

TÁJÉKOZTATÓ

A CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSÉT TÁMOGATÓ KEDVEZMÉNYES CSOK PLUSZ HITELPROGRAM KERETÉBEN IGÉNYELHETŐ LAKÁSHITELRŐL

A gyermeket vállaló nagykorú személyekből álló házaspár Magyarország területén lévő lakás vagy egylakásos lakóépület (a lakás és az egylakásos lakóépület a továbbiakban együtt: lakás) építéséhez, vásárlásához, lakás megvásárlásával egybekötött bővítéséhez vagy meglévő lakás bővítéséhez

- a) a családok otthonteremtési kamattámogatását (a továbbiakban: kamattámogatás),
- b) a kölcsöntörlesztés szüneteltetését,
- c) gyermekvállalási támogatást

[az a)-c) pontban foglalt kedvezmények és a kölcsön a továbbiakban együtt: CSOK Plusz hitelprogram] vehet igénybe.

A GRÁNIT Bank Zrt. (továbbiakban: GRÁNIT Bank) az 518/2023 (11.30) Kormányrendelettel (továbbiakban: Kormányrendelet) meghatározott a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz Hitelprogram keretében kamattámogatott lakáshitel (továbbiakban: kölcsön) kínál ügyfeleinek új / használt lakás vásárlására / bővítésre, illetve új lakás építésére és használt lakásvásárlással együttes bővítésére.

Jelen tájékoztató célja, hogy összefoglalja a termék legfontosabb tudnivalóit.

Milyen célra igényelhető az CSOK Plusz Lakáshitel?

1. ÚJ lakás esetén esetén

1.1. ÚJ LAKÁSNAK minősül:

Az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített - kivéve, ha a meglévő alap szakértői vélemény alapján felhasználható-, vagy emelet-ráépítéssel, tetőtér- beépítéssel létrejött lakás.

Szükséges feltétel emellett, hogy az építéssel olyan lakóegység jöjjön létre, amely rendelkezik

- a) 12 m² meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel - ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel -, továbbá fürdőhelyiséggel és WC-vel,
- b) közműves villamos energia szolgáltatással,
- c) egyedi fűtési móddal,
- d) közműves szennyvízelvezetéssel, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik,
- e) közműves ivóvíz-szolgáltatással, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves ivóvízszolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van.

Emeletráépítés, tetőtér-beépítés esetén, az emeleten, tetőtérben önálló albetétként nyilvántartott vagy több lakásból álló osztatlan közös tulajdon esetén kizárólagos használati joggal érintett, lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejárattal rendelkező, a fenti a)-e) pontoknak megfelelő lakásnak kell létrejönnie.

Az Új lakás feltétele, hogy az lakás az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján lakhatás feltételeinek megfelelően, illetve, hogy amely elkészültét használatbavételi engedély is igazolja. Ugyancsak szükséges feltétel, hogy az ingatlan nyilvántartásban lakóház vagy lakásként van / lesz nyilvántartva.

Nem minősül új lakásnak a meglévő épület vagy épületrész átalakításával kialakított lakás.

A házaspár esetén mindkét félnek tulajdont kell szerezni a kölcsönrel / felépített / bővített ingatlanban és rajtuk (támogatott személyeken kívül) más nem szerezhet tulajdont.

Ez alól kivétel, ha a támogatott személy halála miatt, annak egyenes ági rokona, házas- vagy élettársa szerez

tulajdonjogot. Ide értendő az az eset is, amikor - akár már a kérelem benyújtása előtt - a kiskorú gyermek szerez az elhunyt szülő után tulajdon jogot az CSOK Plusz Hitelprogram igénybevételével vásárolt vagy épített új lakásban.

1.2. Új lakás VÁSÁRLÁSÁRA

A kölcsön a lakás vételárának megfizetésére igényelhető és használható fel.

A kölcsön új lakás vásárlása esetén

- a) 2016. január 1-jén, vagy azt követően kiállított használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező, vagy
 - b) a kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer vagy 2019. október 24. előtt tett bejelentés esetén az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított igazoló dokumentummal, hatósági bizonyítvánnyal vagy az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított visszaigazolással rendelkező, de használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkező
- olyan új lakás vonatkozásában vehető igénybe, amelyet a polgári perrendtartásról szóló törvény szerinti gazdálkodó szervezet vagy befektetési alap (a továbbiakban együtt: gazdálkodó szervezet) természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy építtet és amelyet első ízben természetes személyek részére értékesítenek.

1.3. Új lakás ÉPÍTÉSÉRE

A kölcsön új lakás építése esetén a kölcsönszerződés megkötésének feltétele, hogy az igénylők által benyújtott bekerülési költséget tartalmazó költségvetést a Gránit Bank elfogadja. A kölcsön a kölcsönkérelem benyújtásakor az elfogadott költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségekre igényelhető és használható fel.

Új lakás építésének minősül 2016. január 1-jén, vagy azt követően kiállított

- a) építési engedély vagy
- b) egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatóság engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer által előállított igazoló dokumentummal rendelkező által kiállított igazoló dokumentum alapján új lakás építésére, amely
 - a) használatbavételi engedéllyel vagy
 - b) a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy
 - c) egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkezik és amelynél az építési tevékenység még nem fejeződött be az igényléskor.

Új lakás építésének minősül továbbá az olyan ingatlan tulajdonjogának megszerzése is, amely a megszerzés pillanatában még

- a) használatbavételi engedéllyel, vagy
- b) használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal, vagy
- c) egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkezik és az építkezés még nem fejeződött be és 2016. január 1-jén vagy azt követően kiállított építési engedéllyel vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építkezés esetén az építésügyi hatóság által kiállított, a bejelentés megtörténtét igazoló dokumentum alapján történik.

Amennyiben a vonatkozó építésügyi jogszabályi előírások értelmében sem építési engedélyre, sem egyszerű bejelentésre nincs szükség, a kölcsönre való jogosultságnak sem feltétele ilyen engedély vagy bejelentés megléte, továbbá az azokhoz kapcsolódó határidők tekintetében

- az építési engedélyen vagy egyszerű bejelentésen az építési tevékenység megkezdésének,
- a használatbavételi engedélyen, annak tudomásulvételét igazoló vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítványon az építési tevékenység befejezésének tényét kell érteni.

2. Használt Lakás esetén

2.1. Használt Lakásnak minősül:

Használt lakásnak minősül minden olyan lakóingatlan, amely nem minősül a családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz Hitelprogramról szóló kormányrendeletben meghatározott új lakásnak.

2.2. Használt lakás VÁSÁRLÁSRA:

A kölcsön a lakás vételárának megfizetésére igényelhető és használható fel.

2.3. Használt lakás BŐVÍTÉSÉRE:

A kölcsön a lakás bővítése esetén a kérelem benyújtásakor a Gránit Bank által elfogadott költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségekre igényelhető és használható fel.

Lakás bővítésének minősül lakás hasznos alapterületének legalább egy 12 négyzetméteres lakószobával történő növelése érdekében végzett építési tevékenység, ideértve az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítést, valamint az emelet-ráépítést is.

