



Szerződés száma:

KÖLCSÖNSZERZŐDÉS
lakásépítés céljára
az Otthon Start program keretében
a 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet szerint

amely létrejött egyrészről az

Név:	ERSTE BANK HUNGARY Zrt.
Székhely:	1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Cégjegyzékszám:	01-10-041054
Statisztikai azonosító:	10197879-6419-114-01
Adószám:	10197879-4-44
Csoport azonosító szám:	17781042-5-44
Csoport közösségi adószám:	HU17781042
Képviselőtében eljáró fiók:	ERSTE BANK HUNGARY Zrt.,

mint folyósító hitelintézet (a továbbiakban, mint: **Bank**),
 másrészről

Név:	.....
Születéskori neve:	.....
Anyja születési neve:	.....
Születési helye és ideje:	.....
Személyi száma:	.....
Adóazonosító jele:	.....
Azonosító okmány típusa és száma:	.....
Melyik ország állampolgára:	.....
Állandó lakcíme:	.....
Levelezési címe:	.....

mint adós (a továbbiakban, mint: **Adós**, úgy is mint: **Támogatott személy**)
 valamint

Név:	.....
Születéskori neve:	.....
Anyja születési neve:	.....
Születési helye és ideje:	.....
Azonosító okmány típusa és száma:	.....
Személyi száma:	.....
Adóazonosító jele:	.....

Melyik ország állampolgára:	.....
Állandó lakcíme:	.....
Levelezési címe:	.....

mint adóstárs (a továbbiakban, mint: **Adós**, úgy is, mint: **Támogatott személy**) között
az alábbi feltételekkel:

I. A Kölcsön egyedi feltételei

1. A Kölcsön

A kölcsön típusa:	Az Otthon Start program keretében biztosított lakáshitel a 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet szerint (a továbbiakban: Rendelet)
A kölcsön célja:	lakás vagy egylakásos lakóépület építése (a továbbiakban: otthon, vagy lakás)
A kölcsön célját képező ingatlan helyrajzi száma:	.....
A kölcsön célját képező ingatlan természetbeni címe:	.....
Az ingatlan teljes építési költsége:	 HUF
Az ingatlan várható forgalmi értéke:	 HUF
Az ingatlan várható HBÉ értéke:	 HUF
Az építés befejezésének határideje:	A kölcsön rendelkezésre tartási idejének vége
A kölcsön összege:	 HUF, azaz forint
A kölcsön devizaneme:	forint
A kölcsön futamideje:	... hónap
A kölcsön rendelkezésre tartási ideje:	 hónap
A rendelkezésre tartási idő kezdő napja:	a kölcsön első folyósításának napja
A rendelkezésre tartási idő lejártá:	.....
Az annuitás számítás megkezdésétől számított részfutamidő:	... hónap
Az első ügyleti év kezdő napja:	A kölcsön folyósítását követő 15-e
Adós bankszámla száma:	.....
Vállalkozó bankszámla száma:	.....

2. A Kölcsön járulékai

Kamat típusa a kamattámogatási időszakban:	kamatperiódusonként változó mértékű kamat
Kamatperiódus hossza:	a futamidő végéig 5 év

Az ügyleti kamat mértéke tájékoztató jelleggel a szerződéskötés napjára:	5 éves ÁKK 110 % + 1 %, azaz: ...%, azaz ... százalék
Kamattámogatás mértéke:	a jelen szerződés szerint meghatározott ügyleti kamat 3 %-kal csökkentett mértéke: ... % / év
Adós által fizetendő kamattámogatással csökkentett ügyleti kamat mértéke:	... % / év
Az első kamatperiódus kezdő napja:	a kölcsön folyósítását követő 15-e
Kamat típusa a kamattámogatási időszakot követően:	kamatperiódusonként változó mértékű kamat 5 éves ÁKK 110 % + 1 %
Kamatperiódus a kamattámogatási időszakot követően:	5 éves.
Folyósítási jutalék összege:	30.000 HUF
Rendelkezésre tartási díj mértéke:	...% / év
Teljes hiteldíj mutatója (THM):	... %

3. A Kölcsön törlesztése

Rendelkezésre tartási jutalék összege:	 HUF / hó
Az első rendelkezésre tartási jutalék megfizetésének várható időpontja:	.....
Törlesztés gyakoriság:	havonta
Az első törlesztés esedékességének várható időpontja:	.....
Az utolsó törlesztés esedékességének várható időpontja:	.....
A törlesztések száma:	...
Törlesztőrészlet (tőke + ügyleti kamat) összege:	 HUF / hó
Az első törlesztőrészlet esedékességének várható időpontja:	.....

Az utolsó törlesztőrészlet esedékességének várható időpontja:	.....
A törlesztőrészletek száma:	.....
Törlesztés gyakorisága:	havonta
Az első törlesztés esedékességének várható időpontja:	.....
Az utolsó törlesztés esedékességének várható időpontja:	.....
A törlesztések száma:	12
Törlesztés (ügyleti kamat) összege:	 HUF / hó
Törlesztőrészlet (tőke + ügyleti kamat) összege:	 HUF / hó
Törlesztőrészlet gyakorisága:	havonta
Az első törlesztőrészlet megfizetése:	.....
Az utolsó törlesztőrészlet megfizetése:	.....
A törlesztőrészletek száma:	...
A visszafizetendő teljes összeg:	 HUF
Kölcsön törlesztésre kijelölt lakossági bankszámla száma:	.....

4. A Kölcsön biztosítéka(i), a fedezetül szolgáló ingatlan(ok)

Önálló zálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom	
Ingatlan helyrajzi száma:	.....
Ingatlan természetbeni címe:	.....
Ingatlan tulajdonosa:	.....
Tulajdoni hányada:	... / ...
Ingatlan várható helyrajzi száma:	.....
Ingatlan természetbeni címe:	.....
Ingatlan tulajdonosa:	.....
Tulajdoni hányada:	... / ...

5. Hitelközvetítői adatok

Felek rögzítik, hogy jelen ügylet hitelközvetítő közreműködésével jött létre.

Hitelközvetítő neve:	
----------------------	-------

Hitelközvetítő címe:

.....

II. Folyósítási feltételek

1. A kölcsön első részletének, illetve, egyösszegben történő folyósítás esetén folyósításának együttes feltételei az alábbiak:
2. A következő részlet folyósításának feltételei:
3. Az utolsó részlet folyósításának feltételei:
4. Minden folyósítási szakaszban érvényes feltétel:
5. Támogatott személy tudomásul veszi, hogy ha az otthon építését a saját erőn és az Otthon Start kölcsönön felül kamattámogatással nem érintett kölcsön igénybevételel valósítja meg, akkor az Otthon Start kölcsön kizárólag a kamattámogatással nem érintett kölcsönrel egyidejűleg vagy azt követően folyósítható.
6. Támogatott személy tudomásul veszi, hogy a folyósítás akkor kezdhető meg, ha a kamattámogatással nem érintett kölcsönön kívül saját erejét az otthon építésére már felhasználta.

III. Az Otthon Start hitelprogram általános feltételei

1. Adós a jelen kölcsönszerződéssel igénybe veszi az Otthon Start hitelprogram keretében elérhető forint alapú kölcsönt (a továbbiakban: kölcsön) a kamattámogatással.
2. A jelen kölcsönszerződésben az Adós / Támogatott személy, valamint az Adóstárs / Támogatott személy jogait és kötelezettségeit, továbbá a jognyilatkozatait, kötelezettségvállalásait a kölcsönszerződésben szereplő valamennyi Adós / Támogatott személy, valamint Adóstárs / Támogatott személy jogaiként és kötelezettségeiként, illetve jognyilatkozataiként, kötelezettségvállalásaiként is érteni kell.
3. Adós Támogatott személy elfogadja, hogy a kamattámogatás igénybevételenek feltétele, hogy a kölcsönkérelem benyújtásának időpontjában és a benyújtását megelőző tíz éven belül nem rendelkezett saját tulajdonú belterületi lakóingatlannal.

Adós Támogatott személy tudomással bír arról, hogy nem minősül saját tulajdonú belterületi lakóingatlanban, - így tulajdoni hányadtól és lakóingatlanok számától függetlenül jogosult a jelen kölcsönre, ha a Támogatott személy a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjában és a benyújtását megelőző tíz éven belül

- egyidejűleg legfeljebb egy belterületi lakóingatlanban, legfeljebb 50 % tulajdoni hányaddal rendelkezett,
- olyan belterületi lakóingatlanban rendelkezett tulajdonjoggal, amelyben tulajdoni hányadának aktuális piaci értéke vagy – az értékesített ingatlan esetén – az adásvételi szerződésben szereplő vételára nem haladta meg a 15 mFt-ot,
- olyan belterületi lakóingatlanban rendelkezik vagy rendelkezett, amely haszonélvezettel terhelt került a tulajdonába, és az érintett lakóingatlanban a kölcsön iránti kérelem benyújtásakor is ugyanazon haszonélvező lakik, vagy
- amelynek lebontását az építésügyi hatóság elrendelte vagy engedélyezte

4. A Támogatott személy tudomásul veszi, hogy

- a kamattámogatással érintett otthonban kizárólag a Támogatott személy szerezhethet tulajdont,
- házastársak esetén az otthonban a házaspár mindkét tagja szerezhethet tulajdonjogot,
- házastársak közös igénylése esetén mindkét házastárs szülei bevonhatók adóstársként a hitelügyletbe,
- gyermek és szülő együttes igénylése esetén csak a gyermek szerezhethet tulajdont az otthonban, azaz a gyermeknek a kölcsön igénybevétele az otthon tulajdonosává kell válnia,
- a kamattámogatás csak egyszer vehető igénybe, ezért gyermek és szülő együttes igénylése esetén, további gyermekkel vagy házastárssal történő ismételt igénybevétele nem lehetséges.

