugyanakkor nem tartalmazza a hitel fedezetéül szolgáló ingatlanra kötendő vagyonbiztosítás díját, mert az a Bank számára nem ismert. A feltételek változása esetén a mértéke módosulhat. A THM 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 térképmásolat díját, valamint a hitelösszeg utalásával kapcsolatos díjat elengedi, továbbá az értékbecslés díját a hitel folyósítását követően visszatéríti.

⁹ Ha annak igénybevételét a hitelszerződés megkötéséhez, vagy a Bank ajánlata szerinti megkötéséhez a Bank előírja.

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.

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”, „Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által magánszemélyek részére nyújtott hitelek kondíciói – Támogatott jelzáloghitelek és állami támogatások” és „Hirdetmény az UniCredit Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek kondícióiról” elnevezésű hirdetménye tartalmazza.

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
	fedezetcsere/fedezetkivonás díja	nem

Bank felé fizetendő, nem hitelhez kapcsolódó költségek:		
Hitel járulékos szolgáltatásainak költségei	számlavezetés költségei ¹⁰	igen
	átutalási díj	igen

¹⁰ A bankszámla az ügyfél választása szerint a Bank által kínált bármely típusú lakossági forint bankszámla lehet, ide értve a 262/2016. (VIII.31.) számú Kormányrendelet szerinti alapszámlát, és a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló törvény szerinti díjmentes kölcsön bankszámlát is.

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)	Ingatlanértékelési díjszabás alapján	Ingatlanértékelőnek
b.) előzetes hitelbiztosítéki érték megállapítási díj (területtől függően eltérő díjszabás) - csak építési, bővítési és korszerűsítés esetén alkalmazott díj.	Ingatlanértékelési díjszabás alapján	Ingatlanértékelőnek
c.) műszaki felülvizsgálat díja - - csak építési, bővítési és korszerűsítés esetén alkalmazott díj	Ingatlanértékelési díjszabás alapján	Ingatlanértékelőnek
2.) földhivatali ügyintézésrel 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 ¹¹		
biztosítási szolgáltatás havi díja	Biztosító díjszabása alapján	Bank ¹² /biztosító felé
6.) 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	Jogszabály alapján	NAV felé

2.9. Az előtörlesztés lehetősége és annak feltételei

Az Adós valamint – ha ahhoz lényeges jogi érdeke fűződik – a Zálogkötelezett bármikor jogosult a hitelszerződésben rögzített lejáratú idő előtt a hitelszerződés alapján fennálló tartozást részben vagy egészben visszafizetni. Az Adós/Zálogkötelezett, amennyiben előtörlesztési szándékával élni kíván, köteles e szándékát, az előtörlesztést megelőzően, az általa pontosan megjelölt előtörlesztési időpont előtt a Banknak írásban bejelenteni.

Az előtörlesztés napjaként bármely banki munkanap megadható, amelyet Adós/Zálogkötelezett fenti írásos bejelentésében meghatároz.

¹¹ Ha annak igénybevételét a hitelszerződés megkötéséhez vagy a Bank ajánlata szerinti megkötéséhez a Bank előírja.

¹² Csopontos hitelfedezeti biztosítás esetén.

A bejelentés elmulasztása esetén a többletbefizetés nem kerül a hitel javára lekönnyítésre. Előtörlesztésre bármikor, az előtörlesztésig esedékes kamat, törlesztőrészlet és a Bank mindenkor hatályos az „Hirdetmény – Piaci kamatozású jelzáloghitelek kondícióiról” a „Hirdetmény az UniCredit Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek kondícióiról” és a „Támogatott jelzáloghitelek és állami támogatások” elnevezésű hirdetményei szerinti előtörlesztési díj, továbbá a szerződéskötéstől számított 5 éven, Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek esetén 4 éven belül végtörlesztett hitelek esetén az ügyfél által visszatérítendő díjak terhelését követő sorrendben kerülhet sor. Amennyiben a hitel a futamidő első 5 évében, Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek esetében az első 4 évében teljes előtörlesztésre kerül, az ügyfél köteles a mindenkor hatályos hirdetményekben közzétett Díj visszatérítési akció keretében a folyósítást követően az ügyfél bankszámlájára jóváírt díjak, költségek Bank felé történő megfizetésére. CSOK Plusz és Otthon Start lakásvásárlási hitel előtörlesztése esetén a Bank a Magyar Állam által nyújtott kamattámogatásnak a visszafizetési kötelezettségét vizsgálja, mely alapján az előtörlesztés a kamattámogatás visszafizetését vonhatja maga után. A Bank a vizsgálat eredményéről és a visszafizetendő kamattámogatás összegéről az előtörlesztést követően az Adóst külön levélben tájékoztatja.

