

Tájékoztató a GRÁNIT Bank által nyújtott lakossági jelzáloghitelekről

A GRÁNIT Bank kedvezményes kamatozású forint jelzáloghitelt kínál ügyfeleinek lakáscélra, hitelkiváltásra és szabad felhasználásra. Jelen tájékoztató célja, hogy összefoglalja a termék legfontosabb tudnivalóit.

Miért érdemes a GRÁNIT Bankot választania?

Mert árfolyamkockázat nélkül, átlátható kamatozással, gyorsan, szakszerű kiszolgálás mellett igényelhet forint alapú jelzálogkölcsönt.

Milyen célra igényelhető jelzáloghitel?

- Lakásvásárlás:** A kölcsön célja használt, valamint új építésű (használatba vételi engedéllyel rendelkező), önállóan forgalomképes lakóingatlan, továbbá telek megvásárlása. (családi ház, társasházi lakás, építési telek)
- Lakásépítés:** Új, önállóan forgalomképes lakóingatlan építésének finanszírozása, (családi lakóház építése, családi házon tetőtér beépítéssel, emeletráépítéssel külön bejáratú, önállóan forgalomképes új lakás kialakítása, meglévő társasház padlásterében önálló lakás kialakítása, társasház, illetve többlakásos építkezés, melynek során azonos helyrajzi számú önálló telken közös tulajdonnal is rendelkező több lakás jön létre azzal, hogy az egyes lakások önállóan forgalomképesek.
- Lakásbővítés:** A meglévő lakás beépített térfogatának a lakásfunkcióval összefüggő vízszintes és/vagy függőleges irányú növelése érdekében építési engedéllyel végzett építési munka (toldalékpépítési- tetőtér beépítés).
- Lakásfelújítás:** A kölcsön célja családi ház, társasházi lakás, üdülő, hétvégi ház nem építési engedély köteles az épület alapterületének növelésével nem járó, átalakítási, helyreállítási, felújítási, állagmegóvási korszerűsítési munkálatok, továbbá a rendeltetésszerű használathoz kapcsolódó épületgépészeti berendezésekkel történő fejlesztések finanszírozása.
- Hitelkiváltás:** Korábban nyújtott lakáscélú, és nem lakáscélú kölcsön kiváltása. Lakáscélú hitel kiváltásnak minősül, ha a kiváltandó hitelt a vonatkozó szerződésben is megfogalmazott hitelcélokra nyújtották: lakóingatlan vásárlása, építése, bővítése, korszerűsítése, felújítása.
- Szabad felhasználásra:** A kölcsön célja a természetes személyek olyan jellegű kiadásainak finanszírozása, melyekre célhitelt nem tud vagy, nem kíván igénybe venni. A kölcsön felhasználását a Bank nem vizsgálja.

Milyen kamatozás mellett igényelhető?

A GRÁNIT jelzáloghitelek kamatozása a mindenkorin pénzügyi kamatokhoz igazodik, így a kamatláb változása átlátható.

Az Ügyfelek által fizetendő **ügyleti kamat** két részből tevődik össze az alábbiak szerint:

$$\text{ügyleti kamat} = \text{referencia kamat (3 havi BUBOR)} + \text{kamatfelár}$$

Mitől függ az alkalmazott kamatfelár mértéke?

1. az ügylet kockázati megítélésétől (az ügyletminősítés eredményétől),

Ezt két tényező határozza meg:

- a kölcsönösszeg és a fedezetül felajánlott ingatlan értékének a hányadosa, (L kategória, L1 kategóriában ez a hányados legfeljebb 60%, L2 kategóriában ennél magasabb) valamint,

- az igényelt kölcsön törlesztő részletének aránya a háztartás rendelkezésére álló szabad jövedelemhez viszonyítva. (Prémium 1 kategória esetén a legalacsonyabb ez az arány, itt a legkisebb a Bank kockázata)

A konkrét ügylet kamatfelárának meghatározásában segítséget nyújt a GRÁNIT Bank honlapjáról letölthető hitelkalkulátor. (<https://jelzaloghitel.granitbank.hu/>) Pontosabb ajánlathoz kérem, kérje szakértő tanácsadónk segítségét azzal, hogy a tájékoztatónkkal együtt megküldött igényfelmérő adatlapot megküldi a hitelinfo@granitbank.hu e-mail címre, vagy telefonon a **06 40 100 777** telefonszámon.

