

ÜGYFÉLTÁJÉKOZTATÓ

az UCB Ingatlanhitel Zrt.

IDŐNYERŐ

kölcsönéről

Az UCB Ingatlanhitel Zrt. széles termékpalettával igyekszik az ügyfelei igényeit szem előtt tartva élethelyzetekre szabott kölcsönöket nyújtani. Időnyerő kölcsönét is ennek megfelelően hozta létre, különböző élethelyzetekre megfelelő megoldást nyújt Önnek.

Időnyerő kölcsönünket akkor javasoljuk Önnek, ha az alábbi élethelyzetekbe került:

- Lakást szeretne vásárolni → de meglévő lakását egyelőre nem tudja eladni.
- Ön szeretne elköltözni a jelenlegi lakásából egy másik (új, vagy használt) lakásba → de meglévő lakását még nem sikerült értékesítenie.
- Ön a kiválasztott lakást mindenképpen szeretné időben megvásárolni → de nem szeretne magas kölcsönösszeg után törlesztő részletet fizetni
- Az eladandó lakásán kívül nem rendelkezik más önerővel → a meglévő lakás eladásáig áthidaló jellegű kölcsönre van szüksége.
- Most találta meg álmai lakását → de a jelenlegit csak később tudná jó áron értékesíteni.
- Új házat szeretne építeni → belevágna anélkül, hogy eladná meglévő ingatlanát az építkezés befejezése előtt
- Lakást vásárolna/építené → de a meglévő ingatlan eladásából származó bevételt nem szeretné teljes mértékben előtörlesztésre fordítani.
- A régi lakás eladása és az új birtokba vétele között hónapok telhetnek el → nem szeretne albérletbe költözni.
- Lakáscsere esetén nem rendelkezik önerővel, esetleg jelenlegi lakása is bankkölcsönrel terhelt → nem tud most emiatt plusz forrásokat találni, meglévő kölcsönét nem tudja előtörleszteni.

Ha a fentiek közül bármelyik igaz Önre, akkor az UCB Ingatlanhitel Zrt. – a továbbiakban: UCB - Időnyerő kölcsöne jelentheti a megoldást!

Az Időnyerő kölcsönről az alábbi módokon kaphat részletesebb információkat:

- honlapunkon, a www.ingatlanhitel.hu oldalon a Kapcsolatfelvétel menüpont alatt,
- telefonon a Call Centeren keresztül a 06-1/238-9800-as számon,
- az UCB budapesti központjában személyesen a 1062 Budapest, Teréz krt. 55-57., 2. emelet címen.

Az Időnyerő kölcsön főbb jellemzői

A megvásárlandó lakás vételárának teljes kiegyenlítésére, vagy az építendő lakás építési költségeinek finanszírozására használható fel.

Az Időnyerő kölcsön olyan lakáscélú kölcsön, amely akkor nyújt Önnek segítséget, ha régebbi lakását újra cserélné, és az új árát nem jövőbeli jövedelméből, hanem a régi ingatlanuk árából akarja kifizetni. ha az új lakása megvásárlását a régi lakás eladásával kívánja megvalósítani.

Ebben az esetben az eladandó lakásra áthidaló kölcsönt, a megvásárolandó lakásra pedig klasszikus lakáscélú kölcsönt nyújtunk, a két kölcsönt együttesen nevezzük Időnyerő kölcsönnek. Időnyerő kölcsön igénylésére csak akkor van lehetőség, ha az eladandó ingatlanra biztosított áthidaló kölcsönrészen felül klasszikus vásárlási kölcsönt is igényel az új ingatlan megvásárlásához.

A kölcsön célja

A kölcsön célja lehet lakás vásárlása valamint lakás építése, továbbá az eladandó ingatlant már terhelő korábban Magyarországon bejegyzett pénzügyi vállalkozástól felvett jelzálogkölcsönök kiváltása, mely által tehermentesíthető az eladandó ingatlan, így lehetőséget biztosít a későbbi értékesítésre.

Az Időnyerő kölcsönkonstrukció keretében igényelt vásárlási kölcsönből megvalósítható terhelt ingatlan megvásárlása is. A jelzálogkölcsön igénybevételével lehetőség van terhelt ingatlan megvásárlására, ebben az esetben a kölcsön folyósítása, valamint a vételár megfizetése több részletben történik.

A kölcsön kombinálható az UCB egyéb lakáscélú jelzálogkölcsöneivel vagy szabad felhasználású kölcsönével úgy, hogy a kölcsönök összege együttesen 1 millió forinttól 40 millió forintig terjedhet.

Lakásvásárlás

A kölcsönt akkor igényelheti, ha olyan használt, vagy új építésű lakást, lakóházat szeretne megvásárolni, amely önállóan forgalomképes. Tulajdoni hányad vásárlására akkor nyújtható lakáscélú kölcsön, ha a megvásárolni kívánt tulajdoni hányad szintén önállóan forgalomképes, vagy éppen a kérdéses tulajdoni hányad megvásárlásával válik az ingatlan önállóan forgalomképesé.

Időnyerő kölcsön csak abban az esetben nyújtható, ha az Ön teljes önerője meghaladja a vásárlandó/építendő ingatlan vételárának, költségvetésének legalább 40%-át. Teljes önerőként kell figyelembe venni az Ön saját forrásait, valamint az eladandó ingatlan meglévő/kiváltandó terheinek összegével csökkentett UCB által meghatározott befogadási értékét.

A szükséges önerő mértéke a szabályoknak megfelelő kiegészítő ingatlanfedezet bevonásával csökkenthető amennyiben a fennmaradó (törlesztendő, klasszikus) kölcsönrész összege nem haladja meg a fennmaradó ingatlanfedezetek maximális terhelhetőségének mértékét.

Amennyiben Ön lakásvásárlási kölcsönrel kíván lakást vásárolni, tudnia kell, hogy a vásárláshoz felvett kölcsön összege minden esetben az utolsó vételár részlet lesz, azaz elsődlegesen az önerőt kell kifizetnie az Eladó részére.

A lakásvásárlási kölcsön igénylésének feltétele, hogy az adásvételi szerződésben megjelölt vevő(k) közül bárki a kölcsönügyletben adós, vagy adóstársként vegyen részt kivétel, ha bármely vevő a kölcsönügylet bármely adósának, adóstársának Ptk. szerinti közeli hozzátartozója, pl.: szülő vesz gyermekének ingatlant, de a gyerek nem szerepel a kölcsönügyletben.

