

HIRDETMÉNY

A Takarékbank Zrt.

hivatalos tájékoztatója a **már nem értékesített** lakossági jelzáloghitelek esetén alkalmazott kondíciókról

Hatályos: 2021. május 01. napjától

Közzététel napja: 2021. április 30.

Jelen Hirdetmény a 2020. szeptember 01. napjától 2021. április 30. napjáig befogadott, illetve annak közzétételekor forgalmazott, valamint a 2019. július 01. napját követően konstrukcióváltott lakossági jelzáloggal fedezett hiteltermékek kondícióit tartalmazza.

A jelen Hirdetményben feltüntetett termékeket a Takarékbank Zrt. és a jogelőd Hitelintézetek értékesítik. A jogelőd Hitelintézetek listáját az aktuális ÁSZF 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 szerződésben rögzített kölcsön induló kamatmértéke az első kamatperiódusra a kérelem – konstrukcióváltás esetén a konstrukcióváltási kérelem – befogadásának napján hatályos jelzáloghitel Hirdetményben megállapított kamat, referenciakamat és kamatfelár alapján kerül meghatározásra.

A jelen Hirdetményben hivatkozott, a jelzáloghitel-szerződésekhez kapcsolódó szolgáltatások díjait (számlavezetési díj, a törlesztés beszedésének díja, hitelkiváltás vagy lakásvásárlás esetén az eseti átutalási megbízás díja) a Lakossági bankszámlák és kapcsolódó szolgáltatások mindenkor hatályos Hirdetményei tartalmazzák.

A Hitelintézet 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 hitelcél lakóingatlan vásárlása, építése, bővítése, vagy felújítása, valamint mindazt a hitelt, illetve kölcsönt, melyet a Hitelintézet lakáscélúnak minősít, és Hirdetményében közzétesz, ideértve a korábbi lakáscélú kölcsönhöz kapcsolódóan fizetékönnyítési célból nyújtott kölcsönöket is.

Jelen Hirdetményt megelőzően hatályban lévő Hirdetményeink elérhetőek a www.takarekbank.hu weboldalunkon, valamint megtekinthetőek a Takarékbank Zrt. bármely fiókjában.

I. NEM ÉRTÉKESÍTETT TERMÉKEK.....	3
I.1. KEDVEZMÉNYEK, AKCIÓK.....	3
I.2. PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGHITELEK.....	7
I.2.1. Takarékszövetkezet Otthon Lakáshitel - ingatlan célra és ingatlan célú hitelkiváltásra.....	7
I.2.2. Takarékszövetkezet Ötös Otthon Lakáshitel - ingatlan célra és ingatlan célú hitelkiváltásra.....	7
I.2.3. Takarékszövetkezet Tízese Szabad Felhasználású Jelzáloghitel - szabad felhasználásra és egyéb (nem ingatlan célú) hitelkiváltásra.....	7
I.2.4. Takarékszövetkezet Ötös Szabad Felhasználású Jelzáloghitel - szabad felhasználásra és egyéb (nem ingatlan célú) hitelkiváltásra.....	8
I.2.5. Takarékszövetkezet Referencia Otthon Lakáshitel - ingatlan célra és ingatlan célú hitelkiváltásra.....	8
I.2.6. Takarékszövetkezet Referencia Szabad Felhasználású Jelzáloghitel - szabad felhasználásra és egyéb (nem ingatlan célú) hitelkiváltásra.....	8
II. DÍJAK, KÖLTSÉGEK ÉS EGYÉB RENDELKEZÉSEK.....	9
II.1. DÍJAK.....	9
II.1.1. Szerződésmódosítási díj.....	9
II.1.2. Ügyintézési díjak.....	9
II.1.3. Szerződéses feltételek nem teljesítése kapcsán felmerülő (monitoring) díjak.....	10
II.1.4. Folyósítási díj.....	10
II.1.5. Rendelkezésre tartási díj.....	10
II.1.6. Lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó díjak.....	11
II.1.7. Ingatlan szakértői díjak.....	11
II.1.8. Késedelmi kamat.....	12
II.2. KÖLTSÉGEK.....	12
II.2.1. Ügyféltudakozvány költsége.....	12
II.2.2. Ingatlan fedezethez kapcsolódó egyéb díjak.....	12
II.2.3. Postaköltség.....	12
II.3. EGYÉB RENDELKEZÉSEK.....	13
II.3.1. Szabad rendelkezésű kárösszeg.....	13
II.3.2. Közjegyzői okiratra foglalás költsége.....	13
II.3.3. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjak.....	13
II.3.4. Vagyonbiztosítás díja.....	13
II.3.5. A díjak és költségek felszámítása.....	13
II.3.6. Kamatváltozási- és kamatfelár változási mutatók.....	14
II.3.7. THM meghatározása.....	15
Lábjegyzetek.....	16

I. NEM ÉRTÉKESÍTETT TERMÉKEK

I.1. KEDVEZMÉNYEK, AKCIÓK

1. Kezdeti díjakra, költségekre vonatkozó kedvezmények

A Hitelintézet 2019. április 01. napjától visszavonásig a jelen hirdetmény hatálya alá tartozó jelzálogkölcsönök esetében ügyletenként az alábbi induló díjak, költségek megfizetését vállalja feltételelesen az Ügyfél helyett vagy téríti vissza a folyósítást követően az Ügyfél részére:

Folyósítási díj kedvezmény:

A Hitelintézet nem számítja fel a folyósítási díj 100%-át.