2. a hitelcélról – a Bank lakáscélra/lakáscélú hitel kiváltásra kedvezőbb hitelkamat mellett nyújt kölcsönt, mint szabad felhasználásra. A Bank lakáscélú hitelekre vonatkozó kondíciókkal váltja ki azokat a jelzáloghiteleket, melyek kölcsönszerződés szerinti célja lakóingatlan vásárlása, építése, bővítése, korszerűsítése vagy felújítása. Egyéb jelzáloghitel kiváltása szabad felhasználású kondíciókkal történik.

3. az Adósok rendszeres jövedelme a GRÁNIT Banknál vezetett bankszámlára érkezik a kölcsön futamideje alatt vagy sem

A Bank Hirdetmény szerint **kedvezményes kamatot** állapít meg arra az esetre, amennyiben az Adósok rendszeres jövedelme a kölcsön teljes futamideje alatt a GRÁNIT Banknál vezetett bankszámlára érkezik. Amennyiben a hitelbírálat során vállalkozásból származó jövedelem kerül figyelembe vételre, abban az esetben a kedvezményes kamat feltétele, hogy a vállalkozás a GRÁNIT Banknál pénzforgalmi számlát nyisson és a számlaforgalmát itt bonyolítsa! Feltételhez kötött kamatfelár kedvezmények esetében amennyiben a kedvezményes kamat feltételei legalább 2 egymást követő hónapon keresztül nem teljesülnek, a Bank jogosult a következő törlesztőrészlet esedékességétől a kölcsön ügyleti kamatát a hátralévő futamidőre megemelni. Amennyiben az ügyfél újra teljesíti a kedvezményes kamat feltételeit, a kedvezményes kamat újra beállításra kerül, azzal a kitételrel, hogy a kamatfelár nem lehet negatív érték.

Mekkora az alkalmazott kamatfelár mértéke?

Lakáshitelek kamatfelára kedvezményes kamat esetén:

Éves kamatfelár mértéke - lakáshitel		Finanszírozási arány (hitelösszeg / ingatlan érték)	
		0 – 60%	60,01%-80%
Ügyletminősítési besorolás	Prémium 1	3,00%	3,30%
	Prémium 2	3,30%	3,60%
	Kiváló 1	3,60%	3,90%
	Kiváló 2	3,90%	4,20%
	Jó	4,20%	4,50%

Szabad felhasználású hitelek kamatfelára kedvezményes kamat esetén:

Éves kamatfelár mértéke - szabad felhasználású kölcsön		Finanszírozási arány (hitelösszeg / ingatlan érték)	
		0 – 60%	60,01%-75%
Ügyletminősítési besorolás	Prémium 1	4,10%	4,40%
	Prémium 2	4,40%	4,70%
	Kiváló 1	4,70%	5,00%
	Kiváló 2	5,00%	5,30%
	Jó	5,30%	5,60%

A kamatfelár mértéke, amennyiben igénylők nem vállalják, hogy jövedelmük a GRÁNIT Banknál vezetett számlára érkezen alábbiak szerint alakul:

lakáshitelek esetén: 5,00%-6,50%

szabad felhasználási célú hitelek esetén: 6,10%-7,60%

A 2015.12.29-én érvényes 3 havi BUBOR: 1,02%. (Példa: ha a kamatfelár 3,00%, akkor az ügyleti kamat = 1,02% + 3,00% = 4,02%)

Milyen időszakra vonatkozik az ügyleti kamat?