Adásvételi szerződés

Amennyiben lakásvásárlásra igényel kölcsönt az UCB-től, mindenképp olvassa el az adásvételi szerződés megkötése előtt az adásvételi megkötésére vonatkozó előírásainkat tartalmazó tájékoztatónkat és ezt vigye magával az ügyvédjéhez, akinek az adásvételi szerződést ezen tájékoztatónkban foglalt követelmények alapján kell megírnia. Ezzel megkímélheti magát egy esetleges szerződés-módosítás lehetőségétől, mely újabb utánaírást és díjat követelhetne Öntől. Ha már az adásvételi szerződés megkötésekor tudja az ügyvéd, hogy milyen formában kell elkészítenie a szerződést, azzal időt és pénzt takaríthat meg. Az adásvételi szerződéssel szemben támasztott UCB-s követelményeket a jelen ügyfél tájékoztató 2. sz. melléklete tartalmazza.

Önkormányzati/munkáltatói kölcsön

Amennyiben a lakás megvásárlásához Ön önkormányzati, vagy munkáltatói kölcsönt is igényel, úgy az UCB kölcsön igényléséhez be kell nyújtania ezen kölcsönök megkötött kölcsönszerződéseit is, valamint az önkormányzat/munkáltató előzetes, elvi ranghely-biztosító nyilatkozatát, melynek értelmében az UCB jelzálogjoga az ingatlan nyilvántartásban az önkormányzatot/munkáltatót megelőző ranghelyen bejegyezhető. A tényleges hozzájáruló nyilatkozat benyújtása a kölcsönszerződés megkötését követően szükséges.

Terhelt ingatlan vásárlása

Időnyerő kölcsönrel Önnek lehetősége van olyan ingatlant is megvásárolni, amelyen az Eladó hiteléhez kapcsolódó jelzálogjog bejegyzés szerepel, ebben az esetben a kölcsön folyósítása, valamint a vételár megfizetése több részletben történik. Az adásvételi szerződés tartalmi követelményei plusz pontokkal egészülnek ki terhelt ingatlan vásárlása esetén, a jelen tájékoztató 2. sz. mellékletében található dokumentumban ezeket is megtalálja pontosan feltüntetve.

Az adásvétel során az Ön (ill. vevő(k) által megfizetett önerőt minden esetben az eladó fennálló tartozásának teljes vagy részleges előtörlesztésére kell fordítani.

Terhelt ingatlan vásárlása esetén az Eladójának meghatalmazást kell adnia a kölcsönét folyósító bank javára, hogy a pénzügyi jelzálogjogához kapcsolódó törlési engedélyt az UCB részére adja ki, amennyiben nem maga a pénzügyi gondoskodik erről a törlésről. Ez a meghatalmazás a hitelígénlyési dokumentáció részét képezi.

Lakásépítés

Időnyerő kölcsönünket igényelheti új, önállóan forgalomképes családi-, lakóház építésére is, az építési engedélyben megjelölt célokra (emeletráépítés, tetőtér beépítés, amennyiben az emeletráépítéssel, tetőtér beépítéssel önállóan forgalomképes, külön bejáratú lakás kerül kialakításra).

A kölcsön alapvetően a saját források kiegészítésére szolgál, de elegendő ingatlanfedezet bevonása esetén elérheti az építési költségek 100%-át is.

Az építési kölcsön igénylésnek feltétele, hogy a jogerős építési engedélyben megjelölt bármely építetű a kölcsönügyletben adós, vagy adóstársként vegyen részt.

Az igényléshez be kell nyújtania a jogerős építési engedélyt és tervdokumentációt, valamint költségvetési tervet.

Építési kölcsön csak helyettesítű ingatlan bevonásával lehetséges, ami azt jelenti, hogy a hitelcélal érintett – azaz az építendű – ingatlan nem lehet a kölcsön fedezete, helyette másik ingatlan bevonása szükséges. Az építési telek azonban, melyen az építkezés folyik, elfogadható a kölcsön fedezeteként.

Időnyerű kölcsönrel kapcsolatos definíciók:

Vásárlandű/építendű ingatlan:

Az Ügyfél tájékoztató „Ingatlanra vonatkozó feltételek” pontjában leírt feltételeknek megfelelő ingatlan.

Eladandű ingatlan:

Az Ön vagy adóstársának tulajdonában lévű, az Ügyféltájékoztató „Ingatlanra vonatkozó feltételek” pontjában részletezett feltételeknek megfelelő életvitelszerű lakhatást biztosítű ingatlan, mely értékesítése során Ön önerűt szerez a vásárlandű/építendű ingatlan megvásárlásához/megépítéséhez. Az eladandű ingatlan vonatkozásában feltétel Ön vagy adóstársa, vagy az Önök a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója az eladandű ingatlanban legalább 50% tulajdonnal rendelkezzen a kölcsön igénylésekor.

Tűrelmi idűszak első szakasza:

Az az időszak, amely alatt Önnek az áthidaló kölcsönrész után sem kamatot, sem kezelési költséget, sem bármilyen egyéb részletet nem kell fizetnie. A türelmi időszak első szakaszának hossza 24 hónap.

Türelmi időszak második szakasza:

Az az időszak, amely alatt Önnek a „Minimálisan törlesztendő részlet”-et el kell kezdenie fizetni. A türelmi időszak második szakaszának hossza 12 hónap. A türelmi időszak második szakasza nem automatikus, csak abban az esetben lép életbe, ha Ön az első szakasz lejártáig nem tudta értékesíteni az eladandó ingatlanát.

Második tőkerész:

A türelmi időszak első szakaszában az áthidaló kölcsönrész tőkéje után megfizetendő kamat és kezelési költség tőkésített része.

Minimálisan törlesztendő részlet:

A minimálisan törlesztendő részlet a türelmi időszak második szakaszában válik esedékessé. A minimálisan törlesztendő részlet a második tőkerész után megfizetendő kamatot, kezelési költséget, és áthidaló kockázati kamatfelárat tartalmazza.

A kölcsön összege

A felvehető kölcsön összege mindegyik lakáscélú kölcsön esetén hitelcéltól függetlenül 1 millió forinttól 40 millió forintig terjedhet.

