

## LAKÁSTAKARÉKPÉNZTÁRI MEGTAKARÍTÁSHOZ KÖTÖTT, FORINT ALAPÚ PIACI KAMATOZÁSÚ LAKÁSCÉLÚ HITEL FUTAMIDŐ VÉGÉIG FIX KAMATTAL

(hatályos: 2024.07.29-től)

A hitelt igényelheti minden 18. életévét betöltött cselekvőképes devizabelföldi természetes személy, aki

- Erste Lakás-előtakarékossági szerződéssel rendelkezik, vagy annak kedvezményezettje, és
- a Lakás-előtakarékossági szerződés kiutalási időszakban van, valamint
- megfelelő ingatlanfedezetet tud feljárni.

### TERMÉKISMERTETŐ

- **Lakásépítés:** lakóingatlan építésének finanszírozása. Építési körbe tartozik a saját kivitelezésben, illetve a megbízás alapján történő lakásépítés is. Építési célnak minősül továbbá az emeletráépítés, tetőtér-beépítés, valamint a bővítés abban az esetben, ha a lakószobák száma legalább eggyel nő. A hitel iroda és üzlethelyiség építésére nem igényelhető.
- **Lakásvásárlás:** használt, valamint új építésű lakóingatlan, továbbá lakótelek megvásárlásának finanszírozása. A hitel iroda és üzlethelyiség megvásárlására nem igényelhető.

Lakótelek: A lakástakarékpénztárról szóló 1996. évi CXIII. törvény (Ltv.) 8. § (1) bekezdés a) 1. pont alapján a lakótelek vásárlása fogadható el lakáscélú felhasználásnak, a kivett beépítetlen terület vásárlása lakáscélú önmagában nem fogadható el. A lakótelek a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 3. § 74. pont alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott építési telek, ha arra a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat szerint lakás építhető, valamint az ingatlan-nyilvántartásban a lakással együtt nyilvántartott földrészlet, továbbá az a földrészlet, amelyet lakáshoz tartozó földhasználati jog terhel. Igazolás módja: az önkormányzat vagy az építési hatóság igazolása, hogy a megvásárolt építési telek a fenti szabályok szerint lakóteleknek minősül.

- **Hitelkiváltás:** fennálló lakáscélú hitel kiváltása.
- **Lakásbővítés:** Bővítési célként az olyan építési munka fogadható el (kivéve lakásépítési kedvezmény), amely
  - a) hatóságilag engedélyezett építési művelet, arról az illetékes építésügyi hatóság érvényes építési engedélyt bocsátott ki, és az engedély jogerőre emelkedett, valamint
  - b) az építési munka eredményeként legalább egy új, minimum 12 négyzetmétert meghaladó (hasznos alapterületű) szoba kialakításra kerül, valamint
  - c) az épület bruttó alapterülete növekedik, kivéve a tetőtér-beépítéssel megvalósuló bővítést.A fentiekben meghatározott feltételeknek (a, b, és c pontok) együttesen kell teljesülniük a bővítésként történő befogadáshoz.

- **Lakáskorszerűsítés:** Korszerűsítésnek minősül a lakás használatának javítása céljából víz-, csatorna-, elektromos-, gázközmű bevezetése, illetve belső hálózatának kiépítése, fürdőszoba létesítése olyan lakásban, ahol még ilyen helyiség nincs, központosított fűtés kialakítása vagy cseréje, beleértve a megújítható energiaforrások (pl. napenergia) alkalmazását is, az épület szigetelése, beleértve a hő-, hang-, illetve vízszigetelési munkákat, a külső nyílászárók energiatakarékos cseréje, tető cseréje, felújítása, szigetelése. A korszerűsítés része az ehhez közvetlenül kapcsolódó helyreállítási munka, a korszerűsítés közvetlen költségeinek 20%-áig. E munkákhoz csak az építési termékek műszaki követelményeinek, megfelelőség igazolásának, valamint forgalomba hozatalának és felhasználásának részletes szabályairól szóló rendelet szerinti megfelelőségi igazolással rendelkező termékeket lehet felhasználni.
- **Lakásfelújítás:** lakóingatlan felújításának finanszírozása. Ezen tevékenységek lehetnek építési vagy szakhatósági engedélyhez, vagy azokhoz nem kötött munkálatok. A lakásfelújítás fogalomkörbe

tartozik a korszerűsítés is. A korszerűsítés része az ehhez közvetlenül kapcsolódó helyreállítási munka, a korszerűsítés közvetlen költségeinek 20%-áig.

