Hatályos 2026. november 19. napjától

ÁLTALÁNOS TÁJÉKOZTATÁS

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által nyújtott szabad felhasználású, hitelkiváltási- és lakáscélú jelzáloghitelekről

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 alvállakozó
Neve/cégneve:
Telefonszáma:
Címe/székhelye:

2. A jelzáloghitellel kapcsolatos adatok

Jelzáloghitel: a fogyasztó részére ingatlanon alapított jelzálogjog – ideértve az önálló zálogjogként alapított zálogjogot is – fedezete mellett nyújtott hitel vagy kölcsön, ideértve a halasztott fizetés vagy más ezekhez hasonló pénzügyi megoldás formájában nyújtott kölcsönt is, továbbá az építményi hitel.

Építményi hitel: a fogyasztó részére ingatlanon alapított társasházi építményi jogon alapított zálogjog fedezete mellett nyújtott hitel vagy kölcsön.

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 Fogyasztóbarát Lakáshitel esetén:

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

CSOK Plusz[1] lakásvásárlási hitel esetén:

- a CSOK Plusz rendelet fogalmai szerinti új lakás[2] vásárlása
- használt lakás[3] vásárlása, amely a CSOK Plusz rendelet fogalmai szerint nem minősül új lakásnak[2]

2.2. Jelzáloghitel biztosítékai

Jelzálogjog:

A Bank javára a hitel biztosítékaként, 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 fentieken 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.

[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.

- **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 ügyintézést.
  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.

- **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 2.12.1. 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.

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.

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 Fogyasztóbarát 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 Fogyasztóbarát 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 pénzpiaci 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 átlagának 0,5 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 átlagának 0,5 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

a) első alkalommal a kölcsön- vagy részfolyósítás esetén annak első részlete -folyósításának napját követő 1 év elteltével, a kölcsönszerződésben megjelölt fordulónapon,
b) második alkalommal az A) pont szerinti időpontot követő 1 év elteltével, a kölcsönszerződésben megjelölt fordulónapon,
c) harmadik alkalommal a B) pont szerinti időpontot követő 5 év elteltével, a kölcsönszerződésben megjelölt fordulónapon, majd ezt követően 5 évente változtatható meg.

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: Állampapírpiaci referenciahozam

2.5.1.1. Piaci kamatozású hitelek esetén

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

Az állampapírpiaci 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.

2.6. A jelzáloghitel fogyasztót terhelő költségei - reprezentatív példával szemléltetve

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 törlesztőrészletek száma 240 db, az első kamatperiódusban a havi törlesztőrészletek összege 99 936 Ft, a további kamatperiódusokban a kamat változásával módosulhat.

A THM (Teljes hiteldíj mutató)[4]: 8,24%, a hitel teljes díja: 11 971 439 Ft (mely az ügyleti 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), egy ingatlan vonatkozásában az értékbecslési díj díjvisszatérítésének mértékén felüli összege 11 430 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 biztosítás[5]),
- a Ptk 5:112. § szerinti hitelbiztosítéki nyilvántartásba való bejegyzéshez kapcsolódó díjat.

[4] A THM (Teljes hiteldíj mutató): A THM érték meghatározása az aktuális általános feltételek, 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 63 500 Ft mértékig a hitel folyósítását követően visszatéríti.

[5] Ha annak igénybevételét a hitelszerződés megkötéséhez, vagy a Bank ajánlata szerinti megkötéséhez a Bank előírja.

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.

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):

Hitellel 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[6]	igen
	átutalási díj	igen

[6] 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 ügyintézéssel 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 [7]		
biztosítási szolgáltatás havi díja	Biztosító díjszabása alapján	Bank[8]/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

[7] Ha annak igénybevételét a hitelszerződés megkötéséhez vagy a Bank ajánlata szerinti megkötéséhez a Bank előírja.
[8] Csoportos hitelfedezeti biztosítás esetén.

2.9. Az előtörlesztés lehetősége és annak feltételei

Az Adós valamint – ha ahhoz lényeges jogi érdeke fűződik – a Zálogkötelezett bármikor jogosult a hitelszerződésben rögzített lejárati 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.

A bejelentés elmulasztása esetén a többletbefizetés nem kerül a hitel javára lekönyvelésre. 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 mindekor hatályos hirdetményekben közzétett Díj visszatérítési akció keretében a folyósítást követően az ügyfél bankszámlájára jóváírt díjak, költségek Bank felé történő megfizetésére.
CSOK Plusz 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-hitelintézetről 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 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 előtöreszteni 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 Fogyasztóbarát Lakáshitel, a CSOK Plusz 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 vonakozó tájékoztatás

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

- 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 megszüntetése) 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 Fogyasztóbarát 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 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 számlacsomag, 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 hirdetmény 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.

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 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.

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 lakásvásárlási célú hitelek, valamint az utóbb született gyermekre 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”

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 gyermekre 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.

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.