Egyedi bírálattal van lehetőség ennél nagyobb összeg igénylésére is. Ebben az esetben kölcsönkérelme csak egyedi ügyletként kerülhet elbírálásra, mivel az magasabb kockázatot jelent az UCB számára. Felhívjuk figyelmét, hogy az ajánlat kiadása nem kötelezi az UCB-t a kölcsönkérelem jóváhagyására. Tekintettel arra, hogy 40 millió forint kölcsönösszeg felett az igénylés egyedi ügyletként lesz elbírálva, jóváhagyás esetén az UCB-nek joga van kamatfelár alkalmazására, melynek mértéke a kölcsön bírálata alapján kerül egyedileg meghatározásra, valamint szintén joga van további biztosítékot kérni. Amennyiben egyedi ügyletre vonatkozó kamatfelár megfizetésével kerül a kölcsönkérelem jóváhagyásra, úgy a kiadott személyes ajánlatban szereplő kondíciók változhatnak.

A felvehető kölcsön összege egyrészt függ az Ön, illetve ha van, adóstársa és/vagy kezese jövedelmétől, másrészt függ a fedezetként felajánlott ingatlanok UCB által meghatározott befogadási értékétől.

Az Időnyerő kölcsön összegét nevezzük teljes kölcsönösszegnek, ezen belül az eladandó ingatlanra nyújtott kölcsön összege az áthidaló kölcsönrész összege, a megvásárolandó/építendő ingatlanra nyújtott kölcsön összege pedig a klasszikus kölcsönrész.

Teljes kölcsön összege:

A teljes kölcsön összege megegyezik a vásárolandó/építendő ingatlan vételárával/építési összköltségével plusz az eladandó ingatlant terhelő, kiváltandó kölcsöntartozások összegével. Ez az összeg csökkentve az Ön önerejével határozza meg a teljes kölcsön összegét.

A klasszikus kölcsönrész és a 24 hónapon belül megfizetendő összeg összesen megegyezik a teljes kölcsön összegével. Ez az összeg kerül folyósításra.

Áthidaló kölcsönrész tőkeösszege:

Az áthidaló kölcsönrész tőkeösszege a teljes kölcsönösszeg azon rövid lejáratú része (max. 24 hónap futamidő), amely alatt a türelmi időszak első szakaszában Ön nem fizet havi törlesztő részletet.

Klasszikus kölcsönrész összege:

A hitelcél megvalósulásához szükséges teljes kölcsönigény csökkentve az áthidaló kölcsönrész tőkeösszegével.

Annak érdekében, hogy Ön biztonsággal tudjon tervezni, kérjük, vegye figyelembe, hogy az áthidaló kölcsön maximális összege nem lehet több, mint az eladandó ingatlan UCB által meghatározott befogadási értékének 90%-a, melyet csökkentünk a türelmi időszak alatt esedékessé váló kamataival, kezelési költségeivel és az áthidaló kockázati kamatfelárral.

Az áthidaló kölcsön rész minimális összegének meghatározásához első lépésként a klasszikus kölcsön rész maximális összegének meghatározása szükséges, ez a megvásárlandó (építés esetén a fedezetül felajánlott) ingatlan(ok) (ide nem értve az eladandó ingatlant) UCB által meghatározott befogadási értékének megfelelő százalékos mértéke, de minimum a teljes kölcsönösszeg 30%-a. Majd a teljes kölcsönösszeg csökkentve az így kalkulált összeggel fogja meghatározni az áthidaló kölcsön rész minimális összegét.

Az áthidaló kölcsön rész összegét Ön határozza meg úgy, hogy legalább a minimális összeget elérje, de nem haladhatja meg a maximum összeget.

A klasszikus kölcsön rész összege a teljes kölcsön igény csökkentve az áthidaló kölcsön rész tőkeösszegével, de legalább a teljes kölcsönösszeg 30%-át el kell érje.

A kölcsön igénylésekor lehetősége van a különböző felmerülő díjak meghitelezését kérni az UCB-től. Így nem kell folyósításra biztosítani ezeket az összeget, ezzel is csökkentve az előre fizetendő költségeit. Abban az esetben, ha él ezzel a lehetőséggel a jóváhagyandó hitelösszeghez adjuk hozzá ezen díjak összegét.

UCB által meghitelezhető díjak:

- hitelfolyósítási díj,
- földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatás díja,
- kiváltással kapcsolatos technikai eljárás díja.

Maximum felvehető kölcsönösszeg az ingatlan értéke alapján

| | Lakáscélú kölcsönök |
|---|--|
| Normál ingatlanfedezet esetén | a befogadási érték* max. 80%-a (+ 10% igényelhető kamatfelár ellenében) |
| Telek befogadása esetén | a befogadási érték* max. 50%-a (+ 10% igényelhető kamatfelár ellenében) |
| Zártkerti és/vagy külterületi hétvégi ház, üdülő, nyaraló befogadása esetén | a befogadási érték* max. 50%-a |

*Befogadási értéknek azt az értéket nevezzük, amelyen az UCB az ingatlant hitelfedezetül elfogadta.

„A körütekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról” szóló kormányrendelet értelmében a fenti UCB finanszírozási arányokon kívül az alábbi korlátokat is figyelembe kell venni a finanszírozás során:

- Forint alapú kölcsönök esetén a maximális finanszírozási arány az ingatlan forgalmi értékének 75%-a lehet.

Deviza alapú kölcsönöket lakáscélú felhasználásra az UCB Ingatlanhitel Zrt. nem nyújt, lakáscélú kölcsön igénylésére kizárólag forintkölcsön formájában van lehetőség.

A táblázatban szereplő korlátok és a fenti forgalmi érték alapú korlátok egyaránt figyelembe vételre kerülnek a hitelbírálat során.

A kölcsön futamideje

A klasszikus kölcsön rész futamideje minimum 10 év, maximum 30 év lehet. Az áthidaló kölcsön rész futamideje 24 + 12 hónap lehet.

A kölcsön kamatperiódusa

6 hónapos, amely azt jelenti, hogy az adott kamatperióduson belül az UCB nem változtatja meg a kamatot (kivéve az Üzletszabályzatban meghatározott egyedi eseteket).

A kölcsön devizája

Az UCB Időnyerő kölcsönét forint alapon nyújtja. A kölcsön igénylése, elbírálása, folyósítása és nyilvántartása mind forintban történik.

Jelzáloghitelekhez köthető egyéb szolgáltatásaink

Biztonsági szolgáltatás – hitelfedezeti biztosítás

Termékeinkkel is törekszünk arra, hogy ügyfeleink kockázatait is mérsékelni tudjuk. Ehhez olyan élet- és portfólió-biztosításokat is nyújtunk ügyfeleinknek, amelyek a hitel futamideje alatt esetlegesen bekövetkező kockázatok fedezésére szolgálnak, ill. betegség, kórházi ápolás, rokkantság és munkanélküliség esetére is segítséget nyújthatnak.

