

LAKÁSCÉLÚ JELZÁLOGKÖLCSÖNÖK

(Lakásvásárlási, Bővítési és Refinanszírozó
jelzálogkölcsonök)

Ügyféltájékoztató

Érvényes: 2011. December 12-től benyújtott hitelkérelmek esetén



Tisztelt Ügyfelünk!

Az alábbiakban szeretnénk röviden ismertetni Önnel a **Budapest Bank Lakáscélú jelzálogkölcsonöit**, az igénylés lehetőségeiről, feltételeiről, és folyamatáról szeretnénk tájékoztatást nyújtani Önnek.

A tájékoztató nem teljeskörű, így kérjük, ha bármilyen kérdése van, melyre nem találja meg tájékoztatónkban a választ, keresse bizalommal kollégáinkat bankfiókjainkban vagy telefonon!

A BUDAPEST BANK LAKÁSCÉLÚ JELZÁLOGKÖLCSÖNEI

Kölcsön típusa	Felhasználási cél
Lakásvásárlási jelzálogkölcson	Új vagy használt lakás vagy családi ház megvásárlására igényelhető jelzáloghitel. Amennyiben a megvásárolni kívánt ingatlanon a vásárlás időpontjában másik bank jelzáloghitel bejegyzése szerepel, és az eladó a vételárát kívánja arra felhasználni, hogy az ingatlan tehermentesítésre kerüljön, kérje tanácsadónk segítségét, ugyanis ez nem akadály a finanszírozásnak!
Bővítési kölcson	Meglévő ingatlan bővítésére igényelhető kölcson típus, olyan építési munkákra, amelyek eredményeképpen a lakás alapterülete bővül, vagy tetőtér beépítésre.
Refinanszírozó kölcson	Meglévő lakáshitelének kiváltására igényelheti ezt a típusú jelzálogkölcson, amennyiben lakáshitelének utolsó 6 havi törlesztését igazolja bankunk felé (befizetést igazoló csekkel, bankszámlakivonattal, banki igazolással, vagy hitelszámlára történt befizetést igazoló dokumentummal).

Kölcsonigénylését egyszerűen, kényelmesen intézheti az Ön személyes hiteltanácsadójával!

Személyes hiteltanácsadónk a jelzáloghitelezés területén magasan képzett, felkészült szakemberek, akik az első lépéstől kezdve segítik Önt, a kölcsonigénylő lap kitöltésétől a hitel folyósításáig.

Hol találja az Ön személyes hiteltanácsadóját?

- fáradjon be az Önhöz legközelebb eső bankfiókunkba
- hívja bankunk Hitelvonalát (06-1) 455-55-55 -ös telefonszámon
- regisztrálja magát honlapunkon - www.budapestbank.hu - és az Ön személyes hiteltanácsadója 24 órán belül felhívja telefonon

KONSTRUKCIÓK**Egyenlítő konstrukciók**

Értékelné, ha az eredetileg előírt havi törlesztőrészleteknél kevesebbet fizethetne? Vagy szeretné akár évekkal hamarabb letudni jelzálogkölcsönének visszafizetését, úgy hogy összességében kevesebbet fizet, mint amennyi egy hagyományos hitel esetén elő van írva? Értékeli, ha pénzéhez bármikor hozzáférhet, az mégis komoly hasznot hajt Önnek? Igényli a rugalmasságot és azt, hogy Ön irányítsa pénzügyeit? Ha ezen kérdések bármelyikére **IGEN a válasz**, akkor az Egyenlítő Hitelt Önnek találtuk ki!

Legyen szó akár új jelzálogkölcsönről, vagy egy meglévő deviza kölcsön kiváltásáról, ez a forint alapú jelzáloghitel konstrukciók között egyedülálló hiteltípus versenyképes alternatívát jelenthet.

Egyenlítő 1. konstrukció

Egyenlítő 1 konstrukcióval minden, a folyószámláján elhelyezett pénzösszeg után napi szinten hitelkamat-kedvezményt számol el Bankunk, ami féléves periódusonként automatikusan csökkenti a hitelösszeget.

Az elszámolási periódus végén (félévente) a kedvezmény jóváírása után a hitel változatlan törlesztőrészlet mellett újraütemezésre kerül, aminek hatására a futamidő csökken, így Ön hamarabb visszafizetheti jelzáloghitelét, mintha ugyanazt az összeget azonos feltételek mellett normál jelzálogkölcsönként vette volna fel.

Megtakarításait nem kell lekötnie, nem kell rendszeresen újabb és újabb magasabb hozammal kecsegtető ajánlatot kutatnia, bármikor hozzáférhető és mégis úgy dolgozik az Ön számára, hogy a hitelkamat-kedvezmény által a **hitelkammattal megegyező mértékű kedvezményre tegyen szert.** Bármekkora összeget is helyez el a folyószámláján az azonnal csökkenti a jelzáloghitelével kapcsolatban felmerülő kamatköltséget (a hitelkamat-kedvezmény elszámolása az aktuálisan fennálló tőketartozás maximum 70%-ig elhelyezett pénzösszeg után kerül elszámolásra).

Futamidő csökkenés:

Minden hónapban megterheljük az Ön számláját a havi törlesztőrészlet összegével, ahogy azt normál hitelek esetén is tesszük. Félévenként csökkentjük a tőketartozást az adott időszakra elszámolandó hitelkamat-kedvezménnyel, ami futamidő csökkenést eredményez.