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 (Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel, CSOK Plusz -és Otthon Start lakásvásárlási hitelek kivételével) 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 Adóst.

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 előtörleszteni kívánt összeg és az előtörlesztésig esedékes kamat, törlesztő részlet, az előtörlesztési díj fedezete, valamint visszafizetési kötelezettség esetén a Díj visszatérítési akció keretében korábban jóváírt díjak, költségek az előtörlesztés napján nem állnak 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 törlesztőrészlettel terheli meg.

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

Bankunk által kínált jelzáloghitelek eltérő törlesztési mód szerint lehetnek:

- A) Annuitásos törlesztésű,
- B) Halasztott tőketörlesztésű hitelek:
 - Türelmi idős hitelek

A) 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.

Minősített Fogasztóbarát Lakáshitel, a CSOK Plusz és az Otthon Start lakásvásárlási hitelek kizárólag annuitásos törlesztési móddal vehető igénybe. A CSOK Plusz lakásvásárlási hitel esetében a jogszabály által kötelezően előírt első 12 hónapban a tőketörlesztésre biztosított türelmi idő figyelembevételével.

B) Halasztott tőketörlesztésű hitelek:

- 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.

2.11. A fedezetül szolgáló ingatlan értékelésére vonatkozó tájékoztatás

A fedezetként felajánlott ingatlan(ok) forgalmi és hitelbiztosítéki értékének (építési, bővítési hitelek esetén: előzetes hitelbiztosítéki érték) megállapítása előfeltétele a hitelkérelem elbírálásának.

Az ingatlanok értékebecslését 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.

2.12. Kapcsolódó szolgáltatások

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

Bankkal előzetesen egyeztetett módozatú, a 2.2 pontban írtaknak is megfelelő, a Bank zálogjogával terhelt ingatlanfedezeti vagyonbiztosítás.

A hitel igénybevételének feltételeként az Adós/Zálogkötelezett köteles a hitel fedezetéül szolgáló ingatlanra az általa választott biztosítónál vagyonbiztosítást (építés, bővítés esetén építés vagy építés-szerelés biztosítás) kötni és azt a hitel teljes futamideje alatt fenntartani.

A vagyonbiztosítás/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 megkötheti, 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 vagyonbiztosítás futamidő alatti megszűntetése) esetén a Bank jogosult a hitelszerződést azonnali hatállyal felmondani.

Kedvezmény igénybevételéhez figyelembe vehető vagyonbiztosítás:

Piaci kamatozású hitel esetén a hirdetmény szerinti TOP prémium aktív kamat igénybe vétele esetén az Adósnak, legkésőbb a hitelszerződés megkötésével egyidejűleg a hitel fedezetéül szolgáló ingatlanra UniCredit bankfiókban új vagyonbiztosítást kell kötnie, melynek díjfizetését csoportos beszedési megbízással szükséges teljesítenie (kivéve, amennyiben a hitel fedezetéül szolgáló ingatlanra már rendelkezik az Allianz biztosítónál megkötött vagyonbiztosítással).

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.

Amennyiben az Adós a feltételt a vizsgált hónapban nem teljesíti, akkor a vizsgált hónapot követő hónapban az ügyfél kamatkedvezményre nem jogosult. A feltételek újbóli teljesítése esetén az ügyfél a kamatkedvezményre a feltételeknek való megfelelést követő első esedékességtől automatikusan ismét jogosulttá válik.

Minősített Fogasztóbarát Lakáshitel esetén az UniCredit bankfiókban kötött vagyonbiztosítás nem feltétele a TOP prémium aktív kamatnak.

Lakossági folyószámla:

A hitel igénybevételének feltételeként 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 bankszámla az ügyfél választása szerint a Bank által kínált bármely típusú lakossági forint bankszámla lehet, ide értve a 262/2016. (VIII.31.) számú Kormányrendelet szerinti alapszámlát, és a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló törvény szerinti díjmentes kölcsön bankszámlát is. A banknál elérhető számlacsomagokat, a számlaszerződés valamint a szolgáltatások részletes leírását az UniCredit Bank lakossági ügyfeleire vonatkozó hirdetései 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.