5. A Támogatott személy tudomásul veszi, hogy az otthon nettó alapterületének négyzetméterára nem haladhatja meg a bruttó 1.500.000 Ft-ot.

6. Támogatott személy tudomásul veszi, hogy ugyanazon lakáscél megvalósításához egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerinti lakáscélú állami támogatásokat is igénybe vehet.

IV. A Kölcsön általános feltételei

1. A Bank az Adós / Támogatott személy részére az I. fejezetben megjelölt összegű és futamidejű kamattámogatott kölcsönt nyújt.

A Támogatott személy Adós önállóan, Támogatott személy Adósok egyetemlegesen kötelezik magukat a kölcsön és annak e szerződés szerinti járulécai megfizetésére.

2. A kölcsön felhasználásának célja az I. fejezetben megjelölt otthon felépítése. Adós kötelezi magát, hogy a kölcsönösszeget kizárólag az építésre használja fel.
3. Felek rögzítik, hogy az utolsó kölcsönrész folyósításának feltétele, hogy a kamattámogatás alapjául szolgáló Ingatlan, a Bank által elfogadott ingatlan-értébecslési szakvélemény / statikai szakvélemény alapján a lakhatási igények kielégítésére alkalmas.
6. Adós tudomásul veszi, hogy az építési munkák elvégzését legkésőbb az építés megkezdésétől számított 6 éven belül kell befejezni, amelyet a Bank helyszíni szemlét követően állapít meg.
7. A futamidő számítása a kölcsön első folyósítását követő 15-től indul. Az ügyleti év jelen szerződés vonatkozásában egy teljes év.

V. Hozzájárulások, nyilatkozatok

1. A Támogatott személy hozzájárul ahhoz, hogy
 - a jelen kölcsönszerződésben feltüntetett adatait, valamint
 - az Otthon Start hitelprogram elemeire vonatkozó információkata kamattámogatás szabályszerű igénybevételének ellenőrzése céljából, a Bank kezelje, felhasználja és továbbítsa a kormányhivatal, a Kincstár, valamint az állami adóhatóság részére.
2. A Támogatott személy jelen kölcsönszerződés aláírásával is büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy az Otthon Start hitelkérelem benyújtását megelőző 3 évben a Rendelet vagy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybe vett, vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás, vagy államilag támogatott lakáscélú kölcsön vonatkozásában a járási hivatal, a kormányhivatal, a Kincstár vagy az állami adóhatóság végleges döntésével, vagy a bíróság jogerős határozatával a vissza nem térítendő támogatás vagy a felvett kamattámogatás visszafizetésére nem kötelezte.
3. A Támogatott személy vállalja, legkésőbb a kölcsön utolsó részfolyósításáig a használatbavételi engedélyt, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló vagy egyszerű bejelentés esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványt a folyósítási feltételek szerint a Bank részére bemutatja.

4. A Támogatott személy büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy az építési tevékenységet végző nem közeli hozzátartozója vagy élettársa, ha az építési munkákat gazdálkodó szervezet végzi, a Támogatott személy a gazdálkodó szervezetben nem rendelkezik tulajdonnal, valamint a gazdálkodó szervezet tulajdonosa a Támogatott személynek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa.
5. Hozzájárul továbbá ahhoz, hogy az állami adóhatóság, a kormányhivatal és a Bank a dokumentumok valóságát, az azokban foglalt gazdasági események megtörténtét, az Otthon Start hitelprogram elemei igénybevételének jogszerűségét, felhasználásának szabályszerűségét a helyszínen (az otthonban is) ellenőrizze, és annak eredményéről a Bankot tájékoztassa, illetve, ha olyan jogszabálysértést is észlel, amellyel kapcsolatos eljárás a kormányhivatal hatáskörébe tartozik, a kormányhivatalt hivatalból értesítse.
6. A Támogatott személy tudomásul veszi, hogy a Bank havonta és negyedévente, a hónapot és a negyedévet követő hónap 15. napjáig személyes adatokat nem tartalmazó adatszolgáltatást teljesít a miniszter részére. Az adatszolgáltatás kiterjed a kölcsön, a kérelmek és a szerződések számára, összegére, fennálló állományára és a hitelintézet által folyósított, illetve lehívott kamattámogatások összegeire vonatkozóan.
7. A Bank a rendelkezésre bocsátott adatok tekintetében a 2011. évi CXII. törvényben foglaltaknak megfelelően biztosítja a személyes adatok védelméhez fűződő jogokat, a rendelkezésre bocsátott adatokat jelen szerződéses jogviszony szerinti elszámolás, kötelezettségek és jogosultságok teljesítésének igazolása, kockázatelemzési- és értékelési célok érdekében tartja nyilván és kezeli.

VI. A kölcsön

1. Az otthonteremtési kamattámogatott kölcsön szakaszai:
 - szerződéskötés,
 - törtidőszak,
 - rendelkezésre tartási idő,
 - folyósítás,
 - törlesztési időszak.
2. Törtidőszak:

A szerződéskötés és a kölcsön első részfolyósítása között eltelt időszak, amely időszak alatt a Támogatott személy a kölcsön első folyósításának feltételeit teljesíti. A törtidőszak alatt a Támogatott személynek tőke és kamatfizetési kötelezettsége nincs.

3. Rendelkezésre tartási idő:

A Bank a kölcsön összegét az I. fejezetben foglaltak szerint az Adós rendelkezésére tartja.

A rendelkezésre tartási idő a kölcsön első részletének folyósítási napjával kezdődik.

A rendelkezésre tartási idő nem tartalmazza a törtidőszakot.

A rendelkezésre tartott kölcsön összege a rendelkezésre tartási időszakon belül vehető igénybe. Amennyiben az Adós a rendelkezésre tartási időn belül a kölcsönt csak részben vette igénybe, az igénybe nem vett résszel a kölcsön összege automatikusan csökken.

A csökkentett kölcsön után a törlesztőrészlet nagyságáról a Bank írásban tájékoztatja az Adóst.

A rendelkezésre tartási idő lejáratí időpontja mindig az I. fejezetben meghatározott hónap 15. napja.

4. Folyósítás:

A Bank a kölcsönt az építés munkálatok készültségi fokával arányosan, szakaszosan, utólagosan a jelen kölcsönszerződésben meghatározott folyósítási feltételek maradéktalan megvalósulását követő 8 munkanapon belül folyósítja az Adós lakossági bankszámlájára.

Amennyiben a folyósításra rendelkezésre álló időtartam utolsó napja munkaszüneti, vagy bankszünnap a folyósítási kötelezettség végső határideje az azt követő munkanap.

A Bank jogosult vizsgálni, hogy akár a Támogatott személy jelen szerződés I.1. pontjában megjelölt számlája, akár a törlesztési számla nem áll-e zárolás alatt. Zárolás esetén a Bank jogosult a folyósítást megtagadni.

6. Amennyiben az Adós a jelen kölcsönszerződéssel finanszírozott kivitelezést magánérős építkezés formájában valósítja meg, úgy a kölcsön folyósítása az Adós Banknál vezetett - I. fejezetben megjelölt - számlájára történik. Az így folyósított összeget az Adós a jelen kölcsönszerződés rendelkezései szerint használhatja fel. Generálkivitelezős munkálatok esetén a kölcsön folyósítása a következőképpen történik. Adós a jelen kölcsönszerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul felhatalmazza a Bankot, hogy a lakossági bankszámlájára folyósított összeget, a jelen kölcsönszerződésben írt folyósítási feltételek megvalósítása esetén a jelen kölcsönszerződés I. fejezetében írt vállalkozói bankszámlára átutalja.

Az Adós fent megadott felhatalmazása alapján a lakossági bankszámlájára folyósított kölcsönösszeget a Bank a folyósítás időpontjától zárolja azzal, hogy az az Adós rendelkezése alól kikerül. Amennyiben az Adós az adott szakasz folyósításának feltételeit teljesíti, úgy a folyósított kölcsön a jelen

kölcsönszerződés szerinti bontásban a vállalkozó számlájára továbbutalásra kerül.

Felek rögzítik, hogy a Bank a folyósítás időpontjában az utolsó ismert bankszámlaszámra teljesíti az átutalást a vállalkozó részére.

7. A Bank az Adós előre egyeztetett igénybejelentése alapján folyósítja a kölcsön összegét.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen kölcsönszerződésben írt konstrukció sajátosságaira tekintettel a Bank automatikusan, az Adós külön írásbeli és szóbeli rendelkezése nélkül folyósítja a kölcsön összegét, ha a jelen kölcsönszerződés szerinti feltételeknek megfelel. A folyósítás akkor kezdhető meg, ha a Támogatott személy a kölcsönön kívül saját erejét a lakás építésére már felhasználta.

Felek megállapodnak abban, hogy az utolsó 10% folyósításának feltétele, hogy az Adós a hitelcél megvalósulását a Bank felé igazolja.

8. A folyósításhoz kapcsolódó kötelezettségek:

Az Adós tudomásul veszi, hogy az építés során mindazokat a munkálatokat, amelyeket a költségvetés tartalmaz, el kell végeznie.

9. Felek megállapodnak abban, hogy az építés megvalósításával kapcsolatban a Bank műszaki szakértőt bíz meg, aki jogosult az építés megvalósulási ideje alatt korlátlan műszaki ellenőrzést ellátni a kölcsön jogszerű és célszerű felhasználása érdekében.

Adós tudomásul veszi, hogy az építés tényleges elvégzésnek megvalósulását minden esetben a műszaki szakértő igazolja le. Az egyes részfolyósítások a műszaki szakértő által leigazolt készültségi foknak megfelelően történnek.

Felek megállapodnak abban, hogy a kölcsön egyes részleteinek folyósítási feltétele az előző kölcsönrészlet folyósításától eltelt időszakban elvégzett munka műszaki szakértő által történt igazolása. Az Adós csak akkor jogosult a következő kölcsönrészlet lehívására, ha a Bank a kölcsönrészlet felhasználását megfelelőnek tartotta.