Egyenlítő 2. konstrukció

Az Egyenlítő 2. konstrukció lehetővé teszi, hogy Ön egy hagyományos hitel törlesztőrészleteinél alacsonyabb havi törlesztőrészlet megfizetésével fizesse vissza jelzáloghitelét, a hagyományos hitelkonstrukcióval megegyező futamidővel!

Ebben az esetben is igaz, hogy minden, a folyószámláján elhelyezett pénzösszeg után napi szinten hitelkamat-kedvezményt számol el Bankunk, melynek összege **minden esedékességkor költség és díjmentesen automatikusan csökkenti hitele havi törlesztő részletét.** A hitelkamat-kedvezmény mértéke megegyezik a hitelkamat mértékével, így mindaddig, amíg folyószámlájának van egyenlege, Ön alacsonyabb havi törlesztőrészletekkel fizetheti vissza jelzáloghitelét, mintha ugyanazt az összeget azonos feltételek mellett normál jelzálogkölcsönként vette volna fel. Természetesen ez egyúttal azt is jelenti, hogy az Ön összes fizetési kötelezettsége egy normál jelzálogkölcsönhöz képest kevesebb lehet, már akkor is, ha csupán havi rendszeres jövedelmét utaltatja a hiteléhez kötődő folyószámlára.

Megtakarítását ez esetben sem kell lekötnie, bármikor hozzáférhető és mégis úgy dolgozik az Ön számára, hogy a hitelkamat-kedvezmény által a hitelkammattal megegyező mértékű kedvezményre tegyen szert. Bármekkora összeget is helyez el a folyószámláján az - **csökkenti a jelzáloghitelével kapcsolatban felmerülő kamatfizetési kötelezettség mértékét.** (Tőketartozásának maximum 70%-áig terjedő megtakarítására kaphat hitelkamat-kedvezményt, de ennek havi összege nem haladhatja meg az eredeti havi törlesztőrészlet tőkerészletét),

És mindez automatikusan működik, Önnek semmit sem kell tennie: minden hónapban megterheljük az Ön számláját a havi törlesztőrészlet összegével, ahogy azt normál hitelek esetén is történik, minden egyéb a háttérben zajlik. Ön csak a kényelmet, a rugalmasságot és az alacsonyabb havi törlesztőrészleteket tapasztalja.

Türelmi idős konstrukció

A futamidő első részében Ön havi törlesztésként csak kamatot fizet, és nem kezdi el a tőke törlesztését. Azt az időszakot, amikor csak kamatot kell fizetnie, türelmi időnek nevezzük.

A türelmi időszak lejáratát után kell elkezdenie a tőke törlesztését is. Ilyenkor már kamatot és tőkét is törleszt, ami azt jelenti, hogy a havi törlesztő részlete jelentősen meg fog növekedni a türelmi időszakhoz képest.

Standard konstrukció

Ennél a konstrukciónál a havi törlesztőrészlet megfizetése normál, annuitásos ütemezéssel, havi egyenlő részletekben történik. A havi törlesztőrészlet tartalmazza a tőkét és a fizetendő kamatot is.

TERMÉKPARAMÉTEREK

Az alábbi táblázatokban a Lakáscélú hitelek fontos paramétereit találja meg.

A kölcsön kondíciói	
Forinthitel esetén maximum finanszírozási arány az ingatlan értéke alapján	75%
Minimum felvehető hitelösszeg	2 millió
Minimum felvehető hitelösszeg Egyenlítő konstrukció esetén	5 millió
Futamidő	2 – 30 év
Türelmi idő hossza	1- 10 év

A felvehető kölcsön összege függ az Ön által fedezetként felajánlott ingatlan(ok) forgalmi értékétől, az Ön és a társigénylő (ha van az ügyletben) jövedelmétől, valamint az elvégzett hitelbírálattól.

Türelmi idős konstrukcióban a türelmi időszak 1-10 évig terjedhet. A türelmi idő lejártát követő futamidő minimum 10 év, így ebben a konstrukcióban a teljes futamidő 11-30 év lehet.

A HITELIGÉNYLÉS ALAPFELTÉTELEI

Devizabelföldi magánszemély esetén:

- Igényléskor betöltött 18. életév
- Személyazonosító dokumentum, mely lehet személyi igazolvány, útlevél vagy paszport (amennyiben a lakcím adatok nem a személyi igazolványban vannak nyilvántartva, lakcímkártya is szükséges)
- Állandó lakcím
- 3 hónapos folyamatos munkaviszony a jelenlegi munkahelyen
- Igazolt rendszeres havi jövedelem, amely legalább a mindenkori minimálbérnek megfelelő összeg, az ügylet összes szereplőjének jövedelme összesen minimum nettó 110.000 Ft
- Vállalkozók esetében 1 lezárt üzleti év
- A munkáltatónak rendelkeznie kell vezetékes telefontal vagy előfizetéses mobiltelefonnal (a cég vagy cégtulajdonos nevére és a cég címére kell szólnia)
- Elérhetőségi telefonszám megadása, mely lehet vezetékes vagy mobiltelefon is.