A hitelek 3 havi kamatperiódus, illetve 3 éves kamatfelár periódus mellett változó kamatozásúak. Ez azt jelenti, hogy a 3 hónapos kamatperiódus alatt az ügyleti kamat (referencia kamat + kamatfelár) állandó, tehát a törlesztő részlet is változatlan, míg a 3 éves kamatfelár periódus alatt csak a kamatfelár állandó. Ez azt jelenti, hogy 3 havonta, azaz kamatperiódusonként a kamat az aktuális pénzügyi viszonyoknak (BUBOR változásának) megfelelően megváltozik (csökkenhet vagy emelkedhet), majd a kamatperiódus alatt ismét végig változatlan, míg a kamatfelár a Magyar Nemzeti Bank (MNB) által közzétett H1F jelzésű kamatfelár-változtatási mutató alapján - amely az 5 éves állampapírpiazi referenciahozam (ÁKK) változásának 0,25-szerese – 3 évente, azaz kamatfelár periódusonként, de a futamidő alatt legfeljebb öt alkalommal változik (csökkenhet vagy emelkedhet). A törlesztő részlet a referenciakamat, illetve a kamatfelár változásának megfelelően (3 havonta illetve 3 évente) változik a referenciakamat, illetve az 5 éves állampapírpiazi referenciahozam (ÁKK) változási irányának megfelelően.

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

Szerződészerű törlesztés esetén, a hitelhez kapcsolódóan a futamidő alatt csak kamatot kell fizetni a Bank felé. **Kezelési költség és egyéb „rejtett” költségek nincsenek.** A hitel 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 fent 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. Az életbiztosítás díját a teljes futamidő alatt az adósnak kell fizetnie.

A kölcsön felvételéhez kapcsolódó egyszeri díjak a következők:

Futamidő alatt rendszeresen fizetendő	Kamat	3 havi BUBOR + kamatfelár	Banknak
	Bankszámla számlavezetési díj	Választott bankszámlacsomagtól függő Sztár számlacsomagnál: 0 Ft	Banknak
	Ingatlanbiztosítás díja	Választott biztosító termékétől függő	Biztosítónak
	Életbiztosítás havi díja (egyedüli adósok esetén)	Választott biztosító termékétől függ	Biztosítónak
Induláskor, a kölcsön felvételével kapcsolatos díjak költségek	Folyósítási jutalék	A kölcsön összegének 1,00%-a, de max. 200e Ft	Banknak folyósításkor
	Fedezet értékelési díj	36.300 Ft / ingatlan	Banknak igényléskor
	Közjegyzői díj	Közjegyzői díjszabás szerint	Közjegyzőnek szerződéskötéskor
	Tulajdoni lap díja	6.250 Ft / ingatlan	Földhivatalnak
	Fedezetbejegyzési díj	12.600 Ft / ingatlan	Földhivatalnak

A Folyósítási jutalékot a Bank az Ügyfél kérésére meghitelezi, ez azt jelenti, hogy a kölcsön összege ennyivel magasabb lesz.

Részleges vagy teljes előtörlesztése esetén az előtörlesztett összeg 1,5%-ával, míg jelzálog-hitelintézet által refinanszírozott kölcsönszerződés kamatperiódus fordulónapjától eltérő napon történő előtörlesztésekor az előtörlesztett összeg 2,00%-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.

Mekkora a kölcsön maximális összege?

A maximálisan nyújtható kölcsön összegét az alábbi tényezők befolyásolják:

- **az igényelt kölcsön és a fedezetül felajánlott ingatlan forgalmi értékének aránya**
A kölcsön összege nem lehet több, mint az ingatlan(ok) **forgalmi értékének 80%-a** (új lakáscélú hiteleknel, de lakáscélú hitel kiváltása esetén lehet a forgalmi érték 80%-nál több is a kölcsön összege, de csak annyi, hogy a régi hitel és annak kiváltáshoz kapcsolódó díjakat ill. az új hitel folyósításának díjait éppen fedezze), illetve **75%-a** (új szabad felhasználású hiteleknel, de nem lakáscélú hitelek kiváltása esetén lehet a forgalmi érték 75%-nál több is a kölcsön összege, de csak annyi, hogy a régi hitel és annak kiváltáshoz kapcsolódó díjakat ill. az új hitel folyósításának díjait éppen fedezze). Az ingatlan forgalmi értékét minden esetben a Banktól független értékbecslő határozza meg.
- **a háztartás pénzügyi teherviselő képessége**, a háztartása igazolt jövedelmei, megélhetési költsége, és meglévő kölcsönök törlesztései (kivéve a kiváltandó kölcsön törlesztőrészelete) alapján kalkulált szabadon elkölthető jövedelembe a kölcsön törlesztőrészelete beleférjen.