Az egyes hitelfedezeti biztosítási csomagok árait és a csomagok tartalmát Üzletszabályzatunkban megtekintheti.

Hitelfedezeti biztosítás megkötése az alábbi esetben kötelező az UCB-nél:

1. Ha az adós/adóstárs/kezes életkora lejáratkor meghaladja a 65 éves kort

Egyéb szolgáltatások

Az UCB jelzáloghitelekhez kapcsolódó egyéb szolgáltatásokat – pl. élet- és vagyonbiztosításokat, ügyvédi és ingatlan értékesítési szolgáltatásokat – is nyújt ügyfelei számára a vele szerződésben álló jó nevű, országos vagy helyi partnercégeken keresztül.

Kamat, díjak és kamatfelárak alkalmazása

Az UCB Időnyerő kölcsönével kapcsolatos kondícióit a mindenkor hatályos Üzletszabályzat mellékletében található Kondíciós Lista tartalmazza.

Kamatfelár

Az UCB jelzáloghitel termékei bírálatánál lehetőséget biztosít ügyfelei részére, hogy a standard hitelfeltételektől egyes esetekben eltérjenek, remélve ezáltal, hogy olyan ügyfélkör számára is elérhetővé válik jelzáloghitel termékünk, akik a hitelezési feltételeknek csak részben tudnak eleget tenni. Ezek az esetek az UCB-nek is nagyobb kockázatvállalást jelentenek, ezért kamatfelárat alkalmazunk az ilyen kölcsönügyleteknél. A kamatfelárak a kölcsön teljes futamideje alatt felszámításra kerülnek.

Kamatfelárak alkalmazásának lehetőségeit, illetve a kamatfelárak pontos mértékét a mindenkor hatályos Kondíciós Lista tartalmazza, amely az Üzletszabályzat melléklete.

A következőkben arról tájékoztatjuk, milyen feltételeknek kell megfelelnie a Lakáscélú kölcsönök igényléséhez

Igénylőre – Társigénylőre vonatkozó feltételek

A kölcsön igénylője, társigénylője, akik a kölcsönszerződésben adósként és adóstársként szerepelnek, azok a személyek, akik a kölcsön visszafizetéséért egyetemlegesen felelnek, az UCB a kölcsönt nekik nyújtja.

Ön abban az esetben lehet a kölcsön igénylője vagy társigénylője, ha Ön olyan magyarországi állandó lakcímmel rendelkező magánszemély, aki igényléskor betöltötte a 18. életévét és a kölcsön lejáratának évében maximum 70 éves lesz.

További feltétel, hogy a kölcsön igénylőjének vagy társigénylőjének, vagy azok közeli hozzátartozójának legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell rendelkezniük a fedezetül felajánlott ingatlanban (több ingatlanfedezet esetén legalább egy ingatlanban – ez lehet a megvásárolandó ingatlan is).

Amennyiben növelni szeretné a jövedelem alapján felvehető kölcsönösszeg nagyságát, lehetősége van társigénylőt is bevonni az ügyletbe, aki Önnel közös háztartásban élő személy, vagy az Ön, illetve az Önnel közös háztartásban élő személy közeli hozzátartozója lehet.

Egy ügyletbe max. 3 jövedelmével szereplő társigénylő bevonása lehetséges.

Az igénylő házastársát/élettársát minden esetben kötelező társigénylőként szerepel az ügyletben. Házastársát/élettársát csak abban az esetben maradhat ki az ügyletből, ha ügyvéd előtt tett házastársi/élettársi vagyonközösséget megszüntető nyilatkozattal igazolja, hogy nem élnek vagyonközösségben, vagy a fedezetül felajánlott ingatlan nem képezi a közös vagyon részét. A házassági vagyoni jogi szerződést ebben az esetben elég a fedezetül felajánlott ingatlanra vonatkozóan megkötöni.

Amennyiben fedezetül felajánlott ingatlant özvegyi vagy hasznélvezeti jog terheli, akkor azok jogosultjainak szintén kötelező részt venniük az igénylésben társigénylőként, ha nem mondanak le az özvegyi vagy hasznélvezeti jogokról. Amennyiben erről a jogokról feltételelesen lemondanak a kölcsön futamidejére és egy esetleges végrehajtás esetére, úgy nem kell bevonni őket társigénylőként az ügyletbe, de hasznélvezőként alá kell írniük a zálogszerződést. További lehetőség, hogy a hasznélvezeti/özvegyi jogot teljesen töröltetik az ingatlanról. Ezt igényléskor jelezni kell és a folyósítás feltétele lesz a törlés.

Az igénylőre/társigénylőre vonatkozóan egyaránt feltétel, hogy nem szerepelhetnek a KHR-ben sem passzív, sem aktív státuszban.

Kezesre vonatkozó feltételek

A kezes a kölcsönügyletben olyan személy, akihez az adós(ok) nemfizetése esetén a hitelező közvetlenül fordulhat a hitel törlesztése érdekében.

A kezes jövedelmével növelni lehet a felvehető kölcsön összegét, de a kezes jövedelmének egyedül elegendő fedezetet kell nyújtani a teljes kölcsön összegére.

A kezes életkora igényléskor min. 18 év lehet, a kölcsön lejáratának évében pedig maximum 70 éves lehet. A kezes szintén nem szerepelhet a KHR-ben sem passzív, sem aktív státuszban.

A kezes házastársát/élettársát szintén kötelező társigénylőként be kell vonni az ügyletbe.

Zálogkötelezettre vonatkozó feltételek

Zálogkötelezettnek, vagy dologi adósnak nevezzük azt a személyt, aki a kölcsön biztosítékaként az ingatlanát fedezetül nyújtja.

A kölcsön fedezetül felajánlott ingatlanok tulajdonosai minden esetben zálogköteleztként vesznek részt az igénylésben. Ha valaki csak zálogkötelezett az ügyletben, úgy nem vonatkozik rá maximum életkor megkötés és a jövedelmét sem vizsgáljuk.

Ha a zálogkötelezett házastársa/élettársa nem szerepel az ingatlan tulajdoni lapján és nem kíván részt venni az ügyletben, akkor igazolni kell az ingatlan külön vagyoni jellegét. Ennek igazolása történhet egy ügyvéd vagy közjegyző által ellenjegyzett szerződés keretében, melyben arról nyilatkoznak, hogy az ingatlan külön vagyon. Amennyiben az ingatlan a közös vagyon részét képezi, azaz a házastárs/élettárs telekkönyvön kívüli tulajdonos az ingatlanban, akkor a zálogszerződést kell majd aláírnia „Nyilatkozattevő”-ként, amelyben tudomásul veszi az ingatlan jelzáloggal történő terhelését. Amennyiben az ingatlan öröklés vagy ajándékozás útján került a Zálogkötelezett tulajdonába, úgy nincs szükség sem vagyoni nyilatkozatra, sem a zálogszerződés aláírására.