2.12.2. Kedvezmény igénybevételéhez kötött Generali hitelfedezeti biztosítás

Amennyiben az ügyfél a Piaci kamatozású hitel esetén a hirdetés szerinti azon/ Prémium aktív / TOP prémium aktív kamatot 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.

A 10 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. A feltételek újbóli teljesítése esetén az ügyfél a kamatkedvezményre a feltételeknek való megfelelést követő első esedékességtől automatikusan ismét jogosulttá válik.

Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelnek nem feltétele a Generali hitelfedezeti biztosítás kötése, de opcionálisan elérhető a Generali hitelfedezeti biztosítás megkötése.

CSOK Plusz lakásvásárlási hitel igénybevételének nem feltétele, de opcionálisan elérhető a Generali hitelfedezeti biztosítás megkötése.

Otthon Start lakásvásárlási hitel igénybevételének nem feltétele, de opcionálisan elérhető a Generali hitelfedezeti biztosítás megkötése.

2.12.3. 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 szolgáltatathat.

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.

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.

2.13. Állami támogatásra / kamattámogatásra vonatkozó általános tájékoztatás

Az UniCredit Banknál elérhetőek a Magyarország Kormánya által nyújtott támogatások közül a CSOK Plusz és Otthon Start lakásvásárlási célú hitelek, valamint az utóbb született gyermekekre igényelhető Családi Otthonteremtési Kedvezmény.

A támogatások igénybevételéhez előírt, valamint a hitel elszámolásához kötelezően benyújtandó dokumentumok és azokkal kapcsolatos előírásokat a hatályos állami támogatásról szóló jogszabályok tartalmazzák:

- Családi Otthonteremtési Kedvezmény részletes feltételeit a 16/2016 –os, és 17/2016-os Kormányrendeletek,
- CSOK Plusz lakásvásárlási hitel feltételeit az 518/2023-as Kormányrendelet („CSOK PLUSZ rendelet”)
- Otthon Start lakásvásárlási feltételeit a 227/2025-ös Kormányrendelet („Otthon Start rendelet”) szabályozza.

Támogatott hitelek esetén a szerződés 2.12.3 pontban foglaltakon túl egyéb nem megfelelő teljesítéséből fakadó következményekről részletesen tájékozódhat a „Tájékoztató a nem fizetés és a hitelszerződés felmondásának következményeiről, továbbá a jogi eljárást elkerülő alternatív lehetőségekről lakossági ügyfeleink részére” dokumentumunkból.

További információkért kérjük keresse fel weboldalunkat:

https://www.unicreditbank.hu/hu/rolunk/hasznos_informaciok/torlesztesi_nehezsegek.html, valamint kérdés esetén fiókhálózatainkban dolgozó munkatársaink is készséggel állnak rendelkezésére.

2.14. A hitelbírálat időtartama

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

Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel esetén

- amennyiben az értékbecslés már rendelkezésre áll, a kötelező érvényű ajánlat kiadásától számítva 15 munkanap, Zöld hitelcél esetében 20 munkanap
- amennyiben az értékbecslés később kerül megrendelésre, az értékbecslés – értékbecslő általi – elkészítésétől számítva 15 munkanap, Zöld hitelcél esetében 20 munkanap.

Az utóbb született gyermekekre igényelt Családi Otthonteremtési Kedvezmény (16/2016. (II.10.) és (17/2016. (II.10.) Kormányrendelet szerint) elbírálásának várható időtartama a kérelem Benyújtás Napjától számítottan:

- használt lakás vásárlása esetén 30 nap,
- új lakás vásárlása esetén 30 nap,
- lakás bővítése esetén 60 nap,
- új lakás építése esetén 60 nap.

A Családok Otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz lakásvásárlási célú hitelek esetében a hitelkérelem elbírálásának várható időtartama a kérelem benyújtás napjától számítottan:

- használt és új lakás vásárlása esetén 30 nap.

Az Otthon Start lakásvásárlási célú hitelek esetében a hitelkérelem elbírálásának várható időtartama a kérelem benyújtás napjától számítottan:

- használt és új lakás vásárlása esetén 30 nap.

2.15. 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 –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.



