

TÁJÉKOZTATÓ AZ OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁSÚ

JELZÁLOGHITELRŐL

A GRÁNIT Bank a 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) IV. fejezetében, valamint a 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet 14a. címében meghatározott többgyermekes családok részére nyújtható otthonteremtési kamattámogatott forint jelzáloghitelt (a továbbiakban Otthonteremtési Kamattámogatású Jelzáloghitel) kínál ügyfeleinek új/ használt lakás vásárlására/bővítésre illetve új lakás építésére. Jelen tájékoztató célja, hogy összefoglalja a termék legfontosabb tudnivalóit.

Milyen célra igényelhető az Otthonteremtési Kamattámogatású Jelzáloghitel?

Új lakás vásárlására:

Új lakás vásárlásnak minősül a 2008. július 1-jén, vagy azt követően kiállított

- a) használatbavételi engedéllyel vagy
- b) a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy
- c) egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező vagy
- d) a kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás 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 lakás vagy lakóház, amelyet gazdálkodó szervezet természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy épített, és amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek.

Új lakás építésére:

Új lakás építésének minősül 2008. július 1-jén, vagy azt követően kiállított

- a) építési engedély vagy
- b) egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatóság által kiállított igazoló dokumentum alapján felépített lakás vagy lakóház, 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 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 fürdőhellyel 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;

Az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján lakhatás feltételeinek megfelel, és amely elkészültét követően használatbavételi eljárásra köteles. 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. 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.

ÚJ lakás ÉPÍTÉSNEK minősül:

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

a) 2008. július 1-én vagy azt követően kiadott építési engedély,

b) 2016. január 1-ét követően 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 családi otthoneremtési kedvezményre 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.

Házastársak / fiatal házaspár / élettársak esetén mindkét félnek tulajdont kell szerezni az Otthoneremtési Kamattámogatású Jelzáloghitellel megvásárolt / felépített 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 hitel kérelem benyújtása előtt - a kiskorú gyermek szerez az elhunyt szülő után tulajdon jogot az Otthoneremtési Kamattámogatású Jelzáloghitel igénybevételeivel vásárolt vagy épített új lakásban.

Használt lakás vásárlásra:

Használt lakásnak minősül minden olyan lakóingatlan, amely nem minősül az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásokról szóló kormányrendeletben meghatározott új lakásnak.

Használt lakás bővítésére:

Lakás bővítésének minősül a lakás hasznos alapterületének legalább egy lakószobával történő növelése érdekében végzett építési tevékenység, ideértve az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítést, valamint az emelet-ráépítést is abban az esetben, ha azok révén nem jön létre a 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szerinti új lakás.

Ki igényelheti az Otthonteremtési Kamattámogatású Jelzáloghitelt?

- Kizárólag olyan házastársak / fiatal házaspár / élettársak vagy egyedülállók igényelhetik az Otthonteremtési Kamattámogatású Jelzáloghitelt állami kamattámogatással, akik a hiteligényléssel együtt megigénylik és jogosultak új lakás vásárlása, építése esetén a 2,6 millió vagy 10 millió forint Családok Otthonteremtési Kedvezményére (CSOK-ra) is, továbbá használt lakás vásárlás esetén az 1,430 millió forint, 2,2 millió forint vagy 2,750 millió forint Családok Otthonteremtési Kedvezményére (CSOK-ra) is. Így az igénylőknek a CSOK előírásokat és feltételeit is teljesítenie kell!
- Gyermekek akkor vállalható, ha az igénylő házaspár legalább egyik tagja a kérelem beadásának pillanatában még nem töltötte be a 40. életévét.
- A 10 millió forint összegű CSOK mellé a legfeljebb 15.000.000 Ft-os kölcsönösszeg abban az esetben igényelhető, ha az építeni kívánt vagy vásárolt új
 - o lakás hasznos alapterülete legalább 60 m²,
 - o egylakásos lakóépület hasznos alapterülete legalább 90 m².
- A 2,6 millió forint összegű CSOK mellé a legfeljebb 10.000.000 Ft-os kölcsönösszeg abban az esetben igényelhető, ha az építeni kívánt vagy vásárolt új
 - o lakás hasznos alapterülete legalább 50 m²,
 - o egylakásos lakóépület hasznos alapterülete legalább 80 m².
- Az 1,43 millió forint összegű CSOK mellé a legfeljebb 10.000.000 Ft-os kölcsönösszeg abban az esetben igényelhető, ha a vásárolni kívánt **használt**
 - o lakás hasznos alapterülete legalább 50 m²,
- A 2,2 millió forint összegű CSOK mellé a legfeljebb 15.000.000 Ft-os kölcsönösszeg abban az esetben igényelhető, ha a vásárolni kívánt **használt**
 - o lakás hasznos alapterülete legalább 60 m²,
- A 2,75 millió forint összegű CSOK mellé a legfeljebb 15.000.000 Ft-os kölcsönösszeg abban az esetben igényelhető, ha a vásárolni kívánt **használt**
 - o lakás hasznos alapterülete legalább 70 m²,
- A kölcsönt igényelheti minden 18. életévét betöltött rezidens, cselekvőképes, devizabelföldi vagy devizakülföldi természetes személy.
- A hiteligénylők közül a legfiatalabb szereplő életkora a futamidő lejáratának évében nem érheti el a 75. életévet

