

HIRDETMÉNY

A(z) Szarvas és Vidéke Körzeti Takarékszövetkezet (továbbiakban: Hitelintézet) hivatalos tájékoztatója a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek esetén alkalmazott kondíciókról

Hatályos: 2017. szeptember 01. napjától

Közzététel napja: 2017. augusztus 31.

Jelen Hirdetmény a **2017. szeptember 01.** napjától átvett, illetve annak közzétételekor forgalmazott, az MNB által Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek kondícióit tartalmazza.

A Hitelintézet által forgalmazott további lakossági jelzáloghitel termékeinek kondícióit külön hirdetmény tartalmazza.

A Hitelező a potenciális adós részére, a potenciális adós által megadott adatok alapján a befogadáskor visszavonhatatlan ajánlatot ad arra, hogy – a számlavezetési díjtól és a vagyont biztosítás díjától eltekintve – a befogadáskor hatályos online hitelfeltételekkel egyezően vagy a teljes hiteldíj mutató (továbbiakban: THM) szempontjából a potenciális adósra nézve annál kedvezőbb feltételekkel, az elállás jogának kikötése nélkül, az MNB által a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek meghatározott feltételekben, valamint a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. számú törvényben (a továbbiakban: Fhtv.) meghatározott határidőt figyelembe véve megkötöti a Kölcsönre vonatkozó szerződést az adóssal amennyiben nem áll fenn a Hitelező befogadásakor hatályban lévő, a jelzáloghitelezésre vagy kockázat-kezelésre vonatkozó belső szabályzatában lefektetett, a Kölcsönre vonatkozó szerződés megkötését kizáró körülmény, az adós a Kölcsönre vonatkozó szerződés megkötéséhez szükséges, a Hitelező által meghatározott további dokumentumokat is benyújtotta, valamint az adott Kölcsönre meghatározott kamatváltoztatási mutató alapjául szolgáló referenciahozam Hitelező befogadásakor ajánlata nyújtásának napján érvényes és az Fhtv. 13. §-a szerinti kötelező ajánlat megtétele napján érvényes értéke közötti különbség a 75 bázispontot nem haladja meg. Ennek megfelelően a kondíciók tekintetében a befogadásakor hatályos hirdetmény az irányadó. Azaz az induló kamat mértéke a befogadás napján hatályos Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel Hirdetményben megállapított kamat és referenciahozam alapján kerül meghatározásra.

A jelen Hirdetményben hivatkozott, a jelzáloghitel-szerződésekhez kapcsolódó szolgáltatások díjait (számlavezetési díj, a törlesztés beszedésének díja) a Hitelintézet mindenkor hatályos lakossági fizetési számlákra vonatkozó Hirdetményei tartalmazzák.

A Hitelintézet a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek esetében lakáscélú hitelszerződésnek, illetve lakáscélú hitelnek mindazon ingatlanra alapított jelzálogjog – ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is – fedezete mellett megkötött olyan hitel- illetve kölcsönszerződést tekint, amelyben a felek által rögzített hitelt cél új és használt lakóház/lakás vásárlása, lakáscélú ingatlanhoz kapcsolódó gépkocsitároló vásárlása, építési céllal való telekvásárlás, üdülő vásárlása, igazoltan lakáscélú kölcsön kiváltása.

Referenciahozamok			
Megnevezés	Jelenlegi értéke	Dátum	Érvényessége
5 éves ÁKK hozama	1,63%	2017. augusztus 29.	5 éves kamatperiódusokban rögzített kamatozás esetén az adott Kölcsönre, az új kamatperiódusra vonatkozóan meghatározott kamatváltoztatási mutató (H1K5) alapjául szolgáló, a megelőző hónap utolsó munkanapja előtti 2. napon érvényes referenciahozam. Az Államadósság Kezelő Központ Zrt. a honlapján teszi közzé.
10 éves ÁKK hozama	2,90%	2017. augusztus 29.	10 éves kamatperiódusokban rögzített kamatozás esetén az adott Kölcsönre, az új kamatperiódusra vonatkozóan meghatározott kamatváltoztatási mutató (H1K10) alapjául szolgáló, a megelőző hónap utolsó munkanapja előtti 2. napon érvényes referenciahozam. Az Államadósság Kezelő Központ Zrt. a honlapján teszi közzé.

