

HIRDET MÉNY
a zálogjog fedezete mellett
nyújtott piaci kamatozású lakossági hitelekéről

AKTUÁLIS Akciók, kedvezmények:

2025.04.15-től a z akció visszavonásáig hiánytalanul befogadott piaci kamatozású GRÁNIT Lakáshitel és GRÁNIT Szabad felhasználású hitel esetén a Bank - folyósítási jutalékot nem számít fel, tulajdoni lap és térképmásolati díjat nem számít fel, (kivélet zöld kamatkedvezmény igénybevétele esetén) továbbá az ügyfél által harmadik fél felé megfizetett fizetendő díjakból a Bank visszatéríti az ügyfélnek a hitel folyósításakor (kivéve zöld kamatkedvezmény igénybevétele esetén):

- egy ingatlan Fedezet értékelési díját és
- a közjegyzői okiratba foglalás díját, de maximum 52.000 Ft-ot és
- a folyósítást közvetlenül megelőző Ingatlan felülvizsgálati díját, azon ingatlan megvásárlása esetén, amelynek felépítését a Bank vállalati lakásépítési projekthittel finanszíroz.

A Bank 1,18% mértékű Zöld kamatkedvezményt biztosít a futamidő első 60 hónapjára az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- az igénylők 35. életévüket nem töltötték be (egyik fél sem),
- kölcsön célja használatbavételi engedéllyel rendelkező társasházi lakás vásárlása, melyben az igénylők első lakásszerzőnek minősülnek,
- a fedezeti ingatlan az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet szerint meghatározott összesített primer energiaigénye legfeljebb 68kWh/m²/év, valamint az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint A+ vagy annál jobb energetikai minőségi besorolással rendelkezik,
- az ingatlan bruttó alapterülete maximum 60 m²,
- az ingatlan bruttó vételára kevesebb, mint 1,2 millió Ft/m², és az igénylők a Zöld kamatkedvezménnyel igényelt lakáshitel mellett a - családok otthonteremtését támogató kedvezményes CSOK Plusz hitelprogramról 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet szerint - vállalt és meglevő gyermekek száma alapján igényelhető CSOK Plusz lakáshitelt a maximális összegben is igénylik,
- igénylők vállalják, hogy a teljes futamidő alatt a hitelbírálat során figyelembe vett jövedelmükkel egyező összegű havi jóváírás érkezik külső banktól a Gránit Banknál vezetett számlájukra (adós esetén a hitel törlesztésére szolgáló számlára, adóstárs esetén bármely a Banknál vezetett bankszámlára),

A Bank - a vállalt jövedelem-jóváírás kivételével - valamennyi, Zöld kamatkedvezményre vonatkozó feltételt a hitelkérelem befogadásakor vizsgálja.

A Bank jogosult a feltételek teljesítését a Kölcsön futamideje alatt ellenőrizni. Amennyiben a havi jövedelem-jóváírás feltétel a futamidő alatt bármely naptári hónapban nem teljesül, a Zöld kamatkedvezményt a Bank megvonhatja, és a Bank jogosult a soron következő naptári hónap törlesztési napjától a Kölcsön mindenkor érvényes ügyleti kamatát a kölcsön befogadásakor érvényes Hirdetmény szerinti kamatkedvezmény nélküli mértékben meghatározni a futamidő első kamatperiódusából még hátralevő időre.

A Zöld kamatkedvezményt a Bank akció keretében 2025.04.15. napjától visszavonásig, de legkésőbb 2025. október 31. napjáig benyújtott hitelkérelmekre biztosítja. A Zöld kamatkedvezménnyel igényelhető lakáshitel weboldala a következő linken érhető el:

<https://granitbank.hu/tajekoztatok-es-nyilatkozatok/fiatalok-lakashitele-zold-kamatkedvezmennyel/>

A kedvezmények az akció időtartama alatt befogadott új hiteligénylésekre vonatkoznak.

A fenti kedvezményeket nem lehet igénybe venni, amennyiben a folyósításra kerülő hitel korábbi GRÁNIT Bank által folyósított hitel előtörlesztésre szolgál.

Az akció keretében a GRÁNIT Bank által elengedett Folyósítási jutalékot, a tulajdoni lap és térképmásolat díjakat és az utólag visszatérített Fedezet értékelési díjat és a Közjegyzői díjat az ügyfél köteles megfizetni a Bank részére, amennyiben a kölcsön - szerződéskötéstől számított 4 éven belül végtörlesztésre, illetve a folyósított kölcsönösszeg több mint 50%-át elérő összegben előtörlesztésre, vagy Bankon kívül álló okokból felmondásra kerül.