Értékbecslési díj kedvezmény:

Nem számítja fel a Hitelintézet az ingatlan értékbecslés díját az alapfedezetre (1 lakóingatlanra) vonatkozóan abban az esetben, ha az Ügyfelet a Hitelintézettel erre vonatkozó együttműködési szerződéssel rendelkező Kiemelt Partner közvetíti. A kedvezmény tekintetében érintett Kiemelt Partnerek listáját az egyes Hitelintézetek a saját honlapjukon teszik közzé.

Egyéb esetben az (első) folyósítást követő 30 napon belül kerül visszatérítésre az első értékbecslés díja az alapfedezetre (1 lakóingatlanra) vonatkozóan.

Közjegyzői díj kedvezmény:

A Hitelintézet 2019. augusztus 01. napjától átvett kölcsönügyletek esetén visszatéríti, illetve 2017. július 01. napjától 2019. július 31. napjáig átvett kölcsönügyletek esetén átvállalja a hitelszerződés vagy egyoldalú kötelezettségvállalást tartalmazó nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalásának díját legfeljebb 50.000 forintos összeghatárig.

TakarNet lekérdezési díj kedvezmény:

A Hitelintézet nem számítja fel legfeljebb 6.000 Ft értékben a nem hiteles tulajdoni lap és szükség esetén a térképmásolat lekérdezésének költségét az alapfedezetre (1 lakóingatlanra) vonatkozóan, amennyiben azt az Ügyfél a Hitelintézetnél kéri le a TakarNeten keresztül.

Az Ügyfél köteles a helyette a Hitelintézet által feltételelesen átvállalt és/vagy visszatérített díjakat és költségeket a Hitelintézet részére visszatéríteni, amennyiben:

- a kölcsön szerződött összegének legalább 90%-a (a rendelkezésre tartási időszak alatt) nem kerül folyósításra, vagy az Ügyfél a kölcsön összegének igénybevételéről (a rendelkezésre tartási időszak alatt) lemond, vagy
- az Ügyfél a szerződéskötéstől számított 3 éven belül a szerződött összeg 50%-nál nagyobb összegű előtörlesztést teljesít (több alkalommal történt előtörlesztések esetén az előtörlesztések együttes összegének figyelembevételével), vagy
- a szerződéskötéstől számított 3 éven belül a kölcsön végtörlesztésre, illetve a Hitelintézeten kívül álló okokból felmondásra kerül.

A folyósítási díj kedvezmény, valamint a közjegyzői díj kedvezmény tekintetében a kedvezmény utólagos megtérítését az alábbi esetekben nem írja elő a Hitelintézet:

- az utólagos Családi Otthonteremtési Kedvezményből történő elő- vagy végtörlesztés esetén
- a 337/2017. (XI.14.) Korm. rendelet alapján nyújtott támogatásból történő elő- vagy végtörlesztés esetén

2. Kamatkedvezmény akció:

2020. szeptember 01. napjától visszavonásig a Hitelintézet a jelen Hirdetmény I.1.3. pontjában meghirdetett kamatkedvezményeken felül akciók jelleggel a Takarék Referencia Otthon Lakáshitelek esetén 0,10 százalékpont, Takarék Referencia Szabad Felhasználású Jelzáloghitelek esetén 0,10 százalékpont, valamint a Takarék Ötös Otthon Lakáshitelek esetén 0,85 százalékpont, Takarék Ötös Szabad Felhasználású Jelzáloghitelek esetén 0,45 százalékpont, míg a Takarék Tízes Otthon Lakáshitelek esetén 1,35 százalékpont, valamint Takarék Tízes Szabad Felhasználású Jelzáloghitelek esetén 1,00 százalékpont kamatkedvezményt nyújt, melynek feltétele a Hitelintézetnél lakossági fizetési számla nyitása/megléte és annak futamidő alatti fenntartása. (Az akciónak nem feltétele a rendszeres havi jóváírás vállalása.)

3. Kamatkedvezmények a 2020. szeptember 01. napjától befogadott jelzáloghitel kérelmekre

Kedvezmény megnevezése**	Kamatkedvezmény mértéke			
	5.000.000 Ft hitelösszeg alatt	5.000.000 Ft – 8.999.999 Ft hitelösszeg esetén	9.000.000 Ft – 19.999.999 Ft hitelösszeg esetén	legalább 20.000.000 Ft hitelösszeg esetén
Rendszeres, havi jóváírás *** elvárása nélkül	0,00 százalékpont	0,00 százalékpont	0,00 százalékpont	0,00 százalékpont
Bronz fokozatú kamatkedvezmény	0,50 százalékpont	0,70 százalékpont	0,90 százalékpont	1,10 százalékpont
Ezüst fokozatú kamatkedvezmény	0,70 százalékpont	0,90 százalékpont	1,10 százalékpont	1,30 százalékpont
Arany fokozatú kamatkedvezmény	0,90 százalékpont	1,10 százalékpont	1,30 százalékpont	1,50 százalékpont
Platina fokozatú kamatkedvezmény	1,10 százalékpont	1,30 százalékpont	1,50 százalékpont	1,70 százalékpont

** A lakossági jelzáloghitelek igénylése esetén a Hitelintézet lehetőséget biztosít a törlesztési kötelezettségek teljesítése érdekében díjmentes Hitel-nyilvántartási számla igénylésére, mely esetén kamatkedvezmény nem vehető igénybe.