Amennyiben a Zálogkötelezett passzív KHR listás (max. két lezárt tartozás), úgy kamatfelár megfizetése mellett szerepelhet az igénylésben. A kamatfelár mértékét a mindenkor hatályos Kondíciós lista tartalmazza, mely az Üzletszabályzat melléklete.

Ingatlanra vonatkozó feltételek

Az UCB Ingatlanhitel Zrt. jelzálogkölcsonei fedezeteként olyan Magyarországon található, magánszemély tulajdonában lévő ingatlanokat fogad el, amelyek megfelelnek az alábbi feltételeknek:

- Az ingatlan Magyarország területén található és önállóan forgalomképes.
- Az ingatlan magánszemély tulajdonában van.
- Az ingatlan UCB által meghatározott befogadási értéke eléri a 7 millió forintot, garázs esetén a 2 millió forintot (garázs csak pótfedezetként vonható az ügyletbe), foglalkozás alapján történő jövedelem vélelmezés esetén a 10 millió forintot.

Befogadható ingatlantípusok:

- lakóingatlan (családi ház, lakás, sorházi lakás)
- hétvégi ház (üdülő),
- üzleti célú ingatlan (kizárólag abban az esetben, ha a teljes ingatlan max. 25%-át teszi ki az üzleti célú rész),
- iroda,
- garázs (külön helyrajzi számmal),
- beépítetlen terület (szükséges a területileg illetékes önkormányzat építésügyi hatóságának igazolása a telek beépíthetőségéről),
- gerenda és könnyűszerkezetes ingatlanok, illetve
- zártkerti és külterületi lakóingatlanok, tanyák, üdülők, nyaralók, hétvégi házak kamatfelár megfizetése mellett szintén befogadhatóak, amennyiben a valóságban lakóingatlanként funkcionálnak.

A kamatfelár mértékét a mindenkor hatályos Kondíciós lista tartalmazza, mely az Üzletszabályzat melléklete.

Nem elfogadható ingatlantípusok:

- szántó, kert, gyeplő,
- speciális céllal üzemeltetett ezért korlátozottan forgalomképes ingatlanok (pl.: üzem, ipartelep),
- önállóan nem forgalomképes ingatlanok,
- vályog falazatú ingatlan (kivétel, ha az ingatlanra legalább a befogadási érték erejéig vagyonbiztosítás köthető, és erre vonatkozó ajánlatot a biztosító intézet írásban elfogadta),
- vegyes falazatú ingatlan (kivétel, ha az értékbecslésben egyértelműen elkülöníthető a különböző falazatú ingatlanok értéke, ill. a teljes ingatlanra köthető vagyonbiztosítás legalább a befogadási érték erejéig és a biztosító intézet erre vonatkozó ajánlatot elfogadta).

Elfogadott jövedelemre és munkaviszonyra vonatkozó követelmények

- A jövedelmével bevont szereplőknek legalább 6 hónapos határozatlan idejű munkaviszonnyal kell rendelkezniük a jelenlegi munkahelyükön (kamatfelár megfizetése mellett min. 3 hónapos

munkaviszony is elfogadható). Határozott időtartamú munkaviszony akkor elfogadható, ha annak lejáratáig még legalább 6 hónap hátra van.

- Munkabérből származó jövedelmet munkáltatói igazolással kell igazolni és olyan bankszámlával, amelyre a jövedelem átutalással érkezik. Saját vállalkozásból származó jövedelmet APEH jövedelemigazolással kell igazolni (legalább 1 lezárt adóévvel rendelkező vállalkozás legyen).
- A munkavállaló nem állhat felmondás alatt, munkaviszonya nem lehet próbaidős.
- A munkáltató nem állhat csődeljárás, végrehajtás vagy felszámolási eljárás alatt.

Munkabéren kívül egyéb elfogadható jövedelmek:

- Nyugdíj,
- GYÁS, GYED, GYES,
- főállású anyasági támogatás,
- családi pótlék,
- gyerektartás,
- külföldi jövedelem,
- bérbeadásból, osztalékból származó jövedelem,
- napidíj,
- PHD ösztöndíj.

Kamatfelár megfizetése mellett lehetőség van jövedelem-vélelmezésre is az alábbi esetekben:

- Egyéni vállalkozók árbevétele alapján kalkulált jövedelem
- EVA-s jövedelem alapján történő vélelmezés
- Szolgáltató jellegű egyéni vállalkozásból származó jövedelem
- Rendszeres havi megtakarítások díja alapján vélelmezett jövedelem
- Átalányadózás alapján vélelmezett jövedelem
- Őstermelői jövedelem
- Foglalkozás alapján vélelmezett jövedelem.

Az egyéb elfogadható jövedelmek, a jövedelem-vélelmezés részletes és speciális feltételeivel kapcsolatban kérje tanácsadója segítségét!

Bankszámlákra vonatkozó követelmények

A kölcsön igényléséhez szükség van olyan bankszámla kivonat benyújtására, amelyre Önnek a jövedelme érkezik, ezen felül minden egyéb bankszámlájáról is be kell nyújtania a szükséges kivonatokat. A bankszámla kivonatokból az utolsó 3 hónap kivonatát kell benyújtania. Ha nem áll rendelkezésre eredeti kivonat, akkor a számlavezető bank által hitelesítettnek kell a másolatot (két aláírással, bélyegzővel minden oldalon ellátva). Ebben az esetben másolat is elfogadható.

Ha nem látszik a vizsgált három hónapban a kivonatain a jövedelme, akkor plusz egy kivonatot is kell benyújtania.

Időnyerő kölcsön esetén folyószámlájának vizsgálatkor a számlán szereplő fedezethiány miatt visszautasított tételek összegei nem haladhatják meg a folyószámla tulajdonosa/tulajdonosai, valamint a háztartásuk által a kölcsön bírálata során figyelembe vett jövedelmének 20%-át. A vizsgálat során a NEM fedezethiány miatt visszautasított tételeket nem vizsgálja az UCB.

