

Lakásfelújítási kölcsön FHB

A kölcsön célja

Lakóingatlan felújítása (pl. szigetelés, tetőjavítás, nyílászárók javítása, festés, mázolás, tapétázás, padlózat cseréje, fürdőszoba felszerelés cseréje stb.). Felújítási kölcsön lakásvásárlási és lakás-hitelkiváltási kölcsönnel egyidejűleg is kérhető.

A kölcsön mértéke

A nyújtható kölcsön minimális összege 1.000.000 Ft, maximális összege a fedezetül felajánlott ingatlan(ok) hitelbiztosítéki értékének 60 %-a. (A hitelbiztosítéki érték a fedezetül felajánlott ingatlan(ok) forgalmi értékénél – az adott ingatlan minőségétől, műszaki állapotától, fekvésétől, stb. függően – kb.10-20%-kal alacsonyabb érték.)

A kölcsönfelvevő(k) részére ténylegesen nyújtható kölcsön összegét az FHB általában az alábbi szempontok együttes vizsgálatával határozza meg:

- a kölcsönfelvevő(k) által igazolt jövedelem,
- a kölcsönkérelemben közölt információk alapján elvégzett ügyfélminősítés,
- a fedezetként felajánlott ingatlan(ok) – jogszabályi előírások alapján számított – hitelbiztosítéki értéke;

A kölcsön a saját források kiegészítésére, illetve helyettesítésére szolgál, összege elérheti a felújítási költségek 100%-át. Amennyiben a felújítási költségek meghaladják a kölcsön összegét, a saját erő felhasználását a kölcsön folyósítása előtt az FHB ellenőrzi.

A hitelt igénylő magánszemélynek a kölcsön felvételéhez szükséges jövedelmet nem kell igazolnia, – de a hitelkérelemben tett nyilatkozata mellett dokumentummal is igazolnia kell, hogy jövedelemszerző tevékenységet folytat – ha az ügyfél által felajánlott ingatlanfedezet egyidejűleg megfelel az alábbi követelményeknek:

- A fedezetül elfogadott ingatlan(ok) várható értékesítési időtartama nem haladja meg a 180 napot.
- A fedezetül elfogadott ingatlan(ok) hitelbiztosítéki értéke legalább 6 millió Ft, több ingatlan esetén az ingatlanok egyenkénti hitelbiztosítéki értéke legalább 4 millió Ft. (A 4 millió Ft-os határt termőföldnél és beépítetlen teleknél nem kell alkalmazni.)

A jövedelemszerző tevékenység folytatásának igazolására alkalmas dokumentum lehet a munkáltatói igazolás, a vállalkozói, östermelői igazolvány, vagy a gazdasági társaságban meglévő tulajdont igazoló cégkivonat.

Az ilyen hitel nem lehet több, mint a fedezetül elfogadott ingatlan(ok) hitelbiztosítéki értékének alábbiak szerinti aránya:

Ha a fedezetül elfogadott ingatlan(ok) hitelbiztosítéki értéke

- 8 millió Ft, vagy annál kevesebb, akkor annak 35%-a,
- 8 és 20 millió Ft között van, akkor annak 40%-a,
- 20 millió Ft, vagy a felett van, akkor annak 45%-a.

A kölcsön futamideje

A kölcsön futamideje a kamatperiódus hosszától függetlenül minimum 5 év, maximum 20 év. Egyedi elbírálással 20 évet meghaladó (legfeljebb 35 éves) futamidőt is engedélyezhet az FHB.

A kamatperiódusok időtartama egy, illetve öt év lehet, melyek közül az ügyfél szabadon választhat.

A futamidő éveinek száma csak az ügyfél által választott kamatperiódus egész számú többszöröse lehet, vagyis 5 éves kamatperiódusú kölcsön

esetén 5, 10, 15, vagy 20 év, egy éves kamatperiódusú kölcsön esetén 5-20 év közötti évek bármelyike lehet.

Díjak, költségek, kamatok

Az FHB által alkalmazott kamatok, költségek, illetve díjtételek megfizetésének és számításának módját a mindenkor érvényes Lakossági Hitelezési Üzletszabályzat, mértékét a mindenkor Hirdetmény tartalmazza. A kölcsönkérelem benyújtásával egyidejűleg a fedezetül szolgáló ingatlan értékének megállapításával felmerülő banki költségek fedezetére ingatlan értékbecslési díjat kell fizetni, melynek mértékét a mindenkor Hirdetmény tartalmazza.