**További hitelcélok finanszírozásának tekintetében ismerje meg lakásvásárlás (előbírálati igazolással is), lakásépítés, hitelkiváltás céljára felvehető minősített fogyasztóbarát lakáshitel termékismertetőnket is.**

### 1. A hitel összege

Minimális összege: Lakás-előtakarékossági szerződés szerinti módozattól függ

Maximum összege: Lakás-előtakarékossági szerződés szerinti módozattól függ

	ELTP 49*	ELTP 59**	ELTP 67***	ELTP 69****	ELTP 55*****
Minimális összeg	240.000 Ft	370.000 Ft	290.000 Ft	160.000 Ft	160.000 Ft
Maximum összeg	4.720.000 Ft	6.040.000 Ft	3.240.000 Ft	3.460.000 Ft	4.680.000 Ft

\*Klasszik Hitel, Bónusz Hitel, Prémium Hitel, EgyOtthon 0149 módozatok

\*\*EgyOtthon 1559, EgyOtthon 0159, EgyOtthon Fix, EgyOtthon Növekvő módozatok

\*\*\*Klasszik Plusz módozat

\*\*\*\*Klasszik Hozam, Bónusz Hozam, Prémium Hozam módozatok

\*\*\*\*\*Aegon LTP módozatok

- A hitel összege nem lehet több mint a fedezetül felajánlott lakóingatlan(ok) értékbecslő által megállapított **forgalmi értékének 80%-a**, illetve a **hitelbiztosítéki értékének 100%-a**, továbbá nem haladhatja meg a **vételár/költségvetés 100%-át, egy ingatlanfedezet esetén, amennyiben ez megegyezik a hitelcéllal, úgy a vételár 80%-át**. Az adható hitelösszeget befolyásolja még a hitelbírálat során megállapított ügyfélminősítés.

### 2. A hitel futamideje

Lakás-előtakarékossági szerződés szerinti módozattól függ

	ELTP 49*	ELTP 59**	ELTP 67***	ELTP 69****	ELTP 55*****
Minimum futamidő	24 hónap				
Maximum futamidő	144 hónap				120 hónap

\*Klasszik Hitel, Bónusz Hitel, Prémium Hitel, EgyOtthon 0149 módozatok

\*\*EgyOtthon 1559, EgyOtthon 0159, EgyOtthon Fix, EgyOtthon Növekvő módozatok

\*\*\*Klasszik Plusz módozat

\*\*\*\*Klasszik Hozam, Bónusz Hozam, Prémium Hozam módozatok

\*\*\*\*\*Aegon LTP módozatok

### 3. A szükséges saját erő mértéke

Bankunk saját erőként az alábbiakat fogadja el:

- Kézpénz, betét;
- Elkészült munka értéke;
- Helyszínen tárolt, még be nem épített építési anyag;
- Lakástakarék-pénztári szerződés alapján folyósított szerződéses összeg;
- Munkáltatói kölcsön/támogatás összege
- Önkormányzati kölcsön/támogatás összege;
- MEOSZ támogatás;

#### 4. Fedezetként elfogadható ingatlanok

A hitelügylet fedezeteként csak Magyarország területén levő per-, teher- és igénymentes, valamint önállóan forgalomképes ingatlan szolgálhat, melynek műszaki állapota végleges. A fedezetként felajánlott ingatlan tulajdonosának a kölcsönigénylő rokoni hovatartozását illetően nincs korlátozása.

Bankunk az alábbi ingatlanokat fogadja el fedezetként: lakás, családi ház; sorház, ikerház, üdülő, hétvégi ház, építési telek, garázs.

#### 5. Kamat, díjak, jutalékok

A törlesztő részlet megfizetése a Bankunknál megnyitott lakossági bankszámláról történik az ügyfél külön rendelkezése nélkül.

Az érvényben lévő kamatok, díjak és jutalékok mértékét, a kamatokhoz kapcsolódó kedvezménykategoróriák részleteit és az egyes konstrukciók igénybevételének esetleges feltételeit a mindenkor hatályos Lakossági Hitel Hirdetmény tartalmazza.