Meglévő lakás bővítése esetén a bővítendő lakásnak a kérelem benyújtása időpontjában az igénylők és mindazon személyek életvitelszerű bentlakását is magában foglaló lakóhelyeül vagy hontalan esetén szálláshelyeül kell szolgálnia, akiknek együttlakására tekintettel az igénylők a kölcsönre jogosultak.

2.4. Használt lakás MEGVÁSÁRLÁSÁVAL EGYBEKÖTÖTT BŐVÍTÉSÉRE:

A kölcsön a lakás

a) vételárának megfizetésére, illetve

b) bővítése esetén a kérelem benyújtásakor a Gránit Bank által elfogadott költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségekre igényelhető és használható fel.

Ha az igénylők lakás megvásárlásával egybekötött bővítésére igényelnek kölcsönt, akkor a lakásnak a hasznos alapterületre vonatkozó előírásnak legkésőbb a bővítést követően kell megfelelnie. Az igénylőknek a kérelem benyújtásakor teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban vállalniuk kell, hogy a lakás a bővítését követően a Kormányrendelet 9.§ (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelel.

Az építési engedélyköteles vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az építési engedélyt vagy a az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységet

a) a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése szerinti, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer által előállított visszaigazolást, vagy a 2019. október 24. előtt tett bejelentés esetén az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított, a készletbe helyezett elektronikus építési napló adatait feltüntető visszaigazolást, b) az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerbe vagy az építész tervező által az egyszerű bejelentés mellékleteként az elektronikus építési naplóba feltöltött, legalább a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti munkarészekből álló egyszerű bejelentési dokumentációt és

c) az igénylőknek az egyszerű bejelentés megtörténtét követő 15 nap elteltével tett nyilatkozatát, amely szerint az építési tevékenységet megkezdhetik, és a Gránit Bank részére benyújtott, b) pont szerinti dokumentumok megegyeznek az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerbe, illetve az elektronikus építési naplóba feltöltött dokumentumokkal, dokumentumokat a bővítési munkálatokhoz kapcsolódó első részfolyósítást megelőzően kell benyújtani.

A CSOK Plusz Lakáshitel igénylésekor ebben az esetben az adásvételi szerződésen kívül minimum a bővítésre vonatkozóan elkészített részletes költségvetést be kell nyújtani.

Ki igényelheti CSOK Plusz Lakáshitelt?

A kölcsönt igényelheti:

a) a magyar állampolgár és az a személy, akit a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak kell tekinteni,

b) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarországon területén gyakorolja,

- c) a harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak szerint bevándorolt, vagy letelepedett jogállással rendelkezik, illetve
- d) a hontalan, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el.

Nem magyar állampolgár részére a kölcsön a három hónapot meghaladó tartózkodási jogosultság fennállásának időtartama alatt nyújtható, ha Magyarország területén bejelentett lakóhellyel rendelkezik.

A kölcsönt gyermeket vállaló nagykorú személyekből álló házaspár igényelheti, ahol a feleség még nem töltötte be a 41. életévét, vagy 2025. december 31-ig történő igénylésnél már betöltötte, de már várandós és a terhessége betöltötte a 12. hetet.

A kölcsönt a fiatal házaspár kizárólag együttesen igényelheti. A kölcsönre bármelyik igénylő csak egy alkalommal jogosult ideértve azt az esetet is, ha a már igénybe vett kölcsönt visszafizették.

Nem veheti igénybe a kölcsönt:

- Akinek az állami adóhatóságnál köztartozása van.
- Akit a kölcsön igénylését megelőző 3 évben az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybe vett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy államilag támogatott lakáscélú kölcsön vonatkozásában a járási hivatal, a kormányhivatal vagy az állami adóhatóság végleges döntésével vagy a bíróság jogerős határozatával a vissza nem térítendő támogatás vagy a felvett kamattámogatás visszafizetésére kötelezett.
- Aki a kölcsönkérelem benyújtását megelőzően a meglévő vagy vállalt gyermekére tekintettel a 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet, a 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet, a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet, illetve 302/2023. (VII. 11.) Korm. rendelet szerinti államilag támogatott lakáscélú kölcsönt vett igénybe, és a kölcsönjogviszonya még fennáll. Ebben az esetben a CSOK Plusz Lakáshitel akkor igényelhető, ha:
 - az igénybevett kamattámogatás visszafizetésre és a kamattámogatás megszüntetésére került
 - a gyermekvállalás teljesült;
 - a gyermekvállalás nem teljesült, de a támogatás összegét visszafizették és a szerződés megszűnt.
- Ha az igénylő az általa 5 éven belül elidegenített lakás tulajdonjogát kívánja így visszavásárolni.

A Gránit Bank a jogosultsági feltételek fennállásának vizsgálata érdekében a korábbi igénybevételt a Magyar Államkincstár (a továbbiakban: Kincstár) által üzemeltetett lakástámogatási szakmai informatikai rendszerben lévő adatok alapján és az elektronikus ingatlan-nyilvántartási rendszerből ellenőrzi.

A korábban igénybe vett lakáscélú állami támogatással összefüggésben előírt életvitelszerű bentlakási kötelezettséget a CSOK Plusz Hitelprogram igénybevétele esetén az e kölcsönrel érintett lakásban kell teljesíteni.

A kölcsön igénybevételének feltételei:

- a) Az igénylők a büntetőjogi felelősségét a bíróság nem állapította meg, vagy büntetőjogi felelősségét a bíróság megállapította, de a kölcsön igénylésének időpontjában az igénylő már mentesült a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól, és erről az igénylő teljes bizonyító erejű magánokirattal vagy érvényes hatósági erkölcsi bizonyítvánnyal igazolja. Ehhez csatolni kell az igénylők teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli hozzájárulását annak érdekében, hogy a benyújtott dokumentumban foglalt személyes adataikat a Gránit Bank kezelje.
- b) Az igénylőknek nincs az állami adóhatóságnál nyilvántartott, 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet 22. § (1) bekezdés a) pontja szerinti összeget meghaladó köztartozása, és erről teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik. Abban az esetben ha a nyilatkozattól eltérően a Gránit Bank megállapítja, hogy az igénylőnek van a kérelem benyújtása és elbírálása napján is fennálló, a jelen pont szerinti mértéket meghaladó köztartozása, akkor 14 napos határidő tűzésével felhívja az igénylőt arra, hogy köztartozásának a felhívás kézhezvételétől számított 14 napon belül történő megfizetését és annak igazolását követően válhat a kölcsönre jogosulttá.
- c) Legalább az egyik igénylő 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjában van társadalombiztosítása a 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet 15. § 1) bekezdésének c) pontja alapján. Ezen pontot nem kell figyelembe venni, ha az igénylő a fővárosi és vármegyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalának végleges határozata alapján gyermekek otthongondozási díjában vagy ápolási díjban részesül, vagy ha megváltozott munkaképességű személynek minősül.
- d) A lakás a műszaki állapotára tekintettel - az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján - a lakhatási igények kielégítésére alkalmas.
- e) Lakás vásárlása esetén az igénylők az ingatlan-nyilvántartási hatóság által érkeztetett adásvételi szerződést benyújtották.

f) A Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek a 2018. évi CIII. törvény alapján történő lakásvásárlás esetén az igénylők benyújtották az ingatlan egy összegben történő megvásárlásáról szóló adásvételi szerződést, valamint a 2018. évi CIII. törvény szerinti Lebonyolító által kiállított, az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartási hatóság részére történő megküldéséről szóló nyilatkozatot.