A műszaki szakértés költsége az Adóst terheli.

A Bank által megbízott műszaki szakértő jogosult az építés megvalósításával kapcsolatos valamennyi számlát ellenőrizni. A műszaki szakértő által megállapított szabálytalanság esetén a Bank a folyósítást visszatarthatja, illetve véglegesen megtagadhatja.

Felek megállapodnak, hogy a jelen pontban meghatározott műszaki ellenőri tevékenység akadályozása a jelen kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

10. Támogatott személy vállalja, hogy a készültségi fokkal arányos folyósítást megelőzően bemutatja az adott készültségi foknak megfelelő, a Bank által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költség legalább 70 százalékáról

a saját nevére kiállított számlákat. A Bank a készültségi fok feltételeinek a teljesítését a helyszínen, valamint számlabemutatással ellenőrzi.

A számlával kapcsolatos további rendelkezések:

Támogatott személy tudomásul veszi, hogy

- A kamattámogatás igénybevételéhez a költségek igazolásaként bemutatott számlát a Bank akkor fogadhatja el, ha a kibocsátó a számla benyújtásának időpontjában az állami adóhatóság honlapján közétett működő adóalany nyilvántartásban szerepel.
- Amennyiben a számla kibocsátója az állami adóhatóság honlapján közétett működő adóalany nyilvántartásban nem szerepel, úgy a számla akkor fogadható el, ha a Támogatott személy a számlákhoz csatolja az állami adóhatóság igazolását, amely szerint a számlakibocsátó a számla kibocsátásának időpontjában az állami adóhatóság nyilvántartásában működő adóalanyként szerepelt.
- Amennyiben az építés során bontott anyagok is felhasználásra kerülnek, úgy ezeknek az építőipari kivitelezési tevékenység felelős műszaki vezetője által írásban igazolt értékéig a számlabenyújtási kötelezettség csökkenthető. E csökkentés mértéke nem haladhatja meg számla benyújtási kötelezettség 20%-át, amely a Bank által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költség legfeljebb 14%-a.
- Amennyiben a Támogatott személy közhasznú jogállású szervezet vagy települési önkormányzat által kiírt nyilvános pályázat útján az építkezéshez szükséges természetbeni juttatásban részesül, a természetbeni juttatás a támogatást nyújtó által igazolt értékéig a számlabenyújtási kötelezettség csökkenthető.
- A papír alapon kibocsátott eredeti számla, valamint az elektronikusan kiállított és a Bank részére elektronikusan benyújtott számla esetén a Támogatott személy nyilatkozik arról, hogy azt melyik ingatlan vonatkozásában nyújtotta be a lakáscél megvalósításához, továbbá nyilatkozik arról, hogy e számlát fel kívánja-e használni más hitelintézetnél is.

A papír alapon kibocsátott eredeti számlát a Bank a Támogatott személynek visszaadja.

A Támogatott személy kötelezettséget vállal arra, hogy a költségek igazolásaként bemutatott bizonylatokat az építkezés befejezése, a használatbavételi engedély kiadása, a használatbavétel tudomásulvétele napjától számított 5 évig megőrzi.

11. Adós tudomásul veszi, hogy a kölcsön összege a folyósításkor nem haladhatja meg a fedezetül szolgáló Ingatlan forgalmi értékének a 32/2014. (IX.10.) számú MNB rendelet szerinti – a mindenkorai terhek mértékével csökkentett – limit alapján számolt értékét. Ebben az esetben a Bank az MNB rendeletnek megfelelő, alacsonyabb összegű kölcsönt folyósítja.

12. Adós tudomásul veszi, hogy a Bank a kölcsön folyósítását megtagadhatja, ha a kölcsönszerződés megkötése után az Adós körülményeiben vagy a biztosíték értékében, vagy érvényesíthetőségében olyan lényeges változás állt be, amely miatt a kölcsönszerződés teljesítése többé nem elvárható, és az Adós a Bank felszólítása ellenére sem ad megfelelő biztosítékot.

Adós tudomásul veszi, hogy amennyiben a kölcsön első részletének folyósítási feltételeit a jelen kölcsönszerződés aláírását követő 1 éven belül maradéktalanul nem teljesíti, úgy a jelen kölcsönszerződés automatikusan ugyanezen időponttal megszűnik és a Bank a továbbiakban nem köteles a jelen kölcsönszerződés szerinti kölcsönösszeg folyósítására.

13. Adós tudomásul veszi, hogy a kölcsönösszeg igénybevételére nem köteles. Adós a kölcsön folyósítása előtt jogosult a kölcsönszerződéstől elállni, a folyósítást követően pedig jogosult a kölcsönszerződést felmondani azonban a szerződés megkötésével kapcsolatban felmerült költségét ez esetben köteles viselni.

VII. A kölcsön és járulékai

Kamat

1. Az igénybevett kölcsön összege után az Adós a jelen kölcsönszerződés alapján, a folyósítás napjától ügyleti kamatot köteles fizetni.

Kamat a támogatási időszakban

2. Adós a futamidő első 25 évében az otthonteremtési kamattámogatással csökkentett mértékű ügyleti kamatot köteles fizetni.

A kölcsön ügyleti kamata: változó mértékű kamat.

A kölcsön kamata a kamattámogatás időszaka alatt kamatperiódusonként változhat.

A kamatperiódus hossza: a futamidő végéig 5 év.

A kamatperiódus az ügyleti kamat módosításának gyakoriságát mutatja.

A kamatperiódus kezdő napja és az ügyleti év első napja mindenkor megegyezik.

A kölcsön éves kamatlába kamatperiódusonként változó, de kamatperióduson belül állandó.

A kamat a kamattámogatott időszakban az Államadósság Kezelő Központ Zrt. (a továbbiakban: ÁKK) által havi rendszerességgel közzétett állampapírhozam vagy referenciahozam 110 %-ának 1 %-kal növelt mértéke, amelyhez a futamidő első 25 évében az állam kamattámogatást nyújt.

A kamattámogatás mértéke: az így meghatározott ügyleti kamat 3%-kal csökkentett mértéke, de nem haladhatja meg a Bank által ténylegesen megállapított ügyleti kamat mértékét.

Az Adós a kamattámogatás időszakában kamattámogatással csökkentett mértékű kamatot fizet, amelynek mértéke az I. fejezetben került meghatározásra.

A kölcsön éves kamatlába az első folyósítás időpontjában a Hirdetményben megállapított érték, amelyet a Bank a szerződéskészítés napjára vonatkozóan tájékoztató jelleggel közöl.

A kamat módosítása a támogatott időszakban

3. A Bank a kamattámogatás időtartama alatt a kölcsön ügyleti kamatának az egyoldalú módosítására nem jogosult.

Adós tudomásul veszi, hogy az ügyleti kamat mértéke a kamatperiódus forduló napján módosulhat, azzal, hogy a fordulónapon érvényes referenciahozam alapján érvényesített ügyleti kamat módosítása nem minősül egyoldalú kamatemelésnek.

Kamat a támogatási időszakot követően

4. Felek rögzítik, hogy a kamattámogatási időszak lejártát követően a kamat típusa 5 éves kamatperiódusokban rögzített változó mértékű kamat, a kamat mértéke pedig az ÁKK 110 % + 1 %.

A kamat módosítása a nem támogatott időszakban

5. A Bank az Adós számára hátrányosan kizárólag a jelen kölcsönszerződésben megállapított kamatot, költséget és díjat jogosult egyoldalúan – az Adós számára hátrányosan - módosítani. Egyéb feltétel egyoldalúan, az Adós számára hátrányosan nem módosítható.

A Bank a kamaton kívül, a kölcsönhöz kapcsolódóan meghatározott költséget az Adós számára hátrányosan, kizárólag annak növekedésével arányosan módosíthat.

A Bank a kamaton kívül, a kölcsönhöz kapcsolódóan meghatározott díjat legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi éves fogyasztói árindex mértékével emelheti, évente egy alkalommal, április 1-i hatállyal.

A jelen kölcsönszerződés egyoldalú módosítása esetén az Adós a kölcsönszerződést 30 napos határidővel költség- és díjmentesen felmondhatja. A felmondás akkor érvényes, ha az Adós a felvett hitelösszeget és annak a visszafizetés időpontjáig felszámítható kölcsönszerződés szerinti hitelkamatait a felmondási határidő leteltéig a Bank részére visszafizeti.

Folyósítási jutalék

6. Az Adós a kölcsön folyósításakor, a folyósított kölcsönösszeg után folyósítási jutalékot köteles fizetni, amelynek mértéke a kölcsönszerződés megkötésének időpontjában hatályos Hirdetmény szerinti érték.

A folyósítási jutalék mértéke az I. fejezetben került meghatározásra.

Felek rögzítik, hogy a folyósítási jutalék a kölcsönszerződés megkötésétől a kölcsön folyósításáig terjedő időszakban nyújtott banki szolgáltatások ellentételezéseként kerül felszámításra. Adós tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Bank e tárgyban végzett szolgáltatása a jelen kölcsönszerződés Folyósítási feltételek c. fejezetében megjelölt egyes feltételek tételes ellenőrzése, az azokkal kapcsolatos eljárások lebonyolítása. Adós a jelen kölcsönszerződés aláírásával igazolja, hogy a folyósítási jutalék tartalmát, összegét, számítási módját, teljesítési idejét megismerte és megértette. Adós tudomásul veszi és elfogadja a folyósítási jutalék megfizetését.

Szerződésmódosítási díj

7. A Bank a jelen kölcsönszerződés aláírása után az Adós kérelmére végrehajtott minden módosítás esetén jogosult szerződésmódosítási díjat felszámolni és azt az Adós köteles a szerződésmódosítást megelőzően a Bank részére megfizetni. A szerződésmódosítási díj jelen kölcsönszerződés módosításával kapcsolatban felmerült adminisztrációs, számítástechnikai, adatrögzítési, kockázatelemzési stb. költségeket tartalmazza. A szerződésmódosítási díj mértéke a Bank mindenkor hatályos Hirdetménye szerint kerül megállapításra.