Az igénylők:

- hozzájárulnak a Központi Hitelinformációs Rendszerből (KHR) a rendelkezésre álló ügyfél-információk teljeskörű lekérdezéséhez. A hozzájárulás megtagadása a kérelem elutasítását eredményezi.
- Az igénylők nem szerepelhetnek negatív információval a Központi Hitelinformációs Rendszerben.
- Általános feltétel a hiteligénylés időpontját megelőző 3 hónap időtartam alatti rendszeres jövedelem meglétének igazolása.

Kötelező jelleggel adóstársként bevonásra kerül az Adós házastársa, élettársa is!

Az otthonteremtési kamattámogatással érintett kölcsönbe, nem támogatott személy hiteladós (aki a támogatott személyek legalább egyikének közeli hozzátartozója) adóstársként bevonható, ha

- teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik, hogy nem kötött támogatott kölcsönszerződést,
- vállalja, hogy későbbiekben sem köt ilyen szerződést,
- nem támogatott hiteladósként más otthonteremtési kamattámogatású jelzáloghitel- szerződésben nem szerepel,
- nem létesít lakóhelyet az otthonteremtési kamattámogatású jelzáloghitel zálogjogával biztosított lakásban,
- ellenőrzés céljából hozzájárul személyes adatai átadásához.

Mekkora összegű Otthonteremtési Kamattámogatású Hitel igényelhető?

Új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódóan:

A kölcsön minimális összege: 1.000.000 Ft

A kölcsön maximális összege: 10.000.000 Ft (a 2,6 millió forint összegű CSOK-ot igénybe vevőknél)

15.000.000 Ft (a 10 millió forint összegű CSOK-ot igénybe vevőknél)

Használt lakások vásárlásához kapcsolódóan:

A kölcsön minimális összege: 1.000.000 Ft

A kölcsön maximális összege: 10.000.000 Ft (az 1,43 millió forint összegű CSOK-ot igénybe vevőknél)

15.000.000 Ft (a 2,2 millió forint összegű vagy 2,75 millió

forint összegű CSOK-ot igénybe vevőknél)

A maximálisan nyújtható kölcsön összegét az alábbi tényezők befolyásolják:

az igényelt kölcsön és a fedezetül felajánlott ingatlan forgalmi értékének aránya

Az igényelt kölcsön és Családi otthonteremtési kedvezménynek összege, valamint esetlegesen a lakásvásárlás céljából benyújtott hitelkérelem 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 hitel és a támogatás összege (a max. összegek figyelembevételével) 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 jövedelembe a kölcsön törlesztőrészlete beleférjen.**

Milyen futamidőre vehető fel az Otthonteremtési Kamattámogatású Hitel?

Minimum 5 év, maximum 25 év

Mit jelent a türelmi idő?

A türelmi idő azt jelenti, hogy a futamidő első 24 hónapjában kölcsön összege nem csökken, ebben az időszakban csak kamat fizetés történik. A futamidő 25. hónapjában a kölcsön törlesztő részlete a tőketörlesztés megkezdése miatt megemelkedik. A türelmi idő fix 24 hónap, nem változtatható. Az Otthonteremtési Kamattámogatású Hitel igényelhető türelmi idővel is.

Milyen kamatozású az Otthonteremtési Kamattámogatású Jelzáloghitelt?