Az adós/adóstárs/kezes házastársától/élettársától akkori is be kell nyújtani 3 havi kivonatot, ha csak kötelező adóstársként szerepelnek az ügyletben és jövedelmük nem számít bele az adható hitelösszeg meghatározásakor figyelembe vett jövedelmebe.

Jövedelem terhelhetőség

Amennyiben Önnek egyéb fennálló kölcsöntartozási vannak, úgy a jövedelemfedezettség számítása során – a jövedelmet terhelő levonásként – ezek átlaga figyelembe vételre kerül az adható hitelösszeg meghatározásához.

Ha vissza akarja fizetni valamelyik kölcsönét annak érdekében, hogy annak a törlesztő részlete ne számolódjon bele a bonitásvizsgálatba, akkor a visszafizetésről szóló igazolást legkésőbb döntésig be kell nyújtania felénk. Csak ebben az esetben lehetséges, hogy ne számoljunk a kölcsön törlesztő részletével.

Nem vesszük figyelembe teherként azokat a fennálló kölcsönöket, amelyek 3 hónapon belül lejárnak. Ezt a kölcsön eredeti szerződésének másolatával kell igazolnia felénk.

A hiteligénylés folyamata

A kölcsön igénylése előtt mindenképp ismerje meg Üzletszabályzatunk tartalmát is, amit megtalál a honlapunkon (www.ingatlanhitel.hu), illetve igényelheti tőlünk postán, vagy kérje tanácsadójától.

Amennyiben már ismeri a termék részletes feltételeit és felvette a kapcsolatot tanácsadónkkal vagy partnerünkkel, elkezdődhet a kölcsön igénylése.

Az igénylési folyamat első lépése a fedezetül felajánlott ingatlanokra vonatkozó értékbecslés elvégzése.

Értékbecslés

Az értékbecslés megrendelése a kölcsönigénylés beadása előtt történik. Az értékbecslés megrendelését tanácsadója fogja intézni az Ön részére, az ehhez szükséges dokumentumok listáját megtalálja az értékbecslés megrendelésére vonatkozó formanyomtatványunkon. Tanácsadója továbbítja az UCB felé az értékbecslés megrendelési igényét. Ezután telefonon fogja Önt megkeresni az értékbecslő cég, aki időpontot egyeztet Önnel az ingatlan megtekintésére vonatkozóan. A helyszíni szemle után az értékbecslő cég megküldi az UCB részére a hivatalos értékbecslést, amely alapján az UCB meghatározza az ingatlan(ok) befogadási értékét. A befogadási érték ismeretében már kalkulálni tudja az igényelhető kölcsön összegét. Természetesen ez az összeg még változhat az Ön jövedelmi adatainak függvényében.

Önnek lehetősége van az értékbecslés üzleti titkot nem tartalmazó részét megismerni, amennyiben írásban kéri azt az UCB-től. Az írásos kérelmet postán a 1062 Budapest, Teréz krt. 55-57., 2. emelet címre kell küldenie az UCB Ingatlanhitel Zrt. részére, ezután az UCB megküldi Önnek az értékbecslésről készült kivonatot.

Az értékbecslés díját az értékbecslőnek kell közvetlenül megfizetnie a helyszíni szemle során. Az értékbecslési díj mértékét a mindenkor hatályos Kondíciós lista tartalmazza.

Az elvégzett értékbecslés eredményétől függetlenül az UCB elutasíthatja a kölcsönkérelmét, ha pl. Ön szerepel a KHR rendszerben. Az értékbecslés díját elutasítás esetén sem kaphatja vissza. Felhívjuk figyelmét, hogy lehetősége van évente egyszer díjtalanul – ezt követően pedig díj ellenében - tájékoztatást kérni bármely pénzügyi szervezetnél, hogy milyen adatai szerepelnek a KHR-ben és ezen adatait ki adta át. Javasoljuk, hogy amennyiben szükségesnek látja, még az értékbecslés megrendelése előtt éljen az adatlekérés lehetőségével, így elkerülheti, hogy a KHR-ben való szereplés esetén elutasított hitelkérelem miatt indokolatlanul fizessen értékbecslési, vagy egyéb díjat a kölcsönigénylésével kapcsolatban.

Építési kölcsön esetén az értékbecslés során az értékbecslő minden esetben véleményezi a költségvetés realitását is a szakvéleményében.

Igénylés

Az értékbecslés ismeretében tanácsadója végez Önnek egy előszűrést, mellyel megállapítható, hogy mekkora kölcsönösszeg igénylésére jogosult, illetve megtudhatja, milyen kondíciókkal kaphatja meg az igényelt kölcsönt. Felhívjuk figyelmét, hogy a tanácsadó által ekkor kiadott ajánlat és a végső, hitelbírálat utáni ajánlat között lehet eltérés, mert az UCB a hitelbírálat jogát fenntartja.

Tanácsadója tájékoztatja arról is, hogy az igényléshez milyen egyéb dokumentumok benyújtására van szükség.

Lakásvásárlási kölcsön igénylése elindítható előszerződéssel is.

A szükséges benyújtandó dokumentumok listáját a jelen ügyfél tájékoztató 1. sz. mellékletében találja meg.

A személyes találkozók és ajánlattétel után Önnek össze kell gyűjtenie az igényléshez szükséges papírokat. A papírok kielemezése után az értékbecslés ismeretében Ön egy személyre szabott ajánlatot kap tanácsadójától. Amennyiben Ön elfogadja az ajánlatban szereplő feltételeket, elkezdődhet a kölcsönigénylés benyújtása. Ha az igényléshez minden szükséges dokumentum hiánytalanul rendelkezésre áll, azokat adja át tanácsadójának. A tanácsadója továbbítja a dokumentációt az UCB központjába és ez alapján megkezdődik a kölcsön bírálata.

Elbírálás

A kölcsönigénylés elbírálása csak akkor kezdődhet meg, ha az értékbecslőtől megérkezett az értékbecslés, megállapításra került az ingatlan UCB által elfogadott befogadási értéke és az igényléshez szükséges összes dokumentum (hiánytalanul) beérkezett az UCB-hez. Lakásvásárlási kölcsön igénylése esetén legkésőbb döntésig be kell nyújtania a Földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződést, ennek hiányában döntés nem hozható.

A benyújtott kölcsönigénylés 45 napig él, ha ezen időn belül nem születik döntés hiányos dokumentáció miatt, az UCB a kölcsönkérelmét elutasíthatja.

A kölcsön befogadásának, illetve bírálatának eredményéről Ön sms-ben fog tájékoztatást kapni, valamint a részletesebb információkról és az egyéb teendőkről tanácsadójától értesülhet.

