

HIRDETMÉNY

A TakaréK Kereskedelmi Bank Zrt. (névváltozás előtt: FHB Bank Zrt., a továbbiakban: Hitelintézet) hivatalos tájékoztatója a **már nem értékesített** Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek esetén alkalmazott kondíciókról
Hatályos: 2020. február 01. napjától
Közzététel napja: 2020. január 31.

Jelen Hirdetmény a 2017. július 01. napjától 2018. november 10. napjáig átvett, illetve annak közzétételekor forgalmazott, az MNB által Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek kondícióit tartalmazza.

A Hitelintézet által forgalmazott további lakossági jelzáloghitel termékeinek kondícióit külön hirdetmény tartalmazza. A Hitelintézet által alkalmazott referenciakamatok és referenciahozamok, alkalmazott kamatváltoztatási, illetve kamatfelár változtatási mutatók, oklista-mutatók értékét külön hirdetmény tartalmazza.

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

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

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

A Hitelintézet tájékoztatja Tisztelt Ügyfeleit, hogy jelen Hirdetmény, a korábban hatályban lévő Hirdetményhez képest az alábbiak szerint módosul:

- A jelen Hirdetményben, referenciakamathoz vagy referenciahozamhoz kötött kamatozású termékek kamatmértéke aktualizálásra került a jelen hónapra érvényes referenciakamatok vagy referenciahozamok alapján.

TARTALOMJEGYZÉK

I. NEM FORGALMAZOTT TERMÉKEK.....	3
I.1. KEDVEZMÉNYEK, AKCIÓK.....	3
I.2. PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGHITELEK.....	5
I.2.1. TakaréK Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel.....	5
I.2.2. TakaréK Tíz-es Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel.....	5
II. DÍJAK, KÖLTSÉGEK ÉS EGYÉB RENDELKEZÉSEK.....	6
II.1. DÍJAK	6
II.1.1. Szerződésmódosítási díj.....	6
II.1.2. Ügyintézési díjak.....	6
II.1.3. Szerződéses feltételek nem teljesítése kapcsán felmerülő (monitoring) díjak.....	6
II.1.4. Folyósítási díj.....	7
II.1.5. Lejárati előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó díj.....	7
II.1.6. Ingatlan szakértői díjak.....	7
II.2. KÖLTSÉGEK.....	8
II.2.1. Ingatlan fedezethez kapcsolódó egyéb költségek.....	8
II.2.2. Postaköltség.....	8
II.3. EGYÉB RENDELKEZÉSEK	8
II.3.1. Késedelmi kamat.....	8
II.3.2. Közjegyzői okiratba foglalás költsége.....	9
II.3.3. Kamatváltozási mutatók.....	9
II.3.4. THM meghatározása.....	10
Lábjegyzetek.....	11

I. NEM FORGALMAZOTT TERMÉKEK

I.1. KEDVEZMÉNYEK, AKCIÓK

1. Kiemelt Partnerek értébecslési díj akciója:

Nem számítja fel a Hitelintézet az ingatlan értébecslés díját egy ingatlanra vonatkozóan a 2017. július 01. napjától visszavonásig, de legkésőbb 2018. december 31. napjáig átvett és legkésőbb 2019. március 31. napjáig szerződött TakaréK Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek és TakaréK Tízés Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek esetében, amennyiben az Ügyfelet (illetve a kölcsönügyletet) a Hitelintézettel erre vonatkozó együttműködési szerződéssel rendelkező Kiemelt Partner közvetíti.

Az akció tekintetében érintett Kiemelt Partnerek listáját a Hitelintézet a honlapján teszi közzé.

2. Közjegyzői díj átvállalási akció:

A 2017. július 01. napjától visszavonásig, de legkésőbb 2018. december 31. napjáig átvett és legkésőbb 2019. március 31. napjáig szerződött TakaréK Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek és TakaréK Tízés Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek esetén a Hitelintézet átvállalja a hitelszerződés közjegyzői okiratba foglalásának díját legfeljebb 50.000 forintos összeghatárig a kölcsönszerződésben foglaltak szerint.

3. Folyósítási díj akció:

A Hitelintézet a 2017. szeptember 01. napjától visszavonásig, de legkésőbb 2018. december 31. napjáig átvett és legkésőbb 2019. március 31. napjáig szerződött TakaréK Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek és TakaréKTízés Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek esetén nem számítja fel a folyósítási díj 100%-át.

4. Kamatkedvezmény akció:

A 2017. szeptember 01. napjától visszavonásig, de legkésőbb 2018. december 31. napjáig átvett és legkésőbb 2019. március 31. napjáig szerződött TakaréKTízés Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek esetén a Hitelintézet a meghirdetett kamatkedvezményeken felül akciós jelleggel 0,20 százalékpont kamatkedvezményt nyújt, melynek feltétele a Hitelintézetnél lakossági bankszámla nyitása és annak futamidő alatti fenntartása. (Az akciónak nem feltétele a rendszeres havi a jóváírás vállalása.)