TARTALOMJEGYZÉK

I. AKTUÁLIS TERMÉKEK KONDÍCIÓI.....	4
I.1. KEDVEZMÉNYEK, AKCIÓK.....	4
I.2. PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGHITELEK.....	6
I.2.1. Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel.....	6
I.2.2. Tízes Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel.....	7
III. DÍJAK, KÖLTSÉGEK ÉS EGYÉB RENDELKEZÉSEK.....	8
III.1. DÍJAK	8
III.1.1. Szerződésmódosítási díj.....	8
III.1.2. Ügyintézési díjak.....	8
III.1.3. Szerződéses feltételek nem teljesítése kapcsán felmerülő (monitoring) díjak.....	8
III.1.4. Folyósítási díj.....	9
III.1.5. Lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó díj.....	9
III.1.6. Ingatlan szakértői díjak.....	9
III.2. KÖLTSÉGEK.....	10
III.2.1. Ingatlan fedezethez kapcsolódó egyéb költségek.....	10
III.2.2. Postaköltség.....	10
III.3. EGYÉB RENDELKEZÉSEK	10
III.3.1. Késedelmi kamat.....	10
III.3.2. Közjegyzői okiratba foglalás költsége.....	11
III.3.3. Kamatváltozási mutatók.....	11
III.3.4. THM meghatározása.....	12
IV. REPRESENTATÍV PÉLDÁK.....	13
Lábjegyzetek.....	14

I. AKTUÁLIS TERMÉKEK KONDÍCIÓI

I.1. KEDVEZMÉNYEK, AKCIÓK

1. Folyósítási díj akció:

A Hitelintézet a 2017. szeptember 01. napjától visszavonásig, de legkésőbb 2017. december 31. napjáig átvett és legkésőbb 2018. február 28. napjáig szerződött Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek és Tízes Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek esetén nem számítja fel a folyósítási díj 100%-át.

2. Közjegyzői díj átvállalási akció:

A 2017. szeptember 01. napjától visszavonásig, de legkésőbb 2017. december 31. napjáig átvett és legkésőbb 2018. február 28. napjáig szerződött Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek és Tízes Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek esetén a Hitelintézet átvállalja a hitelszerződés közjegyzői okiratba foglalásának költségét legfeljebb 50.000 forintos összeghatárig a kölcsönszerződésben foglaltak szerint.

3. Kamatkedvezmény akció:

A 2017. szeptember 01. napjától visszavonásig, de legkésőbb 2017. december 31. napjáig átvett és legkésőbb 2018. február 28. napjáig szerződött Tízes Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek esetén a Hitelintézet a meghirdetett kamatkedvezményeken felül akciós jelleggel 0,20 százalékpont kamatkedvezményt nyújt.

A kamatkedvezményre vonatkozó feltételek és előírások részletei jelen Hirdetmény I.1.4. pontjában találhatóak.

4. Kamatkedvezmények a 2017. szeptember 01. napjától átvett Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel kérelmekre

Kedvezmény feltétele*	5.000.000 Ft hitelösszeg alatt	5.000.000 Ft – 8.999.000 Ft hitelösszeg esetén	legalább 9.000.000 Ft hitelösszeg esetén
Rendszeres, 150.000 Ft mértékű havi jóváírás ** elvárása nélkül	0 százalékpont	0 százalékpont	0 százalékpont
Legalább 150.000 Ft mértékű rendszeres, havi jóváírás ** vállalásával	0,2 százalékpont	0,7 százalékpont	1,2 százalékpont

*A kamatkedvezmény további feltétele – a táblázatban található feltételrendszeren felül – a Hitelintézetnél lakossági fizetési számla nyitása/megléte és annak futamidő alatti folyamatos fenntartása. A lakossági jelzáloghitelek igénylése esetén a Hitelintézet lehetőséget biztosít a törlesztési kötelezettségek teljesítése érdekében díjmentes Hitel-nyilvántartási szám(la) igénylésére, mely esetén kamatkedvezmény nem vehető igénybe.