Kamatozás	Az üzleti kamat mértéke a futamidő alatt fix
Folyósítási jutalék	Az igényelt kölcsönösszeg 1,0 %-a; max. 200.000 Ft.
Elő- és végtörlesztés díja	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Jelzálog-hitelintézet által nem refinanszírozott szerződés esetén: 1,5%</li><li>▪ Jelzálog-hitelintézet által refinanszírozott szerződés esetén, ha az elő- végtörlesztésre kamatfordulók kerül sor: 1,5%</li></ul> Jelzálog-hitelintézet által refinanszírozott szerződés esetén, ha az elő- végtörlesztésre nem kamatfordulók kerül sor: 2%
Szerződés-módosítás díja	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pénzügyi teljesítéssel nem járó szerződésmódosítás:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ fedezetcsere, fedezetkiengedés, adóstárs kiengedés, törlesztési számlaszám módosítás, illetve minden egyéb, az ügyfél részéről kezdeményezett szerződésmódosítás, kivéve devizanemváltás esetén 30.000 Ft/ alkalom.</li></ul></li></ul>
Értékbecslési díj	A Bankkal szerződéses kapcsolatban álló értékbecslők által felszámított egyszeri díj, mely ingatlanonként nem lehet több 40.000 Ft-nál (ÁFA-val együtt).
Értékbecslés és műszaki szakértés	Készültségi foktól függetlenül, közvetlenül az ingatlanszakértőnek megfizetett díj, abban az esetben, ha a célingatlan fedezetül szolgál, mértéke: 54.000- Ft.
Műszaki szakértés	A szakértői díjakat az Ügyfél közvetlenül fizeti a Szakértő részére. A díjak a szakvélemény elkészítését megelőzően előre esedékesek, és azt az Ügyfél a szakvélemény megrendelését követően átutalással fizeti meg a Szakértő részére. Mértéke: 25.000- Ft
Takarnet tulajdoni lap lekérdezés díja	E-hiteles tulajdoni lap másolat díja: 4.800.- Ft
Takarnet térképmásolat díja	E-hiteles Takarnet térképmásolat díja: 5.000.- Ft (csak a Takarnet rendszer által mindenkor rendelkezésre bocsátott földhivatali nyilvántartási területekről)

#### 6. További szükségszerűen vagy esetlegesen felmerülő ügyfelet terhelő költségek:

Értékbecslési díj; értékbecslés felülvizsgálati díj (várható hitelbiztosítéki érték alapján történő finanszírozás esetén); közhiteles tulajdoni lap másolatának díja vagy TAKARNET lekérdezés díja; közjegyzői okiratba foglalás díja a 22/2018. (VIII.23.) IM rendelet szerint; lakossági bankszámla vezetési díj; vagyonbiztosítási díj; életbiztosítás díja (amennyiben szükséges); stb.

#### 7. Törlesztési módok

A törlesztőrészlet (kamat + tőke) összegét az ügyfél lakossági forint bankszámlájáról, vagy devizaszámlájáról fizeti meg.

Ha nem Ft számláról történik a Ft kölcsön törlesztése, akkor az eltérő devizanemű számlán található fedezeti összeget a rendszer Ft-osítja a teljesítés napján érvényes számlakonverziós vételi

árfolyamon. **A napi számlakonverziós árfolyam értéke a Bank honlapján (www.erstebank.hu), telefonos ügyfélszolgálatán (+36-1-298 0222), és fiókjai pénztárában érhető el!**

**Annuitással.** Az adós a futamidő alatt havi egyenlő összegű *törlesztő részlet* fizetésére köteles. A törlesztő részlet a *tőke* visszafizetése mellett a *kamat* összegét is tartalmazza.

- a) egyenletes törlesztésű a folyósítástól;
- b) rendelkezésre tartási idővel nyújtott, annak elteltét követően egyenlő törlesztő részletben fizetendő.

## 8. A hitel biztosítékai

- A fedezetül felajánlott ingatlan(ok)ra bejegyzett önálló zálogjog.
- A kölcsönigénylő, illetve a kölcsönigénylővel egy háztartásban élő házastárs/élettárs igazolt havi nettó jövedelme. A házastárs/élettárs kötelező Adósként bevonásra kerül a hitelügyletbe.
- A fedezetként lekötött ingatlan(ok)ra megkötött vagyonbiztosítás, mely(ek)ben a hitel futamideje alatt a Bank a kedvezményezett.
- Előírható hitelfedezeti életbiztosítás vagy készfizető kezesség.

## 9. A hitel folyósításának feltételei

- Érvényes, közokiratba foglalt kölcsön- és jelzálogszerződés vagy tartozáselismerő nyilatkozat;
- Az ügyfél rendelkezik Erste Banknál vezetett lakossági bankszámlával / devizaszámlával, ahonnan a kölcsön törlesztése történik;
- Az illetékes földhivatalnál a jelzálogjog határozattal bejegyzésre került vagy a bejegyzési kérelem a tulajdoni lapon legalább széljegyként szerepel;
- Az ügyfél a fedezetül szolgáló ingatlan(ok)ra a vagyonbiztosítást megkötötte, s kötvényt bemutatva, abban kedvezményezettként az ERSTE BANK HUNGARY ZRT. feltüntetésre került.
- **A részletes folyósítási feltételek minden esetben a kölcsönszerződésben kerülnek rögzítésre.**

## 10. A hitel folyósítása

Egy összegben történik Ft-ban az adós kölcsönszerződésben megjelölt Erste Banknál vezetett lakossági bankszámlájára.