(Bruttó) Ügyleti kamat mértéke: az 5 éves ÁKKH * 130 % + 3%.

Kamattámogatás mértéke: az 5 éves ÁKKH * 130 %

Ügyfél által fizetendő (Nettó) kamat: (Bruttó) Ügyleti kamat - Kamattámogatás = 3,00%

THM: 3,13%

Kamatperiódus: 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 gyermekvállalással válik jogosulttá a hiteligénylő a rendeletekben

meghatározott CSOK összegére és a gyermekvállalás nem, vagy csak részben teljesül a határidőig, akkor a határidő lejárta után már nem lesz jogosult a kamattámogatásra az ügyfél, tehát a teljes Ügyleti kamatot fizetnie kell.

Milyen egyéb költségekkel jár a hitel felvétele induláskor és a futamidő alatt?

Szerződészerű törlesztés esetén, a hitelhez kapcsolódóan a futamidő alatt csak kamatot és tőkét kell megfizetni a Bank részére. **Kezelési költség és egyéb „rejtett” költségek nincsenek.** A hitel kizárólag GRÁNIT Banknál vezetett bankszámláról törleszthető. 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 Bank minden olyan kölcsönügylet esetében előírja az Adós személyére a hitelfedezeti (kockázati) életbiztosítás megkötését, ahol Adóstárs bevonására nem kerül sor és az igényelt hitel összege és a fedezetül felajánlott ingatlan értékének aránya 60%-nál magasabb. Az életbiztosítás díját a teljes futamidő alatt az adósnak kell fizetnie.

A kölcsön felvételéhez kapcsolódó díjak a következők:

Futamidő alatt rendszeresen fizetendő	Ügyleti kamat	5 éves ÁKKH * 130 % + 3%. ebből ügyfél által fizetendő: fix 3% Állam által fizetendő: 5 éves ÁKKH*130%	Banknak fizetendő, a hitel futamideje alatt
	Bankszámla számlavezetési díj	Választott bankszámlacsomagtól függő Sztár számlacsomagnál: 0 Ft	Banknak fizetendő, a bankszámla fenntartása
	Hiteltörlesztés beszédési díja	Választott bankszámlacsomagtól függő; a Sztár számlacsomagnál: 0% (min. 0 Ft, max. 0 Ft)	Banknak fizetendő, a hitel futamideje alatt
	Ingatlanbiztosítás díja	Választott biztosító termékétől függő	Biztosítónak fizetendő,
	Életbiztosítás havi díja*	Választott biztosító termékétől függ	Biztosítónak fizetendő,
Induláskor, a kölcsön felvételével kapcsolatos díjak költségek	Folyósítási jutalék	A kölcsön összegének 1,00%-a, de max. 200e Ft	Banknak fizetendő,
	Fedezet értékelési díj	42.000 Ft / ingatlan	Banknak fizetendő,
	Közjegyzői díj	Közjegyzői díjszabás szerint	Közjegyzőnek fizetendő, szerződéskötéskor
	Tulajdoni lap díja (papír alapú, hiteles)	6.250 Ft / ingatlan	Földhivatalnak fizetendő
	Tulajdoni lap díja (e-hiteles)	3.000 Ft/ingatlan	Takarnet díj
	Fedezetbejegyzési díj	12.600 Ft / ingatlan	Földhivatalnak fizetendő

*Amennyiben adóstárs bevonására nem kerül sor továbbá az igényelt hitel összege és a fedezetül felajánlott ingatlan értékének aránya 60%-nál magasabb a Bank életbiztosítás megkötését írja elő.

Nincs lehetőség a hitelfelvételhez kapcsolódó díjak meghitelezésre.

Részleges vagy teljes előtörlesztés esetén az előtörlesztett összeg 1,5%-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 az alábbi típusú, önállóan forgalomképes ingatlanok fedezete mellett nyújt hitelt:

- lakóingatlanok, (családi ház, ikerház, sorház, lakás)
- üdülő, hétvégi ház (önállóan forgalomképes, csak kiegészítő fedezetként)
- garázs, gépkocsibeálló, tároló (önállóan forgalomképes, csak kiegészítő fedezetként)
- tároló (kiegészítő fedezetként)
- építési telek ingatlan

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.