Milyen egyéb feltételeket kell figyelembe venni?

Az igénylőknek nyilatkozniuk kell:

- közös háztartásban élésükről,
- házasságkötésükről,
- gyermekeikről.

Az igénylőknek vállalniuk kell, hogy

- Lakás vásárlása esetén a **vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbözet legfeljebb 10 százalékát készpénzben**, a fennmaradó fizetési kötelezettséget - illetve annak a kölcsönt képező részét - a támogatott személy helyett a hitelintézet az eladó által megjelölt - a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott és az alkalmazási körébe tartozó - fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesítik.

- Új lakás vásárlása esetén legkésőbb a kölcsön folyósításáig az adásvételi szerződésben szereplő telekárát is tartalmazó **vételárról** a valamelyikük saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról **szóló** törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról **kiállított számlákat**, egyszerűsített számlákat (a továbbiakban együtt: számla) a Gránit Bank részére bemutatják.

- Lakás építése vagy bővítése esetén a **készültségi fokkal arányos folyósítást megelőzően a Gránit Bank részére bemutatják** az adott készültségi foknak megfelelő, a Gránit Bank által *elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költség legalább 70 százalékáról* valamelyik támogatott személy saját nevére kiállított számlákat,

- Lakás építése esetén a támogatott személyek a használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkező lakás tulajdonjogának a használatbavételi engedély megszerzése vagy a használatbavétel tudomásulvétele, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténte előtt történő átruházása kapcsán a **készültségi fokkal arányos folyósítást megelőzően a Gránit Bank részére bemutatják** a szerződéssel, bírósági, illetve hatósági határozattal, árverési jegyzőkönyvvel vagy számlával igazolt vagy ennek hiányában a **Gránit Bank által megállapított telekárral csökkentett ellenérték 70 százaléka erejéig** az előző építető nevére vagy - amennyiben az előző építető gazdálkodó szervezet - a **gazdálkodó szervezet által a teljes vételárról kiállított számlákat**.

- Építés esetén az új lakásra vonatkozó **használatbavételi engedélyt**, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványt vagy a bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítványt **az utolsó kölcsönrész folyósításáig bemutatják a Gránit Bank részére**.

- Az igénylők és azon gyermekük, akire tekintettel a kölcsön folyósításra került, a folyósítástól, építés vagy bővítés esetén - ideértve a lakás megvásárlásával egybekötött bővítést is - **az utolsó részfolyósítástól számított 10 évig a lakásban életvitelszerűen bent laknak**, azzal, hogy a gyermeket legfeljebb nagykorúvá válásáig terheli a bentlakási kötelezettség. A kötelezettség teljesítése érdekében a kölcsön folyósítását, építés vagy bővítés esetén - ideértve a lakás megvásárlásával egybekötött bővítést is - az utolsó részfolyósítását követő **180 napon belül** a kölcsön felhasználásával vásárolt, épített vagy bővített lakásban a támogatott személyek és mindazon személyek **lakóhelyet**, hontalan esetében szálláshelyet **létesítenek**, akiknek együttköltözésére tekintettel a kölcsön folyósítása történt.

A számlabemutató kötelezettség keretében nem nyújtanak be olyan számlát, amelyet a gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról szóló kormányrendelet alapján ugyanazon lakásra nyújtott otthonfelújítási támogatás kapcsán már elszámoltak.

- Az igénylőknek a lakás vásárlása, építése, bővítése esetén minimum a vételár (telekár nélküli építési költségvetés) 20 %-val önerőként rendelkeznie kell, mivel a Gránit Bank vásárlás esetén az ingatlan forgalmi értékének, építés, bővítés esetén az ingatlan várható forgalmi értékének maximum 80 %-ig nyújt kölcsönt.

A lakás vételára vagy bekerülési költsége, vásárlással egybekötött bővítés esetén a vételár és a bekerülési költség együttesen nem haladhatja meg:

a) első közös lakásszerzők esetén a 80 000 000 forintot, vagy

b) az a) ponton kívüli esetben a 150 000 000 forintot,

azzal, hogy lakás vásárlása esetén annak vételára legfeljebb 20 százalékkal térhet el a Gránit Bank által megállapított forgalmi értéktől, de a b) pont esetén meg kell haladnia az igénylők másik, a kölcsönkérelem

benyújtása időpontjában meglévő közös tulajdonú lakása - több közös lakás esetén a közös lakóhelyükként utoljára bejelentett lakása - igénylők tulajdonában álló tulajdoni hányadának forgalmi értékét, vagy az azt megelőző 2 éven belül utoljára elidegenített közös tulajdonú lakása eladási árából az igénylők tulajdoni hányadára esett rész összegét.

Első közös lakásszerzőnek minősülnek: azok a házastársak, akik a lakás építésére vagy vásárlására irányuló kölcsönkérelmük benyújtásakor vagy azt megelőzően Magyarország területén nem rendelkeztek ugyanabban a lakásban mindketten tulajdonjoggal, és erről nyilatkozatot tesznek.

A lakás hasznos alapterületének el kell érnie

- a) egy gyermek esetén a 40 négyzetmétert,
- b) két gyermek esetén az 50 négyzetmétert,
- c) három vagy több gyermek esetén a 60 négyzetmétert.

Egylakásos lakóépület esetében a fent meghatározottaknál 30 négyzetméterrel nagyobb hasznos alapterület mértéket kell figyelembe venni.

A lakás hasznos alapterületének kiszámításánál az igénylőkkel közös háztartásban élő és vállalt valamennyi gyermeket figyelembe kell venni, ideértve az igénylőkkel közös háztartásban élő azon gyermekeket is, akik után az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást vagy kölcsönt már igénybe vettek.

A kölcsön lakás vásárlásához abban az esetben igényelhető, ha a lakás - az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján - a lakhatási igények kielégítésére alkalmas. E követelményt a Gránit Bank a kölcsönkérelem elbírálása során helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel vizsgálja.

Mekkora összegű CSOK Plusz Lakáshitel igényelhető?

A kölcsön céljától függetlenül

A kölcsön minimális összege: 1.000.000 Ft

A vállalt gyermekek számától függően a kölcsön maximális összege:

- 15.000.000 Ft gyermektelen házaspár esetén, akik egy gyermeket vállalnak
- 30.000.000 Ft gyermektelen házaspár 2 gyermek, vagy 1 gyermeces házaspár 1 gyermek vállalása esetén
- 50.000.000 Ft gyermektelen házaspár 3 gyermek, vagy 1 gyermeces házaspár 2 gyermek, vagy 2 gyermeces házaspár 1 gyermek vállalása esetén.