Szerződésmódosításnak minősül minden olyan, e szerződést és az ebből eredő jogok és kötelezettségek teljesítését biztosító biztosítéki szerződéseket érintő változás, amely a jogviszony tartalmát érinti. Különösen e körbe tartozik az Adós személyében történő változás átvezetése, a fedezetek, biztosítások, illetve a biztosítékot adó személyek megváltoztatása, a jelen kölcsönszerződésben megállapított, a Bank által előre kiszámolt teljesítési rendtől való eltérés.

Adós a jelen kölcsönszerződés aláírásával igazolja, hogy a szerződésmódosítási díj tartalmát, összegét, számítási módját, teljesítési idejét megismerte és megértette. Adós és tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben a jelen kölcsönszerződés módosítását kezdeményezi, úgy e díj megfizetésére köteles.

Átutalási díj

8. Generálkivitelező általi építés esetén az Adós a jelen kölcsönszerződés aláírásával felhatalmazza a Bankot a vállalkozó részére fizetendő vállalkozói díj továbbutalására. Adós tudomásul veszi, hogy az elutalt összeg után köteles megfizetni a mindenkori vonatkozó Hirdetmény szerinti átutalási díjat. Adós felhatalmazza továbbá a Bankot, hogy a vonatkozó Hirdetményben megjelölt díjtételeket a lakossági bankszámlájáról betérhelje.

9. A kölcsön - 83/2010. (III.25.) Korm.rendelet alapján számított – I. fejezetében meghatározott teljes hiteldíj mutatója a kölcsönszerződés megkötésének időpontjára vonatkozóan került meghatározásra.

Jelen kölcsönszerződés elválaszthatatlan részét képezi a THM számításánál figyelembe nem vett költségek / díjak összegét, illetve becslését tartalmazó melléklet.

A jelen kölcsönügylet kapcsán felmerülő további díjakat, költségeket – az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját, a számlavezetési költséget, a műszaki szakértői díjakat, a tulajdoni lap, térképmásolat lekérdezésének díját, a közjegyzői díjat, a biztosítási díjat – az Adós viseli. Az ezekre vonatkozó részletes információ a THM mellékletben kerül bemutatásra.

VIII. Az állami kamattámogatás

1. A kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam a kölcsön teljes futamidejére, de legfeljebb 25 évre kamattámogatást nyújt.
2. A kölcsön törlesztése során felszámított – az Adós által ténylegesen fizetendő - ügyleti kamat éves mértéke - a kamattámogatási időszakban nem haladja meg a 3%-ot.

A kamattámogatás mértéke:

- az ÁKK Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, a közzétételt megelőző három naptári hónapban tartott 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukcióin kialakult átlaghozamok adott aukciókon elfogadott mennyiségekkel súlyozott számtani átlaga 110 %-ának 1 százalékponttal növelt mértékének és a Támogatott személy által fizetett kamatnak a különbözete.
3. A kamattámogatás százalékos mértéke kamatperióduson belül állandó. A kamattámogatás havi összege az ügyleti évfordulón fennálló tőketartozásra vetítetten kerül meghatározásra.
 4. A kamattámogatással érintett kölcsönök kamattámogatásának havi összege legfeljebb az ügyleti vagy üzleti év kezdetekor fennálló, még esedékessé nem vált tőketartozás után számított kamattámogatás 1/12-ed része. A kölcsön részfolyósítása vagy egyhavi törlesztőrészletet meghaladó előtörlesztése esetén a kamattámogatás összege a fennálló, még esedékessé nem vált tőketartozás után számított összeg havi időarányos része.
 5. A Támogatott személy kamattámogatásra csak le nem járt tőketartozás után jogosult. Lejárt tőketartozásnak minősül a jelen kölcsönszerződés felmondása miatt esedékessé vált tőketartozás, valamint a fel nem mondott kölcsönszerződésből eredő azon lejárt tőketartozás, amelynek fizetési (törlesztési) késedelme a 30 napot meghaladja.
 6. A kamattámogatásra megszerzett jogosultság a kamattámogatás időtartama alatt változatlan feltételekkel marad fenn, ha a kölcsön fedezeteként a korábbinál értékesebb ingatlan kerül bevonásra.

7. Adós tudomásul veszi, hogy amennyiben a kamattámogatási időszak letelik, vagy a kamattámogatás egyéb ok miatt megszűnik, úgy az ügylet az I. fejezetben meghatározott mértékű kamat szerint kamatozik tovább.
8. A kamattámogatást a Bank számolja el a központi költségvetéssel.

IX. A kölcsön és járulékaik megfizetésének módja

1. Az Adós tudomásul veszi, hogy a kölcsönügylet szakaszaiban az alábbiak szerint alakul a fizetési kötelezettsége:
2. Törtidőszak alatt a Támogatott személynek tőke és kamatfizetési kötelezettsége nincs.
A Támogatott személy tudomásul veszi, hogy a folyósítás napja és az első ügyleti év kezdőnapja közötti időre eső törtidőszaki kamatot az első törlesztőrészlettel együtt, annak esedékességekor köteles megfizetni.
3. Rendelkezésre tartási idő alatt a Támogatott személy a már kifolyósított kölcsönösszeg után kizárólag kamatot (a továbbiakban: törlesztés), a ki nem folyósított kölcsönösszeg után pedig rendelkezésre tartási jutalékot fizet. A Bank a törlesztés pontos összegéről folyósítási értesítő útján tájékoztatja az Adóst a kölcsön első részfolyósítását követően.
A törlesztés havi összege az I. fejezetben kerül meghatározásra. A napi kamatszámításra tekintettel a két törlesztési esedékesség között eltelt naptári napok függvényében változik. Adós tudomásul veszi, hogy ezen összeg tájékoztató jellegű, 30 napos hónapot figyelembe véve került megállapításra.
5. A rendelkezésre tartási időszak / türelmi idő leteltét követően a tőke és az ügyleti kamat együttesen képezi a havi törlesztőrészletet (a továbbiakban: törlesztőrészlet). A törlesztőrészlet havonta fizetendő induló összege az I. fejezetben kerül rögzítésre. Adós tudomásul veszi, hogy ezen összeg tájékoztató jellegű.
A rendelkezésre tartási időszak leteltét követően a havi összes kölcsöntörlesztési és kamatfizetési kötelezettségének megállapítása a kölcsön futamideje alatt az ún. annuitás módszerével történik. A havi törlesztőrészlet az ügyleti éven belül állandó, a törlesztőrészleten belül a tőke és a kamat egymáshoz viszonyított aránya változó.
Az Adós tudomásul veszi, hogy amennyiben az építés - a tervezettnél korábban - a rendelkezésre tartási időszak lejáratára előtt befejeződik és a kölcsönösszeg teljes mértékben kifolyósításra került, akkor az annuitás számítás automatikusan beindul, a kölcsön eredeti véglejáratának változatlanul hagyása mellett.

6. A törlesztőrészlet megfizetése a kölcsön teljes futamideje alatt minden hónap 15. napján esedékes. Ha az előzőek szerint meghatározott esedékesség napja munkaszüneti nap vagy bankszünnap, úgy a fizetési határidő napja a munkaszüneti napot vagy bankszünnapot közvetlenül követő munkanap.
7. A folyósítási jutalék összege az I. fejezetben kerül meghatározásra. Az Adós, jelen kölcsönszerződés aláírását követően köteles a Banknál vezetett bankszámláján biztosítani a folyósítási jutalék összegét. A folyósítási jutalék az Adós bankszámlájáról a folyósítással egyidejűleg kerül levonásra.
8. Az Adós köteles gondoskodni arról, hogy a jelen kölcsönszerződés alapján esedékessé váló tőke, kamat, díj, jutalék, költség összege esedékességkor a jelen kölcsönszerződésben megjelölt bankszámláján rendelkezésre álljon.
Az Adós felhatalmazza a Bankot, hogy jelen kölcsönszerződés szerinti követelését - tőke, kamatok, díjak, jutalékok, költségek – beszámítsa esedékességkor, vagy azt követően bármikor, a mindenkor fennálló követelése erejéig. Ennek keretében a Bank az Adós nála vezetett bármely bankszámláját, betétszámláját, bankszámlához kapcsolódó hitelkeretét, technikai számlán nyilvántartott követelését a jelen kölcsönszerződés szerint esedékes követelése összegével jogosult megterhelni. Az Adós tudomásul veszi, hogy ez az eljárás külön rendelkezése nélkül vagy rendelkezése ellenére is érvényes.
Az Adós a fizetési kötelezettségei teljesítése céljából felhatalmazza továbbá a Bankot, hogy a beszámítási jogát – a Bank tévedésének helyesbítését és a hatósági átutalás és átutalási végzés alapján történő fizetési megbízásokat követően, de minden más fizetési megbízást megelőzően - gyakorolja.
9. A Bank késedelmes teljesítése esetén (mind a meg nem fizetett tőketartozás után, mind a meg nem fizetett ügyleti kamat, díj, jutalék, költség után), azok esedékessé válásától számítottan a jelen kölcsönszerződésben kikötött kamaton felül a késedelem időtartamára késedelmi kamatot is jogosult felszámítani. A késedelmi kamat mértéke a meg nem fizetett tőketartozás után jelen kölcsönszerződésben rögzített ügyleti kamaton felül a Bank Hirdetményében meghatározott mértékű kamat. A késedelmi kamat mértéke a meg nem fizetett ügyleti kamat után a Bank Hirdetményében meghatározott mértékű kamat. A Bank által felszámított késedelmi kamat nem haladja meg a jelen kölcsönszerződésben kikötött ügyleti kamat másfélszeresének legfeljebb 3 százalékponttal növelt mértékét, és nem magasabb, mint a jelzálog hitelszerződésekre meghatározott teljes hiteldíj mutató maximális mértéke (azaz nem haladhatja meg az adott naptári félévet megelőző hónap első napján érvényes jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértékét).
A késedelmi kamat a késedelmes tartozás megfizetésekor esedékes. Amennyiben az Adós bármely törlesztőrészlettel kapcsolatban késedelembe esik, ez súlyos szerződésszegésnek minősül és feljogosítja a Bankot arra, hogy a

kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondja és az Adós tartozását lejárttá tegye.