A kamatkedvezmény feltétele – a táblázatban található hitelösszegeken felül – a Hitelintézetnél lakossági bankszámla nyitása és annak futamidő alatti fenntartása, valamint

- Bronz fokozatú kamatkedvezmény további feltétele legalább 100.000 Ft mértékű rendszeres, havi jóváírás *** vállalása;
- Ezüst fokozatú kamatkedvezmény további feltétele legalább 150.000 Ft mértékű rendszeres, havi jóváírás *** vállalása;
- Arany fokozatú kamatkedvezmény további feltétele legalább 250.000 Ft mértékű rendszeres, havi jóváírás *** vállalása vagy
 - Közzsféra, flotta dolgozó által igényelt kölcsönügylet vagy Kiemelt Partner által közvetített kölcsönügylet, ahol legalább 100.000 Ft mértékű rendszeres, havi jóváírás *** vállalása az elvárt vagy
 - saját projektek vevő oldali finanszírozása esetén;
- Platina fokozatú kamatkedvezmény további feltétele legalább 400.000 Ft mértékű rendszeres, havi jóváírás *** vállalása vagy
 - Az igényelt kölcsönügylet hitelkiváltási célú****

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

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

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

A rendszeres havi jóváírás több részletben is érkezhetsen, a jóváírás mértékének vizsgálatánál azok összege összeadódik. A jóváírás több bankszámlára, bármely adós (főadós, adóstárs, önállóan fizetőképes adóstárs) Hitelintézetnél vezetett lakossági bankszámlájára érkező jóváírásból is teljesíthető.

****A kamatkedvezmény csak idegen banki kiváltás esetén, azaz Takarékbank Zrt.-n kívüli hitelintézet által nyújtott jelzáloghitel kiváltására, valamint az igényelt kölcsönt nyújtó hitelintézet által nyújtott korábbi (hitelintézetben belüli) jelzáloghitel kiváltására is adható (akár többféle hitel együttes kiváltására is, ha a kiváltandók között van legalább egy jelzáloghitel), de Integráción belüli (más tag által nyújtott) hitel kiváltására nem.

A kamatkedvezmény mértékek új jelzáloghitel igénylése esetén érvényesek és az adott hiteltermékhez meghirdetett kamatsáv felső értékéből kerülnek levonásra. A kamatkedvezmény és a kamatkedvezmény akció együttes mértéke nem haladhatja meg a termékre vonatkozóan meghirdetett kamatsáv mértékét. Az egyes kategóriák (a Bronz, Ezüst, Arany vagy Platina fokozatú kamatkedvezmény) egymással nem kombinálhatóak. A kamatkedvezmény feltételének teljesítését az Ügyfél az igénylés során igazolja, és a bankszámla fenntartását, valamint a havi rendszeres jóváírás teljesítését vállalja a futamidő teljes időtartamára. Amennyiben a vállalt feltételt az Ügyfél nem teljesíti, akkor a kamatkedvezmény és a kamatkedvezmény akció együttesen megvonásra kerül. A fenti kamatkedvezmények további, meghirdetett akciós díj- és költségkedvezményekkel összevonhatóak, azzal, hogy a kamatkedvezmény mértéke nem haladhatja meg a fenti táblázatban szereplő maximális kamatkedvezmény mértékét, illetve az ezen felül adható kamatkedvezmény akció esetén a teljes (az adott konstrukcióra vonatkozóan meghirdetett kamatkedvezmények és kamataciók mértékével növelt) kamatsáv alját. A meghirdetett kedvezményeken felül a Hitelintézet további kedvezményeket is nyújthat. Amennyiben az igényelt és a szerződött hitelösszeg egymástól eltér, abban az esetben az Ügyfél által igénybe vehető együttes 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 az adott kamatkedvezmény kategóriának megfelelő mértékű havi rendszeres jóváírást vállal – akár több részletben is - teljesíteni, és nem esik 60 napot meghaladó késedelembé 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 az adott kamatkedvezmény kategóriának megfelelő mértékű havi rendszeres – akár több részletben történő – jóváírás teljesítését, és a fizetési kötelezettségek teljesítésének késedelemmentességét, legfeljebb 60 napot meg nem haladó késedelemmel) az ügyleti évhez igazodva, az első évfordulót követően 6 havonta felülvizsgálja.

- Amennyiben Ügyfél a vizsgálat időpontjában fizetési számlával nem rendelkezik, vagy a hiteltörlesztésével legalább 60 napja késedelemben áll, vagy a vizsgálat napját megelőző utolsó 4 hónapban a vállalt rendszeres havi jóváírást nem teljesíti, a nyújtott kamatkedvezmény megvonható. Ebben az esetben a felülvizsgálat időpontját követő esedékességi naptól a kamatkedvezmény nélkül számított kamat kerül felszámításra.
- 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.