Terveink megvalósításához átmenetileg több pénzre lehet szükségünk, mint amennyit meglévő megtakarításaink és havi jövedelmünk megenged. Egy hitel felvétele segítheti céljaink gyorsabb elérését, azonban ilyen döntés előtt **érdemes időt szánni a kockázatok mérlegelésére is**. Ha a pénzügyi teherbíró képességünknel nagyobb hitelt veszünk fel, előfordulhat, hogy a hitelt nem tudjuk maradéktalanul visszafizetni, és komoly anyagi hátrány is érhet minket.

Milyen kockázatai vannak a hitelfelvételnek?

Hitelfelvételkor a legjelentősebb kockázat az, ha az adós **nem tudja visszafizetni** a hitelt. Ilyen esetben a késedelmi kamat és a követeléskezelés jelentős költségei, díjai az adóst terhelik, továbbá az adós nemteljesítésre vonatkozó adatait továbbíthatják a Központi Hitelinformációs Rendszerbe (KHR), ami jelentősen megnehezíti, illetve jellemzően kizárja a további hitelfelvételt. A KHR-ről bővebben a KHR-ről szóló Pénzügyi Navigátor tájékoztatófüzetben olvashat:

<https://www.mnb.hu/letoltes/kozponti-hitelinformacios-rendszer.pdf>

Amennyiben az adós a törlesztőrészek teljesítésével tartósan késedelembe esik, a hitelező felmondhatja a szerződést és a tartozás megfizetését egy összegben kérheti. Ha az adós rosszul mérte fel teherviselő képességét, és anyagi lehetőségeit meghaladó mértékben eladósodott, **elveszítheti a hitel fedezetéül szolgáló vagyontárgyat, akár a lakhatása is veszélybe kerülhet**. Amennyiben a vagyontárgy értékesítéséből nem fedezhető a tartozás, az adóst még további fizetési kötelezettség is terheli.

Fontos, hogy a hitelfelvevő hitelfelvételkor reálisan és inkább óvatosan ítélje meg jövőbeni hiteltörlesztési képességét, és csak akkora összegű hitelt vegyen fel, amelynek törlesztését akkor is biztonsággal tudja teljesíteni, ha váratlan kiadásai merülnek fel, csökken a jövedelme, vagy emelkedik a törlesztőrészlet!

A felvett hitelt és kamatait a hitel futamideje alatt általában havonta kell törleszteni. A hitel kamata lehet **rögzített** (fix) vagy **változó**. Amennyiben **változó kamatozású hitelt vesz fel, úgy magasabb a kamatkockázat: a hitel kamatlába és így a törlesztőrészlete gyorsan, akár három hónapon belül megemelkedhet**, ami a futamidő alatt a visszafizetendő teljes összeget is jelentősen növelheti. **Ezt a kockázatot jelentősen mérsékelheti, ha kamatperiódusokban rögzített kamatozású terméket, vagy teljesen kizárhatja, ha futamidő végéig rögzített kamatozású terméket választ.**

Mielőtt hitelt venne fel, érdemes több hitelterméket és személyre szabott ajánlatot is megvizsgálnia, valamint azt is átgondolnia, vagy szakértő segítségével áttekintenie,

¹ Ez a tájékoztató a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésében foglalt kötelezettséggel összhangban készült. Egy hitelfelvétel során nem lehet minden kockázatot kizárni, ezért a Magyar Nemzeti Bank nem vállal és nem is vállalhat semmilyen felelősséget a felvett hitellel kapcsolatos esetleges veszteségekért.

hogy milyen módon hatnak a hitel egyes feltételeinek esetleges változásai a törlesztőrészletre.

Hitelfelvétel előtt alaposan tekintse át a hitel feltételeit! Amennyiben változó hitelkammattal rendelkező hiteltermékek iránt érdeklődik, minden esetben járjon utána, hogyan állapítják meg a kamatot (pl. változó kamatozás esetén mi a referencia kamatláb), illetve hogy a hitelkamat milyen gyakorisággal (pl. havonta, negyedévente, évente, vagy hosszabb kamatrögzítés esetén jellemzően 5, 10 évente) változhat! Érdemes továbbá tájékozódnia arról, hogy a törlesztőrészleteken felül milyen egyéb díj- és költségelemek merülhetnek fel!