10. Az Adós jogosult a jelen kölcsönszerződés alapján mindenkor fennálló tartozásáról - szerződés fennállása alatt - törlesztési táblázat formájában kivonatot kérni, amely díj-, költség- és egyéb fizetési kötelezettség alól mentes.

X. A kölcsön és a támogatás biztosítékai

1. Az Adós a Bank által nyújtott kölcsön és járuléka – ideértve a kötelezettségek késedelmes teljesítése esetén a késedelmi kamatot is – megfizetésének biztosítékául az alábbi biztosítékokat nyújtja:

A/ A Bank javára alapított önálló zálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom

A kölcsönszerződés alapján nyújtott kamattámogatott kölcsönösszeg és járuléka – ideértve a kötelezettségek késedelmes teljesítése esetén a késedelmi kamatot is – megfizetésének fedezetül önálló zálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak a Bank javára, a kölcsön futamidejének időtartamára, az I. fejezetben megjelölt fedezetül szolgáló ingatlanon.

Az önálló zálogjogra vonatkozó szerződés, valamint a biztosítéki szerződés a jelen kölcsönszerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi, amely részletesen szabályozza a fedezet érvényesítési módját, következményeit.

2. Az önálló zálogjog bejegyzésének és törlésének költségei, az Adóst terhelik. A zálogjog bejegyzése érdekében az Adós jár el, a saját költségére és kárveszélyére, ide nem értve az önálló zálogjog átruházásakor más pénzügyi intézmény ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

B/ A Magyar Állam javára alapított jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom

3. Az épített lakásra
- az építkezés idejére és
 - a használatbavételi engedély kiadását, a használatbavétel tudomásulvételét vagy
 - az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását

követő 5 évig terjedő időszakra, az I. fejezetben megjelölt ingatlanon a Támogatott személy tulajdoni hányadára, a Magyar Állam javára jelzálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak – a kölcsönszerződés megkötése időpontjában fennálló kölcsönösszeg 20 %-ának erejéig – a kölcsön és a kamattámogatás jogszerűtlen igénybevételeből eredő követelések biztosítására.

A zálogszerződés a jelen kölcsönszerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi, amely részletesen szabályozza a fedezet érvényesítési módját, következményeit.

4. A Magyar Állam javára szóló jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését a Bank, mint a kamattámogatást folyósító hitelintézet kérelmezi.
A Bank a Magyar Állam javára történő jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése iránt jelen kölcsön- illetve a kapcsolódó zálogszerződés aláírásával egyidejűleg jogosult az illetékes földhivatalnál eljárni.
5. A Támogatott személy a jelen kölcsönszerződés alapján kötelezettséget vállal arra, hogy a kamattámogatást biztosító jelzálogjog ranghelyét kizárólag a kamattámogatással érintett otthon építése, vagy vásárlása érdekében felvett lakáscélú hitelintézeti, illetve lakás-takarékpénztári kölcsönt, valamint az építkezés helyéül szolgáló építési telek megvásárlására felvett hitelintézeti, illetve lakás-takarékpénztári kölcsönt biztosító jelzálogjog, továbbá a kamattámogatással érintett lakás építéséhez, vásárlásához, bővítéséhez, valamint korszerűsítéséhez felvett lakáscélú hitelintézeti, illetve lakás-takarékpénztári vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást, lakáscélú hitelintézeti, illetve lakás-takarékpénztári kölcsönt biztosító jelzálogjog ranghelye előzheti meg.
6. Támogatott személy tudomással bír arról, hogy nem minősül az elidegenítési és terhelési tilalom megszegésének, ha
 - a) az otthonban öröklés révén harmadik személy tulajdonjogot vagy haszonélvezeti jogot szerez, vagy
 - b) az otthonra közérdekű használati jogot alapítanak
 - c) az otthonban a kistelepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló kormányrendelet szerinti családi otthonteremtési kedvezmény, kamattámogatott kölcsön, valamint adó-visszatérítési támogatás, illetve a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló kormányrendelet szerinti kölcsön – az otthon vonatkozásában történő – közös felvétele érdekében a Támogatott személy házastársa résztulajdont szerez.
7. A Támogatott személy tudomásul veszi, hogy a kamattámogatás célját képező ingatlanra a támogatási időszak végéig, illetve a kölcsön futamidejének végéig lakásbiztosítással kell rendelkeznie a folyósítási feltételekben írtak szerint.
8. Az Adós / zálogkötelezett kötelezi magát arra, hogy a biztosítékul szolgáló ingatlanra kötött vagyonbiztosítási szerződésben a Bankot nevezi meg egyedüli és kizárólagos zálogjogosultnak. Adós / zálogkötelezett köteles a hitelbiztosítéki záradék bejegyzéséről szóló okiratot / biztosítási kötvényt a Bank részére bemutatni. Az Adós / zálogkötelezettnek gondoskodnia kell arról, hogy a

kölcsön futamideje alatt a biztosítási jogviszony folyamatosan fennálljon, a biztosítási szerződést a Bank hozzájárulása nélkül nem módosíthatja, és nem szüntetheti meg. Az Adós kötelezettséget vállal arra, hogy a biztosítási díjat a Banknál megnyitott lakossági bankszámlájáról egyenlíti ki.

Az Adós köteles gondoskodni továbbá az ingatlan állagának megőrzéséről, jó karbantartásáról. Adós köteles az ingatlannal kapcsolatos káreseményről – a biztosító intézetéhez történő kárbejelentést követően – a Bankot haladéktalanul értesíteni.

9. Adós tudomásul veszi, hogy amennyiben a kölcsön fedezetéül szolgáló az önálló zálogjog bejegyzésére vonatkozó kérelem, valamint a Magyar Állam javára szóló jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó kérelem az érdekkörében felmerülő okból elutasításra kerül, úgy a földhivatali ügyintézési díját ismételten köteles a földhivatal részére leróni az önálló zálogjog és a jelzálogjog bejegyzésének biztosítása érdekében. Ezen kötelezettség nem teljesítése súlyos szerződésszegésnek minősül és a Bank jogosult a folyósítást felfüggeszteni, illetve a jelen kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani.
10. Az Adós biztosítja és tűrni köteles, hogy a Bank, vagy az általa megbízott műszaki szakértő a fedezet értékét a helyszínen ellenőrizze, az ingatlanba – az Adós előzetes értesítését követően - bemenjen, ott vizsgálatokat végezzen.
Az önálló zálogjog Jelzálogbankra történő átruházása esetén az Adós / zálogkötelezett - amennyiben az ingatlan hitelbiztosítéki értékének ismételt helyszíni megállapítása szükséges – a Jelzálogbank megbízottja részére is köteles biztosítani a helyszíni szemle lehetőségét a fentiek szerint.
11. Adós tudomásul veszi, hogy pótfedezet / kiegészítő biztosíték nyújtási kötelezettsége keletkezik, ha a szerződéskötés idején nyújtott fedezet megsemmisül vagy megrongálódik, illetve abban a fennálló tartozáshoz viszonyítva jelentős értékcsökkenés (avulás) következik be.
12. Adós / zálogkötelezett tudomásul veszi, hogy a zálogul lekötött ingatlant a kölcsön teljes visszafizetése előtt a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül sem elidegeníteni, sem megterhelni nem jogosult, továbbá nem adhatja bérbe. A Bank az elidegenítéshez, valamint a bérbeadáshoz való hozzájárulását új feltételek megállapításához és teljesítéséhez kötheti.

XI. A kölcsön és biztosítékai átruházhatósága

1. Adós az e kölcsönszerződésből fakadó jogait és kötelezettségeit kizárólag a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása esetén ruházhatja át.

2. A Bank jogosult a jelen kölcsönszerződésből fakadó jogait és követeléseit az ezekhez kapcsolódó kötelezettségekkel együtt a jelzáloghitelek refinanszírozását végző pénzügyi intézményre átruházni.

3. Eltérő megállapodás hiányában a követelés átruházásával együtt átszállnak a követelést megszerző pénzügyi intézményre a követelést biztosító zálogjogból eredő jogok is.

Adós tudomásul veszi a Bank azon tájékoztatását, miszerint a jelen kölcsönszerződésből eredő követeléseit biztosító önálló zálogjogot a biztosított követelés nélkül, vagy azzal együtt is átruházhatja az ERSTE Jelzálogbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., a továbbiakban: Jelzálogbank) részére.

Az önálló zálogjog átruházásával a jelen kölcsönszerződésből fakadó követelések jogosultjának személye nem változik, az Adós a törlesztéseket továbbra is a Bank részére köteles teljesíteni.

A Jelzálogbank az önálló zálogjog érvényesítésének jogát csak kivételesen, abban az esetben gyakorolja, ha a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 8. § (6) bekezdése szerinti törvényi engedményezés alapján a kölcsönszerződésből eredő követelések átszállnak a Jelzálogbankra, amely tényről a Jelzálogbank is jogosult az Adóst és a zálogkötelezettet értesíteni.

Az Adós / zálogkötelezett kötelezettséget vállal arra, hogy az önálló zálogjog átruházása esetén is túrni fogja a biztosítéki szerződés alapján fennálló követelések kielégítését.