4. **Üzletpolitikai kedvezmények**

- Flotta munkavállaló vagy Közsféra dolgozó által igényelt jelzáloghitelnek esetén a Hitelintézet visszavonásig az alábbi kedvezményeket nyújtja, a rájuk vonatkozó hirdetményi feltételek teljesítése mellett:
 - Folyósítási díj kedvezmény (1.1.1. pont szerint)
 - Értékbecslési díj kedvezmény (1.1.1. pont szerint)
 - Közjegyzői költség kedvezmény (1.1.1. pont szerint)
 - Takarnet lekérdezési díj kedvezmény (1.1.1. pont szerint)
 - Arany fokozatú kamatkedvezmény (1.1.1. pont szerint)

A kedvezmények tekintetében a jogosultak listáját a Hitelintézet a honlapján teszi közzé.

- Amennyiben a Hitelintézet és a vállalkozási szerződés keretében, vagy értékesítési célra lakást építő társaság között megállapodás jött létre az új lakások építésének, illetve értékesítésének együttműködés keretében történő előmozdítására, úgy a Hitelintézet az építő cég által építendő új lakások felépítésére, illetve megvásárlására hitel kérő természetes személy ügyfelek részére ingatlanonként 1 db értékbecslési díjat (beleértve a felülvizsgálati díjat), a folyósítási díjat, valamint 3 db tulajdoni lap másolat Takarneten keresztüli lekérdezésének díját nem számítja fel. A meghirdetett kedvezményektől az egyedi megállapodásban foglaltak szerint a Hitelintézet eltérhet, akár további kedvezményeket is nyújthat. A díj(ak) összege az 1.1.1. pontban felsoroltak esetén visszatérítendő(ek).

5. Konstrukcióváltás

A Hitelintézet **lehetőséget biztosít Ügyfelei számára**, hogy a kamatkockázat csökkentése érdekében meglévő piaci kamatozású jelzáloghitelüket konstrukcióváltás keretében **hosszabb kamatperiódusúra válthassák**. A **konstrukcióváltással elérhető termékek**: Takarék Ötös és Tízes Otthon Lakáshitel, valamint Takarék Ötös és Tízes Szabad Felhasználású Jelzáloghitel. A konstrukcióváltott ügyletekre a Takarékbank Zrt. Pénzügyi Szolgáltatási Üzletszabályzat, a Takarékbank Zrt. Lakossági Jelzáloghitelezés Általános Szerződési Feltételei, illetve jelen Hirdetmény vonatkozik. A **konstrukcióváltást követően** az ügyleti kamat megegyezik a választott konstrukció kedvezmények nélküli kamatával. Adós a Hitelintézetnél lakossági bankszámla nyitása és annak futamidő alatti fenntartása, valamint legalább 100.000 Ft mértékű – akár részletekben történő - rendszeres, havi jóváírás *** vállalása esetén a módosítási kérelem benyújtásakor fennálló nem esedékes (azaz nem hátralékos) **tőketartozás összegének megfelelő mértékű Bronz fokozatú kamatkedvezményre lehet jogosult**. A kamatkedvezmény megtartásának, megvonásának feltételeit jelen hirdetmény I.1.3. pontja tartalmazza.

Konstrukcióváltás esetén az új értékesítésű jelzáloghitelekre meghirdetett kamatakció nem vehető igénybe.

Kedvezményként 2019. július 01. napjától visszavonásig a Hitelintézet a konstrukcióváltásra vonatkozóan **eltekint a szerződésmódosítási díj felszámításától**.

I.2. PIACI KAMATOZÁSÚ JELZÁLOGHITELEK
I.2.1. Takaréktíz Otthon Lakáshitel - ingatlanra és ingatlanon alapuló hitelkiváltásra

A 2021. szeptember 01. napjától 2021. április 30. napjáig átvett hitelek esetén:

Termék megnevezése		Megjegyzés	Kamat mértéke (%/év)
I.2.1.1.	Takarék Tíz Otthon Lakáshitel - ingatlanra és ingatlanon alapuló hitelkiváltásra	A kamat mértéke a hitelösszegtől és a vállalt jóváírás mértékétől függ.	3,45% - 6,50%

I.2.2. Takaréktíz Otthon Lakáshitel - ingatlanra és ingatlanon alapuló hitelkiváltásra

A 2021. szeptember 01. napjától 2021. április 30. napjáig átvett hitelek esetén:

Termék megnevezése		Megjegyzés	Kamat mértéke (%/év)
I.2.2.1.	Takarék Tíz Otthon Lakáshitel - ingatlanra és ingatlanon alapuló hitelkiváltásra	A kamat mértéke a hitelösszegtől és a vállalt jóváírás mértékétől függ.	2,95% - 5,50%

I.2.3. Takaréktíz Szabad Felhasználású Jelzáloghitel - szabad felhasználásra és egyéb (nem ingatlanon alapuló) hitelkiváltásra

A 2021. szeptember 01. napjától 2021. április 30. napjáig átvett hitelek esetén:

Termék megnevezése		Megjegyzés	Kamat mértéke (%/év)
I.2.3.1.	Takarék Tíz Szabad Felhasználású Jelzáloghitel - szabad felhasználásra és egyéb (nem ingatlanon alapuló) hitelkiváltásra	A kamat mértéke a hitelösszegtől és a vállalt jóváírás mértékétől függ.	5,30% - 8,00%

I.2.4. Takaréköti Szabad Felhasználású Jelzáloghitel - szabad felhasználásra és egyéb (nem ingatlan-célú) hitelkiváltásra

A 2021. szeptember 01. napjától 2021. április 30. napjáig átvett hitelek esetén:

Termék megnevezése		Megjegyzés	Kamat mértéke (%/év)
I.2.4.1.	Takarék Ötös Szabad Felhasználású Jelzáloghitel - szabad felhasználásra és egyéb (nem ingatlan-célú) hitelkiváltásra	A kamat mértéke a hitelösszegtől és a vállalt jóváírás mértékétől függ.	4,85% - 7,00%

I.2.5. Takaréköti Referencia Otthon Lakáshitel - ingatlan-célra és ingatlan-célú hitelkiváltásra

A 2021. szeptember 01. napjától 2021. április 30. napjáig átvett hitelek esetén:

Termék megnevezése		Megjegyzés	Kamat mértéke (%/év)
			Jelenleg
I.2.5.1.	Takarék Referencia Otthon Lakáshitel - ingatlan-célra és ingatlan-célú hitelkiváltásra	A kamat mértéke a hitelösszegtől és a vállalt jóváírás mértékétől függ.	6 havi BUBOR + 2,24% - 4,04%

I.2.6. Takaréköti Referencia Szabad Felhasználású Jelzáloghitel - szabad felhasználásra és egyéb (nem ingatlan-célú) hitelkiváltásra

A 2019. december 01. napjától 2020. augusztus 31. napjáig átvett hitelek esetén:

Termék megnevezése		Megjegyzés	Kamat mértéke (%/év)
			Jelenleg
I.2.6.1.	Takarék Referencia Szabad Felhasználású Jelzáloghitel - szabad felhasználásra és egyéb (nem ingatlan-célú) hitelkiváltásra	A kamat mértéke a hitelösszegtől és a vállalt jóváírás mértékétől függ.	6 havi BUBOR + 3,74% - 5,54%

II. DÍJAK, KÖLTSÉGEK ÉS EGYÉB RENDELKEZÉSEK

II.1. DÍJAK

II.1.1. Szerződésmódosítási díj

Megnevezés	Mértéke [1]		Esedékesség
	Jelenleg	Előző Hirdetményben	
Szerződésmódosítási díj [2]	25 674 Ft / alkalom	25 674 Ft / alkalom	Szerződésmódosításkor.

II.1.2. Ügyintézési díjak

Megnevezés	Mértéke [1]		Esedékesség
	Jelenleg	Előző Hirdetményben	
Ügyintézési díj [3] [4]	5 443 Ft / alkalom	5 443 Ft / alkalom	Ügyintézésre vonatkozó kérelem benyújtásakor.
Ingtalanfedezetet érintő módosítások díja, melyek nem járnak a kölcsön- és zálogszerződés módosításával	24 800 Ft / alkalom	24 800 Ft / alkalom	Kérelem benyújtásakor.
Idegen pénznemben* fennálló tartozás átváltásának díja	A kérelem benyújtásának napján fennálló tartozás 2,00%-a		Ügyintézésre vonatkozó kérelem benyújtásakor.

* A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény 21/C. § alapján idegen pénznemben fennálló minősülő tartozás esetén. (Egy adott tartozást akkor tekint idegen pénznemben fennállóknak a Hitelintézet, ha a hitel pénzneme eltér a fogyasztó 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 [1]		Esedékesség
	Jelenleg	Előző Hirdetményben	
Nem szerződésszerű, nem pénzügyi teljesítéssel összefüggő ügyintézés díja [5]	7 650 Ft / alkalom	7 650 Ft / alkalom	A felszólításban megjelölt határidő leteltét követő 10 munkanapon belül.
Nem szerződésszerű, pénzügyi teljesítéssel összefüggő ügyintézés díja [6]	3 285 Ft / alkalom	3 285 Ft / alkalom	A törlesztés/törlesztőrészlet esedékességét követő 20. napon.
Jelzálogjog bejegyzés ellenőrzésének díja	6 161 Ft / alkalom	6 161 Ft / alkalom	A folyósítást követő 90. nap után, amennyiben az Ügyfél nem teljesíti a jelzálogjog bejegyzés igazolására vonatkozó kötelezettségét.
Nem a Hítelinézet által kezdeményezett végrehajtásba történő becsatlakozás díja	22 027 Ft / alkalom	22 027 Ft / alkalom	Végrehajtási eljárásba történő becsatlakozáskor.
Felszólító levél díja [7]	817 Ft / levél	817 Ft / levél	A díj a felszólító levél kiküldésének napján (de legkésőbb az azt követő 5 munkanapon belül) kerül felszámításra, kiküldött levelenként.