A gyermekek számától függetlenül a maximálisan nyújtható kölcsön összegét az alábbi tényezők befolyásolják:

- **az igényelt kölcsön és a fedezetül felajánlott ingatlan forgalmi értékének aránya;**
- az igényelt kölcsön valamint esetlegesen a lakásvásárlás céljából benyújtott kérelem előtt 90 nappal nyújtott Babaváró támogatás összegének 25%-a nem lehet több együttesen, mint az ingatlan(ok) **forgalmi értékének 80%-a**. Az ingatlan forgalmi értékét minden esetben a Banktól független értékbecslő határozza meg.

Új lakás építése esetén a kérelem benyújtásakor az épület készültségi fokának megfelelő, az építési költségvetésből még fennmaradó bekerülési költség után igényelhető.

A háztartás pénzügyi teherviselő képessége, a háztartása igazolt jövedelmei, megélhetési költsége, és meglévő kölcsönök törlesztései alapján kalkulált szabadon elkölthető jövedelemben a kölcsön törlesztőrészlete beleférjen.

Milyen futamidőre vehető fel a CSOK Plusz Lakáshitel?

Minimum 10 év, maximum 25 év, amely meghosszabbodik a szüneteltetés időtartamával.

Mit jelent a futamidő kezdetén a türelmi idő?

A türelmi idő azt jelenti, hogy a futamidő első 12 hónapjában kölcsön összege nem csökken, ebben az időszakban csak kamat fizetés történik. A futamidő 13. hónapjában a kölcsön törlesztő részlete a tőketörlesztés megkezdése miatt megemelkedik. A türelmi idő fix 12 hónap, nem változtatható.

Milyen kamatozása a CSOK Plusz Lakáshitel?

(Bruttó) Ügyleti kamat mértéke akcióban: az 5 éves ÁKKH * 110 % + 1% - 0,11% (kamatkedvezmény).

(Bruttó) Ügyleti kamat mértéke akción kívül: az 5 éves ÁKKH * 110 % + 1%

Kamattámogatás mértéke: az 5 éves ÁKKH * 110 %-2%

Ügyfél által fizetendő (Nettó) kamat: 3 %, akcióban 2,89%

THM: 3,15%, THM akcióban:2,99%

Kamatperiódus: az első két évben 1-1 éves, azt követően 5 éves

Kamattámogatott időszak: legfeljebb 25 év

A Magyar Állam a futamidő első 25 évére nyújt kamattámogatást, melynek lényege, hogy az Ügyleti kamat egy részét (a Kamattámogatást) az Állam fizeti meg az ügyfél helyett. A kölcsön a teljes futamidő alatt öt éves kamatperiódusú, tehát a (Bruttó) Ügyleti kamat mértéke öt évente változik. A(z első rész)folyósításkor aktuális ÁKKH alapján kerül meghatározásra az induló Ügyleti kamat. Az Ügyfél a Nettó kamatot fizeti a kamattámogatás ideje alatt.

A kamatok, díjak és költségek mértékéről és feltételeiről a vonatkozó Hirdetményből tájékozódhat.

A havi állami támogatás nyújtásának feltétele, hogy az ügyfél ne rendelkezzen lejárt tőketartozással.

Lejárt tőketartozásnak minősül:

- a kölcsönszerződés felmondása miatt esedékesé vált tőketartozás, valamint
- a fel nem mondott kölcsönszerződésből eredő, 30 napos késétségű lejárt tőketartozás.

Amennyiben az ügyfél lejárt tőketartozással rendelkezik, kamattámogatás részére nem nyújtható!

Amennyiben a gyermekvállalás nem, vagy csak részben teljesül az elvárt határidőig, akkor a határidő lejártja után már nem lesz jogosult a kamattámogatásra az ügyfél, tehát a teljes Ügyleti kamatot fizetnie kell.

Mekkora összegű és mikor jár a gyermekvállalási támogatás?

A támogatott személyek a kölcsönkérelem benyújtását követően született vagy örökbefogadott gyermekeik közül a **másodikként** született vagy örökbefogadott és minden egyes ezt követően született vagy örökbefogadott további gyermekük után gyermekenként 10 000 000 forint összegű vissza nem térítendő gyermekvállalási támogatásra jogosultak.

A gyermekvállalási támogatás igényelhető

a) a kölcsönkérelem benyújtásának időpontjában vagy azt követően fennálló várandósság esetén, a támogatott személyeknek a várandósság legalább 12. hetét betöltött magzata után, és

b) a támogatott személyek által közösen örökbefogadott gyermek után, ha az örökbefogadást engedélyező határozat a kölcsönkérelem benyújtását követően válik véglegessé.

Ha a kölcsönkérelmet ikervárandósság ideje alatt, a várandósság betöltött 12. hetét követően nyújtják be, a gyermekvállalási támogatás iránti kérelmet a kölcsönkérelemmel egyidejűleg is be lehet nyújtani, azzal, hogy a várandóssági igazolás kiállításának időpontja legfeljebb 15 nappal előzheti meg a kölcsönkérelem benyújtásának időpontját.

A gyermekvállalási támogatás iránti kérelem

a) vér szerinti gyermek esetén a várandósság betöltött 12. hetét követően - ideértve a szülést követő időszakot is - legkésőbb a gyermek születését,

- b) örökbefogadott gyermek esetén az örökbefogadást engedélyező határozat véglegessé válását,
- c) a magzat elhalása vagy halva születése esetén az erre vonatkozó, a 20. § szerinti igazolás keltét követő 180 napig nyújtható be.

A gyermekvállalási támogatás iránti kérelmet a Gránit Bankhoz lehet benyújtani.

A kérelemhez mellékelni kell

- a várandósság betöltött 12. hetét a várandósgondozásban részt vevő szülész-nőgyógyász szakorvos által kiállított, a várandósság tényéről és annak 12. hete betöltésének napjáról, a szülés várható időpontjáról és a magzatok számáról szóló igazolást, vagy,
- ha a házaspár vállalt gyermeke után nem igényelt családtámogatási ellátást, vagy azt a Cstvhr. 4/B. § (4) bekezdése szerinti családtámogatási kifizetőhelyen igényelte, akkor a gyermekvállalás teljesítését - a gyermek neve, születési adatai, adóazonosító jele, a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó egyéb információk megadásával - büntetőjogi felelőssége tudatában tett teljes bizonyító erejű nyilatkozatot, melyben a Bank számára bejelenti, és - a gyermek születését követő 90 napon belül - a gyermek lakcímét igazoló hatósági igazolványát is be kell mutatni, vagy
- ha magzat 12. várandóssági hét elérését követően elhal, az elhalását az igazolást kérő személyes adatait, a magzat elhalásának napját és a kiállító szülész-nőgyógyász szakorvos adatait, aláírását, bélyegzőjét tartalmazó igazolással, a magzat halva születését a 351/2013. (X. 4.) Korm. rendelet szerinti okiratot.

A jogosultsági feltételek teljesülését a benyújtott igazolások alapján a hitelintézet állapítja meg.

Mit jelent a törlesztés szüneteltetés?

A támogatott személyek a törlesztés szüneteltetésre jogosultak

- a) a kölcsönkérelem benyújtását követően a várandósság legalább 12. hetét elsőként betöltő magzatuk vagy elsőként megszületett gyermekük után, ha a várandósság a kölcsönkérelem benyújtásának időpontjában vagy azt követően fennállt, vagy
- b) a kölcsönkérelem benyújtását követően az általuk közösen elsőként örökbefogadott gyermek után, ha az örökbefogadást engedélyező határozat a kölcsönkérelem benyújtását követően válik véglegessé.