Amennyiben a hitelügyletbe jövedelmükkel bevont ügyfelek életkora a hitel lejáratokor több lesz, mint férfi igénylők esetén 70 év, női igénylők esetén 78 év, a Bank előírhatja a hitelbírálattal során kiegészítő biztosítékot. Ez lehet különösen: életbiztosítás a bankra engedményezve, társigénylő bevonása, vagy plusz ingatlanfedezet felajánlása, azonban a bank fenntartja magának a jogot, hogy más, a fent felsoroltakon kívüli, egyéb kiegészítő biztosítékot is előírjon. Amennyiben a bank a fent konkrétan felsorolt kiegészítő biztosítékoktól eltérő biztosítékot kér, azok köréről

kölcsönigénylést megelőzően kaphat tájékoztatást. Kérje ügyintézőnk tájékoztatóját az aktuális kiegészítő biztosítékokról. Az ilyen ügyleteket a bank egyedileg bírálja el.

Külföldi magánszemély esetén a feltételekről kérje személyes tanácsadója tájékoztatását.

INGATLANRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK

- a jelzálogkölcsön fedezete a megvásárolni kívánt ingatlan (helyette felajánlható másik ingatlan is fedezetként)
- a fedezetül felajánlott ingatlan legyen önállóan forgalomképes és első helyi jelzálogjoggal terhelhető (amennyiben bármilyen teher van az ingatlanon, kérdezze tanácsadóját a feltételekről)
- a fedezetként elfogadható ingatlanok forgalmi értékének alsó határa 5 millió forint
- Az ingatlanok típus szerinti befogadhatóságával kapcsolatban kérje tanácsadója segítségét!

EGYÉB SZOLGÁLTATÁS

Ön a kölcsönkérelem benyújtásakor vagy a futamidő alatt bármikor eldöntheti, hogy jelzáloghitele mellé **hitelfedezeti biztosítást** is köt, mely a hitel futamideje alatt biztonságot nyújt az alábbiakban felsorolt biztosítási események kapcsán:

1. csomag: életbiztosítás, baleseti rokkantság
2. csomag: keresőképtelenség, munkanélküliség
3. csomag: életbiztosítás, baleseti rokkantság, keresőképtelenség, munkanélküliség

A hitelfedezeti biztosítás megkötése nem feltétele a hitel jóváhagyásának.

Amennyiben Ön a futamidő alatt bármikor le szeretné mondani a biztosítását, azt a törlesztési esedékesség előtt 15 nappal teheti meg.

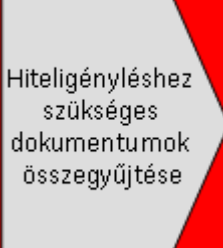
A szolgáltatási csomagok részletes leírását és a feltételeket a Biztosítási Ügyfél tájékoztató tartalmazza.

A HITELIGÉNYLÉS FOLYAMATA

A hitelügyintézés főbb folyamatlépései:



Az alábbiakban az egyes folyamatlépésekről találhat bővebb információkat.

 <p>Hiteligényléshez szükséges dokumentumok összegyűjtése</p>	<p>Az első találkozás alkalmával személyes hiteltanácsadója teljes körű információt nyújt a kölcsönről és a benyújtandó dokumentumokról.</p> <p>Elvégez egy előzetes törlesztő részlet kalkulációt az igényelt kölcsönösszeg és futamidő alapján.</p> <p>Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos banki elvárások összefoglalása az 1. számú mellékletben található.</p>
--	--

**Értékbecslés**

Az igénylési folyamat részét képezi az Ön által fedezetként felajánlott **ingatlan értékének meghatározása** is. A kölcsönigénylés beadását megelőzően kerül megrendelésre a kölcsön igényléséhez szükséges értékbecslés. Amennyiben a fedezetül felajánlott ingatlan értéke meghaladja a 40M ft-ot, két független értékbecslést készít a Bank, minőségbiztosítási okokból.

Az értékbecslés megrendelés után a bank által kijelölt értékbecslő fogja Önt telefonon megkeresni, hogy egyeztessen az ingatlan megtekintésének időpontjáról. Az értékbecslés díját Ön fizeti ki közvetlenül az értékbecslőnek, a helyszíni szemle alkalmával. Az értékbecslésből Ön nem kap példányt, csak ha ezt külön írásban kéri.

A bank által elfogadott végleges forgalmi érték meghatározása a helyszíni szemle elvégzését követően maximum két munkanapon belül történik meg.

Az értékbecslés díját elutasítás esetén nem kapja vissza.

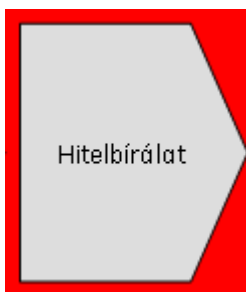
**Kölcsönigénylő
lap kitöltése,
Hiteligénylés
benyújtása**

Amint beszerezte az összes benyújtandó dokumentumot, és megkötötte a megvásárolni kívánt ingatlanra az adásvételi szerződést, kérjük adja át személyes hiteltanácsadójának. Tanácsadója segít kitölteni a kölcsönigénylő lapot, így Önnek nem kell otthon egyedül küszködni a papírokkal.