A szerződéseket közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek – a közjegyző kedvezményes díjszabása által megállapított – költségeit a kölcsönfelvevő viseli és a közokirat aláírásakor kell megfizetnie.

A jelzálogjog bejegyzés, illetve törlés – jogszabályban meghatározott mértékű – illetékét szintén a kölcsönfelvevő viseli.

Hitelfedezeti életbiztosítás

Az FHB minden hitelügylethez kapcsolódóan kölcsönfelvevő(k) (legfeljebb két fő), mint biztosított(ak) javára kizárólag halál esetére szóló csoportos hitelfedezeti életbiztosítást köt, melynek díját minden esetben a bank fizeti. A biztosítási összeg a futamidő alatti aktuális tőketartozás és járulékainak összegével egyezik meg.

A hitelfedezeti életbiztosítás szerződő felei a bank és a biztosítótársaság, biztosítottja a kölcsönfelvevő, illetve több kölcsönfelvevő esetén legfeljebb két személy. A biztosított személyét – az adósok köréből – az FHB határozza meg. A hitelfedezeti életbiztosítási szerződés kedvezményezettje a bank.

A biztosító kockázatviselése a kölcsönszerződés megkötésének napját követő naptól számított két havi várakozási idő elteltével veszi kezdetét. A hitelfedezeti életbiztosítás érvényessége a hitel teljes visszafizetésével, a biztosított 65. életévének betöltésével, illetve az ügyfél szerződésszegése miatt az FHB egyedi döntése alapján szűnik meg.

A kölcsönügylet alanyai

Kölcsönfelvevők

Lakossági kölcsönt minden nagykorú, cselekvőképes devizabelföldi magánszemély igényelhet.

A kölcsönfelvevők életkora a kölcsön végső lejáratának időpontjában nem haladhatja meg a 65 életévet.

A kölcsön felvevője lehet egy, illetve több személy, akik a kölcsöncéllal érintett ingatlanban legalább résztulajdonnal rendelkeznek vagy a megvásárlandó ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkezni fognak. Egyedi döntéssel a tulajdoni hányaddal nem rendelkező, vagy tulajdoni hányadot nem szerző személy, illetve a kölcsön végső lejáratának időpontjában a 65. életévet betöltő személy is bevonható adóstársként.

Ha a kölcsönkérő házastársi/élettársi kapcsolatban él, a házastárs/élettárs kötelező jelleggel a kölcsönügylet adósaként szerepel akkor is, ha a házastárs/élettárs nem tulajdonosa illetve nem válik tulajdonosává a hitelcéllal érintett ingatlanban. Nem kötelező a kölcsönfelvevő házastársát/élettársát adóstársként bevonni, ha közokirattal, vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolják, hogy a kölcsönfelvevő és házastársa/élettársa között vagyonközösség nem áll fenn, továbbá a házastárs/élettárs a fedezetül ajánlott ingatlanban az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem tulajdonosa.

Kiskorú személy kölcsönfelvevővé a gyámhatóság engedélyével is kizárólag abban az esetben válhat, ha a kiskorú a hitelcéllal érintett ingatlan tulajdonosa vagy leendő tulajdonosa, és a kiskorúval együtt törvényes képviselője és annak házastársa/élettársa is kötelezően kölcsönfelvevőként vesz részt a kölcsönügyletben.

Zálogkötelezettek

A kölcsön fedezetül szolgáló, Magyarország területén lévő ingatlan minden tulajdonosa a kölcsönügylet zálogkötelezettje. Amennyiben a fedezetet felajánló személy nem azonos a kölcsönkérővel, zálogkötelezettként (azaz dologi adósként) az FHB azon nagykorú, cselekvőképes, devizabelföldi magánszemélyeket fogadja el, akik legalább korlátozott készfizető kezességet vállalnak, és akiknek az ingatlanban az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett tulajdonos házastársa illetve élettársa a megkötendő zálogszerződés záradékában hozzájárulását adja az ingatlan elzálogosításához.

Kiskorú magánszemély zálogkötelezett abban az esetben lehet, ha egyben a kért kölcsön adósa és a gyámhatóság ehhez hozzájárul.