A Bank a 3 havi és az 5 éves kamatperiódusú GRÁNIT Lakáshitel és GRÁNIT Szabadfelhasználású hiteltermékeinek értékesítését 2023. október 9-től határozatlan időre felfüggeszti.

Amennyiben a piaci kamatozású lakáshitel mellett egyidejűleg CSOK Plusz Lakáshitel igénylésére is sor kerül, a piaci kamatozású lakáshitelre a kamat kivételével CSOK Plusz Lakáshitel Hirdetményének a díjtételei vonatkoznak.

Fedezet értékelési díj ⁽¹⁾	48 000 Ft	/fedezet
A tulajdoni lapról elektronikus dokumentumként szolgáltatott hiteles teljes tulajdoni lap-másolat	4 800 Ft	/darab /fedezet
Térképmásolat díja	5 000 Ft	
A tulajdoni lapról elektronikus dokumentumként szolgáltatott hiteles teljes tulajdoni lap-másolat/térképmásolat díja akcióban	0 Ft	/darab /fedezet
Folyósítási jutalék	1,00%	max.200000 Ft
Folyósítási jutalék akcióban	0,00%	
Adminisztrációs díj ⁽⁸⁾	19 000 Ft	/fedezet
Közjegyzői díj	Közjegyzői díjszabás szerint	
Fedezetbejegyzési díj ⁽²⁾	20 000 Ft	/fedezet
Nem szerződésszerű teljesítés esetén felszámításra kerülő díjak, kamat:		
Késedelem miatti első fizetési felszólítás díja	500 Ft	/levél
Késedelem miatti második fizetési felszólítás díja	5 000 Ft	/levél
Késedelem miatti személyes megkeresés díja ⁽⁴⁾	10 000 Ft	/alkalom
Késedelmi kamat ⁽⁶⁾	ügyleti kamat*1,5+3%., de legfeljebb 30,50%	
THMmax=30,50%		
Szerződésmódosítási díjak:		
Szerződésmódosítási díj ⁽⁵⁾	30 000 Ft	
Szerződésmódosítási díj szabad felhasználású jelzáloghitelek részleges vagy teljes előtörlesztése esetén ⁽⁷⁾	1,50%,	
Szerződésmódosítási díj lakáscélú jelzáloghitel előtörlesztés esetére ^{(7), (11)}	kivéve a jelzáloglevéllel finanszírozott kölcsönszerződés előtörlesztése esetén, ideértve a jelzálog-hitelintézet által refinanszírozott kölcsönszerződést is, ha a kamatperiódus fordulónapjától eltérő napon történik részleges vagy teljes előtörlesztés: 2,00%	az előtörlesztett összegre vetítve
Szerződésmódosítási díj lakáscélú jelzáloghitelek előtörlesztés esetére, amennyiben az előtörlesztés más pénzügyi intézmény által folyósított kölcsönből történik ^{(7), (11)}		
Egyéb díjak:		
Postai úton megküldött kamatértékesítő díja	250 Ft	/kamatértékesítő
Elektronikus kamatértékesítő	díjmentes	
Ingatlan felülvizsgálati díj ⁽¹³⁾	30 000 Ft	/fedezet
Eseti kimutatások díja	5 000 Ft	
Fedezettörlési díj ⁽³⁾	10 600 Ft	/fedezet
Rendelkezésre tartási díj ⁽¹⁸⁾	10 éves kamatperiódusú ügyletnél	1,00% a ki nem folyósított hitelösszegre
Kamatperiódus	10 év	
Kamatozás típusa	változó	
Türelmi idő a töketartozás megfizetésére (kivéve hitelkiváltási és szabad felhasználási céloknál)	24 hónap	

A kölcsönszerződés szerint lakóingatlan vásárlása, építése, bővítése, korszerűsítése vagy felújítása céljából nyújtott hitel első alkalommal történő kiváltásakor GRÁNIT Lakáshitel kerül nyújtásra.