Csak a teljes dokumentáció beérkezése után kezdődhet el a kölcsön elbírálása. **A benyújtott igénylés 60 napig él.**

Refinanszírozó hitel esetén a bankkölcsön kiváltó igazolásnak kötelezően tartalmaznia kell a következő információkat:

- ügyfél adatai (név, személyazonosító dokumentum száma, születés dátuma, lakcím)
- hitelt folyósító pénzintézet adatai (név, cím)
- hitel adatai (típusa, hitelfelvétel dátuma, hitel összege, törlesztőrészlet összege, esedékessége, jelzálog fedezetű hitel esetén a fedezeti ingatlan címe, helyrajzi száma, fennálló tartozás összege (akár részletezve, akár egyben), végtörlesztés díja, esetleges elmaradás(ok) összege, számlaszám, amire utalni lehet a kiváltó összeget, kiállítás dátuma, hitelt folyósító pénzintézet aláírása, bélyegzője).

**Hitelbírálat**

Amint az igényléshez szükséges összes dokumentumot megkaptuk és megérkezett az értékbecslés eredménye, **elkezdődik a kölcsönigény elbírálása.**

A kölcsönkérelem elbírálásának **eredményéről Önt tanácsadója fogja értesíteni.** Amennyiben elfogadja az ajánlatot, úgy annak megfelelően a bank elkészíti a szerződést.



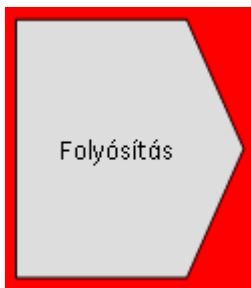
Pozitív hitelbírálat esetén Ön átadja tanácsadójának a szerződés-kötéshez szükséges dokumentumokat.

A banki döntés érvényessége 60 nap. Amennyiben ezen időn belül az ügyfél hibájából nem történik szerződés-kötés, a bank a kölcsönügyletet lezárja, ezután csak új igénylésként indítható el újra.

Szerződés-kötéskor szüksége van a bankunknál megnyitott lakossági folyószámlára a törlesztéshez ill. a földhivatali eljárási díjat is erre a számlára kell majd befizetnie (amennyiben nem kérte annak meghitelezését).

Ezt követően a bank elkészíti a szerződéseket, melyeket a szerződés-kötési feltételek teljesülése után Ön előre egyeztetett időpontban írhat alá bankfiókunkban, majd azt követően a közjegyzői okirat is aláírásra kerül az Ön által választott közjegyző előtt, melynek díját Ön fizeti.

A szerződés aláírása után a bank kezdeményezi jelzálogjogának bejegyzését a Földhivatalnál.



A folyósításhoz az alábbi főbb feltételeknek kell teljesülnie:

- a szerződések (kölcsön, jelzálog) minden szereplő által aláírva,
- Ön által aláírt, közokiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat,
- tulajdoni lap, melyet a bank szerez be, és amelyen:
 - a bank jelzálogjoga széljegyezve van
 - az esetleges nem megengedett terheket a földhivatal határozattal törölte
- fedezetül felajánlott ingatlanokra megkötött vagyonbiztosításra vonatkozó engedményezési nyilatkozat benyújtása, melyben kedvezményezettként a bank van megjelölve.
(Minimum a hitelösszeg erejéig kell megkötni (legalább tűz és elemi kár kockázatára), és a teljes kölcsönösszeg + járulékai erejéig a bankra engedményezni. Teljes ingatlan esetén elég a felépítmény forgalmi értékének erejéig megkötni a biztosítást.
- amennyiben van haszonélvezeti jog, és jogosultja nem kötelező társigénylő az ügyletben, akkor az arról történő lemondó nyilatkozat (ügyvéd által ellenjegyzett vagy közjegyzői okiratba foglalt földhivatali érkeztetéssel ellátva)
- a forint folyószámlára be kell fizetnie a földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatás díját (ennek mértékét a kölcsönszerződés tartalmazza).
- Lakásvásárlási hitel esetén a Földhivatal által érkeztetett, végleges adásvételi szerződés a bankhoz benyújtásra került
- Lakásvásárlási hitel esetén a Földhivatal által érkeztetett tulajdonjog bejegyzési kérelem és bejegyzési engedély egy-egy eredeti példánya a bankhoz benyújtásra került
- Lakásvásárlási hitel esetén az adásvételi szerződésben meghatározott vételár hitelen felüli részét Ön az eladó részére hiánytalanul megfizette, és az Ön által banknak benyújtott teljes bizonyító erejű magánokiraton az eladó ezt aláírásával igazolta
- Az egyéb, itt nem részletezett egyedi feltételekről hiteltanácsadója fogja tájékoztatni.

A KÖLCSÖN TÖRLESZTÉSÉVEL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

A szerződés alapján havonta törlesztő részletet kell fizetnie, amely tartalmazza a tőkét és a kamatot.

Forinthitel esetén a kölcsön törlesztése az Ön Budapest Bankos forint folyószámlájáról történik.

A törlesztőrészlet megfizetésének esedékessége mindkét esetben minden hónap 10. napja. Ha adott hónap 10.-e nem banki munkanapra esik, akkor az azt követő első banki munkanap a törlesztés napja.

Türelmi idős konstrukció esetén a jóváhagyott türelmi időre Ön csak kamatot fog fizetni.