Készfizető kezesek

A lakásfelújítási kölcsönök esetében az FHB általában nem kéri készfizető kezesek bevonását. Ha azonban a bank hitelvizsgálati előírásai szerint az ügyfél részére az igényeltnél kisebb összegű hitel lenne megállapítható, az ügyfél készfizető kezes bevonásával növelheti az adható hitel összegét.

Az FHB kölcsönügyletenként legfeljebb kettő nagykorú, cselekvőképes devizabelföldi magánszemély készfizető kezességét fogadja el. Azon személyek számát a bank nem korlátozza, akik csak az ingatlan-fedezet biztosítása miatt válnak készfizető kezesek. Ugyanazon készfizető kezes a jövedelmét, és az ingatlanát is felajánlhatja a kért kölcsön fedezetéül. A készfizető kezesek életkora a kölcsön végső lejáratának időpontjában – fő szabályként - nem haladhatja meg a 65. életévet. Egyedi döntéssel olyan személy készfizető kezességét is elfogadhatja a bank, akinek életkora a kölcsön végső lejáratakor meghaladja a 65. évet.

A kölcsönügyletbe kötelező bevonni készfizető kezesként minden olyan nagykorú, cselekvőképes magánszemélyt, aki a kezességet vállalóval vagyongözösségben él, így különösen házastársát, élettársát.

Nem kötelező készfizető kezesként bevonni a kezességet vállaló házastársát, élettársát abban az esetben, ha hitelt érdemlően, azaz közokirattal, teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolja, hogy házastársával, élettársával vagyongözösség nem áll fenn.

A kölcsön ingatlanfedezete

Ingatlanfedezet fajtái

A kölcsön ingatlanfedezeteként az FHB csak Magyarország területén lévő, önállóan forgalomképes és tehermentes ingatlant fogad el.

A kölcsön ingatlanfedezete legfeljebb két, az alábbiakban felsorolt típusú ingatlan lehet:

- termőföld (külterületi szántó, kert, gyeper, művelési ágban nyilvántartott ingatlan, valamint mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld) és tanya.
- irodák
- kereskedelmi üzlethelységek
- üdülők
- lakóingatlanok (családi ház, társasházi lakás, sorházi lakás)

- éttermek, szállodák (panziók)
- építési telek (beépítetlen)

Külterületi szántó esetén további feltétel, hogy legalább 10 hektár egybefüggő területet kell, hogy alkosson.

Ingatlanfedezettel szembeni követelmények

A kölcsönkérelem befogadásakor a fedezetül felajánlott ingatlannal kapcsolatos követelmények a következők:

- Az ingatlan tényleges helyzete és telekkönyvi státusza összhangban kell, hogy legyenek egymással, vagyis az ingatlan és a rajta lévő épület(ek) a tényleges állapota(uk) és funkciója(uk) szerint földhivatali bejegyzéssel vagy hatósági engedéllyel (pl. használatba vételi ill. fennmaradási engedéllyel) igazolt(ak) kell legyen(ek).
- a fedezetként felajánlott, önállóan forgalomképes ingatlan (amely lehet önállóan forgalomképes tulajdoni hányad is) valamennyi tulajdonosa zálogkötelezett, és tulajdonjoguk – vásárlás esetén az eladók tulajdonjoga – legalább széljegyben igazolandó,
- a telki szolgálmi jog, a földmérési jelek, valamint a villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá a vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgálmi jog, telekalakítási és építési tilalom elrendelése, egyéb építésügyi korlátozás, a bejegyzés iránti kérelem vagy megkeresés elutasítása, illetve természetvédelmi vagy műemlékjelleg fennállása lehetséges, melyek esetleges értékcsökkentő hatása az ingatlan érték meghatározásában kerül figyelembe vételre,
- fenti bekezdésben foglaltakon túl csak a korábban bejegyzett jelzálogjog(ok), elidegenítési és terhelési tilalmak és hasznélvezeti jog(ok), özvegyi jog(ok) állhat(nak) fenn. A hasznélvezeti, illetve özvegyi jog az illetékes földhivatal általi, határozattal való törlésének azonban a folyósításig meg kell történnie. Kivétel, ha a hasznélvező kezesként, adósként bevonásra kerül az ügyletbe.
- széljegyként legfeljebb a felajánló személyek (illetve eladók) tulajdonjog bejegyzési, illetve egyéb adatmódosítási (név- és/vagy címváltozás, épület feltüntetés) kérelme és/vagy a bejegyzett terhek törlésének széljegye szerepelhet,
- az ingatlanra csak olyan bérleti szerződés állhat fenn, amely határozatlan időre szól, és maximum három hónapos felmondási idővel megszüntethető, valamint a bérleti díj előre fizetését maximum háromhavi időtartamra engedi meg.