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 lehet (kell) benyújtani. Hitelcélként csak önállóan forgalomképes ingatlan megvásárlása fogadható el, ideértve a tulajdonközösség megszüntetését is. Lakásvásárlási kölcsön keretében lakáscsere is finanszírozható, mely esetben az ingatlanok értékkülönbözete képezi a banki finanszírozás összegének maximumát.

Milyen plusz dokumentumok benyújtására van szükség?

- banki követelményeknek megfelelő adásvételi szerződés
- kiskorú eladó esetén: az adásvételi szerződéshez gyámhatósági jóváhagyás
- osztatlan közös tulajdon esetén: a tulajdonostársak elővásárlási jogról való lemondó nyilatkozata

- az adásvételi szerződésben szereplő, telekárát is tartalmazó vételár 100%-áról a saját nevére szóló számla

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 kölcsönösszegen 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).

Mit kell tudnom, ha építési 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 lehet (kell) benyújtani.

Házastársak / fiatal házaspár / élettársak esetén az építési engedélynek mindkét fél nevére kell szólnia, mivel mindketten tulajdont kell, hogy szerezzenek és rajtuk (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 ingatlan) 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 vagyonbiztosítást 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 dokumentuma és tervdokumentációja
- az építkezés teljes költségét magába foglaló részletes költségvetés munkanemenkénti megbontásban

- szükség esetén ráépítési megállapodás
- a bekerülési költség¹ legalább 70%-áról kifizetett számla, melyet az egyes készülségi foknak megfelelően kell bemutatni.

¹ *Bekerülési költség: a következő kiadásoknak ténylegesen megfizetett, telekárát és a beépített vagy szabadon álló berendezési tárgyakat nem tartalmazó, új lakásra jutó hányada: az új lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei, az új lakás rendeltetésszerű használhatóságát biztosító helyiségeinek, tároló helyiségeknek, ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tárolót, a lomkamrát, melléképítményeknek, ideértve a hulladéktartály-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, a közműbekötések költségvetés szerinti építési költségei, a 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 költségeit, a jogszabály alapján fizetendő útépítési- és közművesítési hozzájárulás, a távfűtés bekapcsolási díj, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulások, az új lakáshoz kapcsolódó közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások, az új lakás megépítéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei, az új lakás megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek;*

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

Hány részletben és milyen készülségi fokon történik a folyósítás?

Az építési kölcsönöket a Bank készülségi fok arányosan, utólagosan, legalább kettő, legfeljebb négy részletben folyósítja a forgalmi érték és az ügyletminősítési kategória függvényében. Az utolsó részlet összege - mely a teljes kölcsön és CSOK 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 és a támogatás összegével) beépítését követően kezdi meg a Bank által előírt műszaki készülségi fokon. A készülségi fok az önerőnek a teljes költségvetéshez viszonyított aránya alapján kerül meghatározásra! (Pl: 40 M Ft-os költségvetés és 20 M Ft-os önerő, 10M Ft-os CSOK és 10M Ft-is hitel esetén 50%-os készülségi fok kerül előírásra (20/40))

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

Kell-e benyújtani számlát?

Az önerő, a CSOK és a 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 készülségi foknál.

Az építési kölcsönök általánostól eltérő speciális folyósítási feltételei:

Első részlet:

- a vállalt saját erő beépítése; az előírt műszaki készülségi fok elérése és ennek helyszíni szemle keretében való ellenőrzése
- az építkezés speciális kockázataira is kiterjedő vagyonszámítás megkötése

További részlet:

- az előzőleg folyósított kölcsönösszeg és CSOK hitelcélnek megfelelő felhasználása, azaz a kölcsönszerződésben előírt műszaki készültségi fok elérése és ennek igazolása helyszíni szemle keretében

Utolsó részlet:

- az építkezés 100%-os befejezése, 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+CSOK 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 kölcsönösszegegen 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 90 napon belül lakcím létesítése.

Lakásépítés 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 90 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 az Otthonteremtési Kamattámogatású hitelhez?

A CSOK igénylés miatt benyújtandó dokumentumokon kívül, a Benyújtandó dokumentumok listájában van feltüntetve az Otthonteremtési Kamattámogatású Hitelhez benyújtandó dokumentumok.