Ebben az esetben a kamat normál kamatszámítással kerül kiszámításra, amit Ön a teljes tőkére fizet.

A normál kamatszámítás az adott hónap napjai számát veszi figyelembe a számításkor, így a havonta fizetendő törlesztő részek összege eltérhet egymástól.

A türelmi időszak lejáratát követően elkezdődik a tőke törlesztése is. Ekkor Ön már kamatot és tőkét is törleszt. Ez természetesen azt eredményezi, hogy a havi törlesztő részlete jelentősen megnőhet.

A megemelkedett törlesztő részlet mértéke függ az akkor érvényes kondícióktól is, így a pontos mértékéről írásban fogja Önt a bank tájékoztatni.

Amennyiben Ön fizetési kötelezettségének késedelmesen tesz eleget a bank jogosult késedelmi kamatot felszámítani. A késedelmi kamat mértékét a Ptk. 301.§-a szabályozza.

ELŐTÖRLESZTÉS

Ha Ön úgy gondolja, hogy kölcsönét a törlesztési ütemezéstől eltérően részben vagy egészében vissza kívánja fizetni úgy, lehetősége van részleges, illetve teljes előtörlesztésre.

Önt előtörlesztési díj terheli, amelynek mértékét és az előtörlesztés feltételeit, a mindenkor hirdetmény, illetve a vonatkozó ÁSZF határozza meg.

Az előtörlesztéssel kapcsolatos teendőiről kérje személyes hiteltanácsadója segítségét, vagy hívja a Bank jelzálog-ügyszolgálatát a 06-1-450-7790 telefonszámon!

ELSZÁMOLÁSOK ÉS IGAZOLÁSOK

A Bank a kölcsön futamideje alatt évente egy alkalommal, illetve a kamatperiódus fordulónapján írásbeli elszámolást küld Önnek a fennálló kölcsöntartozásról.

Ezen kívül a bank Hirdetményében meghatározott díj ellenében Ön bármikor kérheti hitelszámla-kivonatának kiállítását.

TÁMOGATÁSOK ÉS TÁMOGATOTT HITELEK KAPCSÁN TÖRTÉNT VÁLTOZÁS 2009. JÚLIUS 1-TŐL:

A Kormány 125/2009. (VI.15.) Korm. Rendelete a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Kormányrendelet, valamint a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló 4/2005. (I.12.) Kormányrendeletet módosította.

A módosítás lényege, hogy 2009. július 1-jén vagy azt követően

- lakásépítési (-vásárlási) kedvezményre,
- a fiatalok otthonteremtési támogatására,
- jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatására,
- kiegészítő kamattámogatásra
- az értékesítés vagy bérbeadás céljára való lakásépítés kamattámogatására

benyújtott támogatási kérelmek alapján a rendelet szerint állami támogatás nem nyújtható.

Hétköznapi nyelven ez az alábbiakat jelenti:

Kiegészítő és jelzáloglevél kamattámogatás nem igényelhető, valamint fiatalok otthonteremtési támogatása, és nem igényelhető lakásépítési (-vásárlási) kedvezmény, ismertebb nevén szocpol, félszocpol, és megelőlegező kölcsön.

Jelenleg igényelhető támogatási forma kizárólag az Utólagos fiatalok otthonteremtő támogatása (FOT) és az Utólagos lakásépítési kedvezmény (LÉK), valamint igényelhető még az Akadálymentesítési támogatás.

Fenti támogatási formák részletes igénylési feltételeiről kérjük tájékozódjon az Állami támogatásokról szóló ügyféltájékoztató anyagunkból, vagy kérje hiteltanácsadója segítségét!

Felhívjuk figyelmét, hogy bármilyen kérdése merülne fel a kölcsönrel, igényléssel, folyamattal kapcsolatban, forduljon bizalommal az Ön személyes hiteltanácsadójához, aki bármilyen kérdésben készségesen segít Önnek!

TELJES HITELDÍJ MUTATÓ

5.000.000 Ft-ra és 20 évre, egyösszegű folyósítással, türelmi idős konstrukció esetén 5 év türelmi idővel számolva.

<ul style="list-style-type: none">▪ Forint alapú lakáshitelek (vásárlásra, bővítésre, és aktív folyószámlás vagy hitelkártyás Budapest Bankos ügyfelek** Budapest Bankos deviza alapú jelzáloghiteleinek adósságrendezésére)	Standard és Egyenlítő konstrukcióban: 12,80% Türelmi idős Standard és Egyenlítő konstrukcióban: 12,80%
---	---

Fedezetül felajánlott ingatlanokra vagyonszótást kell kötni.

THM (teljes hiteldíj mutató) számításánál figyelembe vett feltételek:

- Hitelszerződés kapcsán fizetendő összes díjat (ideértve a kamatot, díjat, jutalékot, költséget és adót), valamint
- a hitelhez kapcsolódó járulékos szolgáltatások hitelező által ismert költségeit, továbbá
- a szolgáltatás igénybevételét ha a hitelszerződés megkötéséhez vagy ajánlat szerinti megkötéséhez a hitelező előírja, ideértve különösen
 - a fogyasztó által felajánlott fedezet értékbecslésének díját,
 - építésnél a helyszíni szemle díját,
 - a számlavezetés és a készpénz-helyettesítő fizetési eszköz használatának költségeit és a fizetési műveletekkel kapcsolatos egyéb költségeket (Abban az esetben ha a fogyasztó által igényelt számlatípus még nem ismert, a hitelezőnél elérhető azon legkedvezőbb feltételekkel kínált számlatípust vette figyelembe, amelynek igénybevételéhez a hitelhez nem kapcsolódó feltételek teljesítése nem szükséges.)
 - a hitelközvetítőnek fizetendő díjat,
 - az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját,

A THM meghatározása az aktuális feltételek és a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat. THM mutató értéke nem tükrözi deviza alapú kölcsönöknél a hitel árfolyamkockázatát, változó kamatozású kölcsönöknél a hitel kamatkockázatát.

