

## BUDAPEST BANK LAKÁSVÁSÁRLÁSI HITELEK Ügyféltájékoztató

Érvényes: 2010. július 12-től benyújtott hitelkérelmek esetén



### Tisztelt Ügyfelünk!

Egy új helyre, új lakásba költözni senkinek sem egyszerű feladat. Döntések sorozatát kell meghozni, aggódni vajon miből telik majd rá, nem is beszélve a sok utánajárásról.

Ehhez szeretnénk segítséget nyújtani Önnek. Célunk, hogy Ön minél könnyebben és zökkenő mentesebben vásárolja meg álmai lakását.

### **Kölcsönigénylését egyszerűen, kényelmesen intézheti az Ön személyes hiteltanácsadójával!**

Személyes hiteltanácsadóink a jelzáloghitelzés területén magasan képzett, felkészült szakemberek, az ország bármely pontján rendelkezésére állnak.

Az első lépéstől kezdve segítik Önt, a kölcsönigénylő lap kitöltésétől a hitel folyósításáig.

Ez az ügyfélbarát szolgáltatás természetesen nem kerül Önnek semmibe.

### **Hol találja az Ön személyes hiteltanácsadóját?**

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

### **Milyen céllal vehető fel a hitel?**

Hiteltípustól függően, **használt vagy új építésű lakás, családi ház megvásárlására.**

### **Milyen hiteltípusok léteznek?**

A piaci kamatozású Lakásvásárlási Hiteleinket Ön forintban, vagy euroban igényelheti, különböző konstrukciókban:

- Standard
- Egyenlítő hitel (forint alapú konstrukció)
- Türelmi idős konstrukció

### **Egyenlítő hitel**

**Ez a forint alapú jelzáloghitel konstrukciók között egyedülálló hiteltípus egy jelzáloghitelből és egy hozzá kapcsolódó folyószámlából áll, mely kombináció lehetővé teszi, hogy a hitelhez tartozó folyószámlán elhelyezett megtakarítás csökkentse a hiteltartozást és ezzel a bank felé megfizetett kamatok összegét.**

Egyenlítő hitellel minden, a folyószámláján elhelyezett pénzösszeg után napi szinten kamatkedvezményt 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 kamatkedvezmény által a hitelkammattal megegyező mértékű kedvezményre tegyen szert. Bármekkora összeget is helyez el a folyószámláján az azonnal csökkenti a jelzáloghitelével kapcsolatban felmerülő kamatköltséget (a kamatkedvezmény 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 kamatkedvezménnyel, ami futamidő csökkenést eredményez.

Standard jelzáloghitel és Egyenlítő hitel összehasonlítása (példa):

	Standard	Egyenlítő hitel
Igényelt hitelösszeg	10 000 000 Ft	10 000 000 Ft
Kölcson kamatlába	8,00%	8,00%
Futamidő	240 hónap	240 hónap
Fizetendő havi törlesztőrészlet	84 424 Ft	84 424 Ft
Kezdeti betétállomány	2 000 000 Ft	2 000 000 Ft
Rendszeres havi megtakarítás	20 000 Ft	20 000 Ft
Éves egyszeri megtakarítás	500 000 Ft	500 000 Ft
Hitel lejárat	<b>240 hónap után</b>	<b>152 hónap után</b>
Ügyfél által megfizetett kamat	10 261 088 Ft	5 853 220 Ft
Teljes visszafizetett összeg	20 261 760 Ft	12 832 448 Ft

#### 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.

Teljes hiteldíj mutató:

<b>THM – TELJES HITELDÍJ MUTATÓ</b> 5 M Ft-ra és 20 évre számítva (egyösszegű folyósítással) Türelmi idős konstrukció esetén 5 év türelmi idővel számolva.	<b>Lakáshitelek – vásárlásra, bővítésre, refinanszírozásra (standard és Egyenlítő konstrukció):</b>
	Nem akciós euró alapú hiteligénylések esetén: 9,80%
	Akciós euró alapú hiteligénylések esetén: 9,76%
	Nem akciós forint alapú hiteligénylések esetén: 10,10%
	Értékbecslési díj akciós forint alapú hiteligénylések esetén: 9,90%
	Akciós forint alapú hiteligénylések esetén: 8,79%
	<b>Lakáshitelek – vásárlásra, bővítésre, refinanszírozásra</b> <b>Türelmi idős konstrukcióban:</b>
	Nem akciós euró alapú hiteligénylések esetén: 10,36%
	Akciós euró alapú hiteligénylések esetén: 10,32%
	Nem akciós forint alapú hiteligénylések esetén: 10,07%
	Értékbecslési díj akciós forint alapú hiteligénylések esetén: 9,89%
	Akciós forint alapú hiteligénylések esetén: 8,78%