Az igénylés jóváhagyása után tanácsadója fogja tájékoztatni a jóváhagyott kölcsönösszeg nagyságáról és a folyósítás feltételeiről. Fontos, hogy a jóváhagyás eltérhet a személyes ajánlatban megadott feltételektől, mert a konkrét ajánlatról csak a bírálat elvégzése után kap tájékoztatást.

Önnek lehetősége van elfogadni, illetve elutasítani az ajánlatot. Ha nem fogadja el az ajánlatot, visszaléphet a kölcsönkérelemtől, illetve amennyiben módosítani akarja eredetileg benyújtott kölcsönkérelmét, kérje tanácsadója segítségét.

Amennyiben Ön úgy dönt, hogy visszalép a kölcsönfelvételtől, vagy elutasítottuk kölcsönkérelmét, a benyújtott dokumentumokat postán visszaküldjük Önnek. Elutasítás esetén az UCB nem köteles megindokolni a döntését, a hitelbírálat jogát fenntartja. Elutasítás esetén az UCB nem téríti vissza a kölcsönigényléssel kapcsolatban felmerült költségeit.

Ha az igénylés jóváhagyásra került, és Ön elfogadja az ajánlatot, akkor az UCB elkészíti az aláíráshoz szükséges szerződéseket és tanácsadóján keresztül tájékoztatja Önt a folyósítás várható feltételeiről.

Szerződéskötés

A szerződés aláírása előtt az UCB telefonon felhívja a kölcsön összes szereplőjét azonosítási célból, aztán külön az Adóst a hitelhez kapcsolódó tájékoztatás céljából. A tájékoztatás célja, hogy ügyfeleink tisztában lehessenek azzal, hogy valóban minden információval rendelkeznek-e, amelyeket a kölcsönrel kapcsolatban mindenképp tudniuk kell. Amíg a telefonos tájékoztatás nem zárult le, nem kerülhet sor a szerződéskötéshez szükséges időpont leegyeztetésre.

A tájékoztató hívás illetve a döntés meghozatala után az UCB elkészíti a szerződéseket, melyeket Ön előre egyeztetett időpontban írhat alá az UCB-vel szerződésben álló, Ön által választott ügyvéd és

bármelyik közjegyző előtt. Az elkészült szerződéseket e-mailben kapja meg tanácsadója, aki továbbítja ezt Önnek, és így lehetősége lesz megismerni a szerződések tartalmát még az aláírás előtt.

Amennyiben Ön a kölcsönigénylő lapon feltünteteti az e-mail címét, Önnek is megküldjük a szerződéseket még aláírás előtt!

Az UCB által meghozott hiteldöntés érvényessége 45 nap. Amennyiben ezen időn belül az Ön hibájából nem történik meg a szerződéskötés, úgy az UCB a kölcsönügyletet lezárja, ezután csak új igénylésként indítható el újra.

A szerződések aláírásának folyamata az alábbi:

A szerződések aláírásának időpontját az ügyvédhez és a közjegyzőhöz is vagy a tanácsadója, vagy az UCB központja egyeztetni Önnel. Elsőként az UCB-vel megkötendő szerződéseket kell aláírnia a kiválasztott ügyvéd előtt. Ennek a szerződéskötésnek nincsen díja. Az ügyvéd előtti aláírás után el kell mennie az Ön által előre kiválasztott közjegyzőhöz, ahol aláírásra kerül az egyoldalú, közokiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat. A közjegyző díját Önnek közvetlenül a közjegyző részére kell megfizetnie. A közjegyzők díjszabása közjegyzőnként eltérő lehet, de a „14/1991. (XI. 26.) IM rendelet és annak módosításai a közjegyzői díjszabásról” című rendelet tartalmazza részletesebben. Érdemes erről előre tájékozódnia, mert lehetősége van olcsóbb közjegyzőt is választani.

A szerződési csomagot az UCB küldi meg az ügyvéd részére, aki futárral juttatja vissza az aláírt szerződéseket az UCB-hez, így Önnek ezzel nem lesz külön feladata. A közjegyzőnél aláírt tartozáselismerő nyilatkozatot azonban Önnek kell eljuttatnia tanácsadójához, vagy közvetlenül az UCB-hez.

A szerződések aláírása után az UCB kezdeményezi jelzálogjogának bejegyzését a Földhivatalnál. A bejegyzéshez kapcsolódó földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatás díját Önnek kell megfizetnie a Földhivatal részére az UCB-n keresztül. A díjat ingatlanonként kell megfizetnie, és Önnek legkésőbb a folyósítás napjáig az UCB részére biztosítania kell ezt az összeget, mivel ez a folyósítás egyik feltétele lesz. A díj mértékét a mindenkor hatályos Kondíciós lista tartalmazza.

Egyéb szerződéskötéssel kapcsolatos eljárás lakásvásárlási kölcsön esetén

Lakásvásárlási kölcsön esetén, amennyiben a megvásárolandó ingatlan a kölcsönügyletben fedezetként szerepel, úgy a szerződési csomag részét képezi a „Kötelezettségvállalási nyilatkozat” is. Ebben a nyilatkozatban az UCB kötelezettséget vállal arra az Eladó(k)nak, hogy amennyiben az összes folyósítási feltétel maradéktalanul teljesül, akkor az UCB a folyósítási feltételek teljesülésétől számított 10 naptári napon belül a megadott számlaszám(ok)ra átutalja a felvett kölcsön összegét az Eladónak, vagy ügyvédnek (letéti számlára).

A Kötelezettségvállaló nyilatkozatból egy példány az eladóé, egy az adásvételnél eljáró ügyvédé és egy Önnél marad.

Az Eladó(k) az adásvételi szerződésben foglaltak alapján előzetesen lemond(anak) tulajdonjogá(uk)ról. A tulajdonjog lemondásáról szóló nyilatkozat az adásvételi szerződést készítő ügyvédnél letétbe kerül és csak akkor adható ki (ügyvéd által), amennyiben az eladó kézhez kapja az UCB Kötelezettségvállaló nyilatkozatát. Ezt a lemondó nyilatkozatot legkésőbb folyósításig szükséges benyújtania az UCB-hez.

A nyilatkozatot az UCB nyújtja be a Földhivatalba az egyéb dokumentumokkal együtt. Tulajdonjog fenntartással történő eladás esetén a tulajdonjog bejegyzésnek is van eljárási díja, melyet Ön az UCB-n keresztül fizet meg a Földhivatal részére. Jelenleg ez a díj 6.600,- Ft. A díj meghitelezését kérheti igényléskor, de fizetheti előre is.