GRÁNIT Lakáshitel	Kamat (évi) ⁽⁹⁾	THM ^{(17), (19)}
10 éves kamatperiódussal	6,18%	6,47%
10 éves kamatperiódussal zöld kamatkedvezménnyel	5,00%	5,85%
GRÁNIT Szabad felhasználású hitel	Kamat (évi) ⁽⁹⁾	THM ^{(17), (19)}
10 éves kamatperiódussal	8,55%	9,05%

HIRDETMÉNY
a zálogjog fedezete mellett
nyújtott piaci kamatozású lakossági hitelekéről

Reprezentatív példák			
Termék	GRÁNIT Lakáshitel	GRÁNIT Lakáshitel Zöld kamatkedvezményrel	GRÁNIT Szabadfelhasználású hitel
Hitelező	GRÁNIT Bank Nyrt.		
Fedezet	a fedezeteként bevont ingatlan(ok)ra önálló zálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre		
Kamatperiódus	10 év		
Kamatozás típusa	kamatperiódusonként változó		
Hitelösszeg	12 000 000 Ft		
Futamidő	20 év		
Konstrukció	A hitelösszeg után járó kamatkedvezményrel és a kezdeti díjak elengedésével / visszatérítésével számolva		
Kamat mértéke	6,18%	5,00%	8,55%
Induló havi törlesztő részlet	87 822 Ft	79 656 Ft	105 424 Ft
Havi törlesztő részlet a zöld kedvezmény lejárata után	-	86 060 Ft	-
Havi törlesztő részlet türelmi idő alatt	62 658 Ft	50 694 Ft	-
Havi törlesztő részlet a türelmi idő követően	92 783 Ft	91 634 Ft	-
Visszafizetendő teljes összeg türelmi idő nélkül	21 097 319 Ft	20 290 146 Ft	25 321 755 Ft
Visszafizetendő teljes összeg türelmi idővel	21 564 961 Ft	20 784 060 Ft	-
Hitel teljes díja türelmi idő nélkül	9 097 319 Ft	8 290 146 Ft	13 321 755 Ft
Hitel teljes díja türelmi idővel	9 564 961 Ft	8 784 060 Ft	-
Törlesztőrészek száma	240 db		
THM ^{(17), (19)}	6,47%	5,85%	9,05%

⁽¹⁾ Lakóingatlanok esetén, fedezetenként fizetendő díj. Nem tartalmazza a kérelem benyújtásakor szükséges tulajdoni lap és térképmásolat díját illetve a folyósítások szükséges tulajdoni lap díját, mert azokat a bank elengedi (összesen 2 tulajdoni lapot és ha szükséges 1 térképmásolatot). Egyéb ingatlantípusok esetében a Bank egyedi díjszabást alkalmaz.

⁽²⁾ Helyrajzi számonként, szerződés kötőkor fizetendő, a biztosítéki jogok földhivatali bejegyzésének ügyintézésére.

⁽³⁾ Fizetendő a kölcsön fedezetétül szolgáló ingatlanra bejegyzett jelzálogjog törlése esetén.

⁽⁴⁾ Az Adóshoz/Adóstårshoz történő kiszállások díja, mely a Gránit Banknál vezetett számla (amelyről a kölcsön törlesztése is történik) megterhelése által kerül kiegyenlítésre.

⁽⁵⁾ Alkalmanként a szerződésmódosítási kérelem benyújtásával egyidőben esedékes, minden, a futamidő alatt az ügyfél által kezdeményezett szerződésmódosítás esetén. Amennyiben a szerződésmódosítás nem jön létre, a díj nem kerül visszafizetésre. A futamidő hosszabbításáért nem kerül felszámításra szerződésmódosítási díj, amennyiben a futamidő meghosszabbítására a megelőző 5 éven belül nem került sor. Nem kerül felszámításra szerződésmódosítási díj a futamidő alatt egy alkalommal, amennyiben a futamidő hosszabbításra amiatt kerül sor, mert az Adós a szerződése alapján fennálló kötelezettsége teljesítésével legalább kilencven napos késedelembe van, és írásban kezdeményezi a futamidő meghosszabbítását legfeljebb öt évről.

⁽⁶⁾ Az esedékessé vált és meg nem fizetett tartozások (tőke, kamat, költségek és díjak) után a késedelem idejére kerül felszámításra. Késedelmes tőketartozás esetén a késedelmi kamat az ügyleti kamaton felül fizetendő. A késedelmi kamat éves mértékben került feltüntetésre és nem lehet magasabb, mint a késedelemmel érintett naptári felévet megelőző hónap első napján érvényes jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértéke.
THMmax: A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvényben meghatározott teljes hiteldíj mutató maximális mértéke, amely a naptári felévet megelőző hónap első napján érvényes jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértéke.