**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**

- a) lakásépítési (-vásárlási) kedvezményre,
- b) a fiatalok otthonteremtési támogatására,
- c) jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatására,
- d) kiegészítő kamattámogatásra
- e) 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!**

**TERMÉKPARAMÉTEREK**

Az alábbi táblázatokban a Lakásvásárlási hitel fontos paramétereit találja meg.

A kölcsön kondíciói	
Forinthitel esetén maximum finanszírozási arány az ingatlan értéke alapján	75%
Devizahitel esetén maximum finanszírozási arány az ingatlan értéke alapján	60%
Minimum felvehető hitelösszeg	1 millió
Minimum felvehető hitelösszeg Egyenlítő hitel esetén	5 millió
Maximum felvehető hitelösszeg forint hitel esetén	60 millió Ft
Maximum felvehető hitelösszeg deviza hitel esetén	60 millió Ft
Futamidő	2 – 30 év
Türelmi idő hossza	5 vagy 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 idő konstrukcióban 5 éves türelmi idő esetén a minimum futamidő 15 év, 10 éves türelmi idő csak 30 éves futamidővel igényelhető.

Devizahitel esetén a kamatperiódus 6 hónapos, ez azt jelenti, hogy a kamat mértéke minden év februárjában és augusztusában kerülhet módosításra, függetlenül attól, hogy Ön mikor igényelte a kölcsönt. Ez azt jelenti, hogy az első kamatperiódus lehet kevesebb, mint 6 hónap.

## A HITELIGÉNYLÉS ALAPFELTÉTELEI

Devizabelföldi magánszemély esetén:

- Igényléskor betöltött 18. életév
- Személyazonosító dokumentum, mely lehet személyi igazolvány, útlevél vagy pasztik jogosítvány (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 telefonnal vagy előfizetési 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 lejáratakor több lesz, mint férfi igénylők esetén 70 év, női igénylők esetén 78 év, a Bank előírhat a hitelbírálat során kiegészítő biztosítékot. Ez lehet különösen: életbiztosítás a bankra engedményezve, társigénylő bevonása, vagy plussz 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 jelzálogkölcson 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 |

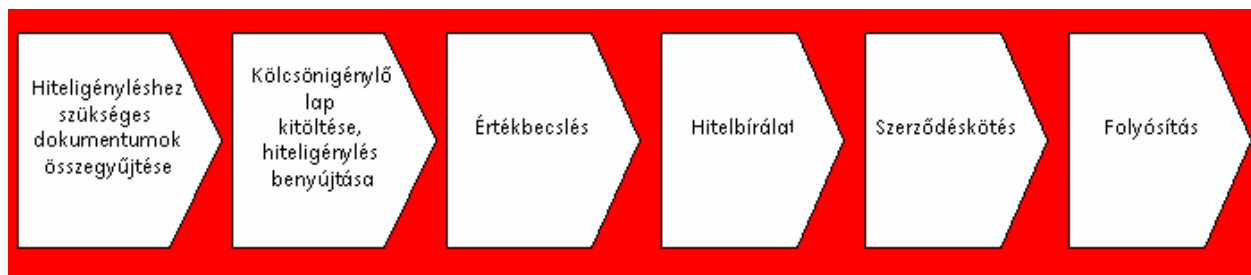
A hitelfedezeti biztosítás megkötése nem feltétele a hitel jóváhagyásának.

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.



Az első találkozás alkalmával személyes hiteltanácsadója teljes körű információt nyújt a kölcsönről és a benyújtandó dokumentumokról.

Elvégez **egy előzetes törlesztő részlet kalkulációt** az igényelt kölcsönösszeg és futamidő alapján.

**Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos banki elvárások összefoglalása az 1. számú mellékletben található.**



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.**



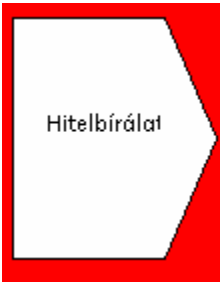
Az igénylési folyamat részét képezi az Ön által fedezetként felajánlott **ingatlan értékének meghatározása** is. A kölcsönigénylés beadását megelőzően kerül megrendelésre a kölcsön igényléséhez szükséges értékbecslés.

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.

**A díj mértékét az aktuális kondíciós lista tartalmazza.**

**Hitelbírálat**

Amint az igényléshez szükséges összes dokumentumot megkaptuk és megérkezett az értébecslés 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.

**Szerződéskötés**

Pozitív hitelbírálat esetén Ön átadja tanácsadójának a szerződéskötéshez szükséges dokumentumokat.

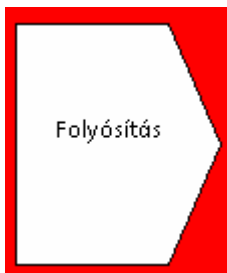
A banki döntés érvényessége 90 nap. Amennyiben ezen időn belül az ügyfél hibájából nem történik szerződéskötés, a bank a kölcsönügyletet lezárja, ezután csak új igénylésként indítható el újra.

Szerződéskötéskor szüksége van a bankunknál megnyitott lakossági folyószámlára a törlesztéshez ill. a hitelfolyósítási díjat is erre a számlára kell majd befizetnie (amennyiben nem kérte annak meghitelezését).

Devizahitel igénylése esetén az igényelt hitelnek megfelelő devizanemben devizaszámlát is nyitnia kell.

Ezt követően a bank elkészíti a szerződéseket, melyeket a szerződéskötési feltételek teljesülése után Ön előre egyeztetett időpontban írhat alá 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 + járulékaik erejéig a bankra engedményezni. Teljes ingatlan esetén elég a felépítmény forgalmi értékének erejéig megkötni a biztosítást. Önnek lehetősége van a vagyonbiztosítást tanácsadójánál megkötni. Ezzel is időt és utánajárást takaríthat meg!)
- amennyiben van haszonélvezeti jog, és jogosultja nem kötelező társigénylő az ügyletben, akkor az arról történő lemondó nyilatkozat (ügyvéd által ellenjegyzett vagy közjegyzői okiratba foglalt)
- a forint folyószámlára be kell fizetnie a hitelfolyósítási díjat (ennek mértékét a kölcsönszerződés tartalmazza).
- a Földhivatal által érkeztetett, végleges adásvételi szerződés a bankhoz benyújtásra került
- a Földhivatal által érkeztetett tulajdonjog bejegyzési kérelem és bejegyzési engedély egy-egy eredeti példánya a bankhoz benyújtásra került
- 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 jelzálog bejegyzés díját Önnek kell fizetnie. Ezt a „földhivatali eljárási díjat” a bank a folyósított összegből vonja le az Ön számlájáról. **Igényléskor kérheti ennek meghitelezését is, abban az esetben a folyósított hitelösszegeből kerül levonásra.**

## NÉHÁNY DOLOG, AMIT MÉG ÉRDEMES TUDNIA A KÖLCSÖNNEL KAPCSOLATBAN

### Devizahitelek

**A kölcsön igénylése:** forintban kerül meghatározásra az igényelt hitelösszeg.

**Elbírálás:** forintban kerül meghatározásra az adható hitel nagysága, melyet Ön forintban is kap meg.

**Folyósítás:** forintban történik.

**Budapest Bank jelzálogjogának bejegyzése:** A kölcsönszerződésben Ön és a bank az árfolyamkockázat viselés körében megállapodnak abban is, hogy a kölcsönösszeg, és ennek következtében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő jelzálogjog összege, a kölcsönszerződésben meghatározott, maximum folyósítható forint összeg a hitelbírálati döntés napján érvényes, a bank számlakonverziós vételi árfolyamán számítható deviza összegének 10%-ával növelt összege.

Ennek oka az, hogy a hitelbírálati döntés és a folyósítás között, előre nem tervezhető árfolyamváltozás következhet be, ezért a szerződéskötéskor - amikor már meg kell jelölni a bejegyzendő jelzálogjog összegét - nem tudjuk pontosan meghatározni devizában a kölcsön összeget.