A törlesztés

- a) a kölcsönkérelemnek a várandósság ideje alatt, a várandósság betöltött 12. hetét követően történő benyújtása esetén a kölcsön folyósítását követő 13. hónaptól, vagy
- b) a kölcsönkérelemnek a várandósság betöltött 12. hetét megelőző benyújtása esetén a várandósság igazolásának hitelintézet általi kézhezvételét követő legkésőbb 3. munkanaptól, de legkorábban a kölcsön folyósítását követő 13. hónaptól számított, de legfeljebb 1 éves időtartamig szünetel.

A törlesztés szüneteltetés alatt fizetési kötelezettség nincs. A futamidő a törlesztés szüneteltetés lejáratát követően meghosszabbodik oly módon, hogy a törlesztő részlet nem lehet több, mint az eredeti kölcsönszerződés szerinti törlesztő részlet.

Milyen egyéb költségekkel jár a CSOK Plusz Lakáshitel felvétele induláskor és a futamidő alatt?

Szerződésszerű törlesztés esetén, a kölcsönhöz kapcsolódóan a futamidő alatt csak kamatot és tőkét kell megfizetni a Bank részére. **Kezelési költség és egyéb „rejtett” költségek nincsenek.** A kölcsön kizárólag Gránit Banknál vezetett bankszámláról törleszhető. Gránit Bank által kínált lakossági bankszámla csomagok között - feltétel teljesítés mellett, vagy feltételhez nem kötött - 0 Ft-os számlavezetési díjú bankszámla egyaránt megtalálható. A kölcsön teljes futamideje alatt a fedezetül felajánlott ingatlanok lakásbiztosítását fenn kell tartani, mely rendszeres időközönként **biztosítási díjfizetési** kötelezettséggel jár. A biztosítási díj és a fizetési gyakoriság az Ügyfél által szabadon választható biztosítótársaságnál megkötött biztosítási módozattól függ.

**A kölcsön felvételéhez kapcsolódó díjak a következők:
Nincs lehetőség a hitelfelvételhez kapcsolódó díjak meghitelezésre.**

Futamidő alatt rendszeresen fizetendő	Ügyleti kamat	5 éves ÁKKH * 110 % + 1%-0,11% kamatkedvezmény. ebből ügyfél által fizetendő: fix 3%, akcióban 2,89 %	Banknak fizetendő, a kölcsön futamideje alatt
	Bankszámla számlavezetési díj	Választott bankszámlacsomagtól függő Sztár számlacsomagnál: 0 Ft	Banknak fizetendő, a bankszámla fenntartása a hitel futamideje alatt kötelező.
	Hiteltörlesztés beszédési díja	Választott bankszámlacsomagtól függő; a Sztár számlacsomagnál: 0% (min. 0 Ft, max. 0 Ft)	Banknak fizetendő, a kölcsön futamideje alatt
	Ingyanbiztosítás díja	Választott biztosító termékétől függő	Biztosítónak fizetendő.
duláskor, a kölcsön felvételével kapcsolatos díjak költségek	Folyósítási jutalék	A kölcsön összegének 0,75%-a, de max. 200 eFt, akcióban 0 Ft.	Banknak fizetendő.
	Fedezet értékelési díj A kölcsön céljaként meghatározott ingatlanra	42.000 Ft / ingatlan, folyósításkor a bank visszatéríti.	Banknak fizetendő.
	Közjegyzői díj	Közjegyzői díjszabás szerint, a bank akcióban visszafizeti.	Közjegyzőnek fizetendő, szerződéskötéskor.
	Tulajdoni lap díja (e- hiteles)	4.800 Ft/ingatlan - akcióban a bank fizeti meg.	Földhivatali TAKARNET használat díja a tulajdoni lap lekérdezésére.
	Fedezetbejegyzési díj	20.000 Ft / ingatlan	Földhivatalnak fizetendő.
	Fedezet értékelési díj a meglévő közös tulajdonú ingatlanra	42.000 Ft / ingatlan	Banknak fizetendő.

Részleges vagy teljes előtörlesztés esetén az előtörlesztett összeg 1%-ával megegyező szerződésmódosítási díj kerül felszámításra. Vannak Hirdetményben közzétett speciális esetek, amikor szerződésmódosítási díj nem kerül felszámításra.

A kamatok, díjak és költségek mértékéről, feltételeiről teljes körűen a Hirdetményből tájékozódhat.

Milyen ingatlant fogad el a Bank fedezetként?

A Bank forgalomképes lakóingatlanok fedezete mellett nyújt kölcsönt:

Garázs, és tároló csak a lakással együtt fogadható be fedezetként. A fedezetül elfogadott ingatlanok értékbecslő által meghatározott forgalmi értéke ingatlanonként el kell, hogy érje az 5 millió forintot, garáznál az 1 millió forintot.

További feltételek:

- magánszemély tulajdonában áll,
- önálló forgalomképes,
- alapszabály szerint az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

A Bank kizárólag az általa alkalmazott „Településlistán” szereplő ingatlanok fedezete mellett nyújt kölcsönt, mely lista megtalálható a Bank honlapján, a letölthető dokumentumok között.

Mi a kölcsön biztosítéka?

A Bank a fedezetként felajánlott ingatlanra a kölcsönösszeg és esetleges járulékai (kamat, késedelmi kamat, végrehajtási költségek) biztosítására, maximum a kölcsönösszeg 130% erejéig, önálló zálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyez be.

A kamattámogatás jogszerű igénybevételének biztosítására a Magyar Állam javára a kölcsönösszeg 20 %-ának erejéig jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.

Az önálló zálogjog - az általános zálogjoggal szemben - a hitel nélkül is kezelhető. Ez azt jelenti, hogy az ingatlanra vonatkozó önálló zálogjog a kapcsolódó kölcsönszerződés nélkül is forgalomképes, azaz más pénzügyi intézményre részben vagy egészben átruházható. Az átruházás azonban az adós/zálogkötelezett kötelezettségeit semmilyen módon nem befolyásolja, az továbbra is a kölcsönszerződéshez kapcsolódik. A zálogjog érvényesítésére csak akkor kerülhet sor, ha az adós nem a szerződés szerint fizeti a tartozását és emiatt a Bank felmondja a szerződést.

Mit kell tudnom, ha VÁSÁRLÁSI kölcsönt kívánok igénybe venni?

A hitelkérelmet az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül kell benyújtani. Hitelcélként csak önállóan forgalomképes ingatlan megvásárlása fogadható el. Lakásvásárlási kölcsön keretében lakáscsere is finanszírozható, mely esetben az ingatlanok értékkülönbözete képezi a banki finanszírozás összegének maximumát.

Milyen plusz dokumentumok benyújtására van szükség?