A kamatkedvezmények új jelzáloghitel igénylése esetén érvényesek és a meghirdetett kamatsávok felső értékéből kerülnek levonásra. A fenti kamatkedvezmények további, meghirdetett akciós kedvezményekkel összevonhatóak, de a kedvezmények együttes mértéke nem haladhatja meg a termékre vonatkozóan meghirdetett kamatsáv mértékét. Amennyiben az igényelt és a szerződött hitelösszeg egymástól eltér, abban az esetben az Ügyfél által igénybe vehető kamatkedvezmény mértéke a kölcsönszerződésben rögzített hitelösszeg alapján kerül meghatározásra.

A kamatkedvezmény együttes feltételeként az Ügyfél vállalja, hogy a Kölcsön teljes futamideje alatt folyamatosan fenntartja Hitelező által vezetett Fizetési számláját/lakossági Bankszámláját, amelyen havi rendszeres legalább 150.000 Ft jóváírást vállal – akár több részletben is - teljesíteni, és nem esik 60 napot meghaladó késedelembe fizetési kötelezettségeivel.

Hitelező – amennyiben a Táblázat szerint kamatkedvezményt nyújtott az Ügyfél részére – a kamatkedvezményre vonatkozó feltételek fennállását (a Hitelezőnél vezetett fizetési számlának a fenntartását, és ezen számlán havi rendszeres legalább 150.000 Ft – akár több részletben történő – jóváírás teljesítését, és a fizetési kötelezettségek teljesítésének késedelemmentességét, legfeljebb 60 napot meg nem haladó késedelemmel) az ügyleti évhez igazodva, az első évfordulót követően 6 havonta felülvizsgálja.

- Amennyiben Ügyfél a vizsgálat időpontjában fizetési számlával nem rendelkezik, vagy a hiteltörlesztésével legalább 60 napja késedelemben áll, vagy a vizsgálat napját megelőző utolsó 4 hónapban a vállalt rendszeres havi jóváírást nem teljesíti, a nyújtott kamatkedvezmény megvonható. Ebben az esetben a felülvizsgálat időpontját követő esedékességi naptól a kamat mértéke a Hitelintézet mindenkor aktuális vonatkozó Hirdetményében szereplő, azonos hiteltermékre vonatkozó kamatszám felső értéke.
- Amennyiben Ügyfél a vizsgálat időpontjában fizetési számlával újra rendelkezik, és a hiteltörlesztésével már nem áll 60 napot meghaladó késedelemben, és a vizsgálat napját megelőző utolsó 4 hónapban a vállalt rendszeres havi jóváírást már teljesíti, a szerződésben rögzített kamatkedvezmény a következő esedékességi naptól visszaállításra kerül.
- Amennyiben Ügyfél a kamatkedvezmény fenntartásának feltételeit nem teljesíti, a feltételhez tartozó kamatkedvezményt a Hitelező a teljes hátralévő futamidőre megvonhatja, és a kamatkedvezmény nélkül számított törlesztő részlet megfizetésére köteles, melyről a Hitelező írásban értesíti.
- Amennyiben Ügyfél a kamatkedvezmény fenntartásának feltételeit újra teljesíti, úgy a feltétel teljesítését követő Esedékességi naptól kezdődően a kamatkedvezmény a Hitelező által visszaállításra kerül és ismét a kamatkedvezménnyel számított törlesztő részlet megfizetésére köteles, melyről a Hitelező írásban értesíti.

**** Rendszeres, havi jóváírás:** a lakossági fizetési számlára érkező átutalási tranzakciók. Kivéve:

- a Hitelintézet hitelezésével kapcsolatos számlára érkező jóváírások
- saját számlák közötti átvezetések
- lakossági betétlejárataiból, betétfeltörésből, illetve betéti kamatjóváírásából, valamint saját értékpapírszámláról származó jóváírások

A jóváírás szempontjából havi periódusnak az esedékes hóvégi zárást megelőző hónap 16. napja és az aktuális hónap 15. naptári napja közötti időszakot értjük.