Ezek közül a legfontosabbak:

BENYÚJTANDÓ DOKUMENTUMOK	
Kölcsönigénylő nyomtatványok	Kölcsönigénylő nyomtatvány
	Ügyletszereplők nyomtatvány
	Ingatlanok adatai nyomtatvány
	Ügyfélnyilatkozatok

	Általános tájékoztató
	Munkáltatói jövedelemigazolás nyomtatvány
	MNB tájékoztató a KHR-ről
	MNB tájékoztató a túlzott eladósodottság kockázatairól

Hol adhatom le az igénylésemet?

Digitális Ügyfélfiókján keresztül: amennyiben a lakásvásárlásra piaci kamatozású hitelt is igényel és a lakásvásárláshoz állami támogatásokat is igénybe vesz. 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.

Személyesen a Bank:

- Központi Fiókjában (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8. nyitva tartása: H-P: 8:30-16:00)
- WestEnd Ügyfélközpontjában (WestEnd City Center I. em. Hild József sétány 24. nyitva tartása: H-P: 10:00-18:00)

Postai úton (1439 Budapest Pf. 649.)

Elektronikusan NetBankon keresztül:

A NetBank/Postaláda/Szabad formátumú levél menüpontban írja meg igénylését. Ezt követően 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 és a szükséges dokumentumokat hiánytalanul benyújtja a Bank részére és azt a Bank befogadja. A Bank a befogadásról értesítést küld. A kérelmet

- új/használt lakás vásárlása esetén 30 napon belül,
- új lakás építése esetén 60 napon belül

bírálja el a Bank. Ha a kérelem elbíráláshoz szükséges, a Bank a benyújtott dokumentumok kiegészítését kérheti. A kiegészítésre biztosított időtartam a fenti határidőbe nem számít bele.

Javasoljuk, hogy hitelfelvétel előtt tájékozódjon a hitel ek , 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.

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 járulékaik 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 rendszeres jövedelem jóváíráshoz kapcsolódó kedvezmény is igénybevételre kerül, be kell mutatni a munkáltató által visszaigazolt nyilatkozatot valamennyi kölcsönfelvevő esetében, melyben a munkáltató vállalja, hogy a rendszeres havi jövedelmet a GRÁNIT Banknál vezetett bankszámlára utalja.
- Egyedüli adósok esetében, ha az igényelt hitel összege és a fedezetül felajánlott ingatlan értékének aránya 60%-nál magasabb: legalább a kölcsön összegére, a teljes futamidőre szóló olyan hitelfedezeti életbiztosítás megkötését igazoló ajánlat/kötvény bemutatása, melynek kedvezményezettje a GRÁNIT Bank.

Az egyedi kölcsönszerződések további **folyósítási feltételeket is tartalmazhatnak.**

Folyósítási feltételek teljesítésére Önnök 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.)

Az igénylőnek lehetősége van a hitelt **24 hónap türelmi idős változatban** is kérni. Ez azt jelenti, hogy a 24 hónap türelmi idő alatt csak kamatot fizet havonta, a tőketörlesztés a 25. hónapban kezdődik. A türelmi idős változatban a hitel törlesztő részlete a türelmi idő leteltét követően a tőketörlesztés megkezdése miatt megemelkedik és az annuitás szabályainak megfelelően folytatódik.

A törlesztés módja: a kölcsönfelvevő türelmi idő nélkül, 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 legkésőbb az esedékességet megelőző 15 nappal korábban a GRÁNIT Bank felé be kell jelentenie. Az előtörlesztés elszámolása - függetlenül az utalás napjától - csak a törlesztési esedékességi napon történhet. Előtörlesztés esetén a Bank díjat számol fel, melynek mértékét a mindenkor Hirdetmény tartalmazza.

Milyen más támogatási formákat vehetek igénybe?

A kölcsönrel együtt kötelező igényelni a Családi Otthonteremtési Kedvezményt (CSOK) is.

Egyéb támogatások: ▢
Babaváró kölcsön

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). Figyelmebe ajánljuk továbbá az MNB Pénzügyi Fogyasztóvédelmi Központ fogyasztóvédelmi honlapját (<http://felugvelet.mnb.hu/fogyasztoknak>), ahol hasznos termékleírásokat, összehasonlítást segítő alkalmazásokat (hitelkalkulátor, háztartási költségvetés-számító program) érhet el.

A hirdetésben szereplő többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása Magyarország Kormánya által nyújtott támogatás.

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) 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, 2023.09.01.