XII. A szerződésszegés esetei, jogkövetkezményei

1. A Bank jogosult a jelen kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani és a teljes kölcsöntartozást, annak járulékaival együtt lejárttá tenni, az Adós pedig köteles a felmondással esedékessé tett tartozást a felmondás közlésével egyidejűleg – kivéve, ha abban más határidő szerepel – a Banknak megfizetni, amennyiben az Adós súlyos szerződésszegést követ el.
2. Súlyos szerződésszegésnek minősülnek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:387. §-ában, a jelen kölcsönszerződésben, valamint az Üzletszabályzatban foglalt alábbi esetek:
 - ha az Adós a jelen kölcsönszerződésben foglalt fizetési kötelezettségét a Ptk. 6:387. § (1) bekezdése g) pontjában meghatározott felszólítást követően sem teljesíti; vagy
 - ha az Adós valótlan adatot közöl; vagy
 - ha az Adós az Ingatlant a Bank előzetes írásos hozzájárulása nélkül bérbe vagy használatba adja, illetve elidegeníti bármely jogcímen, vagy ezek bármelyikét megkísérli; vagy

- ha az Adósnak a Banknál nyitott és a kölcsön törlesztésének számlája(i) megszüntetésre kerül(nek); vagy
- ha a jelen kölcsönszerződéshez kapcsolódó biztosítási szerződés megszűnik; illetve, ha a biztosítás díját az arra kötelezett személy nem, vagy csak részben fizeti meg, vagy e biztosítási szerződést valamely lényeges részében (pl. zálogjogosulti, vagy kockázati kör, biztosítási összeg) a Bankra hátrányos módon megváltoztatja; vagy
- ha a Ptk. 6:387. §-ában foglalt bármely egyéb felmondási ok bekövetkezik; vagy
- ha a kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlan állaga tartósan romlik, vagy értéke jelentősen csökken, és az Adós, vagy a zálogkötelezett annak állagát nem állította helyre, vagy a kölcsön fedezetét pótfedezettel a Bank írásos felszólításának kézhezvételét követő 30 napon belül nem egészíti ki megfelelően; vagy
- ha a kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlanra a Bank előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül olyan jogot, vagy tényrt jegyeznek be – vagy a földhivatali nyilvántartásban széljeggyel igazolhatóan ilyennek bejegyzése folyamatban van –, amely a Bank kielégítési jogának lehetséges mértékét, vagy igényérvényesítésének lehetséges időpontját a Bank számára kedvezőtlenül befolyásolhatja és ezáltal az ingatlan fedezetkénti érvényesítését veszélyezteti (pl. végrehajtási jog, további jelzálogjog, perfeljegyzés); vagy
- ha Adós a folyósított kölcsönt a jelen kölcsönszerződésben meghatározott kölcsön céltól eltérően használta fel.

A fenti esetekben a Bank jogosult a még nem folyósított kölcsön folyósítását felfüggeszteni, vagy megtagadni, vagy a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani. A jelen kölcsönszerződésben foglalt kötelezettségek egyetemlegesek, tehát a Bank a teljes követelését minden Adóssal szemben érvényesítheti. A követelés érvényesítésével kapcsolatos minden felmerülő költség Adóst terheli.

3. Felmondás esetén a jelen kölcsönszerződés alapján fennálló valamennyi követelés lejárttá válik, és megnyílik a Bank kielégítési joga.

Amennyiben a Bank a felmondás jogával nem, vagy nem azonnal élt, vagy a felmondást visszavonja, az nem jelenti azt, hogy a Bank a felmondás jogáról, illetve a követelés érvényesítéséről lemondott volna.

4. Felek rögzítik, hogy Adós is jogosult a jelen kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani a Bank súlyos szerződésszegése esetén.
5. Adós tudomással bír arról, hogy a Bank a késedelmes teljesítéshez kapcsolódóan jogosult a mindenkori Lakossági Hitel Hirdetmény szerinti díjat felszámítani.

A hátralékos tartozások kezelésének díja: a Bank az Adós késedelembe esése esetén a hátralékos tartozás kezeléséért - ideértve a monitoringolást, a telefonhívásokat, valamint az sms üzenetek kiküldését, a biztosítékok jogi helyzetének ellenőrzését, tulajdoni lapok lekérését - jogosult díjat felszámítani és betérhelni, havonta, utólagosan a késedelem fennállása alatt.

A hátralékos tartozással kapcsolatos személyes felkeresés díja: a Bank a hátralékos tartozás rendezése érdekében a megoldás-keresési folyamat során az Adós / zálogkötelezett személyes felkeresése kapcsán, látogatásonként jogosult díjat felszámítani és betérhelni, utólagosan a tárgyhónapot követő hónapban.

A hátralékos tartozás miatti felszólító levél díja: a Bank az Adós késedelembe esése esetén kiküldött felszólító levelek elkészítése és postázása kapcsán jogosult díjat felszámítani és betérhelni havonta, utólagosan, a felszólító levél keltét követő hónapban.

A díjak esedékességének pontos időpontját a mindenkor hatályos Hirdetmény határozza meg. Amennyiben a jelen pontban meghatározott bármely díj betérhelésének napja munkaszüneti nap vagy bankszünnap, a betérhelésre a munkaszüneti napot vagy a bankszünnapot közvetlenül követő munkanapon kerül sor.

XIII. A kamattámogatás visszafizetése

1. A Támogatott személy tudomásul veszi, hogy
 - a) amennyiben a jogosultság feltételeinek igazolása során a Banknak vagy az igazolást kibocsátónak valótlan adatot tartalmazó nyilatkozatot tett, és ez alapján jutott a kölcsönhöz, vagy
 - b) a Bank tudomására jut, hogy a kölcsönt, illetve kamattámogatást a támogatott személy jogosulatlanul vette igénybe, akkor
 - az igénybe vett kamattámogatás összegét az igénybevétel napjától a jegybanki alapkamat + 5 % mértékű kamattal növelten köteles visszafizetni és
 - a kamattámogatás a jövőre nézve megszűnik;
 - c) amennyiben a kormányhivatal hatósági ellenőrzése során megállapítja, hogy a Támogatott személy jogosulatlanul vette igénybe a kölcsönt, illetve kamattámogatást, akkor hatósági eljárásban hozott határozatban megállapítja a kamattámogatás megszűnésének következményeit.
 - d) ha az állami adóhatóság vizsgálata során azt állapítja meg, hogy a kölcsön igénybevétele jogosulatlan, vagy a Támogatott személy nem a tőle elvárható gondossággal járt el, és ezáltal az érdekkörében felmerült ok miatt az igénybevétel szabálytalan volt, akkor – jogosulatlanul igénybe vett költségvetési támogatás címén – a kamattámogatás megszűnésének következményeit alkalmazva jár el.

2. Támogatott személy tudomásul veszi, hogy a Bank felmondja a kölcsönszerződést, ha
- a) a Támogatott személy az építési szándékától eláll,
 - b) a Támogatott személy a kölcsön igénybevételének alapját képező építési munkák megkezdését a kölcsönszerződés megkötését követő 1 éven belül a Bank részére nem jelenti be, vagy ezen építési munkák elvégzését a kölcsönszerződésben meghatározott határidőn, de legfeljebb az építés megkezdésétől számított 6 éven belül használatbavételi engedéllyel a Bank részére nem igazolja,
 - c) a használatbavételi engedély kiállítása előtt a kölcsönszerződésben foglalt építési kötelezettség teljesítése más, a Támogatott személynek felróható okból hiúsul meg.

A fentiekben meghatározott esetekben a már igénybe vett kamattámogatás tekintetében az igénybevétele napjától számítva a kamattámogatás megszűnésének következményeit kell alkalmazni.

3. Ha a kölcsön igénybevételével vásárolt otthont a Magyar Állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt
- lebontják – kivéve, ha a bontás természeti katasztrófa miatt vált szükségessé - vagy elidegenítik,
 - az otthonra használati, vagy haszonélvezeti jogot alapítanak, illetve
 - a lakáscéltól eltérően hasznosítják,
- úgy a kamattámogatás a fenti esetek bekövetkezésének napjától számítva megszűnik.
- Adós a kölcsön hátralévő részében a jelen kölcsönszerződés I. fejezetében meghatározott kamattámogatás nélküli kamatot fizeti.
4. A Támogatott személy támogatás visszafizetési kötelezettségéről a Bank írásban tájékoztatja. Támogatott személy tudomásul veszi, hogy ha a visszafizetési kötelezettségének felszólítást követően sem tesz eleget, akkor a Bank tájékoztatja erről a kormányhivatalt, és megküldi az ügy iratait.

XIV. Egyéb rendelkezések

1. Adós tudomásul veszi, hogy a jelen kölcsönszerződés fennállása alatt más hitelintézettől csak a Bank előzetes írásbeli tájékoztatása mellett vehet igénybe kölcsönt, vagy köthet egyéb kötelezettségvállalással járó szerződést (pl. kezességvállalás, garanciavállalásra irányuló megbízás stb.).
2. Előtörlesztés, végtörlesztés
- Az Adós a kölcsön teljes futamideje alatt jogosult előtörleszteni.
- Adósnak az előtörlesztési vagy a végtörlesztési (teljes előtörlesztés) szándékát írásban kell bejelentenie a Banknál.

Felek rögzítik, hogy amennyiben Adós jelzi előtörlesztési szándékát, a Bank 5 munkanapon belül papíron vagy más tartós adathordozón az Adós rendelkezésére bocsátja az előtörlesztésre vonatkozó információkat, annak következményeinek számszerűsítését az érvényesíthető költségeket és azok megállapításának módját is.

Előtörlesztés esetén, - amennyiben marad fennálló tartozás - a Bank az Adós kérelmének megfelelően

- a havi törlesztőrészek meghatározott összegét csökkenti vagy
- a törlesztés utolsó időpontját változtatja meg változatlan fizetési kötelezettség mellett.