⁽⁷⁾ Szerződésmódosítási díj részleges vagy teljes előtörlesztés esetén nem kerül felszámításra a kölcsön biztosítékául szolgáló hitelfedezeti életbiztosításból, vagyonbiztosításból származó kifizetésből történő előtörlesztés esetén. Nem kerül továbbá felszámításra szerződésmódosítási díj, ha az ügyfél valamely kamat vagy díj, vagy költség hátrányos változása miatt az Ügyfél felmondja a kölcsönszerződést.

⁽⁸⁾ Fizetendő abban az esetben, ha a biztosítéki jogok bejegyzéséről a Bank gondoskodik. A Bank a szolgáltatást ezen díj felszámítása mellett kizárólag budapesti földhivatalok illetékességébe tartozó ingatlanok esetén vállalja. Nem budapesti ingatlanok esetén az ügyintézés egyedi megállapodás alapján történhet.

⁽⁹⁾ A 10 éves kamatperiódusú hiteleknel a kamat mértéke a H1K10 mutató alapján változik a futamidő alatt, melyek részletes feltételeit és számítási módját a Kockázatvállalással kapcsolatos Lakossági Ügyletek Általános Szerződési Feltételei tartalmazzák.

⁽¹¹⁾ A szerződésmódosítási díj tekintetében a Bank lakáscélú kölcsönnek tekintti az olyan jelzáloghitelt amelyben a felek által okiratban rögzített hitellel lakóingatlan vásárlása, építése, bővítése, korszerűsítése vagy felújítása vagy amit igazoltan ebben a pontban meghatározott célokra nyújtott jelzáloghitel kiváltására használtak fel és ennek összege kizárólag a hitelnyújtók közötti árfolyamkülönbség miatt, valamint az eredeti hiteltartozás lezárásához és az új hitel folyósításához kapcsolódó igazolt díjakkal és költségekkel haladhatja meg az eredeti hiteltartozás kiváltásakor fennálló összegét.

⁽¹²⁾ Az ingatlanban bekövetkezett változás miatti helyszíni ellenőrzésért felszámított - fedezetenként fizetendő - díj.

⁽¹³⁾ Az igényelt állami támogatás összege alapján kerül felszámításra. Amennyiben hitel is igénybevételre kerül, akkor nem kerül felszámításra. Amennyiben CSOK és Adó-visszatérítés egyidejűleg kerül igénylésre, akkor az igényelt magasabb támogatási összeg alapján kerül kiszámításra. Amennyiben a hitellel megvalósítása érdekében a CSOK és/vagy Adó-visszatérítési támogatás mellett hitel is igénybevételre kerül, akkor az úgy bonyolítható le ha mind a hitelt mind a CSOK-ot és/vagy Adó-visszatérítési támogatást Bankunktól igényli meg.

⁽¹⁷⁾ A Folyósítási jutalék és a tulajdoni lapok elengedésével, egy fedezetre vonatkozó Fedezet értékelési díj utólagos visszatérítésével került meghatározásra! Az akció a 2023. október 9-től hiánytalanul befogadott GRÁNIT Lakáshitel és GRÁNIT Szabad felhasználású hitelekre vonatkozik.

⁽¹⁸⁾ Rendelkezésre tartási díjat a szerződésben feltüntetett, de még ki nem folyósított kölcsönösszeg után kell fizetni a szakaszos (több részletben történő) folyósítású ügyleteknél. A díj a szerződéskötést követő naptól a szerződött kölcsönösszeg teljes kifolyósítása előtti napig vagy a rendelkezésre tartási idő végéig (amelyik hamarabb következik be) tartó időszakra kell megfizetni, havonta, minden hónap 10. napján.