A kamatkedvezményre vonatkozó feltételek és előírások részletei jelen Hirdetmény I.1.5. pontjában található.

5. Kamatkedvezmények a 2017. július 01. napjától átvett Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel kérelmekre

Kedvezmény feltétele*	5.000.000 Ft hitelösszeg alatt	5.000.000 Ft – 8.999.000 Ft hitelösszeg esetén	legalább 9.000.000 Ft hitelösszeg esetén
Fizetési számla megléte nélkül	0 százalékpont	0 százalékpont	0 százalékpont
Fizetési számla megléte mellett, de 150.000 Ft mértékű havi jóváírás ** elvárása nélkül	0 százalékpont	0 százalékpont	0 százalékpont
Fizetési számla megléte és legalább 150.000 Ft mértékű rendszeres, havi jóváírás ** vállalásával	0,2 százalékpont	0,7 százalékpont	1,2 százalékpont

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

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

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

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

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

n

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

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

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

6. „Utóbb született gyermekek” utáni, vonatkozó jogszabályok szerinti előtörlesztéshez kapcsolódó kedvezmény:

A Hitelintézet akciós jelleggel visszavonásig nem számolja fel az az utóbb született gyermekek utáni vonatkozó jogszabályok szerinti támogatás igénybevétele miatti előtörlesztés jutalékát.

A lakossági jelzáloghitelek igénylése esetén a Hitelintézet lehetőséget biztosít a törlesztési kötelezettségek teljesítése érdekében díjmentes Hitel-nyilvántartási számla igénylésére, mely esetén a fenti kedvezmények, akciók nem vehetők igénybe.

Jelen hirdetés hatálybalépésének napját megelőző időpontban átvett kérelmek alapján kötött kölcsönügyletekre vonatkozó akciókat és kedvezményeket az átvétel időpontjában hatályos hirdetések tartalmazzák, melyek elérhetőek a www.Takarék.hu/maganszemelyek/Fontos-tudnivalok/Hirdetmenyek/Lakossagi-hirdetmenyek honlapon.

I.2. PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGHITELEK

I.2.1. TakaréK Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel

A 2017. július 23. napjától 2018. november 10-ig átvett hitelek esetén:

Termék megnevezése		Megjegyzés	Induló kamat mértéke (%/év):	
			Jelenleg	Előző Hirdetményben
I.2.1.1	Takarék Ötös Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel vásárlásra, lakáscélú hitelkiváltásra	A kamat mértéke az ügyfél minőségétől függ.	5 éves ÁKK hozama* + 2,30% - 3,50%	5 éves ÁKK hozama* + 2,30% - 3,50%

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

I.2.2. TakaréK Tízes Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel

A 2017. szeptember 01. napjától 2018. november 10-ig átvett hitelek esetén:

Termék megnevezése		Megjegyzés	Induló kamat mértéke (%/év):	
			Jelenleg	Előző Hirdetményben
I.2.2.1	Takarék Tízes Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel vásárlásra, lakáscélú hitelkiváltásra	A kamat mértéke az ügyfél minőségétől függ.	10 éves ÁKK hozama* + 2,10% - 3,50%	10 éves ÁKK hozama* + 2,10% - 3,50%

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

A 2017. július 01. napjától 2017. augusztus 31-ig átvett hitelek esetén:

Termék megnevezése		Megjegyzés	Induló kamat mértéke (%/év):	
			Jelenleg	Előző Hirdetményben
I.2.2.2	Tízes Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel vásárlásra, lakáscélú hitelkiváltásra	A kamat mértéke az ügyfél minőségétől függ.	10 éves ÁKK hozama* + 2,30% - 3,50%	10 éves ÁKK hozama* + 2,30% - 3,50%

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

III. DÍJAK, KÖLTSÉGEK ÉS EGYÉB RENDELKEZÉSEK

II.1. DÍJAK

II.1.1. Szerződésmódosítási díj

Megnevezés	Mértéke jelenleg [1]	Mértéke Előző Hirdetményben [1]	Esedékesség
Szerződésmódosítási díj [2]	25 674 Ft / alkalom	24 975 Ft / alkalom	Szerződésmódosításkor

II.1.2. Ügyintézési díjak

Megnevezés	Mértéke jelenleg [1]	Mértéke Előző Hirdetményben [1]	Esedékesség
Igazolás, kimutatás kiállítása, egyéb ügyintézésre vonatkozó kérelem benyújtásának díja [3]	5 442 Ft / alkalom	5 294 Ft / alkalom	Ügyintézésre vonatkozó kérelem benyújtásakor.
Ingyatlanfedezetet érintő módosítások díja, melyek nem járnak a kölcsön- és zálogszerződés módosításával	24 800 Ft / alkalom	24 125 Ft / alkalom	Kérelem benyújtásakor.
Idegen pénznemben* fennálló tartozás átváltásának díja	A kérelem benyújtásának napján fennálló tartozás 2,00%-a	A kérelem benyújtásának napján fennálló tartozás 2,00%-a	Ügyintézésre vonatkozó kérelem benyújtásakor.