Az elő- vagy végtörleszteni kívánt összeg elszámolására 5 munkanapon belül kerül sor. Ennek előfeltétele, hogy

- Adós az előtörlesztési / végtörlesztési nyilatkozatot rendelkezésre bocsátja és
- az előtörlesztéshez / végtörlesztéshez szükséges pénzüsszeg Bank által megjelölt számlán rendelkezésre álljon.

Amennyiben Adós végtörlesztésre irányuló kérelmet nyújt be és az általa biztosított összeg nem nyújt elég pénzügyi fedezetet a végtörlesztés végrehajtásához – ideértve a végtörlesztési díjat és a hitelnyújtáskor nyújtott kedvezmények végtörlesztés miatti visszavonásából fakadó fizetési kötelezettségeket – akkor a Bank nem hajt végre előtörlesztést, csak az Adós kifejezett előtörlesztésre vonatkozó írásbeli kérelme esetén számolja el a rendelkezésre álló részletet.

A Felek megállapodnak abban, hogy az előtörlesztéssel / végtörlesztéssel kapcsolatosan keletkező Banki költségek ellentételezése miatt az Adós köteles a mindenkor hatályos Hirdetményben meghatározott előtörlesztési díjat a Bank számára megfizetni.

Az elő- / végtörlesztési díj számításának alapja előtörlesztés esetén az előtörlesztett összeg, végtörlesztés esetén a visszafizetett összeg. Az így meghatározott összegnek az elő- / végtörlesztés időpontjában hatályos Hirdetményben meghatározott %-os mértéke adja meg az Adós által fizetendő díjat.

Az előtörlesztési díj megfizetése az előtörlesztésre szánt összeg megfizetésével egyidejűleg az előtörleszteni kívánt összegen felül esedékes.

3. Felek rögzítik, hogy a követelés elévülésére az általános szabályok az irányadók, azonban megállapodnak abban, hogy az Adós nem teljesítése esetén a Bank által az Adós részére küldött teljesítésre vonatkozó írásbeli felszólítás az elévülést mindenkor megszakítja.
4. Adós kötelezettséget vállal arra, hogy munkahelyének megváltozása esetén új munkáltatója nevét, pontos címét a Banknak késedelem nélkül bejelenti. Adós köteles bejelenteni továbbá lakcímének, illetve értesítési címének megváltozását,

valamint további adataiban történő változást is. A Bank az Adóssal folytatott mindennemű levelezését e bejelentést megelőzően az Adós által a jelen kölcsönszerződés megkötésekor megadott címre küldi. A változás bejelentésének elmulasztásával okozott költségeket és károkat az Adós köteles megtéríteni, köteles továbbá haladéktalanul jelezni azt is, ha vagyonával szemben bárki végrehajtási eljárást kezdeményez, vagy bíróság harmadik személlyel szemben jogerősen a kölcsön tőkeösszegének legalább 25%-át kitevő összeg megfizetésére marasztalja bármilyen jogcímen.

5. Adós kijelenti, hogy a szerződéskötést megelőzően a Banktól a Központi Hitelinformációs Rendszer (a továbbiakban: KHR) működéséről, a KHR-re irányadó szabályokról, a nyilvántartás céljáról, a nyilvántartott személyt megillető jogokról a tájékoztatást teljes körűen megkapta, azt elolvasta, a benne foglaltakat megértette és tudomásul vette. A tájékoztatás kiterjedt arra is, hogy a KHR által kezelt adatokat csak a központi hitelinformációs rendszerről szóló 2011. évi CXXII. törvényben (a továbbiakban: KHR törvény) meghatározott célra lehet felhasználni, valamint arra vonatkozóan is, hogy adatai mely esetekben kerülnek vagy kerülhetnek átadásra, továbbá az igénybe vehető jogorvoslati lehetőségekre is. Adós kijelenti, hogy a Banktól a Magyar Nemzeti Banknak a KHR tájékoztatóját is átvette és annak tartalmát a szerződéskötést megelőzően megismerte.

A Bank tájékoztatja az Adóst, hogy a KHR törvény 9. § (2) bekezdése alapján a szerződéses jogviszony fennállása során kérheti, hogy a KHR törvény II. számú melléklet 1.1. pontja és 1.2. pontjának a)-d) alpontjai szerinti referenciaadatait a Központi Hitelinformációs Rendszert működtető pénzügyi vállalkozás a szerződéses jogviszony megszűnését követő legfeljebb öt évig még kezelje. A szerződéses jogviszony megszűnését követő adatkezeléshez való hozzájárulás a szerződéses jogviszony megszűnéséig az Erste Bank Hungary Zrt., mint referenciaadat-szolgáltató útján, azt követően a KHR-t kezelő pénzügyi vállalkozásnál közvetlenül, írásban bármikor visszavonható.

Támogatott személy büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozik arról, hogy az igénylés időpontjában a központi hitelinformációs rendszerről szóló 2011. évi CXXII. törvény 11. § (1) bekezdése szerint a központi hitelinformációs rendszerben (a továbbiakban: KHR) nem rendelkezik nyilvántartott tartozással – ide nem értve azt az esetet, amikor a késedelmes tartozás teljesítése már megtörtént, azonban a teljesítésre a kölcsönkérelem benyújtását megelőző egy éven belül került sor, és a 2011. évi CXXII. törvény 8. § (4) bekezdése alapján a hiteladósra vonatkozó referenciaadatot a KHR-ből még nem törölték –, és ezt a hitelintézet általi lekérdezés igazolja.

6. Banknak jogában áll a kölcsön futamideje alatt a hitelmonitoring tevékenység keretében az Adós jövedelmi, vagyoni helyzetét felülvizsgálni, a fedezet meglétét ellenőrizni. Az Adós köteles a Bank felszólítására munkáltatói / jövedelem igazolást benyújtani.

Adós felhatalmazza a Bankot, hogy róla más hitelintézettől a hitelmonitoring tevékenységéhez információt kérjen. E tekintetben a titoktartási kötelezettség alóli felmentést megadja.

7. A Támogatott személy hozzájárul a jelen kölcsönszerződésben az általa közölt személyes adatainak a Bank adós-nyilvántartási rendszerébe történő felvételéhez és kezeléséhez. A Támogatott személy tudomásul veszi továbbá, hogy az eljárás kérelmére indult, így az adatszolgáltatás önkéntes, az adatok kezelése a hozzájárulásán alapul.
8. Adós teljes büntető és polgári jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendeletben foglalt jogosultsági feltételek hiánytalanul fennállnak, és ennek megfelelően a kölcsönre jogosultak.
9. Adós kijelenti továbbá, hogy a megkötendő kölcsönszerződés tervezetét, a hitelbírálati díjnak a számítási módját, a kölcsön prolongálásának várható költségét, nem teljesítés esetére a késedelmi kamat mértékét, és a kölcsön felmondás feltételeit, a teljes futamidőre kiszámított kamatot, a Hirdetmény szerinti THM-et, számításának módját és számítása során figyelembe nem vett egyéb költségeket és várható mértékét (így különösen a közjegyzői díj és a kölcsön folyósításához megkövetelt biztosítási díj meghatározását és várható összegét) megismerte, megértette és tudomásul vette.
Tudomásul veszi továbbá azt a tájékoztatást, hogy
 - a THM meghatározása a hatályos, vonatkozó jogszabály, a Bank aktuális Hirdetményében közzétett kondíciói / feltételei alapján került meghatározásra, és a feltételek / kondíciók változása esetén mértéke módosulhat,
 - a hitel kamatkockázatát a THM nem tükrözi.Az Adós jelen kölcsönszerződés aláírásával igazolja, hogy azokról a szerződési feltételekről, melyek jogszabály alapján válnak a szerződés részévé, a tájékoztatást megkapta.
10. Felek rögzítik, hogy a Bank felügyeleti hatósága: Magyar Nemzeti Bank (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 9., Pénzügyi Fogyasztóvédelmi Központ: 1013 Budapest, Krisztina krt. 39.).
Adós tájékoztatást kapott arra vonatkozóan, hogy panaszával jogorvoslatért a Pénzügyi Békéltető Testülethez, a Magyar Nemzeti Bankhoz, a fogyasztóvédelmi hatósághoz, bírósághoz jogosult fordulni, továbbá a kölcsönszerződésből eredő jogviták rendezése érdekében közvetítői eljárást is jogosult igénybe venni.
11. Adós kijelenti, hogy a Bank Üzletszabályzatának, Hirdetményének rendelkezéseit megismerte, azt magára nézve kötelezőnek fogadja el. Az Üzletszabályzat, a Hirdetmény, valamint az egyedi szerződések egyoldalú módosításának szabályait az Üzletszabályzat tartalmazza.

Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Üzletszabályzat és a Lakossági Hirdetmény rendelkezéseit kell alkalmazni. A jelen szerződésben, az Üzletszabályzatban és a Hirdetményben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet előírásai az irányadók.

A szerződéstervezet készítésének időpontja:

Alulírott, Adós kijelentem, hogy a szerződés szövegét, annak aláírását megelőzően elolvastam, tartalmát teljes körűen megismertem, a szerződésben alkalmazott magyar nyelvet értem és a szerződéses jogviszony keretében magyar nyelven jognyilatkozatok megtételére képes vagyok.

A szerződéssel kapcsolatos adatokra és azok harmadik személyek, illetve egyéb szervezetek részére történő kiadására, a banktitokra és a személyes adatok kezelésére vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezések, valamint a Bank Üzletszabályzatában és Adatkezelési tájékoztatójában foglaltak az irányadók.

Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a Bank Üzletszabályzata, valamint Adatkezelési Tájékoztatója.

Alulírott, Adós kijelentem, hogy az azokban foglaltakat megismertem és magamra nézve kötelezőként ismerem el.

Kelt:,

.....			
[Név]	[Név]	[Név]	[Név]
Adós	Adóstárs	munkavállaló	munkavállaló
		ERSTE BANK HUNGARY Zrt.	

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név:

Munkáltató címe:

Azonosító száma:

Név:

Munkáltató címe:

Azonosító száma:

Aláírás:

.....