Hitelfelvétel előtt gondolja végig, hogy esetleges jövedelemcsökkenés esetén vannak-e a hiteltörlesztéshez felhasználható tartalékai! Amennyiben van rá lehetőség, javasolt olyan mértékű tartalékot képezni, amely segítségével hosszabb ideig, akár 6-12 hónapig képes a megélhetési költségein túl a hitel további törlesztésére. **Ha nehéz helyzetbe került, mihamarabb vegye fel a kapcsolatot a hitelezővel és egyeztessen a szerződés átütemezésének lehetőségeiről!** Amennyiben a hitelének kiváltása mellett dönt, ügyeljen arra, hogy egy növekvő terhet jelentő, kockázatosabb hitel felvételével könnyen adósságcsapdába kerülhet, és egyre nagyobb adósságot kell törlesztenie!

Mekkora törlesztőrészlet vállalható a kockázatok figyelembevételével?

Hitelfelvétel előtt gondolja végig és próbálja kiszámítani, hogy háztartásának jövedelméből mennyit tud tartósan hiteltörlesztésre fordítani. **Számszerűsítse rendszeres és becsülhető eseti kiadásait.** Ha több hitellel rendelkezik, azok törlesztőrészleteit össze kell adni. **Ne az alacsonyabb, kezdő akciós törlesztőrészletet vegye alapul a tervezésnél, hanem azt, amit majd tartósan fizetnie kell, a kamatok lehetséges emelkedésének a kockázatát is figyelembe véve!** A jövedelmének megfelelő, tartósan alacsony törlesztőrészlet választásával jelentősen csökkenthető annak a kockázata, hogy nem tudja visszafizetni hitelét.

A Magyar Nemzeti Bank 2015. január 1-jétől adósságfék-szabályozást írt elő (32/2014. MNB rendelet)

A jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) értékére előírt felső korlát megakadályozza, hogy a hitelfelvevő rendszeres, igazolt nettó jövedelméhez képest túlságosan nagy törlesztési teherrel járó új hitelt vegyen fel. Felhívjuk a figyelmet, hogy a JTM előírás a jogszabály által megengedett maximális korlátot rögzíti. Az egyes hitelnyújtók azonban ennél szigorúbb belső korlátokat is meghatározhatnak. A végső döntést pedig minden esetben a tényleges hosszú távú törlesztőképességnek kell meghatároznia.

Jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) korlátok (kivéve: 5 évet meghaladó futamidejű jelzáloghitelek)		
Mennyi az Ön és a hitelszerződésben adóstársként részt vevők igazolt havi nettó jövedelme összesen?		
	600 ezer Ft alatt	600 ezer Ft vagy afölött
	↓	↓
A jövedelem legfeljebb mekkora százaléka fordítható hiteltörlesztésre?		
Forinthitel	50% (60%*)	60%
Euró alapú/ euróhitel	25%	30%
Egyéb devizahitel	10%	15%

Jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) korlátok 5 évet meghaladó futamidejű jelzáloghitelek esetén						
Milyen a választott hitel kamatozásának a módja?						
	Legalább 10 éves kamatperiódusban/ futamidő végéig rögzített hitelkamat	Legalább 5 éves, de 10 évnél rövidebb kamatperiódusban rögzített hitelkamat	5 évnél rövidebb kamatperiódusban rögzített/ változó hitelkamat			
	↓	↓	↓	↓	↓	↓
Mennyi az Ön és a hitelszerződésben adóstársként részt vevők igazolt havi nettó jövedelme összesen?						
	600 ezer Ft alatt	600 ezer Ft vagy afölött	600 ezer Ft alatt	600 ezer Ft vagy afölött	600 ezer Ft alatt	600 ezer Ft vagy afölött
A jövedelem legfeljebb mekkora százaléka fordítható hiteltörlesztésre?						
Forinthitel	50% (60%*)	60%	35%	40%	25%	30%
Euró alapú/ euróhitel	25%	30%	25%	30%	15%	20%
Egyéb devizahitel	10%	15%	10%	15%	5%	10%

*Amennyiben a hitelcél energetikailag hatékony lakás vásárlása, építése vagy lakás energiamegtakarítási célú felújítása.

JTM példa: Tegyük fel, hogy Ön hitelből szeretne energetikailag hatékony ingatlant vásárolni, és nincs semmilyen fennálló hiteltartozása. Egy 30 millió Ft összegű, 20 éves futamidejű, 10 évre kamatfixált, 6,4 százalékos kamat mellett felvett forint hitel havi törlesztőrészlete 221 909 Ft lenne, ami 400 ezer Ft igazolt havi nettó jövedelem esetén 55 százalékos JTM értéket (221 909 Ft / 400 000 Ft) eredményez. Ez megfelel a 10 évre kamatfixált termékekre vonatkozó 60 százalékos JTM limitnek, így a hitel felvételét az energetikailag hatékony ingatlan vásárlására tekintettel az előírás már nem korlátozza.