I.2. PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGHITELEK

I.2.1. Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel

Termékjellemzők	
Induló kamat	5 éves ÁKK hozama + kamatfelár. Az induló kamat kezdeti mértéke nem lehet magasabb, mint a vonatkozó referenciahozam (az 5 éves ÁKK hozamának) 3,5 százalékponttal növelt mértéke.
Kamatozás típusa	5 éves kamatperiódusokban rögzített kamatozás
Kamat módosítása	A termékre meghatározott kamatváltoztatási mutató (jelen Hirdetmény III.3.3. pontjának módszere) alapján 5 évente változtatható a kamat mértéke.
Futamidő	36 - 360 hónap
Kölcsönösszeg	1.000.000 Ft-tól 50.000.000 Ft-ig

A 2017. szeptember 01. napjától átvett hitelek esetén:

Termék megnevezése	Megjegyzés	Induló kamat meghatározásának módja		THM	
		Jelenleg	Előző Hirdetményben	Jelenleg	Előző Hirdetményben
I.2.1.1. Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel vásárlásra, lakáscélú hitelkiváltásra	Az elérhető kamatkedvezményeket a Hirdetmény I.1. pontja tartalmazza.	5 éves ÁKK hozama + 2,30% - 3,50%, azaz jelenleg*: 3,93% - 5,13%	-	4,29% - 5,45%	-

* A Hirdetmény hatálya alatt érvényes referenciahozammal számolva. A kölcsönszerződésben a befogadás hónapjában érvényes Hirdetmény szerinti referenciahozam figyelembevételével kerül meghatározásra a kamat mértéke.

Induló kamat mértéke (%/év)				
Termék megnevezése	Kedvezmény feltétele	5.000.000 Ft hitelösszeg alatt	5.000.000 Ft – 8.999.000 Ft hitelösszeg esetén	legalább 9.000.000 Ft hitelösszeg esetén
Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel vásárlásra, lakáscélú hitelkiváltásra	Rendszeres, 150.000 Ft mértékű havi jóváírás elvárása nélkül	5,13%	5,13%	5,13%
	Legalább 150.000 Ft mértékű rendszeres, havi jóváírás vállalásával	4,93%	4,43%	3,93%

I.2.2. Tíz Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel

Termékjellemzők	
Induló kamat	10 éves ÁKK hozama + kamatfelár. Az induló kamat kezdeti mértéke nem lehet magasabb, mint a vonatkozó referenciahozam (a 10 éves ÁKK hozamának) 3,5 százalékponttal növelt mértéke.
Kamatozás típusa	10 éves kamatperiódusokban rögzített kamatozás
Kamat módosítása	A termékre meghatározott kamatváltoztatási mutató (jelen Hirdetmény III.3.3. pontjának módszere) alapján 10 évente változtatható a kamat mértéke.
Futamidő	72 - 360 hónap
Kölcsönösszeg	1.000.000 Ft-tól 50.000.000 Ft-ig

A 2017. szeptember 01. napjától átvett hitelek esetén:

Termék megnevezése	Megjegyzés	Induló kamat meghatározásának módja		THM	
		Jelenleg	Előző Hirdetményben	Jelenleg	Előző Hirdetményben
I.2.2.1 Tíz Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel vásárlásra, lakáscélú hitelkiváltásra	Az elérhető kamatkedvezményeket a Hirdetmény I.1. pontja tartalmazza.	10 éves ÁKK hozama + 2,10% - 3,50%, azaz jelenleg*: 5,00% - 6,40%	-	5,42% - 6,81%	-

* A Hirdetmény hatálya alatt érvényes referenciahozammal számolva. A kölcsönszerződésben a befogadás hónapjában érvényes Hirdetmény szerinti referenciahozam figyelembevételével kerül meghatározásra a kamat mértéke.

Termék megnevezése	Kedvezmény feltétele	Induló kamat mértéke (%/év)		
		5.000.000 Ft hitelösszeg alatt	5.000.000 Ft – 8.999.000 Ft hitelösszeg esetén	legalább 9.000.000 Ft hitelösszeg esetén
Tíz Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel vásárlásra, lakáscélú hitelkiváltásra	Rendszeres, 150.000 Ft mértékű havi jóváírás elvárása nélkül	6,20%	6,20%	6,20%
	Legalább 150.000 Ft mértékű rendszeres, havi jóváírás vállalásával	6,00%	5,50%	5,00%