II.1.4. Folyósítási díj

Díj megnevezése	Mértéke		Esedékesség	Megfizetés módja
	Jelenleg	Előző Hirdetményben		
Folyósítási díj	1,00%, maximum 200 000 Ft	1,00%, maximum 200 000 Ft	Egyszeri	A kölcsön folyósításakor, a ténylegesen folyósított kölcsönösszeg után.

II.1.5. Rendelkezésre tartási díj

Díj megnevezése	Mértéke		Esedékesség	Megfizetés módja
	Jelenleg	Előző Hirdetményben		
Rendelkezésre tartási díj (szakaszos folyósítású ügyletek esetén)	évi 2%, de maximum az Ügyleti kamat 50%-a	évi 2%, de maximum az Ügyleti kamat 50%-a	Havi	A tőke és kamatfizetéssel együtt.

A szerződött, de még ki nem folyósított kölcsönösszeg után azon időszakban fizetendő díj, mely időszakban a kölcsön folyósítható. A rendelkezésre tartási időszak a szerződéskötés napjától számított maximum 2 év. A díj felszámítása az első részfolyósítástól kezdődik és az utolsó részfolyósításig vagy a rendelkezésre tartási időszak megszűn(tet)éséig tart.

II.1.6. Lejárat előtti visszafizetéshez (előtörlesztéshez) kapcsolódó díjak

Díj megnevezése	Mértéke	Esedékesség
Előtörlesztési díj	- Az előtörlesztett összeg 1,5%-a a jelzáloglevéllel nem finanszírozott ügyleteknél valamint a jelzáloglevéllel finanszírozott ügyletek esetén, amennyiben az előtörlesztés kamatperiódus fordulókör történik. - Az előtörlesztett összeg 2%-a a jelzáloglevéllel finanszírozott ügyleteknél, amennyiben az előtörlesztés nem kamatperiódus fordulón történik.	Az előtörlesztés bejelentett és Hitelintézet által elfogadott értéknapján, a ténylegesen előtörlesztett kölcsöntartozás összege után.

A Hitelintézet az alábbi esetekben nem számít fel előtörlesztési díjat:

- Ha az előtörlesztés visszafizetési biztosítékként kötött biztosítási szerződés alapján történt (csoportos hitelfedezeti személybiztosítás, vagyonbiztosítás).
- Hitelintézetnél történő hitelkiváltás miatti előtörlesztés esetén, melynél az újonnan felvett Takarékkölcsön összege eléri vagy meghaladja a kiváltandó hitel fennálló tőkeösszegét.
- Hitelkiváltás során, amennyiben az előtörlesztés a korábbi hitelt nyújtó intézet a Hitelintézet számára visszautalt, fennálló tartozás visszafizetésére fordított összeg feletti hitelrészéből történik.
- Amennyiben az Ügyfél a kamatperiódus fordulót megelőző 60 nappal közli a Hitelintézettel a kamat módosítása miatt a hitelszerződést felmondását.
- Amennyiben a kölcsönt a Hitelintézet egy korábban általa nyújtott, elszámolással érintett hitel kiváltására nyújtotta, és az előtörlesztés összege legfeljebb az elszámolással érintett kölcsönhöz kapcsolódó visszatérített összeg 100%-a.
- A Hiteintézet visszavonásig nem számolja fel 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 díját.
- A Hitelintézet visszavonásig nem számolja fel az az utóbb született gyermekek utáni lakásépítési támogatás igénybevétele miatti előtörlesztés díját.

II.1.7. Ingatlan szakértői díjak

Szakértői vélemény megnevezése	Mértéke		Esedékesség	Megfizetés módja
	Jelenleg	Előző Hirdetményben		
Ingatlan értékbecslési díja (kivéve termőföld)	38 036 Ft	38 036 Ft	Ingatlanonként. A kölcsönkérelem, illetve a fedezetcsere vonatkozó igény befogadásakor.	Pénztári befizetéssel, illetve átutalással.
Ingatlan felülvizsgálati díja (Helyszíni szemle díja)	19 255 Ft	19 255 Ft	Ingatlanonként. Felülvizsgálatonként, illetve a vizsgálatra vonatkozó időpontban.	
Kedvezményes értékbecslési díj (az értékbecslés "átemelésének" díja)	5 134 Ft	5 134 Ft	Ingatlanonként. Átemelésenként, a kérelem befogadásakor illetve a vizsgálatra vonatkozó időpontban.	

Amennyiben az Ügyfél a Hitelintézetnél érvényes értékbecsléssel rendelkezik, és ennek figyelembevételét a benyújtott hitelkérelem elbírálása során kérelmezi, akkor a Hitelintézet új értékbecslés készítése alól mentesíti és az Ügyfél a hitelkérelme benyújtásakor ingatlanonként kedvezményes értékbecslési díj fizetésére köteles, mely díj fejében a Hitelintézet a korábbi értékbecslés „átemelését” hajtja végre.

A Hitelintézet az Ügyfél által befizetett ingatlanszakértői díjat a hitelkérelem, vagy a folyósítás bármely okból való elmaradása esetén nem téríti vissza. A hitelkérelem elfogadása esetén pedig - a kölcsön folyósítását követően - (kivéve termőföld ingatlan) a díjra az Ügyfél jogosult.

