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

(hatályos: 2022.10.24-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 felajánlani.

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 lakástakarékpénztárakról 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 lakáscél 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 munkálatokat, 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 sajáterő mértéke

Bankunk sajáterőként az alábbiakat fogadja el:

- Készpénz, 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 kedvezmény-kategóriák részleteit és az egyes konstrukciók igénybevételének esetleges feltételeit a mindenkor hatályos Lakossági Hitel Hirdetmény tartalmazza.

Kamatozás	**Az ügyleti kamat mértéke a futamidő alatt fix**
Folyósítási jutalék	Az igényelt kölcsönösszeg **1,0** %-a; max. **200.000 Ft.**
Elő- és végtörlesztés díja	▪ Jelzálog-hitelintézet által nem refinanszírozott szerződés esetén: 1,5% ▪ Jelzálog-hitelintézet által refinanszírozott szerződés esetén, ha az elő–végtörlesztésre kamatfordulókor kerül sor: 1,5% Jelzálog-hitelintézet által refinanszírozott szerződés esetén, ha az elő– végtörlesztésre nem kamatfordulókor kerül sor: 2%
Szerződés-módosítás díja	▪ Pénzügyi teljesítéssel nem járó szerződésmódosítás: ▪ fedezetcsere, fedezetkiengedés, adóstárs kiengedés, törlesztési számlaszám módosítás, illetve minden egyéb, az ügyfél részéről kezdeményezett szerződésmódosítás, kivéve devizanemváltás esetén 30.000 Ft/ alkalom.
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: 3.600.- Ft Nem-hiteles tulajdoni lap másolat díja: 1.000.- Ft
Takarnet térképmásolat díja	E-hiteles Takarnet térképmásolat díja: 3.000.- 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 bemutatta, 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. *<u>Lakásbővítés</u>*

- 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 készültségének 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 érkezetett 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	1.672.497 Ft	2.556.051 Ft	1.609.126 Ft	1.764.889 Ft	1.548.767 Ft
Teljes hiteldíj mutató (THM)	5,56%	6,54%	7,64%	7,83%	6,28%
Fizetendő teljes összeg	6.392.497 Ft	8.596.051 Ft	4.849.126 Ft	5.224.889 Ft	6.228.767 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 fedezetéül szolgáló ingatlanra kötendő vagyonbiztosítás díja a hitelező számára nem ismert, azt a THM nem foglalja magában. Jelen kommunikáció a 2022. október 24-én hatályos jogszabályok feltételeit figyelembe véve készült.