III. DÍJAK, KÖLTSÉGEK ÉS EGYÉB RENDELKEZÉSEK

III.1. DÍJAK

III.1.1. Szerződésmódosítási díj

Megnevezés	Mértéke [1]		Esedékesség
	Jelenleg	Előző Hirdetményben	
Szerződésmódosítási díj [2]	24 975 Ft / alkalom	-	Szerződésmódosításkor

III.1.2. Ügyintézési díjak

Megnevezés	Mértéke [1]		Esedékesség
	Jelenleg	Előző Hirdetményben	
Igazolás, kimutatás kiállítása, egyéb ügyintézésre vonatkozó kérelem benyújtásának díja [3]	5 294 Ft / alkalom	-	Ügyintézésre vonatkozó kérelem benyújtásakor.
Ingyatlanfedezetet érintő módosítások díja, melyek nem járnak a kölcsön- és zálogszerződés módosításával	24 125 Ft / alkalom	-	Kérelem benyújtásakor.
Idegen pénznemben* fennálló tartozás átváltásának díja	A kérelem benyújtásának napján fennálló tartozás 2,00%-a	-	Ügyintézésre vonatkozó kérelem benyújtásakor.

* A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény 21/C. § alapján idegen pénznemben fennállónak minősülő tartozás esetén. (Egy adott hitel pénzneme, akkor tekinthető idegen pénznemnek, ha az a hiteligénylés időpontjában eltér az Ügyfél állandó lakóhelye szerinti tagállam hivatalos pénznemétől. Az idegen pénznemű hitelt forintról euróra, illetve euróról forintra lehet átváltani a jogszabályi (Fhtv.) feltételek teljesülése esetén.)

III.1.3. Szerződéses feltételek nem teljesítése kapcsán felmerülő (monitoring) díjak

Megnevezés	Mértéke [1]		Esedékesség
	Jelenleg	Előző Hirdetményben	
Nem szerződésszerű, nem pénzügyi teljesítéssel összefüggő ügyintézés (monitoring) díja [4]	7 442 Ft / alkalom	-	A felszólításban megjelölt határidő leteltét követő 10 munkanapon belül.
Nem szerződésszerű, pénzügyi teljesítéssel összefüggő ügyintézés (monitoring) díja [5]	3 196 Ft / alkalom	-	A törlesztés/törlesztőrészlet esedékességét követő 20. napon.
Jelzálogjog bejegyzés ellenőrzésének díja	5 994 Ft / alkalom	-	A folyósítást követő 90. nap után, amennyiben az Ügyfél nem teljesíti a jelzálogjog bejegyzés igazolására vonatkozó kötelezettségét.
Nem a Hitelintézet által kezdeményezett végrehajtásba történő becsatlakozás díja	21 428 Ft / alkalom	-	Végrehajtási eljárásba történő becsatlakozáskor.

III.1.4. Folyósítási díj

Díj megnevezése	Mértéke		Esedékesség	Megfizetés módja
	Jelenleg	Előző Hirdetményben		
Folyósítási díj	0,75%, maximum 150 000 Ft	-	Egyszeri	A kölcsön folyósításakor, a folyósított kölcsönösszeg után.

III.1.5. Lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó díj

Díj megnevezése	Mértéke		Esedékesség
	Jelenleg	Előző Hirdetményben	
Előtörlesztési díj	1,00%	-	Az előtörlesztés bejelentett és a Hitelintézet által elfogadott értéknapján, a ténylegesen előtörlesztett kölcsöntartozás összege után.

A Bank az alábbi esetekben nem számít fel előtörlesztési díjat:

- Ha az előtörlesztés visszafizetési biztosítékként kötött biztosítási szerződés alapján történt
- Hitelintézetben belüli hitelkiváltás miatti előtörlesztés esetén, melynél az újonnan felvett kölcsön összege eléri vagy meghaladja a kiváltandó hitel fennálló tőkeösszegét;
- Hitelkiváltás során, amennyiben az előtörlesztés a korábbi hitelt nyújtó intézet által a Hitelintézet számára visszautalt, fennálló tartozás visszafizetésére fordított összeg feletti hitelrészből történik;
- Amennyiben az Ügyfél a kamatperiódus fordulót megelőző 60 nappal közli a Hitelintézettel a kamat módosítása miatt a hitelszerződés felmondását;
- A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek esetében bármely lakástakarék-pénztári, a lakástakarék-pénztári szerződésben rögzített összegű havi betét befizetésével a teljes vagy részleges előtörlesztés időpontjáig szerződés szerint elérhető megtakarításból, a hozzá kapcsolódó állami támogatásból és az azokra jóváírt kamatból finanszírozott teljes vagy részleges előtörlesztés annak lejáratakor díjmentes.