Egy egyszerű példán keresztül bemutatva a fenti rendelkezés a következőket jelenti:

PL: ha az Ön részére a bank 1.000.000,- Ft-ot hagyott jóvá, és az Ön pozitív hitelbírálata napján érvényes banki számlakonverziós vételi árfolyam alapján 1 EUR - 270,- Ft, akkor az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő jelzálogjog összege EUR-ban (euroban) a következő:

**Hitelösszeg: 1.000.000,- Ft**

Hitelbírálati döntéskor a banki számlakonverziós vételi árfolyam alapján: 1 EUR - 270,- Ft

Akkor az 1.000.000,- Ft összeg hitelbírálati döntés napján érvényes, a Bank számlakonverziós vételi árfolyam alapján számított deviza összege:  $1.000.000. / 270 = 3703,70$  EUR

Ennek 10%-a 370 EUR.

Így az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő jelzálogjog összege devizában (EUR-ban):  $3703,70$  EUR + 370 EUR = 4074 EUR.

**Törlesztés:** A folyósítás után kerül meghatározásra a fizetendő törlesztő részlet mértéke devizában. A kölcsön törlesztése devizában történik az Ön devizaszámlájáról, ahol Önnek az esedékesség napja előtt biztosítania kell a törlesztő részletnek megfelelő devizaösszeget.

## A KÖLCSÖN TÖRLESZTÉSÉVEL KAPCSOLATOS EGYÉB FONTOS TUDNIVALÓK

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.

**Devizahitel esetén** a törlesztés devizában történik az Ön devizaszámlájáról.

**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 idő 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 számításakor, így a havonta fizetendő törlesztő részletek 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 mindenkori hirdetmény, illetve a vonatkozó ÁSZF határozza meg.

Az előtörlesztéssel kapcsolatos teendőiről kérje személyes hiteltanácsadója segítségét, vagy hívja a Bank jelzálog-ügyfélszolgálatát 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.

**THM (teljes hiteldíj mutató) számításánál figyelembe vett feltételek:**

- I. Hitelszerződés kapcsán fizetendő összes díjat (ideértve a kamatot, díjat, jutalékot, költséget és adót), valamint
- II. a hitelhez kapcsolódó járulékos szolgáltatások hitelező által ismert költségeit, továbbá
- III. a szolgáltatás igénybevételét ha a hitelszerződés megkötéséhez vagy ajánlat szerinti megkötéséhez a hitelező előírja, ideértve különösen
  - a) a fogyasztó által felajánlott fedezet értékbecslésének díját,
  - b) építésnél a helyszíni szemle díját,
  - c) 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.)
  - d) a hitelközvetítőnek fizetendő díjat,
  - e) 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 értékben vette figyelembe. Erre tekintettel az Egyenlítő hitelkonstrukcióra vonatkozó THM nem tükrözi a megtakarításokból származó, és kamatkedvezmény formájában elérhető előnyöket.

Forint alapú jelzáloghiteltek esetén kedvezményes kamat abban az esetben érvényes, amennyiben a hiteligénylés 2010. július 12-én vagy azt követően, az akció visszavonásáig érkezik be a Budapest Bank Nyrt.-hez. Az akciós időszak alatt beérkezett igénylések alapján megkötött kölcsönszerződésekre vonatkozó kedvezményes kamatláb 2011. év július hó 10. napjáig érvényes, azt követően az érintett kölcsönszerződések ügyleti kamatának mértéke megegyezik a fenti időpontban érvényes, a Bank lakossági hirdetményében meghatározott, a kölcsönszerződéssel azonos hitelkonstrukcióra vonatkozó, standard (nem akciós) kamat mértékével.