## 11. Sajátosságok

### a. Lakásbővítés

- Jogerős építési engedély megléte, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténte (a továbbiakban együtt: építési engedély).
- A teljes hitelösszeg kifolyósítása az önerő felhasználását követően szakaszosan, az építkezés készültisének arányában történik. Az újabb hitelrészek kifolyósításának minden esetben feltétele a műszaki szakértő által elvégzett műszaki szakértés/készültségi fok igazolása
- Az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetén 2016.06.14-től a jogszabály előírja az építész tervező részére a kötelező tervezői művezetést, amellyel az építési folyamatot a helyszínen legalább hat alkalommal figyelemmel kíséri és az elektronikus építési naplóban (továbbiakban e-napló) eseti bejegyzést tesz. A bank által kirendelt műszaki szakértő által végzett helyszíni szemle feltétele, hogy az e-naplóban a helyszíni szemlét megelőzően legfeljebb 15 nappal történjen meg a tervezői művezetés bejegyzése.
- Csak olyan bővítés finanszírozható, ahol az építkezés időtartama a 24 hónapot nem haladja meg.
- A hitelösszeg utolsó 10%-ának visszatartása a végleges, jogerős használatbavételi engedély /hatósági bizonyítvány a használatbavétel tudomásul vételi eljárásról/használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány földhivatal által érkezett példányának benyújtásáig, illetve az építménynek széljegyzetben a tulajdoni lapon történő feltüntetéséig. A visszatartott 10% folyósításának további feltétele: A hitelbiztosítéki érték aktualizálása és a fedezetül szolgáló ingatlanra kötött vagyonbiztosításban a Bank, mint zálogjogosult feljegyzése

és ennek igazolása. (építés esetén amennyiben a hitelcélját képező ingatlan egyben a fedezetül is szolgáló ingatlan, építés idejére építés-szerelési biztosítás kötése feltétel)

b. Lakásfelújítás

- A munkák kivitelezési határideje a szerződéskötéstől számított maximum 12 hónap lehet. Amennyiben a munkák nem fejeződnek be a megadott határidőre, úgy az ügyfél külön eljárási díj fejében kérheti annak, maximum 6 hónappal történő meghosszabbítását.

**További információk:**

A banki hiteltermékekkel kapcsolatos további termékleírásokat, összehasonlítást segítő alkalmazásokat a Magyar Nemzeti Bank honlapján találhat (<https://felugyelet.mnb.hu> és <http://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/dontenem-kell>).

Reprezentatív példa:

	ELTP 49*	ELTP 59**	ELTP 67***	ELTP 69****	ELTP 55*****
Hitel teljes összege	4.720.000 Ft	6.040.000 Ft	3.240.000 Ft	3.460.000 Ft	4.680.000 Ft
Hitel futamideje (hónap)	144				120
Hitelkamat mértéke:	4,90%	5,90%	6,70%	6,90%	5,50%
Hitelkamat típusa	futamidő végéig fix kamat				
A hitel fedezete:	ingatlanra bejegyzett jelzálogjog				
A hitel teljes díjában foglalt díj, jutalék, költség és adó	1.700.873 Ft	2.584.427 Ft	1.637.502 Ft	1.793.265 Ft	1.575.247 Ft
Teljes hiteldíj mutató (THM)	5,66%	6,63%	7,81%	7,98%	6,40%
Fizetendő teljes összeg	6.420.873 Ft	8.624.427 Ft	4.877.502 Ft	5.253.265 Ft	6.255.247 Ft
Törlesztőrészlet havi összege	43.418 Ft	58.629 Ft	32.804 Ft	35.398 Ft	50.790 Ft
Törlesztőrészletek száma	144				120

\*Klasszik Hitel, Bónusz Hitel, Prémium Hitel, EgyOtthon 0149 módozatok

\*\*EgyOtthon 1559, EgyOtthon 0159, EgyOtthon Fix, EgyOtthon Növekvő módozatok

\*\*\*Klasszik Plusz módozat

\*\*\*\*Klasszik Hozam, Bónusz Hozam, Prémium Hozam módozatok

\*\*\*\*\*Aegon LTP módozatok

A THM meghatározása az aktuális és a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat. A feltüntetett THM értékek az egyes Lakás-előtakarékossági szerződések módozatához elérhető legmagasabb hitelösszeggel és leghosszabb futamidővel kerültek meghatározásra. A THM értéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát. További részletek, illetve feltételek a mindenkori hatályos lakossági hitel Hirdetményben szerepelnek. A hitel fedezete ingatlanra bejegyzett jelzálogjog. A termék igénybevételéhez a bank zálogjogával terhelt vagyonbiztosítás megkötése, valamint az Erste Banknál vezetett lakossági bankszámla szükséges. A hitel fedezetül szolgáló ingatlanra kötendő vagyonbiztosítás díja a hitelező számára nem ismert, azt a THM nem foglalja magában. Jelen kommunikáció a 2024.07.29-én hatályos jogszabályok feltételeit figyelembe véve készült.