A fedezetül felajánlott ingatlan forgalmi értékét a bank, illetve megbízottja, – jogszabályi előírások alapján – a hitelbiztosítéki értéket ingatlan értékbecslési díj megfizetése ellenében kizárólag az FHB határozza meg.

A bank a kölcsön biztosítására alapvetően első ranghelyen bejegyzett jelzálogjogot fogad el.

Ha az FHB részére az első ranghely nem biztosítható, akkor a bankot megelőző ranghelyen bejegyzett jelzálogjog csak vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást (lakásépítési kedvezmény, adó-visszatérítési támogatás), vagy a lakáscélhoz kapcsolódó nem hitelintézeti (munkáltatói, önkormányzati) követelést biztosíthat, melyeknek az FHB által elfogadható összértéke korlátozott.

A bankot követő ranghelyen további hitelezők (vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás, nem hitelintézeti követelés) jelzálogjoga is csak korlátozott mértékben engedélyezhető.

Ezen követelésekről a jogosulttal kötött érvényes szerződés, illetve kölcsön esetében a fennálló tartozásra vonatkozó igazolás csatolása is szükséges.

Az ingatlanfedezetet – legkésőbb a kölcsön folyósításáig – annak tulajdonosai kötelesek legalább tűz és elemi kár kockázatokra, a kölcsön összege és járulékai erejéig kedvezményezettként a bankot megjelölve vagyombiztosítással biztosítani, és azt a kölcsön teljes futamideje alatt fenntartani. A biztosításnak a fedezetül szolgáló ingatlanra vonatkozó összege nem lehet kevesebb az ingatlan hitelbiztosítéki értékénél. Az FHB a Hirdetményében megjelölt összeget nem meghaladó káresemény esetén eltekint a biztosítási összeg engedményezési jogától.

Szerződészkötés

A szerződészkötés feltétele az FHB által befogadott kölcsönkérelem pozitív elbírálása. A kölcsönszerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költségeit a kölcsönkérő viseli.

A bank javára szóló jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom földhivatali bejegyzése érdekében – eltérő megállapodás vagy az FHB eltérő kikötése hiányában – a kölcsönfelvevő jár el.

A kölcsön folyósításának feltételei

A folyósítás általános feltétele, hogy:

- A kölcsönkérelem befogadásakor fennállt széljegy(ek) elintézése a bank engedélyező döntésében meghatározottak szerint megtörtént.
- Az FHB által el nem fogadott terhek és egyéb jogok határozattal törlésre kerültek.
- A biztosítékkul szolgáló ingatlan(ok)/ra a földhivatal – a bank által meghatározott ranghelyre – a jelzálogjogot, valamint az elidegenítési és terhelési tilalmat határozattal bejegyezte és mindezeket a kölcsönfelvevő(k) hiteles, 15 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolattal igazolta(ák).
- A fedezetül elfogadott ingatlan(ok) a bank által megkívánt módon, az FHB-t egyedüli kedvezményezettként megjelölve biztosítva van(nak).
- A kölcsön céljának megvalósításához szükséges saját erő felhasználása, illetve ennek megfelelő értékű munka elvégzése hitelt érdemlően igazolásra került.

A kölcsön folyósítása

A kölcsönt az FHB kizárólag átutalással folyósítja egy részletben.

A szerződésben előírt folyósítási feltételek mindegyikének teljesülését követően a kölcsön folyósítása közvetlenül a kölcsönfelvevő(k) bankszámlájára történik.

A kölcsön törlesztése

A kölcsönök törlesztése minden esetben havonta történik.

Abban az esetben, ha az ügyfél az annuitásos törlesztési módot választja, akkor a fizetendő havi törlesztő összeg megegyezik az annuitásos módszerrel számított tőke és kamat havi részletének az éves kezelési költség 1/12-ed részével növelt összegével.