**Akció: a 2010. január 20. és 2010. augusztus 31. között benyújtott hitelkérelmekre érvényes:**

- Bármely jelzálog hiteltermékre benyújtott hitelkérelem esetén valamennyi fedezetül felajánlott ingatlanra vonatkozó **értékbecslés és a helyszíni szemle díját elengedjük.**
- **Forint és euro alapú, „A” vagy „B” termékkategóriás Lakásvásárlási kölcsönigénylés esetén, amennyiben az igénylők igazolt összjövedelme eléri a minimum 215.000 Ft nettó jövedelmet, és a benyújtott, a Bank által befogadott hibátlan, hiánytalan és eredeti hitelkérelemre vonatkozó hitelbírálati döntést a Bank nem hozza meg a Bank Békéscsabai Bankműveleti Központjához való beérkezésétől számított 10 naptári napon belül** (a hitelbírálati döntést a Bank rögzített telefonon történt megkeresés útján közli az igénylővel), a Bank a Közjegyzői díj összegét – maximum 30. 000 Ft erejéig – visszatéríti a hitel folyósításával egyidejűleg a hiteligénylőnek. A díj visszatérítésének feltétele, hogy a hiteligénylő a nevére szóló közjegyzői díjról szóló számlát benyújtja a Bankhoz legkésőbb a kölcsön folyósításáig. **A díj visszatérítése a kölcsön folyósításával egyidejűleg, a hiteligénylő Banknál vezetett forint folyószámláján történő jóváírással kerül visszafizetésre.**

A hiteligény beérkezésének dátumára vonatkozóan a Bank rendszereinek nyilvántartása a mérvadó.

Az „A” vagy „B” termékkategóriára vonatkozó vizsgálatot a Bank végzi el a belső szabályzatai alapján.

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

A kölcsön kondícióit a Budapest Bank mindenkor érvényes hirdetménye tartalmazza.

2010. július 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 körültekintéssel 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 teherrel 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 érvénnyel 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 vételárrészlet megfizetése a Budapest Bank Nyrt. által nyújtott lakásvásárlási kölcsönből történik.” így az alábbiakat kérjük:

- önerő megfizetésének igazolását, (teljes bizonyító erejű magánokirati formát kérünk)
- 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.

2.) Tulajdonjog fenntartás a teljes vételár megfizetéséig, ezzel összhangban: 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.

3.) 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.

4.) Megjelölni a hitelfolyósítás teljesítésének helyéül szolgáló számlatulajdonos nevét, számlaszámát.

Amennyiben nem ügyvédi letéti számlára folyósítunk, 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 tartalmaznia kell, hogy „az eladók az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezükhöz történő teljesítésnek ismerik el.”

1/a. sz. melléklet

**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 kérelme(ke)t megelőzően nyerjen elintézés a ..... Körzeti Földhivatal által.

7.) Függetlenül tartást kérünk alkalmazni /Inyvtv. 47/A. §-ának b.) alpontja/, ezért a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése nem kérhető.

8.) Ha az adásvétel megghiúsul, 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 lakásépítéseknel 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 töredékévekben kifejezve, ezért  $t_1 = 0$ ,

$s_l$ : az első hitelfolyósítás időpontja és minden egyes törlesztőrészlet vagy díjfizetés időpontja közötti időtartam években és töredékévekben 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 időtartamáig,
- az ingatlan készülségi 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 készülségi 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.

**BENYÚJTANDÓ DOKUMENTUMOK LISTÁJA**

3. számú melléklet

**Tisztelt Ügyfelünk!**

Köszönjük, hogy megtisztelte bizalmával Bankunkat, és jelzáloghitel termékünk iránt érdeklődött.

Az alábbiakban röviden összefoglaljuk, hogy milyen dokumentumok szükségesek ahhoz, hogy benyújtsa jelzáloghitel igénylését, és Bankunk megkezdje a hitelbírálatot.

A lenti felsorolás nem zárja ki, hogy a Bank a hitelbírálati követelmények betartása érdekében a felsorolásban rögzített dokumentumokon túl bizonyos esetekben további dokumentumokat is bekérjen, amelyről az igénylőt a Bank külön értesíti.