Az Egyenlítő hitelkonstrukcióra vonatkozó THM meghatározása során az ügyfél folyószámlán elhelyezendő megtakarításait a Bank 0,-Ft értéken vette figyelembe. Erre tekintettel az Egyenlítő hitelkonstrukcióra vonatkozó THM nem tükrözi a megtakarításokból származó, és hitelkamat-kedvezmény formájában elérhető előnyöket.

Az értékbecslési díjakat a hiteligénylő a helyszíni szemle alkalmával előzetesen köteles megfizetni az értékbecslőnek, melyet a Budapest Bank visszatérít a hiteligénylő részére, amennyiben a kölcsönigénylés jóváhagyásra, és az annak alapján a Bankkal kötött kölcsönszerződésben rögzített kölcsönösszeg folyósítása kerül. A visszatérítésre a kölcsön folyósításával egyidejűleg kerül sor. Szakaszos folyósítású ügyletek esetén az első szakasz folyósításakor kerül sor az értékbecslési díj visszatérítésére. Az értékbecslési díj Bank általi visszatérítésének további feltétele, hogy a hiteligénylő részéről a kölcsön fedezetül lekötött ingatlan vonatkozó értékbecslésről kiállított számla eredeti példánya a Bankhoz benyújtására kerüljön.

A kölcsön kondícióit a Budapest Bank mindenkor érvényes hirdetménye tartalmazza.

2011. december 12.

Tisztelt Ügyfelünk!

A Budapest Bank különös hangsúlyt fektet arra, hogy az ügyfelei számára a lehető legjobb megoldást nyújtsa, legyen szó bármilyen banki termékről. Különösen így van ez a hitelek felvételekor, amikor nem csak ügyfeleink igényeit, de lehetőségeit is épp olyan fontos mérlegelni, adott esetben akár szigorú, más pénzügyi intézetekhez képest kedvezőtlenebb feltételeket írva elő.

A hitel felvétele azonban mindig több szereplős. A Bank mérlegelése mellett szükség van arra is, hogy Ön is helyesen döntsön! Éppen ezért kérjük, hogy a hiteltermék kiválasztásánál alapos körütekintéssel járjon el! Tudjuk, hogy ez nem mindig egyszerű, ezért összeállítottunk az Ön számára egy rövid listát, ami egy esetleges hiteligenylés kapcsán segíthet a helyes döntés meghozatalában.

Mindezek alapján a következő szempontokra hívjuk fel figyelmét:

- Hitelfelvétel előtt gondosan mérlegelje anyagi helyzetét, teherviselő képességét és jövedelme esetleges jövőbeni csökkenésének lehetőségét!
- Ne vegyen fel újabb kölcsönt addig, míg előre meg nem tervezi, hogyan és mennyi idő alatt fogja azt biztonsággal visszafizetni.
- A legtöbben hitelfelvételi döntésüket a hitelfelvételkor aktuális törlesztőrészletekre alapozzák, azonban nem veszik számításba az esetleg hátrányos árfolyam- és kamatváltozások lehetőségét, mely a már meglévő és újonnan felvenni szándékozott hitelek esetén egyaránt fennállhat. Győződjön meg tehát arról is, hogy érti-e a kamat-, illetve árfolyamváltozásban rejlő kockázatokat, hogy azok miképpen befolyásolják a jövőben az Ön törlesztőrészleteit.
- A felelős hitelfelvételi döntéshez fontolja meg a háztartása teljes teherviselő képességét, vegye figyelembe a háztartásában élők vagyoni-jövedelmi helyzetét, eladósodottságát és a leendő adóssággal összefüggő teherviselő képességét is.
- Fontolja meg továbbá, hogy eredményezhet-e alacsonyabb törlesztési terhet több hitelének összevonása egy alacsonyabb törlesztőrészletű konstrukcióba.

A gazdasági válság hatására munkahelyek kerülhetnek veszélybe és ezzel összefüggésben jelentős teherré válhat a fennálló hiteltartozás visszafizetése. Ezért minden esetben gondoljon további biztosítékokra, így például az opcionális hitelfedezeti biztosítás lehetőségére, amely bizonyos nem várt eseményekre nyújthat teljesítési garanciát. A felelős hitelezési környezet kialakítása nemcsak a Bank feladata, abban az Ön megfontolt döntése is közrejátszik. Mindenkinek egyéni felelőssége tehát, hogy saját és háztartása fizetőképességének megfelelően döntsön a hitelfelvételről.