⁽¹⁹⁾ A teljes hiteldíj mutató (THM) a hitel teljes díjának arányát fejezi ki a hitel teljes összegéhez viszonyítva éves alapon és százalékban kifejezve. A THM meghatározása az aktuális feltételek és a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat továbbá a THM mutató értéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát! A THM a 83/2010. (III.25.) Korm. rendelet és a 2009. évi CLXII. tv. szerint 12 millió Ft összegű, 20 éves futamidejű, egyösszegben kifolyósított, annuitásos törlesztésű hitelre került meghatározásra. A THM mutató számítása során egy fedezeti ingatlanra vonatkozó fedezet értékelési díj, fedezetbejegyzési díj (20.000 Ft), tulajdoni lap díja 0 Ft), továbbá a folyósítási jutalék, a feltétel nélküli havi 0 Ft-os bankszámlavezetési díj (Sztár számlacsomag), a törlesztés beszedésének díja (0,0%), valamint a 0 Ft-os elektronikus kamatértesítő került figyelembe vételre. A jelzáloghitelek esetén a fedezetül bevont ingatlanra vonatkozóan vagyonbiztosítás, egyedüli igénylő és 60%-ot meghaladó hitel-fedezet arány esetén ügyfél által választott bármelyik biztosítónál az Adós személyére vonatkozó kockázati életbiztosítás, továbbá a szerződés közzegzői okiratba foglalása szükséges, amely költségek nem kerülnek figyelembe vételre a THM-be.

A THM mutató az alábbi képlet szerint került kiszámításra.

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

C_k : a k sorszámu hiteltörlesztlet összege, csökkenve a hitel felvételével összefüggő, az első hitelfolyósításig fizetendő költségekkel,

D_l : az l sorszámu törlesztörésztlet vagy díjfiizetés összege,

m : a hitelfolyósítások száma,

m' : az utolsó törlesztörésztlet vagy díjfiizetés sorszáma,

t_k : az első hitelfolyósítás időpontja és minden ezt követő hitelfolyósítás időpontja közötti időtartam években és törödekévekben kifejezve, ezért $t_1 = 0$,

s_l : az első hitelfolyósítás időpontja és minden egyes törlesztörésztlet vagy díjfiizetés időpontja közötti időtartam években és törödekévekben 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.

HIRDETMÉNY
a zálogjog fedezete mellett
nyújtott piaci kamatozású lakossági hitelekéről

Amennyiben a Bank a folyósítási feltételként előírt lakásbiztosítási szerződés vonatkozásában fizetendő biztosítási díjat nem ismeri, úgy a THMmax vizsgálata során az igényelt hitelösszegetől függően az alábbi, jellemzőnek tekintett lakásbiztosítási díjakkal számol 2025. április 1-től:

fedezeti ingatlan hitelbiztosítéki értéke	igényelt hitelösszeg	referenciaként figyelembe vett lakásbiztosítás havi díja
27 000 000 Ft	1 000 000 Ft - 26 999 999 Ft	959 Ft
47 000 000 Ft	27 000 000 Ft - 46 999 999 Ft	1 264 Ft
75 000 000 Ft	47 000 000 Ft-tól	3 367 Ft

A Hirdetményben feltüntetett - az igényelt hitelösszeghez tartozó jellemző lakásbiztosítási díjjal vagy, ha Bank számára már ismert a fedezeti ingatlanra megkötött lakásbiztosítás díja, akkor az ezzel számolt THM nem haladhatja meg a Hirdetményben szereplő THMmax értékét. A THMmax értéket meghaladó THM-et a GRÁNIT Bank nem nyújt hitelt. Amennyiben a hiteligénylő a Bank által számításba vett díjnál alacsonyabb díjat tartalmazó lakásbiztosítást köt, amely megfelel a THMmax-ra vonatkozó jogszabályi előírásnak, úgy lehetőség van kölcsönszerződés megkötésére. A Bank több ingatlan fedezet esetén minden fedezeti ingatlan biztosítási díját számításba veszi a THMmax vizsgálatakor.

Egyedi árazás

A Bank jogosult a kiemelt ügyfelei részére a standard kamatból a futamidő végéig kamatkedvezményt és ha azt nem engedi el, folyósítási jutalék kedvezményt nyújtani. Egy ügylet kapcsán a két kedvezmény együttes alkalmazása is lehetséges. A kedvezményekről a bank az igényelt kölcsön összege, az ügyfél minősítése, az ügyfél jövedelmi, vagyoni helyzete, az ingatlanfedezet értéke, valamint az ügyfélhez kapcsolódó egyéb közvetlen vagy közvetett üzleti kapcsolat alapján dönt. A kedvezmény mértékét minden esetben a Bank határozza meg a hitelbírálat során.

A Hirdetményben történt módosítások [dólt zafír](#) betűvel kerültek feltüntetésre. A hirdetmény módosítás oka: [akció változása \(Zöld kamatkedvezmény bevezetése\)](#)

Hatályos: [2025.04.15-től](#)
Közzététel: [2025.04.14](#)