A havi törlesztő összeg – kivéve esetleg az utolsó ügyleti év utolsó törlesztő összegét – ügyleti éven belül állandó, a törlesztő összegben a tőke és a kamat aránya változó.

Ha az ügyfél a csökkentett induló törlesztési módot választja (amely csak a legalább 10 éves futamidejű kölcsönök esetében választható), akkor a futamidő első, második, vagy harmadik évének végéig a tőketartozásból havonta csupán 100 Ft-ot kell törleszteni, a kamatok és a kezelési költség egyidejű megfizetése mellett.

A csökkentett törlesztés időszakát követő hátralévő futamidő alatt a törlesztés annuitásos.

A törlesztő összeg minden hónapban a kölcsönszerződésben meghatározott kezdő nappal azonos naptári napokon válik esedékessé. A fizetés módja kizárólag bankszámláról történő átutalás lehet.

A havi törlesztő összeg minden ügyleti év végén illetve több részletben történt folyósítás esetén minden folyósításkor ismételten meghatározásra kerül. Az FHB minden új törlesztőrészlet megállapításáról írásban értesíti a kölcsönfelvevő(ke)t.

Az előtörlesztés szabályai

Automatikus előtörlesztés

A jelzálog-hitelintézetéről és jelzáloglevélről szóló hatályos törvény értelmében a jelzáloghitelek előtörlesztése – vagyis a kölcsönszerződésben rögzített lejárat előtti teljes vagy részleges visszafizetés – megtiltható. Az FHB a részleges előtörlesztés lehetőségét a kölcsönfelvevők részére nem tiltja, de időben és összegében korlátozza, míg a teljes előtörlesztést nem engedélyezi.

A kölcsönfelvevő(k) általában minden kamatperiódus fordulónapján jogosult(ak) részleges előtörlesztésre.

Az egyéves kamatperiódus választása esetén azonban a kölcsönfelvevő első ízben csak a második kamatperiódus végén, annak fordulónapján jogosult a részleges előtörlesztésre.

A fenti időpontokban a megengedett részleges előtörlesztések minimális és maximális mértékét a bank a Hirdetményében teszi közzé. Az ily módon jóváírt előtörlesztés a szerződésben meghatározott futamidőt nem érinti, kizárólag a havi törlesztő-összeg csökkenését eredményezi.

Az előtörlesztés a kölcsönfelvevő(k) külön kérelme, illetve szerződésmódosítás nélkül, automatikusan történik. Előtörlesztés esetén a kölcsönfelvevő előtörlesztési díjat köteles fizetni, mely az előtörlesztés jóváírásával egyidejűleg esedékes.

Rendkívüli előtörlesztés

Amennyiben a kölcsönszerződéshez kapcsolódó hitelfedezeti életbiztosításból fakadó kifizetés következik be az FHB javára, úgy minden esetben ezen teljes összeget a bank – külön előtörlesztési díj felszámítása nélkül – a kölcsönfelvevő(k) javára előtörlesztésként írja jóvá.

A fenti szabály az irányadó abban az esetben is, ha a kölcsön fedezeteként kikötött ingatlant érintő vagyonszámítás alapján fizet a biztosító az FHB, mint kedvezményezett részére és ezen összeget nem lehetséges az ingatlan helyreállítására fordítani vagy ezt az ingatlan tulajdonosa nem kívánja.

A kölcsöncél megvalósulásának ellenőrzése

A kölcsönfelvevő a kölcsöncél megvalósítását a vásárolt anyagok és szolgáltatások jogszerű eredetét igazoló, a kölcsönfelvevők valamelyikének nevére kiállított számlákkal, egyszerűsített számlákkal, illetve számlát helyettesítő okmányokkal, vagy a kölcsönfelvevők teljes bizonyító erejű magánokiratába foglalt nyilatkozatával igazolni köteles.

Az építési munkák néhány esetben a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötöttek. Ebben az esetben a kölcsöncél megvalósításának igazolásához a fentiekén kívül az azt alátámasztó használatba vételi engedély bemutatása is szükséges.

A kölcsön céljának megvalósítását a folyósítástól számított 6 hónapon belül kell a fenti módokon a bank felé igazolni.

A lakásfelújítási kölcsön részletes feltételeit az FHB Lakossági Hitelezés Üzletszabályzata, illetve Hirdetménye tartalmazza.