III.1.6. Ingatlan szakértői díjak

Szakértői vélemény megnevezése	Mértéke		Esedékesség	Megfizetés módja
	Jelenleg	Előző Hirdetményben		
Ingatlan értékbecslési díja	31 668 Ft / ingatlan	-	A kölcsönkérelem, illetve a fedezetcsere vonatkozó igény befogadásakor.	Pénztári befizetéssel, illetve átutalással.
Ingatlan felülvizsgálati díja (Helyszíni szemle díja)	18 731 Ft / ingatlan	-	Felülvizsgálatonként, illetve a vizsgálatra vonatkozó időpontban.	

III.2. KÖLTSÉGEK

III.2.1. Ingatlan fedezethez kapcsolódó egyéb költségek [6]

Ezen költségek minden esetben megegyeznek a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből (Takarnet) a Hitelintézet által az Ügyfél kérelmének teljesítése érdekében végrehajtott elektronikus lekérdezésért a Földmérési és Távérzékelési Intézet részére fizetendő elektronikus adatszolgáltatási díj összegével, melynek mértékét a mindenkor hatályos, erre vonatkozó jogszabályok határozzák meg.

Megnevezés	Mértéke	Esedékesség
Tulajdoni lap másolat lekérdezés Takarneten keresztül	3 600 Ft / ingatlan	Az ügyintézésre vonatkozó kérelem benyújtásakor, illetve a lekérdezés megtörténtekor.
Nem hiteles tulajdoni lap másolat lekérdezés Takarneten keresztül	1 000 Ft / ingatlan	
Térképmásolat lekérdezés Takarneten keresztül	3 000 Ft / ingatlan	

III.2.2. Postaköltség

Megnevezés	Mértéke	Esedékesség
Belföldi szabvány méretű tértivevényes levél feladásának költsége*	610 Ft	Az ügyintézésre vonatkozó kérelem benyújtásakor.

*Ez a költség minden esetben megegyezik a Magyar Posta által meghatározott díj összegével

III.3. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

III.3.1. Késedelmi kamat

Megnevezés	Kamat mértéke (%/év)	Esedékesség	Törlesztés módja
Késedelmi kamat éves mértéke tőkére, kamatra és minden egyéb díjra vagy költségre	ügyleti kamat x 1,5 + 3 százalékpont, de max. a mindenkori THM maximum (lásd a III.3.4. pontban)	Konstrukció esedékessége szerint.	Konstrukció kamatfizetése szerint.

A szerződés felmondását követő 90. nap elteltével a Hitelintézet az Ügyfél nem teljesítése miatt a felmondás napját megelőző napon érvényes ügyleti kamatot, költséget és díjat meghaladó mértékű késedelmi kamatot, költséget és díjat nem számít fel. A késedelmi kamat kiszámítása módja a felmondás napját megelőző napon érvényes ügyleti kamatot, de legfeljebb az ügyleti kamatot másfélszerese +3 százalékpont vagy a mindenkor hatályos THM legfelső mértéke közül az alacsonyabb mérték.

III.3.2. Közjegyzői okiratba foglalás költsége

A kölcsönszerződések és kapcsolódó egyéb szerződések megkötésének, ill. módosításának közjegyzői okiratba foglalásának költsége az ügyfelet terheli. A közjegyzői költség pontos mértéke a közjegyzői díjszabásról szóló 14/1991. (XI.26.) IM rendelet alapján kerül a közjegyző által meghatározásra.