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

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

Megnevezés	Mértéke jelenleg [1]	Mértéke Előző Hirdetményben [1]	Esedékesség
Nem szerződésszerű, nem pénzügyi teljesítéssel összefüggő ügyintézés (monitoring) díja [4]	7 650 Ft / alkalom	7 442 Ft / alkalom	A felszólításban megjelölt határidő leteltét követő 10 munkanapon belül.
Nem szerződésszerű, pénzügyi teljesítéssel összefüggő ügyintézés (monitoring) díja [5]	3 285 Ft / alkalom	3 196 Ft / alkalom	A törlesztés/törlesztőrészlet esedékességét követő 20. napon.
Jelzálogjog bejegyzés ellenőrzésének díja	6 161 Ft / alkalom	5 994 Ft / alkalom	A folyósítást követő 90. nap után, amennyiben az Ügyfél nem teljesíti a jelzálogjog bejegyzés igazolására vonatkozó kötelezettségét.
Nem a Hitelintézet által kezdeményezett végrehajtásba történő becsatlakozás díja	22 027 Ft / alkalom	21 428 Ft / alkalom	Végrehajtási eljárásba történő becsatlakozáskor.

II.1.4. Folyósítási díj

0

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

0

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

0

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

0

A Hitelintézet az alábbi esetekben nem számít fel előtörlesztési díjat:

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

II.1.6. Ingatlan szakértői díjak

Szakértői vélemény megnevezése	Mértéke jelenleg	Mértéke Előző Hirdetményben	Esedékesség	Megfizetés módja
Ingatlan értébecslési díja	32 554 Ft / ingatlan	31 668 Ft / ingatlan	A kölcsönkérelem, illetve a fedezetcserére vonatkozó igény befogadásakor.	Pénztári befizetéssel, illetve átutalással.
Ingatlan felülvizsgálati díja (Helyszíni szemle díja)	19 255 Ft / ingatlan	18 731 Ft / ingatlan	Felülvizsgálatonként, illetve a vizsgálatra vonatkozó időpontban.	

II.2. KÖLTSÉGEK

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

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

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

II.2.2. Postaköltség

Megnevezés	Mértéke	Esedékesség
Belföldi szabvány méretű tértivevényes levél feladásának költsége	Ez a költség minden esetben megegyezik a Magyar Posta által meghatározott díj összegével	Az ügyintézésre vonatkozó kérelem benyújtásakor.

II.3. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

II.3.1. Késedelmi kamat

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

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

II.3.2. Közjegyzői okiratba foglalás költsége

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

II.3.3. Kamatváltoztatási mutatók

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

Képletben:

$$Index_t = ákk_t \times 1,25$$

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

Kamatváltoztatás mértéke:

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

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

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

II.3.4. THM meghatározása

A Reprezentatív példában feltüntetett THM-ek (teljes hiteldíj mutatók) meghatározása 5 millió forint hitelösszeg és 20 éves futamidő feltételezésével történt, az alábbi járulékos szolgáltatások adott termékre vonatkozó költségének figyelembe vételével: "Takarék Lakossági Bankszámla+" Bankszámlájához tartozó számlavezetési díja, 3 db Takarnet lekérdezés díja, 1 db ingatlan értékbecslési díja, a jelzálogjog ingatlan nyilvántartásába történő bejegyzésének díja, folyósítási jutalék. A Hirdetményben a Hitelintézet a THM minimum meghatározása során a legmagasabb kamatkedvezménnyel, míg a THM maximum értékének meghatározása során a kedvezmény nélküli kamattal számol.

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

A THM számítása során alkalmazott képlet:

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

C_k: a k számú hitelrészlet összege, csökkentve a hitel felvételével összefüggő, az első hitelfolyósításig fizetendő költségekkel,

D_l: az l sorszámú törlesztőrészlet vagy díjfizetés összege

m: a hitelfolyósítások száma

m': az utolsó törlesztőrészlet vagy díjfizetés sorszáma

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

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

X: a THM értéke

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

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

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

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

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

- kamat
- folyósítási díj
- ingatlan értékbecslési díj
- ingatlan-nyilvántartási eljárás költségei (jelzálogjog bejegyzése, tulajdoni lap másolat kiváltása)
- 3 db nem hiteles tulajdoni lapmásolat TAKARNET lekérdezés díja
- hiteltörlesztéshez előírt bankszámla számlavezetési és fizetési műveletekkel kapcsolatos díjai

Lábjegyzetek

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