(A kölcsön minimális összege: 1.000.000 Ft)

Milyen futamidőre vehető fel a kölcsön?

Minimum 5 év, maximum 35 év

A futamidő a kamatperiódus egész számú többszöröse lehet!

Ki igényelhet jelzáloghitelt a GRÁNIT Banknál?

- 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 nem szerepelhetnek negatív információval a Központi Hitelinformációs Rendszerben.
- Általános feltétel a hiteligénylés időpontját megelőző 3 hónap időtartam alatti rendszeres jövedelem meglétének igazolása.
- Hitelkiváltás esetén további feltétel, hogy a kiváltandó kölcsön törlesztése az elmúlt 12 hónap során késedelemmentes (legfeljebb 10 nappal a törlesztési esedékességhez képest) volt.

A Bank kötelező jelleggel bevonja adóstársként az Adós házastársat, élettársat!

Milyen ingatlant fogad be a Bank fedezetként?

A Bank az alábbi típusú, önállóan forgalomképes ingatlanok fedezete mellett nyújt hitelt:

- lakóingatlanok, (családi ház, ikerház, sorház, lakás)
- üdülő, hétvégi ház,
- 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** (kivéve a kiváltandó kölcsön okán bejegyzett jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom)

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

Milyen dokumentumok szükségesek az igényléshez?

A kölcsönkérelem benyújtásához szükséges nyomtatványok, illetve a benyújtandó dokumentumok jegyzéke a honlapról letölthető!

(<https://www.granitbank.hu/lakossag/hitelek/jelzaloghitel/letolthetodokumentumok>)

Egy standard hitelkérelem esetén az alábbi dokumentumok benyújtása szükséges:

Kölcsönigénylő nyomtatványok és tájékoztatók:

- Kölcsönkérelmi nyomtatványok („Kölcsönigénylő” nyomtatvány, „Ügyletszereplők adatai” nyomtatvány, „Ingatlanok adatai” nyomtatvány, melyek elérhetőek a Bank honlapjáról)
- Érvényes személyi igazolvány, vagy kártya alapú személyi azonosító igazolvány (ezek hiányában útlevél vagy vezetői engedély) és lakcímet igazoló hatósági igazolvány fénymásolati példánya (Az okmány másolatokon a következő szöveg kell, hogy szerepeljen: „a fénymásolat készítéséhez hozzájárulok”, dátum és az ügyfél aláírása)
- Adóazonosító jelet tartalmazó kártya fénymásolati példánya (Az okmány másolaton a következő szöveg kell, hogy szerepeljen: „a fénymásolat készítéséhez hozzájárulok”, dátum és az ügyfél aláírása)
- Ingatlan értékelési díj (fedezetenként 36 300 Ft) befizetését igazoló pénztárbizonylat vagy az értékbecslési díj átutalásának igazolása. (Az átutalási megbízás közleményében feltüntetendő információk: ügyfél neve, címe, befizetés jogcíme: „ingatlan értékbecslés megrendelése” számlaszám: 12100011-18181816)
- Egységes szerkezetbe foglalt Nyilatkozatok nyomtatvány kölcsönigénylők által aláírt példánya
- Ügyfél részére készített, ügyfél által aláírt tájékoztató a 2009. évi CLXII. törvény, a 32/2014. (IX.10.) MNB rendelet és az 56/2014. (XII.31.) NGM rendelet előírása szerint („Általános-”, és „Személyes tájékoztató”, „Tájékoztató Jelzálogkötelezettek részére” és „Törlesztőrészlet - Rendszeres jövedelem arányának alakulásáról szóló” tájékoztató a hitelszerződés megkötését megelőzően)

Ingatlanra vonatkozó dokumentumok:

- Az ingatlan(ok) méretarányos alaprajza, a helyiségek és ezek területének feltüntetésével, amelyet az igénylő is elkészíthet.
- Osztatlan közös tulajdon esetén a használati jog megosztásról szóló ügyvéd vagy közjegyző által ellenjegyzett megállapodás, és vázrajz mely egyértelműen rögzíti, hogy az adott tulajdoni hányad természetben mely ingatlanrészben testesül meg. (Ingatlanrészek, tulajdoni hányadok vásárlása, fedezetként történő felajánlása esetén szükséges. A megállapodást az ingatlan valamennyi tulajdonosának alá kell írnia.)
- Bérleti szerződés (amennyiben a fedezetül felajánlott ingatlan bérbe van adva).
- Lakásbiztosítási kötvény (indexálás) és a díjfizetés igazolása.

Jövedelem igazolására szolgáló dokumentumok hitelkiváltásnál:

- Lakossági folyószámla/bankszámla kivonat (utolsó 6 teljes havi eredeti vagy Internetről letöltött kivonat). (Az igénylők **valamennyi lakossági folyószámla valamint hitelkártya számla kivonata szükséges!**)
- GYED, GYES, családi pótlék folyósításának igazolása (az utolsó 6 teljes havi bankszámlakivonattal, vagy az utolsó 3 havi postai kézbesítő szelvénnel).
- Nyugdíj igazolására: nyugdíjas igazolvány fénymásolata, határozat a nyugdíj összegéről, 3 teljes havi számlakivonat, vagy nyugdíj szelvény.
- Cégszerűen aláírt munkáltatói jövedelemigazolás (1 hónapnál nem régebbi, GRÁNIT Bank Zrt. formanyomtatványon igazolva) – honlapról letölthető a nyomtatvány.

- Amennyiben a jövedelem nem lakossági folyószámlára érkezik, akkor a munkáltatói jövedelemigazoláson felül NAV (régábban: APEH) által kiállított jövedelemigazolás benyújtása is szükséges.
- Saját vállalkozásból vélelmezett jövedelem esetén:
 - NAV jövedelemigazolás
 - az adó és köztartozások megfizetését igazoló NAV adóigazolás
 - Ügyfél nyilatkozata a jövedelemszerző tevékenységről (mivel foglalkozik a vállalkozás, ebből az ügyfélnek mennyi havi jövedelme származik)
 - a vállalkozás hiteles éves/egyszerűsített éves beszámolója a megelőző lezárt évről
 - társas vállalkozás esetén Alapító Okirat vagy Társasági Szerződés
 - 1. negyedévet követően: a fenti dokumentumokon túlmenően:
 - az elmúlt hónapokra vonatkozó főkönyvi kivonat / bevételi nyilvántartás/ egyszerűsített időközi beszámoló a lezárt negyedévről

Jövedelem igazolására szolgáló dokumentumok NEM hitelkiváltásnál:

- Lakossági folyószámla/bankszámla kivonat (utolsó 6 teljes havi eredeti vagy Internetről letöltött kivonat). *(Az igénylők **valamennyi** lakossági folyószámla valamint hitelkártya számla kivonata szükséges!)*
- GYED, GYES, családi pótlék folyósításának igazolása: az utolsó 6 teljes havi bankszámlakivonattal, vagy az ellátást folyósító intézet utolsó, 30 napnál nem régebben kiállított igazolása)
- Nyugdíj igazolására: nyugdíjas igazolvány fénymásolata, határozat a nyugdíj összegéről, 3 teljes havi számlakivonat, vagy a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság utolsó, 12 hónapnál nem régebbi igazolása az ellátás összegéről.
- Alkalmazottak esetén:
 - Cégszerűen aláírt munkáltatói jövedelemigazolás (30 napnál nem régebbi, GRÁNIT Bank Zrt. formanyomtatványon igazolva, amely elérhető a Bank honlapján, a hitelekben belül a jelzáloghitel letölthető dokumentumai között).
 - Amennyiben a jövedelem nem lakossági folyószámlára érkezik, akkor a munkáltatói jövedelemigazoláson felül NAV által a hiteligénylő magánszemélyre vonatkozóan kiállított eredeti jövedelemigazolás benyújtása is szükséges.
 - Amennyiben a kölcsönigénylő jövedelme nem lakossági folyószámlára érkezik, és az előző, lezárt adóévben más cég alkalmazottja (is) volt, a munkáltatói jövedelemigazoláson túl benyújtandó a jelenlegi munkáltató által a NAV részére benyújtott utolsó 6 havi E-bevallása a hiteligénylő magánszemélyre vonatkozóan.
- Cafetéria: cégszerűen aláírt munkáltatói jövedelemigazoláson (30 napnál nem régebbi, GRÁNIT Bank Zrt. formanyomtatványon igazolva).
- Járadék (pl. életjáradék, sportolói járadék, állami kitüntetéshez kapcsolódó járadék, stb.): magyar/külföldi állam által történő folyósítás esetén, ha a járadék csoportos jóváírással érkezik, akkor az utolsó 6 teljes havi bankszámla kivonat, minden más esetben a járadékot folyósító intézet utolsó, 12 hónapnál nem régebbi igazolása a havi járadék összegéről.
- Saját vállalkozásból vélelmezett jövedelem esetén:
 - NAV által, hiteligénylő magánszemélyre vonatkozóan kiállított (30 napnál nem régebbi) eredeti jövedelemigazolás a megelőző lezárt adóévről.
 - Adó és köztartozások megfizetését igazoló (30 napnál nem régebbi) eredeti NAV adóigazolás mind a hiteligénylő személyére, mind a vállalkozásra vonatkozóan.
- Bérbeadásból származó jövedelem: Bérleti szerződés és a megelőző lezárt adóévről NAV által a hiteligénylő magánszemélyre vonatkozóan kiállított eredeti jövedelemigazolás benyújtása is szükséges (30 napnál nem régebbi).
- Osztalék: utolsó két egymást követő évben NAV által a hiteligénylő magánszemélyre vonatkozóan kiállított eredeti jövedelemigazolás (30 napnál nem régebbi) és aláírt adóbevallás.

Hitelcélról függően további dokumentumok benyújtása szükséges. (Lsd. a Benyújtandó dokumentumok listájában)

Hol adhatom le az igénylésemet?

Személyesen a Bank:

- Központi Fiókjában (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8. I. em. 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.

Javasoljuk, hogy hitelfelvétel előtt tájékozódjon a hitelek, finanszírozási lehetőségek különböző fajtáiról, azok kondícióiról! Hasznos információkat tudhat meg a Magyar Nemzeti Bank (továbbiakban: Felügyelet) honlapján található hitel- és lízing termékválasztó programjából illetve használja a Felügyelet 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! Felügyelet honlapjának elérhetősége: <http://felugyelet.mnb.hu/>

Mi történik, miután beadtam az igénylésemet?

A kölcsönkérelem benyújtását 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 kölcsönkérelmi dokumentáció, valamint az elkészült ingatlan értékbecslés alapján a Bank elbírálja a kölcsönkérelmet. 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 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 jelzálogjog 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 kedvezményes kamat 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: 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.**

Hogyan kell törlesztenem?

A kölcsön törlesztése minden esetben csak a GRÁNIT Bank Zrt-nél vezetett lakossági bankszámláról történhet. 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 minden kamatperiódusban 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 kamattartam, s kisebb hányada a tőkét csökkenti. A futamidő előre haladtával 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.

Mit kell tudnom, ha ÉPÍTÉSI/BŐVÍTÉSI kölcsönt kívánok igénybe venni?

A Bank kötelező jelleggel kölcsönfelvevőként vonja be az építési engedélyben szereplő építésre jogosult személyeket.

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 teleknek, vagy telekhányadnak (illetve ingatlan) a kölcsönfelvevők tulajdonában kell lennie. Amennyiben az építési engedélyen szerepel olyan magánszemély, aki jelenleg nem tulajdonosa az ingatlan, úgy az igénylés befogadásakor ügyvéd által ellenjegyzett ráépítési megállapodás benyújtása szükséges. A ráépítési megállapodásnak tartalmaznia kell az ingatlan jelenlegi tulajdonosi körét, valamint az építkezés megvalósulását követően kialakuló tulajdoni viszonyokat.