A **hitelfedezeti mutató (HFM)** korlát a fedezett hiteleknel (pl. jelzáloghitelek, gépjárműhitelek) a fedezetek (lakás, gépkocsi) értékének arányában korlátozza a felvehető hitelek nagyságát, azaz azt, hogy a fedezet értékének maximum hány százalékáig nyújthat hitelt a pénzügyi szervezet. *Felhívjuk figyelmét, hogy a fedezet hitelnyújtó által meghatározott forgalmi értéke, illetve piaci értéke eltérhet a tényleges vételártól!*

A hitelezőnek legalább a következő ábrán olvasható felső korlátok betartása szükséges a hitelnyújtás során. Fontos, hogy a hitelnyújtó ezeknél szigorúbb feltételeket is elvárhat a hitel elbírálásakor! Javasolt, hogy Ön is az egyéni helyzete alapján mérlegeljen, és inkább alkalmazzon szigorúbb korlátokat!

Hitelfedezeti mutató (HFM) korlátok				
Milyen típusú az Ön hitelügylete?				
	Jelzálog-hitel	Ingyatlan-lízing	Gépjármű-hitel	Gépjármű-lízing
	↓	↓	↓	↓
A kitétség hitelkérelem elbíráláskori értéke a fedezet forgalmi értékének arányában				
Forint	80% (90%*)	85% (90%*)	75%	80%
Euró alapú/euró	50%	55%	45%	50%
Egyéb deviza	35%	40%	30%	35%

*Amennyiben a hitelkérelem benyújtásának napjáig az ügyfél, adóstársak esetén az ügyfelek még nem töltötték be a 41. életévüket, és elsőlakás-vásárlónak minősülnek, vagy amennyiben a hitelcél a fedezetként szolgáló energetikailag hatékony lakás vásárlása, építése vagy a fedezetként szolgáló lakás energiamegtakarítási célú felújítása.

HFM példa: Tegyük fel, hogy Ön forint hitelből szeretne energetikailag hatékony ingatlant vásárolni. A hitel fedezetét képező ingatlanra jelzálogjog kerül bejegyzésre. A megvásárolni kívánt ingatlan hitelnyújtó által meghatározott forgalmi értéke 40 millió Ft. A felvehető hitel nagysága legfeljebb 36 millió Ft (40 millió Ft * 90% = 36 millió Ft) lehet.

A döntés előtt mindig tájékozódjon!

Hitelfelvétel előtt tájékozódjon a finanszírozási lehetőségekről, azok kondícióiról, hogy az igényeinek és a pénzügyi teljesítőképességének megfelelő hitelterméket válassza! Ebben segítenek a szolgáltatók honlapjain közzétett összehasonlító alkalmazások, tájékoztatók, az MNB honlapján lévő Hitel- és lízingtermék-kereső alkalmazás (<https://hitelvalasztó.mnb.hu/termekkereso>), lakáshitelek esetén a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek összehasonlítását (<https://minositett hitel.mnb.hu/kalkulator>), míg személyi hitelek esetén a Minősített Fogyasztóbarát Személyi Hitelek összehasonlítását (<https://minositett szemelyi hitel.mnb.hu/nyito/kalkulator>) segítő kalkulátor, valamint a forint hitelek hozzávetőleges törlesztőrészletének számítására szolgáló Hitelkalkulátor (<https://hitelkalkulator.mnb.hu/>).

Kérjen részletes tájékoztatást a hitel minden lényeges feltételéről, beleértve a kamatozást, a díjakat és költségeket, a kamat- és díjfeltételek változtatásának lehetőségét, a teljes hiteldíj mutatót, a kalkulált törlesztőrészletet! Olvassa el figyelmesen a hitelszerződést és az annak részét képező általános szerződési feltételeket, üzletszabályzatot és hirdetményt! Forduljon ügyintézőhöz, ha egyes részek nem egyértelműek! Vegye igénybe díjmentesen az országos Pénzügyi Navigátor Tanácsadó Irodahálózat független szakértőinek segítségét!

(<https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/tanacsado-irodak>)