Az alábbi dokumentumokat kell még benyújtania az igénylőnek a kölcsön igényléséhez:

- banki követelményeknek megfelelő adásvételi szerződés
- kiskorú eladó esetén: az adásvételi szerződéshez gyámhatósági jóváhagyás
- osztatlan közös tulajdon esetén: több lakásból álló osztatlan közös tulajdonú ingatlan esetén, a kölcsönrel érintett lakásra vonatkozóan használati megosztási szerződés, a tulajdonostársak - a határozat elfogadását támogató egyes tulajdonostársak neve mellett a tulajdoni hányaduk arányát és az aláírásukat is tartalmazó, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt - **Ptk. 5:78. § (1) bekezdése** szerint meghozott határozata vagy bírósági határozat alapján a támogatott személyek kizárólagos használati joga áll fenn, az elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozata

A Bank a fenti dokumentumokon túl további dokumentumok benyújtását is előírhatja.

Az adásvételi szerződéssel támasztott általános banki követelményeket külön tájékoztató tartalmazza!

A vásárlási kölcsönök általánostól eltérő speciális folyósítási feltételei:

- Az adásvételi szerződésben meghatározott vételár kölcsönösszege felüli részének megfizetése és ennek igazolása.
- Annak igazolása, hogy az eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre, valamint a kölcsönfelvevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme széljegyként feltüntetésre került a tulajdoni lapon a kölcsönfelvevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulás tartalmazó eredeti nyilatkozatot (bejegyzési engedély) az eladó az adásvételi szerződés megkötése során eljáró, okiratszerkesztő ügyvédnél/közjegyzőnél letétbe helyezte és a letétbe helyezés tényét letéti szerződéssel vagy a letéteményes ügyvéd/közjegyző által a letétbehelyezés tényéről kiadott igazolással a Bank részére igazolta. a kölcsönből fizetendő vételárrész teljesítésének adásvételi szerződésben meghatározott határideje még nem járhat le (illetve megfelelő formában módosításra került).
- Az adásvételi szerződésben szereplő, telekárat is tartalmazó vételár 100%-áról az igénylő nevére szóló számla.

Mit kell tudnom, ha építési/bővítési kölcsönt kívánok igénybe venni?

A hitelkérelmet a használatbavételi engedély, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány, illetve egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló dokumentum kiállítását és az építési tevékenység befejezését megelőzően kell benyújtani.

Fiatal házaspár esetén az építési engedélynek mindkét fél nevére kell szólnia, mivel mindketten tulajdont kell, hogy szerezzenek és rajtuk, a támogatott személyeken kívül más nem szerezhet tulajdont a hitelcél ingatlanban.

A Bank fedezeti oldalról a kölcsön maximumát (amennyiben a kölcsön fedezete az építésre kerülő ingatlan) az építkezés megvalósulását feltételező ún. várható forgalmi érték alapján határozza meg.

Építési és bővítési kölcsönök esetében a hitelcél megvalósulásának érdekében az építkezéssel érintett, önállóan forgalomképes teleknek, vagy telekhányadnak (illetve ingatlanoknak) a kölcsönfelvevők (és csak az ők) tulajdonában kell lennie.

Amennyiben a lakásépítési kölcsön ingatlan fedezete az építendő ingatlan és a kölcsön folyósítása - a várható hitelbiztosítéki értéket is figyelembe véve - több részletben történik, úgy a kölcsönfelvevő(k) az építkezés speciális kockázataira is kiterjedő vagyonszámítását is kötelesek kötni. Ez a kiegészítő biztosítás legalább a kölcsön utolsó részletének folyósításáig, illetve a használatbavételi engedély vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány megszerzéséig szükséges.

Milyen plusz dokumentumok benyújtására van szükség?

Építési engedélyköteles építkezés esetén az építendő ingatlan jogerős építési engedélye és tervdokumentációja, vagy egyszerű bejelentéshez kötött építkezés esetén az építésügyi hatóság által kiállított, a bejelentés megtörténtét igazoló dokumentum és tervdokumentáció az építkezés teljes költségét magába foglaló részletes költségvetés munkanemenkénti megbontásban.

A Bekerülési költség legalább 70%-áról kifizetett számla, melyet az egyes készültségi foknak megfelelően kell bemutatni.

Bekerülési költség: A következő kiadásoknak építési költségvetésben szereplő, a telekárat és a beépített vagy szabadon álló berendezési tárgyakat nem tartalmazó hányada:

- a) a lakás
- aa) épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
 - ab) rendeltetésszerű használhatóságát biztosító helyiségeinek, tárolóhelyiségeknek - ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tárolót, a lomkamrát -, melléképítményeknek - ideértve a hulladékartály-tárolót, a közműpótló építményeket és berendezéseket, a közmű-becsatlakozás építményeit -, egyéb építményeknek - ideértve a lakótelek homlokvonalán álló kerítést, az építésügyi hatóság által előírt kerítést, az épület megközelítését szolgáló tereplépcsőt, lejtőt és járdát, valamint támfalat és szivárgó övárkot -, valamint a gépkocsitároló helyiségnek az építési költségei,
 - ac) közműbekötéseinek költségvetés szerinti építési költségei,
 - ad) építésével kapcsolatos lebonyolítási költségek, köztük a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés - ideértve a használatbavétel tudomásulvételét, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiállítását is - és a műszaki ellenőrzés költségei,
 - ae) építéséhez kapcsolódóan a jogszabály alapján fizetendő útépitési és közművesítési hozzájárulás,
 - af) építéséhez kapcsolódóan a távfűtés bekapcsolási díja, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulásai,
 - ag) építéséhez kapcsolódó közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások,
- b) a lakásbővítés
- ba) érdekében a lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek, tárolóhelyiségeinek - ide nem értve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tárolót, a lomkamrát - és központi berendezéseinek építési költsége,
 - bb) lebonyolítási költségei, köztük a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés - ideértve a használatbavétel tudomásulvételét, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiállítását is - és a műszaki ellenőrzés költsége,
 - bc) tetőtér-beépítéssel vagy emelet-ráépítéssel történő megvalósítása esetén a biztonságos megközelítést biztosító lépcső kialakításának költségei,
- c) a lakás építéséhez vagy bővítéséhez kapcsolódóan
- ca) szükséges földmunka elvégzésének költségei,
 - cb) felmerült építménybontási költségek,
 - cc) a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont) honlapján nyilvánosan elérhető Nemzeti Mintaterv Katalógusból kiválasztott, felhasználói szerződésben rögzített mintatervnek az érintett építési vagy bővítési helyszínre történő adaptálásával összefüggő tervezési díj (a továbbiakban: adaptációs költség).

A Bank a fenti dokumentumokon túl további dokumentumok benyújtását is előírhatja.

Hány részletben és milyen készültségi fokon történik a folyósítás?

Az építési kölcsönöket a Bank készültségi fok arányosan, utólagosan, legalább kettő, legfeljebb négy részletben folyósítja a forgalmi érték függvényében. Az utolsó részlet összege - mely a teljes kölcsön összegének 10%-a - a kölcsön céljának megvalósulását követően utólag kerül folyósításra,

- a) a használatbavételi engedély,
- b) a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy
- c) az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány Bank részére történő bemutatását követően.