A termőföld fedezetre vonatkozó ingatlan értékbecslési díja az értékbecslő cég egyedi díjszabása alapján kerül felszámításra.

II.1.8. Késedelmi kamat

Megnevezés	Kamat mértéke (%/év)	Esedékesség	Törlesztés módja
Késedelmi kamat éves mértéke tőkére, kamatra és minden egyéb díjra vagy költségre	ügyleti kamat x 1,50 + 3,00%, de max. a mindenkori THM maximum (II.3.7. pont)	Konstrukció esedékessége szerint.	Konstrukció kamatfizetése szerint.

- Lakáscélu hitelszerződés esetében a szerződés felmondását követő nap 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 kamat + kezelési költség (amennyiben a kölcsönszerződés szerint felszámításra kerül), de legfeljebb az ügyleti kamat másfélszerese +3% vagy a mindenkori hatályos THM legfelső mértéke közül az alacsonyabb mérték.

II.2. KÖLTSÉGEK
II.2.1. Ügyféltudakozvány költsége

Megnevezés	Mértéke	Esedékesség
Központi Hitelinformációs Rendszer (KHR) nyilvántartásba vételről szóló információ kérése Ügyféltudakozvánnyal	jogszabály alapján díjmentes	Az ügyintézésre vonatkozó kérelem benyújtásakor.

II.2.2. Ingatlan fedezethez kapcsolódó egyéb költségek

Ez a díj minden esetben megegyezik 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 mindenkori hatályos, erre vonatkozó jogszabályok határozzák meg. [8]

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

II.2.3. 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. Szabad rendelkezésű kárösszeg

Megnevezés	Mértéke	Esedékesség
Szabad rendelkezésű kárösszeg*	500 000 Ft	Káresemény bekövetkezésekor

* Amennyiben egy káresemény miatt a fedezeti ingatlan biztosító társaság által meghatározott kárkifizetés összege ezen értékhatárt nem haladja meg, akkor a vagyonbiztosításból származó kártérítés összegével az Ügyfél jogosult rendelkezni, annak feltételével, hogy ezen összeget köteles az ingatlan helyreállítására fordítani. A Hitelintézet fedezeti ingatlanon fennálló zálogjogára tekintettel ezen értékhatárt meghaladó kárösszeg kifizetése Hitelintézeti engedéllyel és a helyreállítás a Hitelintézet, illetve megbízottjai ellenőrzésével történik.

II.3.2. Közjegyzői okiratba foglalás költsége

A kölcsönszerződések és kapcsolódó egyéb szerződések megkötésének, ill. módosításának közjegyzői okiratba foglalásának költsége az ügyfelet terheli.

II.3.3. Az ingatlan-nyilvántartási eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjak

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdoni lap másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtörvény) értelmében az ingatlan-nyilvántartási eljárásért igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, melynek költsége az ügyfelet terheli. Közvetlenül az eljárásban érintett Földhivatalnak fizetendő.

II.3.4. Vagyonbiztosítás díja

A fedezetül felajánlott ingatlan(ok) tekintetében vagyonbiztosítás megléte szükséges, az érintett Biztosító díjszabása szerint az ingatlanra meghatározott újjáépítési érték erejéig, építés esetén az építkezés speciális kockázataira is kiterjedően. A biztosítás költsége az ügyfelet terheli, mely közvetlenül az érintett Biztosítónak fizetendő.

II.3.5. A díjak és költségek felszámítása

A Hitelintézet az alkalmazott díj- és költségteleket az esedékesség időpontjában érvényes Hirdetménye alapján számítja fel.

II.3.6. Kamatváltoztatási- és kamatfelár változtatási mutatók

- a) **A kamatváltoztatási mutató** két kamatperiódus közt a hitel kamaperiódusával megegyező futamidejű magyar állampapírhozom 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 tehát olyan mértékben változik, amely megegyezik az állampapírhozomok 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 Takaréék Ötös Otthon Lakáshitel és Takaréék Ötös Szabad felhasználású Jelzáloghitel esetén a H1K5, a Takaréék Tízes Otthon Lakáshitel és Takaréék Tízes Szabad felhasználású Jelzáloghitel esetén a kamatváltoztatási mutató H1K10 változtatát alkalmazza.

- b) **A kamatfelár változtatási mutató** két kamatperiódus között az 5 éves magyar állampapírhozom százalékos változásából 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 tehát olyan mértékben változik, amely megegyezik az állampapírhozomok százalékos változásával.

Képletben:

$$H1F_t = ákk_t \times 0,25$$

$$H1F_{t+1} = H1F_t \times \left(\frac{ákk_{t+1}}{ákk_t} \right)$$

Kamatváltoztatás mértéke:

$$H1F_{t+1} - H1F_t \quad \text{ahol:}$$

- t a kamatperiódust jelöli, mely maximum 6 lehet (5 darab kamatváltoztatás)
 ákk az Államadósság Kezelő Központ által közzétett 5, illetve 10 éves állampapír referencia kamat
 H1F_t kezdeti értéke a 2015. január első munkanapján az Államadósság Kezelő Központ által közzétett 5, illetve 10 éves állampapír referencia kamat szorozva 0,25-vel
 ákk 1,2,3,..5 a kamatperiódus fordulónapja előtti 120. napot megelőző hónapjában az Államadósság Kezelő Központ által közzétett 5, illetve 10 éves állampapír referencia kamat havi számtani átlaga

A Hitelintézet a Takaréék Referencia Otthon Lakáshitel és Takaréék Referencia Szabad felhasználású Jelzáloghitel esetében a kamatfelár változtatási mutató H1F5 változtatát alkalmazza.