Milyen plusz dokumentumok benyújtására van szükség?

- az építendő ingatlan jogerős építési engedélye és tervdokumentációja
- az építkezés teljes költségét magába foglaló részletes költségvetés munkanemenkénti megbontásban
- szükség esetén ráépítési megállapodás

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, legalább kettő, legfeljebb négy részletben folyósítja a forgalmi érték és az ügyletminősítési kategória függvényében. Az utolsó részlet összege -

mely a teljes kölcsön összegének 10%-a – a kölcsön céljának megvalósulását követően utólag kerül folyósításra.

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! (PI: 20 M Ft-os költségvetés és a 15 M Ft-os önerő esetén 75%-os a készültségi fok kerül előírásra (15/20))
Általánosságban elmondható, hogy amennyiben az önerő aránya nem éri el a 40%-ot, az építkezés finanszírozása érdekében további ingatlan-fedezet bevonására lehet szükség!

Kell-e benyújtani számlát?

Az önerő és a kölcsönrészletek felhasználását a Bank helyszíni szemle keretében ellenőrzi, melynek díja Önt terheli, mértékét a Hirdetmény tartalmazza. Számlák benyújtására nincs szükség!

Az építés kölcsönök általánostól eltérő speciális folyósítási feltételei:

Első részlet:

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

További részlet

- az előzőleg folyósított kölcsönösszeg 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 használatba vételi engedély benyújtása
- 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

Az építkezés befejezésének Bank által előírt határideje: **2 év.**

Mit kell tudnom, ha VÁSÁRLÁSI kölcsönt kívánok igénybe venni?

A Bank kötelező jelleggel adósként vonja be a megvásárolni kívánt ingatlan tulajdonosait.

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. Új lakás vásárlása esetén

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
- eladói hitelkiváltással kombinált vásárlás esetén:
 - jelzálogjog jogosultjának cégszerű előzetes nyilatkozata hogy amennyiben a vételár megfizetéséhez nyújtott kölcsön részben, vagy egészben a jelzálogjog jogosultjának számlájára átutalásra kerül, a jelzálogjog (és az elidegenítési és terhelési tilalom) törléséhez késedelem nélkül megadja hozzájárulását
 - igazolás a megvásárolni kívánt ingatlant terhelő kölcsön fennálló tartozásáról, megjelölve az előtörlesztésre szolgáló számlaszámot, valamint a pénzügyi intézmény hozzájárulása az ingatlan elidegenítéséhez

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)

A vásárlási kölcsön speciális esete az **eladói hitelkiváltással kombinált vásárlás**, mely esetben az ingatlant az eladó által korábban felvett pénzügyi intézmény által nyújtott kölcsön biztosítására jelzálogjog (elidegenítési és terhelési tilalom) terheli. Az ingatlant terhelő tartozás ez esetben az ingatlan vevője által megfizetett vételárból, illetve az ahhoz nyújtott GRÁNIT Bankos kölcsönből kerül visszafizetésre. Ha a kölcsön összege nagyobb, mint az ingatlant terhelő kölcsöntartozás (és az esetleges előtörlesztési és egyéb díjak), a kölcsön két részletben kerül folyósításra: egyrészt a jelzálogjog jogosultja részére, másrészt pedig az eladó részére a hitelkiváltás igazolását követően.

Mit kell tudnom, ha HITELKIVÁLTÁSI kölcsönt kívánok igénybe venni?

A GRÁNIT Bank által nyújtott hitel valamely kölcsönfelvevője a kiváltásra kerülő kölcsön szerződés szerinti adósa, kezese, zálogkötelezettje kell, hogy legyen.

Milyen típusú kölcsönöket lehet kiváltani?