Javasoljuk, hogy minden esetben alaposan tanulmányozza át az adott hitelkonstrukció Általános Szerződési Feltételeit / Üzletszabályzatát, és kérdezze meg a Bank munkatársait az Ön számára nem érthető fogalmakról, feltételekről, kockázatokról!

Minden esetben olvassa el a szerződéses dokumentumokat, mielőtt aláírná azokat!

A hitelfelvétellel kapcsolatos döntéséhez segítséget nyújthat Önnek a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének honlapján (<http://www.pszaf.hu/>) található háztartási költségvetés-számító program, hitelkalkulátor, illetve az ugyancsak itt elérhető termék-összehasonlító táblázatok.

A Budapest Bank csatlakozott a lakosság részére hitelt nyújtó pénzügyi szervezetek ügyfelekkel szembeni tisztességes magatartásáról szóló Magatartási Kódex-hez, amelynek kötelező érvénytel alávetette magát.

**AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
ALAKI ÉS TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

Kedves Ügyfelünk!

Az alábbiakban felsoroljuk, hogy a megvásárolandó ingatlan adásvételi szerződésének milyen alaki és tartalmi követelményeknek kell megfelelnie.

Kérjük, hogy ezt a dokumentumot vigye el ügyvédjéhez!

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell:

- 1.) **„Az utolsó vételár részlet megfizetése a Budapest Bank Nyrt. által nyújtott lakásvásárlási kölcsönből történik.” így az alábbiakat kérjük:** önerő fizetésének ütemezése. (Önerő megfizetésének igazolását, teljes bizonyító erejű magánokirati formában kérjük.)
- 2.) **Amennyiben az adásvételben szereplő valamelyik felet meghatalmazott képviseli** (meghatalmazott írja alá a meghatalmazó helyett és nevében a szerződést,) benyújtandó dokumentum a meghatalmazás Földhivatal által érkeztetett egy eredeti példánya, amit a Bankhoz be kell nyújtani. A meghatalmazás elfogadható az adásvételi szerződésen belül, vagy akár külön íven szerkesztve is.
- 3.) **Megjelölni a hitelfolyósítás teljesítésének helyéül szolgáló számlatulajdonos nevét, számlaszámát.**
Amennyiben nem ügyvédi letéti számlára kéri a folyósítást, abban az esetben az eladó köteles értesíteni a teljesítés tényéről a letéteményes ügyvédet. Az eladók jogosultak csak egyikük számláját megjelölni, ebben az esetben a szerződésnek tartalmazni kell, hogy „az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.”
Eladó cég esetén a cégjegyzékben szereplő bankszámlaszámnak a megjelölését, projektfinanszírozás esetén a finanszírozó bank szándéknyilatkozatában szereplő számlaszám meg kell, hogy egyezzen az adásvételi szerződésben rögzített teljesítési számlaszámmal.
- 4.) **Amennyiben az adásvétel a lakóingatlan vásárlása mellett önálló helyrajzi számokon nyilvántartott, de osztatlan közös tulajdonban lévő garázs, teremgarázs-beállóhely,** tároló megvásárlására is vonatkozik, úgy a szerződés tartalmazza, hogy a felek szándéka kizárólag a lakás adásvétele vonatkozásában is teljesedésbe mehet.

5.) Az adásvételi szerződésnek a fentiekén kívül a szerződés típusának függvényében tartalmaznia kell:

- A) **Az eladó a tulajdonjogát a hitelígérvény kiadásáig tartja fenn. Az adásvételi szerződés készülni fog függőben tartással (Inytv. 47/A.§. b. pontja alapján), vagy tulajdonjog fenntartás feljegyzése mellett. Az utóbbi verzió esetén az eladó hozzájárulása szükséges a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel tényének a feljegyzéséhez.**
A letétből történő kiadás feltétele a banki hitelígérvény kiadása. A tulajdonjog átruházó nyilatkozat, és a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelem Földhivatal által érkeztetett példányát a hitel folyósításához szükséges a Bank részére benyújtani.
- B) **Az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig tartja fenn. Amennyiben a tulajdonjog bejegyzési kérelem a teljes vételár megfizetését követően kerülne benyújtásra a Földhivatalba, úgy az adásvételi szerződést függőben tartással kérjük elkészíteni (Inytv. 47/A. §. b. alpontja alapján):**
Tulajdonjog bejegyzési engedélyt legfeljebb a banki hitelígérvény kiadásáig ügyvédi letétbe kell helyezni, erről ügyvédi letéti igazolást kell benyújtani folyósításig. A letétből történő kiadás feltétele a teljes vételár megfizetése.

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell a függőben tartás tényét is.(Inytv. 47/A. §-ának b.) alpontja alapján)

Amennyiben a teljesítés nem az ügyvédi letéti számlára történne (közvetlenül az eladó folyószámlájára), úgy a teljesítés tényéről az eladónak haladéktalanul értesítenie szükséges az ügyvédet.

Ha „terhelt ingatlan” képezi az adásvételi szerződés tárgyát, úgy az alábbi rendelkezéseket kell tartalmaznia az okiratnak:

- 1.) A teher pontos megjelölését, és a fennálló tartozás összegét.