Aláírás:

.....

Mellékletek:

- zálogszerződés (biztosítéki szerződés)
- a THM számítás részét képező, illetve nem képező költségekre vonatkozó melléklet

MELLÉKLET

(az Otthon Start hitelprogramhoz)

A jelen melléklet tartalmazza a 2013. évi CCXXXVII. törvényben, valamint a 2009. évi CLXII. törvényben előírt – valamennyi fogyasztási- és lakossági kölcsönszerződésben meghatározandó, a THM számítása során alkalmazott, illetve figyelembe nem vett, valamint a szerződés megkötésével, illetve a szerződésszerű teljesítéshez kapcsolódóan esetlegesen felmerülő - költségek összegét, illetve becslését figyelemmel a 83/2010. (III.25.) Kormányrendeletre.

A./ A THM számítás részét képező költségek

I. Ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatás szolgáltatási díja (az 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet alapján)

Az önálló zálogjog bejegyzése, valamint a bejegyzés módosítása iránti eljárás díja - változással érintett ingatlanonként - 20.000 Ft.

A változásbejegyzés díja (ideértve a bejegyzett zálogjog törlését is) a változással érintett ingatlanonként 10.600 Ft.

A soron kívüli eljárás díja ingatlanonként 16.000 Ft.

A díjat az Adósnak / zálogkötelezettnek kell megfizetni, a meg nem fizetett díj adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.

II. A Számlavezetés használatának költsége

A Számlavezetés használatának költsége: a fizetési számlához vagy a készpénz-helyettesítő fizetési eszközhöz kapcsolódó valamennyi jutalék, díj, költség vagy egyéb fizetési kötelezettség, kivéve, ha a fizetési számla fenntartása nem kötelező.

Díjmentes számla: a kölcsön törlesztőrészletének és az esetleges kapcsolódó díjak elszámolására szolgáló számla.

Amennyiben nem a Díjmentes számlát igényli, úgy a Bank a THM számítása során egy feltételezett számla használatának költségét számolja fel, mely az adott hiteltermékhez feltételül szükséges minimális feltételeket biztosítja. A Bank ennek alapján egy átlagos használati költséget állapított meg, mint a számlavezetés használatának költsége.

Számlavezetés használati költség:	 Ft
-----------------------------------	----------

III. Ingatlanszakértői díjak

Az ingatlan szakértéseket külső szakértő vállalkozások végzik, ezért az alábbi díjakat a Bank tájékoztató jelleggel közli. A szakértői díjakról a külső szakértő vállalkozás állít ki számlát.

Szakértői vélemény megnevezése		Díj mértéke
Lakás, üres építési telek értékbecslése		55.000 Ft
Lakás, üres építési telek értékbecslés aktualizálása		27.500 Ft
Lakóház értékbecslése		70.000 Ft
Lakóház értékbecslés aktualizálása		35.000 Ft
Nem lakóingatlanok (kereskedelmi (üzletek, vendéglátó egységek), ipari, stb.) ingatlanok értékbecslése	3000 m2 alatti felépítmény esetén	155.000 Ft
	3000 m2-t elérő/meghaladó felépítmény esetén	Egyedi értékmeghatározás - Szakértői árajánlatok alapján
Szántó-földterületi ingatlanok értékbecslése (az értékbecslési díjak egybefüggő, egymással fizikai kapcsolattal bíró területenként értendőek, nem HRSZ-ként)	20 Ha alatti területek esetén	46.000 Ft
	20 Ha-t elérő és nagyobb területek esetén	Egyedi értékmeghatározás - Szakértői árajánlatok alapján
Értékbecslés és műszaki szakértés		90.000 Ft
Műszaki szakértés		38.000 Ft

IV. Folyósítási jutalék

A folyósítási jutalék a kölcsön folyósításáért felszámított díj, mely egy összegben az első folyósításkor esedékes. Ennek összege: fix 30.000 Ft.

V. Tulajdoni lap, térképmásolat díja

Az e-hiteles tulajdonilap-másolat: 4.800 Ft

Térképmásolat: 5.000 Ft

B./ A THM számítás részét nem képező költségek

I. Közjegyzői díj

A közjegyzőt a közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII. 23.) IM rendelet (a továbbiakban: Díjrendelet) szerint munkadíj, költségátalány és készkiadás illeti meg, amit az eljárást kezdeményező fél köteles megfizetni; több fél esetén a fizetési kötelezettség egyetemleges.

1. Az alábbiak szerinti munkadíjat, költségátalányt és készkiadást - ideértve az okiratról készített és az okiratkészítés során kiállítani kért elektronikus hiteles kiadmány díját is - kell fizetni
 - a) az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló kormányrendelet,
 - b) a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló kormányrendelet,
 - c) az otthonteremtési kamattámogatásról szóló kormányrendelet,
 - d) a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló kormányrendelet,
 - e) a kistélepüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló kormányrendelet,
 - f) a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról szóló kormányrendelet,
 - g) a Vidéki Otthonfelújítási Programról szóló kormányrendelet és
 - h) az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló 227/2025. (VII. 31.) Korm. rendelet
 szerinti kamattámogatással érintett kölcsönszerződés és az azt biztosító jelzálogszerződés alapján tett **egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat** közokiratba foglalásáért a közjegyző részére.

A közjegyzői okirat elkészítésének kedvezményes díja 8 oldalas okirat esetén:	
A kölcsön összege:	Közjegyzői díj:
4.000.000 Ft	24.100 Ft
5.000.000 Ft	25.465 Ft
10.000.000 Ft	30.715 Ft
15.000.000 Ft	34.128 Ft
30.000.000 Ft	44.365 Ft
50.000.000 Ft	58.015 Ft

2. A fentiek alkalmazásának együttes feltétele, hogy
 - a) a hitelintézet az okirat írásbeli tervezetét elektronikusan, szerkeszthető formában, előzetesen a közjegyző rendelkezésére bocsátja,
 - b) a közjegyző a tervezetet tartalmi változtatás vagy kiegészítés nélkül használja fel, valamint

c) a közjegyzői okirat magyar nyelven készüljön.

Nem minősül a tervezet tartalmi változtatásával vagy kiegészítésével történő felhasználásának, ha a közjegyző az okiratban jogszabály tartalmáról való tájékoztatást, alaki kelléket vagy az általa fontosnak ítélt egyéb körülményt tüntet fel, illetve a fél ezekre vonatkozó nyilatkozatát foglalja okiratba.

3. A közjegyző hivatali helyiségén, illetve munkaidőn kívül végzett tevékenységéért az Adós az I.1. pont szerinti díjon felüli munkadíj, költségátalány és készkiadás megfizetésére csak akkor köteles, ha a közjegyző hivatali helyiségén, vagy munkaidőn kívüli eljárását maga az Adós kérte.

II. Szerződésmódosítási díj

1. Pénzügyi teljesítéssel járó szerződésmódosítás (általános esetben):

- részleges előtörlesztés esetén az összeg 1 %-a,
- teljes előtörlesztés (végtörlesztés) esetén az összeg 1 %-a.

2. Pénzügyi teljesítéssel nem járó szerződésmódosítás:

Fedezetcsere, fedezetkiengedés, adóstárs kiengedés, törlesztési számlaszám módosítás, illetve minden egyéb, az ügyfél részéről kezdeményezett szerződésmódosítás esetén 30.000 Ft / alkalom.

3. Egyéb díjak:

Igazolás kiállításának díja a fennálló tartozásról: 5.725 Ft (kivéve a törlesztési táblázat kiállításának díja, amely 0 Ft).

III. Átutalási díj

A Lakossági Bankszámla és Betéti kamat Hirdetményben található átutalási díjak az irányadók, amelyek a számlacsomag függvényében változhatnak.

IV. Vagyonbiztosítás

A vagyonbiztosítás díja biztosító-társaságonként változó. Az UNION Biztosító Zrt. által kínált vagyonbiztosítás becsült díjai az alábbiak:

Fontos!

Az Union-Lakás biztosítás a hitelfelvételéhez kapcsolódóan megköthető az ingatlan újraépítési értékére. A biztosítás tartalmazza az ingóságbiztosítást, és kiegészíthető értéktárgyakra is.

A lakásbiztosítási szerződés – külön díj megfizetése nélkül - kiterjeszthető az építés, bővítés, felújítás alatt álló lakásokra az építés ideje alatt. Az építés befejezése után a biztosítás automatikusan lakásbiztosítássá alakul.

Az átlag díjak a biztosítási összeg függvényében a következőképpen alakulhatnak:

	Biztosítási összeg	Negyedéves díj
Budapest	10 – 25 millió Forint	8.000 – 20.000 Ft
	25 - 50 millió Forint	20.000 – 30.000 Ft
Nagyváros	10 – 25 millió Forint	6.000 – 15.000 Ft
	25 - 50 millió Forint	15.000 – 25.000 Ft
Vidék	10 – 25 millió Forint	4.000 – 11.000 Ft
	25 - 50 millió Forint	11.000 – 20.000 Ft

Alulírott, Adós a jelen melléklet aláírásával is igazolom, hogy fogyasztási- és lakossági kölcsönszerződésben felmerülő, a Bank által alkalmazott és a jelen mellékletben részletezett költségek összegét, illetve becslését megismertem, azokat tudomásul vettem.

Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a Bank Üzletszabályzata, valamint Adatkezelési Tájékoztatója.

Alulírott, Adós kijelentem, hogy az azokban foglaltakat megismertem és magamra nézve kötelezőként ismerem el.

Kelt:,

.....
[Név]
Adós

.....
[Név]
Adóstárs

.....
[Név]
munkavállaló

.....
[Név]
munkavállaló

ERSTE BANK HUNGARY Zrt.

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név:

Munkáltató címe:

Azonosító száma:

Név:

Munkáltató címe:

Azonosító száma:

Aláírás:

.....

Aláírás:

.....