III.3.3. Kamatváltoztatási mutatók

A **kamatváltoztatási mutató** két kamatperiódus közt a hitel kamaperiódusával megegyező futamidejű magyar állampapírhozam százalékos változásból indul ki, amely százalékos változásnak a bázisra – 2015. január első munkanapján az Államadósság Kezelő Központ által közzétett 5, illetve 10 éves állampapír referencia kamat - vetített mértéke adja meg a viszonyszámot bázispontban kifejezve. Az ügyfél kamata (azaz az 5 vagy 10 éves ÁKK hozam + kamatfelár összegeként meghatározott induló kamat) tehát olyan mértékben változik az új kamatperiódusban az ott meghatározott kamatváltoztatási mutatók alapján meghatározott mértékkel, amely megegyezik az állampapírhozamok százalékos változásával.

Képletben:

$$Index_t = ákk_t \times 1,25$$

$$Index_{t+1} = Index_t \times \left(\frac{ákk_{t+1}}{ákk_t} \right)$$

Kamatváltoztatás mértéke:

$$H1K = Index_{t+1} - Index_t \quad \text{ahol:}$$

- t a kamatperiódust jelöli, mely maximum 6 lehet (5 darab kamatváltoztatás)
- H1K_t kezdeti értéke a 2015. január első munkanapján az Államadósság Kezelő Központ által közzétett 5, illetve 10 éves állampapír referencia kamat szorozva 1,25-vel
- ákk 1,2,3,...5 a kamatperiódus fordulónapja előtti 120. nap hónapját megelőző hónapban az Államadósság Kezelő Központ által közzétett 5, illetve 10 éves állampapír referencia kamat havi átlaga

A Hitelintézet az Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel esetében a H1K5, a Tízes Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel esetén a kamatváltoztatási mutató H1K10 változatát alkalmazza.

III.3.4. THM meghatározása

A Reprezentatív példában feltüntetett THM-ek (teljes hiteldíj mutatók) meghatározása 5 millió forint hitelösszeg és 20 éves futamidő feltételezésével történt, az alábbi járulékos szolgáltatások adott termékre vonatkozó költségének figyelembe vételével: az alapszámlához való hozzáférésről, az alapszámla jellemzőiről és díjazásáról szóló 262/2016. (VIII.31.) számú Kormányrendelet szerinti Alapszámla számlavezetési díja, 3 db Takarnet lekérdezés díja, 1 db ingatlan értékbecslési díja, a jelzálogjog ingatlan nyilvántartásába történő bejegyzésének díja, folyósítási jutalék. A Hirdetményben a Hitelintézet a THM minimum meghatározása során a legmagasabb kamatkedvezménnyel, míg a THM maximum értékének meghatározása során a kedvezmény nélküli kamattal számol.

Tájékoztatjuk, hogy a hitel fedezete ingatlanra bejegyzett jelzálogjog. A jelzáloghitelek igényléséhez a fedezetül bevont ingatlanra vonatkozóan vagyonbiztosítás megkötése vagy megléte szükséges, amelynek költségét - a pontos összeg ismeretének hiányában - a reprezentatív példában szereplő THM nem tartalmazza.

A THM számítása során alkalmazott képlet:

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

C_k: a k számú 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 sorszám

t_k: az első hitelfolyósítás időpontja és minden ezt követő hitelfolyósítás időpontja közötti időtartam években és töredékekben kifejezve, ezért t₁=0,

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

X: a THM értéke

A THM meghatározása az aktuális feltételek és a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, a feltételek változása esetén mértéke módosulhat. A THM-mutatók értéke nem tükrözi a változó kamatozású hitelek kamatkockázatát.

A THM a hitel teljes díjának arányát fejezi ki a hitel teljes összegéhez viszonyítva éves alapon és százalékban kifejezve.

A vonatkozó és hatályos jogszabály (Fhtv.) meghatározza a jelzálogkölcsön nyújtásánál alkalmazható THM maximumát, mely alapján a pénzügyi intézmény a fogyasztónak nem nyújthat olyan kölcsönt, amelynek a teljes hiteldíj mutatója meghaladja a jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértékét.