- hitelintézet, valamint cégbíróság által bejegyzett és az MNB által felügyelt pénzügyi vállalkozás által nyújtott kölcsön, amennyiben az nem áll felszámolás, csődeljárás, vagy végelszámolás alatt
- lakás-takarékpénztárak által nyújtott kölcsön
- munkáltatói kölcsön
- helyi önkormányzat által nyújtott kölcsön
- jelzáloggal nem fedezett kölcsön kiváltása

A kölcsönfelvevő egyidejűleg több kölcsönének kiváltására is igénybe veheti a hitelkiváltási kölcsönt.

További általános szabályok:

- A kiváltásnak minden esetben a korábbi kölcsön megszűnését kell eredményeznie, az részlegesen sem maradhat fent.
- Hitelkiváltásra kizárólag akkor van lehetőség, ha a kiváltandó kölcsön teljes egészében kifolyósításra került, és ha volt hitelcélja (különös tekintettel az államilag támogatott kölcsönök vonatkozásában), akkor az megvalósult!
- Az kiváltandó kölcsön tekintetében fizetési késedelem, hátralékos tartozás a hiteligény benyújtásáig nem állhat fenn.
- A kiváltandó kölcsön teljes előtörlesztésének a kért időpontban jogi akadályja nincs, a hitelintézet ezen teljes tartozás lejárat előtti megfizetését teljes mértékben elfogadja.
- Amennyiben a pénzügyi vállalkozás által nyújtott kiváltandó kölcsön valamely Bank által már refinanszírozásra került, úgy a tartozás kimutatás és a bejegyzett terhek törlésére vonatkozó

nyilatkozatot mindkét fél részéről be kell mutatni! (pénzügyi vállalkozás és refinanszírozó partner)

Milyen plusz dokumentumok benyújtására van szükség?

- Hitelintézet eredeti, cégszerűen aláírt írásos igazolása alábbiakról:
 - a fennálló kölcsöntartozás összegéről (beleértve a végtörlesztéshez kapcsolódó díjakat is),
 - a folyósítást követően kötelezettséget vállal a javára fennálló jelzálogjog (elidegenítési és terhelési tilalom) és egyéb teher haladéktalan törlésére
 - bankszámla megjelölése, ahová a teljes kiegyenlítéshez szükséges tartozás összegét utalni kell,
 - vállalja, hogy a végtörlesztéskor fel nem használt hitelösszeget azonnal visszautalja a GRÁNIT Bank 12100011-18181823 számú számlájára, aki ezt az új hitel díjmentesen előtörlesztésére fordítja. A visszautalásnál az ügyfél nevét és hitelszámát kell feltüntetni.
- a kiváltásra kerülő kölcsön- és biztosítéki szerződések,
- kiváltandó kölcsön/hitel utolsó 12 havi törlesztő részlet megfizetését igazoló számlakivonat és cégszerűen aláírt „Igazolás a fizetési múltról” nyomtatvány – honlapról letölthető.

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

Az engedélyezésre kerülő kölcsönösszeg meghatározásának módja:

- HUF hitelek esetében: a kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet által kiállított tartozásigazoláson szereplő összeg (beleértve a végtörlesztéshez szükséges egyéb díjakat is!) 3%-kal növelt értéke 1.000 Ft-ra kerekítve!
- Devizahitelek esetében: a kiváltandó kölcsönt nyújtó hitelintézet által kiállított tartozásigazoláson szereplő összeg (beleértve a végtörlesztéshez szükséges egyéb díjakat is!) MNB középárfolyamon átszámolt forint értékének 8 %-kal növelt értéke 1.000 Ft-ra kerekítve!

A hitelkiváltási kölcsönök általánostól eltérő speciális folyósítási feltételei:

- A folyósítás várható napjára kiállított banki igazolás a fennálló kölcsöntartozásáról (A Banki igazolás kiállításának napja és a végtörlesztésre megjelölt értéknappal között nem lehet törlesztési esedékesség).
- A fedezeti ingatlanra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom esetén, a jogosult részéről kiállított, az ingatlan elidegenítéséhez és további megterheléséhez hozzájárulást tartalmazó, az illetékes földhivatal által érkeztetett nyilatkozatot az Adós a Hitelező rendelkezésére bocsátja.

A hitelkiváltás megvalósulását a folyósítást követő 30 napon belül a törlési engedély bemutatásával igazolni kell!