A Bank a finanszírozást az Ön által vállalt önerő (költségvetés összege csökkentve a kölcsön összegével) beépítését követően kezdi meg a Bank által előírt műszaki készültségi fokon. A készültségi fok az önerőnek a teljes költségvetéshez viszonyított aránya alapján kerül meghatározásra! (Pl: 80 M Ft-os költségvetés és 40 M Ft-os önerő és 40M Ft CSOK Plusz hitel esetén 50%-os készültségi fok kerül előírásra (40/80))

Általánosságban elmondható, hogy az önerő beépítésével min. 40% készültségi fok elérése szükséges!

Kell-e benyújtani számlát?

Az önerő, a CSOK Plusz kölcsönrészletek felhasználását a Bank helyszíni szemle keretében ellenőrzi, melynek díja

Önt terheli, mértékét a Hirdetmény tartalmazza. A bekerülési költség minimum 70%-ról már kifizetett számlát kell benyújtani minden egyes készültségi foknál.

Az építési kölcsönök általánostól eltérő speciális folyósítási feltételei:

Első részlet: A Vételárba a vállalt saját erő beépítése, és az előírt műszaki készültségi fok elérése, illetve ennek helyszíni szemle keretében való ellenőrzése, valamint az építkezés speciális kockázataira is kiterjedő vagyonbiztosítás megkötése.

További részlet: Az előzőleg folyósított kölcsönösszeg megfelelő felhasználása, azaz a kölcsönszerződésben előírt műszaki készültségi fok elérése és ennek igazolása helyszíni szemle keretében.

Utoljós részlet: az építkezés 100%-os befejezése és a lakhatási igényeknek való megfelelés igazolása, melyet a Bank helyszíni szemle keretében ellenőriz.

A megépített ingatlanra vonatkozóan a jogerős

- a) használatbavételi engedélyről szóló határozat,
- b) használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági dokumentum vagy
- c) egyszerű bejelentéshez kötött új lakóépület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány és a hatósági energetikai tanúsítvány bemutatása.

Az aktuálisan megállapított forgalmi érték és teljes kölcsönösszeg alapján számított arány nem haladja meg a 80%-ot

- a megépített lakás tulajdoni lapon való feltüntetésére vonatkozó kérelem bemutatása,
- a vagyonbiztosítás megkötése a standard feltételeknek megfelelően.

A szerződéskötéstől számítottan maximum 6 hónap áll rendelkezésre a folyósítás megkezdéséig. Az építkezés befejezésének Bank által előírt határideje: 2 év.

Hogyan történik a hitelcél megvalósulásának ellenőrzése?

Lakás vásárlása esetén

A kölcsön cél megvalósításának ellenőrzése az adásvételi szerződés Bank részére történő bemutatásával, a kölcsönösszegen felüli vételár-rész megfizetésének igazolásával, a kölcsön eladó(k) részére történő közvetlen folyósításával, a bejegyzett tulajdonjog tulajdoni lappal történő igazolásával, valamint a hitelcél ingatlanba történő beköltözés a kölcsön folyósítását követően legfeljebb 180 napon belül lakcím létesítése.

Lakásépítés/bővítés esetén

A kölcsön célja megvalósulásának ellenőrzése az ügyfél nyilatkozata alapján - az egyes folyósítási feltételekhez rendelt - helyszíni szemle megtartásával, a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány bemutatásával, valamint építés esetén a hitelcél ingatlanba történő beköltözés - az utolsó részfolyósítást követő 180 napon lakcím létesítésével történik. Amennyiben a kölcsön fedezetét az építeni kívánt ingatlan képezi, a kölcsönfelvevő(k) a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal bemutatásával egyidejűleg köteles(ek) a hitelcél szerinti épület tulajdoni lapon történő feltüntetésére vonatkozó kérelmét is bemutatni.

Milyen dokumentumok szükségesek CSOK Plusz Lakáshitelhez?

A szükséges dokumentumok a [Benyújtandó dokumentumok CSOK PLUSZ igényléshez](#) listájában vannak feltüntetve.

Hol adhatom le az igénylésemet?

Ígénylését a Digitális Ügyfélfiókján keresztül tudja leadni, amennyiben a CSOK Plusz Lakáshitel mellett piaci

kamatozású lakáshitelt is igényel. Digitális Ügyfélfiókját az előzetes hitelbírálatot követően néhány kattintással létrehozhatja, az igénylését a Digitális Ügyfélfiókjában kitöltheti, a további szükséges dokumentumokat ott feltöltheti. A teljes körűen kitöltött igénylést egy gombnyomással beküldheti.

Amennyiben csak CSOK Plusz Lakáshitelt igényel, igénylését elektronikusan a [www.jelzaloghitel@granitbank.hu](mailto:jelzaloghitel@granitbank.hu) címre tudja elküldeni.

Személyesen:

Központi Fiókjában
Cím: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8.
Nyitvatartás: H-P: 8:30-16:00

WestEnd Ügyfélközpontjában
WestEnd City Center I. em. Hild József sétány 24.
Nyitvatartás: H-P: 10:00-18:00

Postai úton:

Pf.: 1439 Budapest Pf. 649.

Elektronikusan NetBankon keresztül:

A NetBank/Postaláda/Szabad formátumú levél menüpontban írja meg igénylését.
Ezt követően a NetBankon keresztül megküldjük Önnek az igényléséhez szükséges benyújtandó dokumentumokat.

A hiteligénylés beadásához küldje el a kitöltött papírokat postai úton, vagy személyesen adja le a bankfiókjaink egyikében.

A hitelkérelem benyújtásának napja az a nap, amikor a kérelmet benyújtja a Bank részére. Hiányos igénylés esetén a Bank felszólítja hogy a hiányosságokat pótolja. A hiányosságok pótlásának 15 munkanapon belüli elmaradása a kölcsönigénylés elutasításával jár.

A kölcsönkérelmet új/használt lakás vásárlása esetén 30 napon belül, új lakás építése esetén 60 napon belül bírálja el a Bank. A kiegészítésre, hiánypótlásra biztosított időtartam a fenti határidőbe nem számít bele.

Javasoljuk, hogy hitelfelvétel előtt tájékozódjon a hitelek, finanszírozási lehetőségek különböző fajtáiról, azok kondícióiról! Hasznos információkat tudhat meg a Magyar Nemzeti Bank (továbbiakban: MNB) honlapján található hitel- és lízing termékválasztó programjából illetve használja a MNB honlapján elérhető hitelkalkulátort. Hitelfelvétel előtt alaposan gondolja végig, hogy jövedelmének mekkora részét tudja - váratlan események bekövetkezése esetén is - törlesztésre fordítani, illetve esetleges jövedelemcsökkenés esetén vannak-e ehhez felhasználható tartalékai! MNB honlapjának elérhetősége: <http://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/hitel-lizing>

Mi történik, miután beadtam az igénylésemet?

A kölcsönkérelem teljeskörű benyújtását és a Fedezetértékelési díj megfizetését követően először a fedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapítására kerül sor. Az értékbecslés elkészítését minden esetben a GRÁNIT Bank Zrt. által kijelölt, vele szerződéses kapcsolatban álló külső szakértő végzi. Az értékbecslés a teljeskörű kérelmi dokumentáció benyújtását, valamint a Fedezetértékelési díj megfizetését követő 5 munkanapon belül elkészül, amennyiben a helyszíni szemlét semmilyen körülmény nem akadályozza.