THM maximum jelzálogkölcsönök esetén: **24,90%**

A Hitelintézet által nyújtott kölcsönök esetén a THM az alábbi - jogszabály által előírt, a Bank számára ismert - díjakat, ill. költségeket tartalmazza:

- kamat
- folyósítási díj
- ingatlan értékbecslési díj
- ingatlan-nyilvántartási eljárás költségei (jelzálogjog bejegyzése, módosítása, törlése, tulajdoni lap másolat kiváltása)
- hiteltörlesztéshez előírt bankszámla számlavezetési és fizetési műveletekkel kapcsolatos díjai

IV. REPRESENTATÍV PÉLDÁK

Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek vásárlásra, lakáscélú hitelkiváltásra		
Konstrukció	Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel ingatlancélra	Tízes Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel ingatlancélra
Fedezet	a jelzáloghitel fedezeteként bevont ingatlan(ok)ra jelzálogjog kerül bejegyzésre	a jelzáloghitel fedezeteként bevont ingatlan(ok)ra jelzálogjog kerül bejegyzésre
Hitelkamat típusa	Változó kamatozás	Változó kamatozás
Hitel összege	5 000 000 Ft	5 000 000 Ft
Hitel devizaneme	HUF	HUF
Hitel futamideje	20 év	20 év
Törlesztőrészek száma	240	240
Vállalt havi rendszeres jóváírás összege	150 000 Ft-tól	150 000 Ft-tól
Hitelkamatláb mértéke	4,43%	5,50%
THM	5,34%	6,46%
Törlesztőrészlet összege	31 616 Ft	34 618 Ft
A fogyasztó által fizetendő teljes összeg	8 034 708 Ft	8 755 188 Ft
A hitel teljes díjában foglalt díj, jutalék, költség és adó	3 034 708 Ft	3 755 188 Ft

Lábjegyzetek

- [1] A díj szerződésenként kerül felszámításra.
- [2] Nem kerül felszámításra jelzáloghitelek futamidejének meghosszabbítása esetén, amennyiben a futamidő meghosszabbításra öt éven belül nem került sor. Továbbá jelzáloghitel esetén, amennyiben a szerződése alapján fennálló kötelezettsége teljesítésével a fogyasztó legalább kilencven napos késedelembe van, a fogyasztó a futamidő alatt egy alkalommal írásban kezdeményezheti a futamidő meghosszabbítását legfeljebb öt évvel. Az ilyen kérelem esetén sem kerül felszámításra a díjtétel. Továbbá az adósnak a kamatperiódus fordulónapján díjmentesen (kivéve a Hitelező érdekkörén kívül felmerülő költségeket) lehetősége van a következő kamatperiódus hosszának megváltoztatására vagy a hátralévő futamidőre fix kamat meghatározására, feltéve, hogy a Hitelező az adós által választott kamatperiódus mellett, vagy a teljes futamidőre számított fix kamatozással is forgalmaz kölcsönt a kamatperiódus forduló-napján. A kamatperiódus módosításának lehetőségéről a Hitelező legalább 90 nappal a kamatperiódus lejárat előtt értesíti az adóst a kamatperiódus fordulónapját követő kamat mértékéről szóló jogszabályi tájékoztatással együtt. Az adós a kamatperiódus hosszának megváltoztatására irányuló szándékáról legalább 30 nappal a kamatperiódus lejárat előtt írásban értesíti a Hitelezőt.
- [3] Abban az esetben kerül felszámításra, amennyiben az Ügyfél a Hitelintézet részéről igazolást, másolatot igényel, vagy a Bank az Ügyfél által igényelt szolgáltatás nyújtásával egyidejűleg igazolást ad ki az Ügyfél részére, továbbá, amikor az Ügyfél egyéb, a szerződésben foglaltakon túlmenően, ügyintézésre vonatkozó kérelmet nyújt be.
- [4] Abban az esetben kerül felszámításra, amennyiben az Ügyfél a Hitelintézet által küldött felszólító levélben foglalt kötelezettségeinek a megadott határidőn belül nem tesz eleget.
- [5] Abban az esetben kerül felszámításra, amennyiben a hitel a törlesztés/törlesztőrészlet esedékességét követő 20. napon legalább 5 000 Ft összeggel hátralékos.
- [6] Jelenleg ezen költségek mértékét a 1996. évi LXXXV. tv. 28 §-a, valamint a 63/1999. (VII. 21.) FVM–HM–PM együttes rendelet határozza meg.