**A dokumentumokat két csoportra lehet osztani: 1. Személyes dokumentumok, 2. Ingatlanra vonatkozó dokumentumok**

1. SZEMÉLYES DOKUMENTUMOK		
Dokumentum neve	Feltétel	Egyéb információ
Személyi igazolvány (és amennyiben van: lakcímkártya) vagy egyéb, személyazonosságot igazoló okirat	Csak érvényes és eredeti fogadható el.	A hiteligénylés összes szereplőjétől szükséges ez a dokumentum
<b>JÖVEDELMEZIGAZOLÓ DOKUMENTUMOK</b>		
Alkalmazottak esetén: 30 napnál nem régebbi munkáltatói igazolás	Eredetiben és teljeskörűen kitöltött, Budapest Bankos formanyomtatvány	A munkáltatói igazolás honlapunkról letölthető: <a href="http://www.budapestbank.hu">www.budapestbank.hu</a> vagy Bankfiókban kérhető.  A hiteligénylés benyújtásakor azoknak a személyeknek kell jövedelemigazolást benyújtaniuk, akik jövedelmük figyelembevételét kéri a hitelképesség vizsgálat során.
Vállalkozók, cégtulajdonosok esetén: APEH által kiállított előző évi jövedelemigazolás vagy EVA-s APEH igazolás, APEH igazolás a nemleges köztartozásokról (0-s igazolás)	Eredeti igazolás fogadható el	
Egyéni vállalkozók esetén: APEH által kiállított előző évi jöv.igazolás vagy EVA-s APEH igazolás (ez esetben utolsó 3 havi adófolyószla kivonat is szükséges), vállalkozói ig.	Az eredeti igazolványról másolatot készítünk	
Nyugdíjas igénylők esetén: Nyugdíjmegállapítási határozat + utolsó havi nyugdíjszelvény vagy bankszámlakivonat, melyre a nyugdíj érkezik	Az eredetiről másolat készül	
APEH igazolás a nemleges köztartozásokról (APEH 0-s igazolás) a következő esetekben szükséges:	- Bt. Bt. tagság, Kkt. tagság esetén - Kft. tulajdonos esetén, ha osztalékból származó jövedelem figyelembevételét kéri	
Amennyiben a munkáltató egyéni vállalkozó, vagy családtagja az igénylőnek, a munkáltatói igazolás mellé APEH által kiállított előző évi jövedelemigazolást is kérünk.		
Amennyiben a fentiekben felsorolttól eltérő jövedelemmel rendelkezik, a jövedelemigazolásra vonatkozóan kérje Hiteltanácsadója segítségét. A hitelbírálatot befolyásolják az egyéb jövedelmek, mint például a családi pótlék, rokkantnyugdíj, GYES, GYED, gyermektartás, osztalék, stb.) A felsorolás nem teljeskörű.		
<b>BANKSZÁMLAKIVONAT</b>		
Utolsó 3 havi bankszámlakivonatot kérünk igényléshez	Eredeti, vagy számlavezető bank által hitelesített példányt fogadunk el.	Az igénylő nevére és bejelentett lakcímére kell szólnia.
<b>HITELMÚLT IGAZOLÁSA</b>		
Amennyiben rendelkezik hitellel, az utolsó 3 befizetést igazoló dokumentumot kérjük benyújtani eredetiben.	Ha jelzáloghitellel rendelkezik, elsődlegesen annak az igazolását kérjük. Ha nincs jelzáloghitel, elfogadjuk bármilyen zárt végű hitelnek (pl. személyi kölcsön, áruhitel, autóhitel) igazolását. Ha zárt végű hitellel sem rendelkezik, elfogadható hitelkeret vagy hitelkártya fizetési múlt igazolása is (kivonat). <b>Igazolhatja:</b> csekken, bankszámlakivonattal, befizetési pénztárbizonylattal (mely a hitelszámlára szól), banki igazolással.	
<b>2. INGATLANRA VONATKOZÓ DOKUMENTUMOK</b>		
Tulajdoni lap a fedezetül felajánlott ingatlan(ok)ra vonatkozóan (Elfogadható teljes másolat és szemle másolat)	30 napnál nem régebbi a benyújtás dátumához képest	Lehetősége van Bankunkon keresztül lekérni, melynek díja Önt terheli.
Lakóházas ingatlan esetén hivatalos térképkivonat	90 napnál nem régebbi a benyújtás dátumához képest	Földhivataltól kérhető ki
Ingatlan vásárlás esetén: Adásvételi szerződés	Banki elvárások alapján kell elkészülnie	A banki elvárásokat megtalálja ügyféltájékoztató anyagunkban.
Osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetén: használati megosztási megállapodás, és vázrajz	Készülhet magánokirat formájában a megállapodás (két tanúval ellátva) vagy ügyvéd által ellenjegyzett vagy közjegyző által hitelesített közokirat formájában.	
Korszerűsítés, felújítás esetén: Költségvetési terv	Banki formanyomtatványon kérjük	Igénylés benyújtásakor kitöltendő

Hatályos: 2010.01.20-tól