A benyújtott dokumentáció és az elkészült ingatlan értékbecslés alapján a Bank elbírálja a kölcsönkérelmet új és használt lakás vásárlása esetén a kérelem hiánytalan benyújtását követő 30, új lakás építése esetén 60 napon belül.

A döntésről minden esetben írásban értesül, illetve pozitív hiteldöntés esetén kollégáink telefonon egyeztetnek Önnel időpontot a szerződés megkötése végett.

A banki szerződéskötésre a hiteldöntésről szóló írásos értesítésben előírt szerződéskötési feltételek teljesítését követően 30 napon belül kerülhet sor. A Bank minden esetben lehetőséget biztosít a kölcsönszerződés szövegének

előzetes megismerésére minimum 3 nappal a szerződéskötést megelőzően.

A kölcsön folyósítására valamennyi, az egyedi kölcsönszerződésbe foglalt folyósítási feltétel teljesítését követően kerül sor.

A kölcsön folyósításának általános feltételei:

A megkötött kölcsön- és zálogszerződés egyoldalú tartozáselismerő okiratba foglalása (közjegyzői okirat).

Az ingatlan-nyilvántartásban a Gránit Bank Zrt. javára szóló önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom, legalább széljegyként történő feltüntetése.

Az ingatlanra a kölcsön teljes futamidejére szóló teljes körű vagyonbiztosítást kell kötni, amelynél a zálogjogosulti kedvezmény a Gránit Bank Zrt. részére kerül feltüntetésre a kölcsönösszeg és járulékai erejéig a kölcsön teljes futamideje alatt.

Rendelkeznie kell a Gránit Banknál vezetett lakossági folyó- /bankszámlával.

A folyósítási jutalék összegének a Gránit Banknál nyitott bankszámlán rendelkezésre kell állnia, amennyiben akció keretében nem kerül elengedésre.

Az egyedi kölcsönszerződések további **folyósítási feltételeket is tartalmazhatnak**. Folyósítási feltételek teljesítésére Önnek a szerződéskötéstől számított 45 napja van.

Hogyan kell törlesztenem?

A kölcsön törlesztése minden esetben csak a Gránit Bank Zrt.-nél vezetett lakossági bankszámláról történhet. Adós az aktuálisan értékesített bármely lakossági bankszámlacsomagot választhatja, amely feltételét teljesíteni tudja.

A GRÁNIT Sztár számlacsomag egy feltételhez nem kötött bankszámla, amelynél a havi számlavezetés, a forint jóváírás elszámolása, a pénztári befizetés díjmentes valamint a hitel törlesztés beszedése díjmentes. Tehát amennyiben az ügyfél kizárólag a Gránit Banki hitel törlesztésére használja a Gránit Sztár számlacsomagot, azt díj-, költség- és egyéb fizetési kötelezettség mentesen teheti meg, de amennyiben a hitel törlesztésén kívül - az ügyfél saját döntése szerint - másra is használja a bankszámlát, ennek költségeit a hatályos Lakossági Bankszámlákról és Kapcsolódó Szolgáltatásokról szóló Hirdetmény tartalmazza. Továbbá a Bank kedvezményt is biztosít a kezdeti díjak elengedésével, visszatérítésével, amennyiben az adós vállalja, hogy a hitel teljes futamideje alatt a rendszeres jövedelmének egésze a Gránit Banknál vezetett bankszámlára érkezik.

A törlesztési kötelezettség a folyósítást követő hónap 10. napján kezdődik és minden következő hónap 10-én esedékes. (Amennyiben hónap 10-e nem banki munkanap, akkor az azt megelőző utolsó banki munkanapon már biztosítani kell a lakossági bankszámlán a törlesztéshez szükséges fedezetet.)

A törlesztés módja: a kölcsönfelvevő türelmi időt követően, annuitásos módszerrel fizeti vissza a folyósított összeget, így minden kamatperióduson belül azonos összegű törlesztő részletet fizet. A törlesztő részleten belül a tőke és az ügyleti kamat aránya változó. Annuitásos törlesztés esetén a futamidő elején a törlesztő részlet nagyobb része a kamattartam, s kisebb hányada a tőkét csökkenti. A futamidő előrehaladtával a havi azonos összegű törlesztő részletből egyre nagyobb összeg fordítódik a tőketörlesztésre, s fokozatosan mérséklődik a kamattörlesztés nagysága.

Előtörleszthetem-e a kölcsönt?

A kölcsönfelvevő jogosult a futamidő alatt bármely törlesztési esedékességkor a kölcsönszerződésben rögzített lejáratú idő előtt tartozását visszafizetni. Amennyiben Ön élni kíván előtörlesztési szándékával, azt írásban a Gránit Bank felé be kell jelentenie. A Gránit Bank 5 munkanapon belül rendelkezésre bocsátja az előtörlesztéshez szükséges információkat. Előtörlesztés esetén a Bank díjat számol fel, melynek mértékét a mindenkor Hirdetmény tartalmazza.

Milyen más támogatási formákat vehetek igénybe?

A CSOK Plusz Lakáshitel mellett a Gránit Bank Babaváró kölcsönt is nyújt.

A tájékoztatás nem teljes körű, a részleteket a Bank Üzletszabályzata, a Kockázatvállalással kapcsolatos lakossági ügyletek ÁSZF-je és a vonatkozó Hirdetmény tartalmazza, melyeket megtalál Bank ügyfélfogadásra nyitva álló helyiségeiben és a honlapján (www.granitbank.hu). Figyelmébe ajánljuk továbbá az MNB Pénzügyi Fogyasztóvédelmi Központ fogyasztóvédelmi honlapját (<http://felugyelet.mnb.hu/fogyasztoknak>), ahol hasznos termékleírásokat, összehasonlítást segítő alkalmazásokat (hitelkalkulátor, háztartási költségvetés-számító program) érhet el.

A hirdetésben szereplő CSOK Plusz hitelprogram részét képező támogatásokat Magyarország Kormánya nyújtja. A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 81. § paragrafusa értelmében a panaszos kérelemmel fogyasztóvédelmi eljárást kezdeményezhet a Magyar Nemzeti Banknál, illetve a szerződés létrejöttével, érvényességével, joghatásaival és megszűnésével, továbbá a szerződésszegéssel és annak joghatásaival kapcsolatos jogvita esetén a 96.§ paragrafus értelmében Pénzügyi Békéltető Testülethez fordulhat (Pénzügyi Békéltető Testület- 1013 Budapest, Krisztina krt. 6., levelezési cím: H-1525 Budapest BKKP Pf.: 172., 06-80-203-776, pbt@mnb.hu) és fogyasztóvédelmi ellenőrzési eljárást kezdeményezhet az MNB- nél (Magyar Nemzeti Bank Pénzügyi Fogyasztóvédelmi Központ: ugyfelszolgalat@mnb.hu, 1534 Budapest BKKP Postafiók: 777., 06-80-203-776), illetve keresettel a területileg illetékes bírósághoz (www.birosag.hu) fordulhat.

Budapest, 2024.07.29.