- 2.) Tulajdonjog bejegyzési engedélyt legkésőbb folyósításig ügyvédi letétbe kell helyezni, erről ügyvédi letéti igazolás szükséges.
- 3.) A Budapest Bank kizárólag ügyvédi letéti számlára folyósít, ezért
 - szükséges az ügyvédi letéti számlaszám megadása, és az eladói hozzájárulás a letéti számláról történő teljesítéshez, - ha a tehermentesítésre átutalt összeg nem elegendő, az eladó köteles azt saját forrásból pótolni,
 - a vételárelőleg teljes összegét minden esetben, a foglalót csak akkor kell ügyvédi letétbe tenni, ha van az ingatlanon vásárlással összefüggő állami teher (pld. „szocpol”)
- 4.) Az eladó a tehermentesítés után fennmaradó összeget a törlési engedély földhivatali benyújtása után kaphatja meg.
- 5.) A fennálló tartozás kiegyenlítése után az eladó a kiváltott teherre vonatkozó törlési engedélyt, valamint a törlésre kerülő zálogjog ranghelyéről való lemondó nyilatkozatot az ügyvédi átutalást követő 5 napon belül beszerzi, az ügyvéd részére átadja, aki ezen dokumentumokkal együtt köteles a bejegyzési engedélyt az illetékes Földhivatalnak benyújtani, majd ennek érkeztetett példányát átadni a vevőnek, akik haladéktalanul benyújtják a Budapest Bankhoz.
- 6.) Szerződő felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a teher törlésére irányuló - későbbiekben benyújtandó - kérelem a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos földhivatali kérelmeket megelőzően nyerjen elintézés a Körzeti Földhivatal által.
- 7.) Függetlenül tartást kérünk alkalmazni /Inytv. 47/A. §-ának b.) alpontja/, ezért a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése nem kérhető.
- 8.) Ha az adásvétel meghiúsul, az ügyvéd köteles a Budapest Bank Nyrt. 10100819- 93450100- 00000004 számú számlájára a fennmaradó összeget visszautalni.

A teljes hiteldíj mutató és annak számítása

A teljes hiteldíj mutató (a továbbiakban: THM) az a belső kamatláb, amely mellett az ügyfél által visszafizetendő tőke és hiteldíj egyenlő az ügyfél által a hitel folyósításáig bezárólag a kölcsönrel kapcsolatban - (kivéve: prolongálási költség, késedelmi kamat, egyéb olyan fizetési kötelezettség, amely a szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítéséből származik, biztosítási és garancia díjak, átutalási díjak) - fizetett összes költséggel csökkentett hitelösszeggel.

A THM számításánál az ügyfél által a pénzügyi intézménynek fizetett költségeket, valamint a harmadik személynek fizetett költségek közül az ügyfél által felajánlott fedezet értébecslésének díját és lakásépítéseknél a helyszíni szemlék díját kell figyelembe venni.

Lakáskölcsönök (jelzálogkölcsönök) esetén a THM értékét 5 millió forint kölcsönösszegre és 20 éves futamidőre kell kiszámítani.

A THM kiszámítására vonatkozóan a következő képletet kell alkalmazni:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1+X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1+X)^{-s_l}$$

C_k : a k sorszámú hitelrészlet összege, csökkentve a hitel felvételével összefüggő, az első hitelfolyósításig fizetendő költségekkel,

D_l : az l sorszámú törlesztőrészlet vagy díjfizetés összege,

m : a hitelfolyósítások száma,

m' : az utolsó törlesztőrészlet vagy díjfizetés sorszáma,

t_k : az első hitelfolyósítás időpontja és minden ezt követő hitelfolyósítás időpontja közötti időtartam években és törédékekben kifejezve, ezért $t_1 = 0$,

s_l : az első hitelfolyósítás időpontja és minden egyes törlesztőrészlet vagy díjfizetés időpontja közötti időtartam években és törédékekben kifejezve,

X : a THM értéke.

Deviza alapú kölcsönök esetén a képleteknél az ügyfél által teljesített fizetéseket forintban kell számításba venni.

A fenti képleteket az alábbiak figyelembevételével kell számítani:

- lakáscélú állami támogatásról szóló Korm. rendelet alapján állami kamattámogatással nyújtott kölcsönöknél az állam által átvállalt összeget nem kell figyelembe venni a támogatás jogszabályban meghatározott időtartamig,
- az ingatlan készültségi fokának függvényében szakaszosan, de előre nem meghatározható időpontokban folyósított kölcsön esetén úgy kell tekinteni, hogy az egész kölcsön az első hitelfolyósítás időpontjában kerül kifizetésre,
- az ingatlan készültségi fokának függvényében, de előre nem meghatározható időpontokban tartott helyszíni szemléknél úgy kell tekinteni, hogy a helyszíni szemlék várható díja az első hitelfolyósítás időpontjában kerül kifizetésre,
- amennyiben a hitelintézet a lakáskölcsönt, illetve az ingatlanon alapított önálló zálogjogot egy jelzálog-hitelintézetnek adja el, az eladásig terjedő időszakot 2 hónapnak kell tekinteni.

A THM vizsgálatakor az alábbi pontokat mindig figyelembe kell venni:

- a THM meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történik és a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat,
- a THM mutató értéke nem tükrözi a hitel árfolyamkockázatát,
- a THM mutató értéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát.

További bővebb tájékoztatást a teljes hiteldíj mutató számításáról és közzétételéről A 41/1997. (III. 5.) Kormányrendelet tartalmaz.