II.3.7. THM meghatározása

A THM számítása során alkalmazott képlet:

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

- 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
 tk: az első hitelfolyósítás időpontja és minden ezt követő hitelfolyósítás időpontja közötti időtartam években és töredékévekben kifejezve, ezért t₁=0,
 sl: az első hitelfolyósítás időpontja és minden egyes törlesztőrészlet vagy díjfizetés időpontja közötti időtartam években és töredékévekben 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 teljes hiteldíj mutató (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 az érintett naptári félévet megelőző hónap első napján érvényes jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértékét.

THM maximum jelzálogkölcsönök esetén: az érintett naptári félévet megelőző hónap első napján érvényes jegybanki alapkamat + 24,00%.

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

- kamat
- folyósítási díj (akció esetén figyelembe vett mértéke 0 Ft)
- ingatlan értékbecslési díj (akció esetén figyelembe vett mértéke 0 Ft)
- ingatlan-nyilvántartási eljárás költségei (jelzálogjog bejegyzésének 1db ingatlan esetén figyelembe vett mértéke 12.600 Ft)
- 3 db nem hiteles tulajdoni lapmásolat TAKARNET lekérdezés díja (akció esetén figyelembe vett mértéke 0 Ft)
- biztosítás költsége („0” Ft értékben került figyelembe vételre a THM-ben)
- bankszámla számlavezetési díja ("Takarék Lakossági Bankszámla+" számlavezetési díja 206 Ft/hó)
- a hitelközvetítőnek fizetett költség („0” Ft értékben került figyelembe vételre a THM-ben)
- Havi törlesztőrészlet teljesítésének díja (0 Ft + 0,3% maximum 6.000Ft)
- hitelkiváltás vagy lakásvásárlás esetén az eseti átutalási megbízás díja ("Takarék Lakossági Bankszámla+" eseti átutalási megbízás díja 0,40%, max. 50.000 Ft)

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 önálló zálogjog. A jelzáloghitelek igényléséhez a fedezetül bevont ingatlanra vonatkozóan vagyonbiztosítás megkötése vagy megléte szükséges, aminek mértéke nem került figyelembe vételre a THM-számítás során, mivel az a jelen Hirdetményben meghatározott THM számításakor nem ismert adat.

Lábjegyzetek

- [1] A díj szerződésenként kerül felszámításra.
- [2] Nem kerül felszámításra jelzáloghitelek futamidejének meghosszabbítása esetén, amennyiben a futamidő meghosszabbításra 5 éven belül nem került sor. Továbbá jelzáloghitel esetén, amennyiben a szerződése alapján fennálló kötelezettsége teljesítésével a fogyasztó legalább 90 napos késedelemben van, a fogyasztó a futamidő alatt egy alkalommal írásban kezdeményezheti a futamidő meghosszabbítását legfeljebb 5 évvel. Az ilyen kérelem esetén sem kerül felszámításra a díjtétel.
- [3] Az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXI. Törvény hatálya alá eső végtörlesztés miatt kért tartozás kimutatás igazolás díját visszavonásig nem számítja fel a Hitelintézet.
- [4] A következő esetekben kerül felszámításra: eseti igazolás, tételes kimutatás kiállítása, fizetési haladék, halasztás kérése, szerződésről és egyéb dokumentumról másolat kiadása, hozzájáruló nyilatkozat kiállítása jelzálogjog bejegyzéséhez, igazolás fennálló tartozásról, már kiadott dokumentum pótlása (ismételt kiállítása), rendelkezésre tartási határidő hosszabbításának kérése, egyéb, egyedi ügyfélkérelem teljesítése, feldolgozása.
- [5] Abban az esetben kerül felszámításra, amennyiben az Ügyfél a Hitelintézet által küldött felszólító levélben foglalt kötelezettségeinek a megadott határidőn belül nem tesz eleget.
- [6] Abban az esetben kerül felszámításra, amennyiben a hitel a törlesztés/törlesztőrészlet esedékességét követő 20. napon legalább 5 000 Ft összeggel hátralékos.
- [7] A szerződő ügyfelek késedelmes teljesítésével kapcsolatban a szerződéses feltételek nem teljesítése kapcsán felmerülő (monitoring) díjakon felül számítható fel abban az esetben, ha az ügyletszereplők bármelyike részére a kölcsönszerződésben meghatározott feltételek teljesítésének vizsgálatok a Hitelintézet megállapítja, hogy az Ügyfél az adott feltételt nem teljesítette, és ezzen tényre az adott ügyletszereplőt írásban felszólítja.
- [8] Jelenleg ezen díj mértékét a 1996.évi LXXXV.tv. 28 §-a határozza meg.