Bejegyzendő jelzálogteher mértéke

Forintalapú kölcsönök esetén az UCB a tőketartozás, vagyis a kölcsönösszeg és járulékai erejéig jegyzi be jelzálogját az ingatlanra.

Szerződéskötés után

Szerződéskötés után Önnek meg kell kötnie a fedezetként felajánlott ingatlan(ok)ra vonatkozó vagyonbiztosítást, melyet az UCB-re kell engedélyeztetnie, ez szintén a kölcsön folyósítási feltétele lesz. A vagyonbiztosítást az UCB által megadott befogadási érték erejéig kell megkötni (legalább tűz és elemi kár kockázatára), és a teljes kölcsönösszeg + járulékaik erejéig UCB-re engedélyezni. Teljes ingatlan esetén minimum a felépítmény forgalmi értékének erejéig kell megkötni a biztosítást.

A szerződéskötési csomagban kézhez fog kapni hitelrészenként 2-2 csoportos beszédési megbízásra vonatkozó felhatalmazást is. Erre azért van szükség, mert az UCB nem kéri, hogy kölcsöneihez folyószámlát nyisson, elfogadja a már meglévő folyószámláit a hitel törlesztéséhez. Ahhoz, hogy az UCB jogosult legyen levenni a havi törlesztő részleteket az Ön számlájáról – ezzel is kényelmesebbé téve Önnek a törlesztést –, Önnek ezeket a beszédési megbízásokat szerződéskötés után el kell vinnie a számlavezető bankjához és ott érkeztetnie kell. Elfogadjuk a bankok saját nyomtatványát is (nem csak az általunk küldöttet), ha annak adattartalma megegyezik az általunk készítettével. A csoportos beszédési megbízás számlavezetője által érkeztetett példányát Önnek folyósítási feltételként be kell küldenie az UCB részére.

A csoportos beszédési megbízásra vonatkozó felhatalmazáson található maximális beszédési összeg a törlesztő részletének 2,5-szerese, ami azért szükséges, hogy az esetleges késedelmes törlesztések esetén keletkező hátraléknak, elmaradásának beszédésekor, valamint a kamatváltozás hatására történő esetleges törlesztő részlet emelkedéskor Önnek ne kelljen mindig megújítani beszédési felhatalmazását számlavezető bankjánál, illetve több törlesztő részlet (amennyiben ez szükséges, természetesen) egy inkasszóval is beszédhető legyen. Természetesen ez nem jelenti azt, hogy az UCB jogosult magasabb összeg beszédésére, mint amennyi a tényleges törlesztő részlet lenne.

Folyósítás

A folyósítás folyamata

Amennyiben az eladandó ingatlan jelzáloggal terhelt volt, az áthidaló kölcsön rész folyósítására a kiváltandó jelzálogkölcsön(öke)t biztosító jelzálog és egyéb jogok törlési engedélyének UCB felé történő benyújtását követően van lehetőség.

A jelzálogkölcsön igénybevételével lehetőség van terhelt (az ingatlan eladójának korábbi kölcsöntartozása) ingatlan megvásárlására, ebben az esetben a kölcsön folyósítása, valamint a vételár megfizetése több részletben történik.

Amennyiben Ön az összes folyósítási feltételt teljesítette és folyósításhoz szükséges díjakat megfizette, az UCB gondoskodik a kölcsön(ök) folyósításáról.

Lakásvásárlási kölcsön esetén az Eladónak utalunk saját számlájára vagy ügyvédi letéti számlára, terhelt ingatlan vásárlása esetén pedig ahhoz a bankhoz, ahol az Eladó jelzálogkölcsöne fennáll.

A folyósítás egy banki napot vesz igénybe, az utalástól számítva legkésőbb ekkor kerül a célszámlára a kifolyósított összeg.

A kölcsön folyósításának engedélyezéséről Ön sms-ben tájékoztatást kap az UCB-től.

A kölcsön folyósításhoz az alábbi általános feltételeknek kell teljesülnie

- A szerződések minden szereplő által aláírásra kerültek. A kölcsönszerződésből egy, a jelzálogszerződésből négy eredeti példány (további fedezetként bevont ingatlanonként további négy példány) az UCB-hez benyújtásra került.
- A közokiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat egy eredeti példánya UCB-hez benyújtásra került.
- A tulajdoni lapon az UCB keretbiztosítéki jelzálogjoga (és elidegenítési és terhelési tilalma) széljegyen szerepel, az ennek igazolásához szükséges tulajdoni lapot az UCB kéri le.

- A tulajdoni lapon az ingatlan fedezeti biztonságát sértő változás a bírálókat során alapul vett tulajdoni lap másolat szerinti állapothoz képest nem következett be, az ennek igazolásához szükséges tulajdoni lapot az UCB kéri le.
- A fedezetül felajánlott ingatlanokra vonatkozó biztosítási ajánlat vagy kötvény másolata és az ehhez kapcsolódó engedményezési nyilatkozat egy eredeti példánya az UCB-hez benyújtásra került (kedvezményezettként megjelölve az UCB). Vályog ingatlan esetén folyósításra kérünk egy igazolást, hogy a biztosító az ajánlatot elfogadta (ez lehet a kötvény is).
- Az ügyfél azonosításhoz szükséges azonosítási adatlapot minden adós aláírta, és ezek az adatlapok az UCB-hez benyújtásra kerültek.
- A földhivatali eljárás igazgatási szolgáltatási díját Ön minden ingatlanra vonatkozóan az UCB részére a BNP-nél vezetett 13100007-02503510-00933487 számlaszámra megfizette. Amennyiben kérte a díj meghitelezését, úgy a folyósítandó kölcsön összegéből ez levonásra kerül.
- Amennyiben az igényelt kölcsönhöz kapcsolódott hitelfolyósítási díj, úgy annak a díját Ön az UCB részére a BNP-nél vezetett 13100007-02503510-00933487 számlaszámra megfizette. Amennyiben kérte a díj meghitelezését, úgy a folyósítandó kölcsön összegéből ez levonásra kerül.
- A csoportos beszedési megbízásra vonatkozó felhatalmazás számlavezető bankja által érkeztetett példánya az UCB-hez benyújtásra került.

Eseti feltételek

- A fedezetül felajánlott ingatlan tulajdoni lapján korábban szereplő, nem megengedett terheket a földhivatal határozattal törölte.
- Bejegyzett munkáltatói és/vagy önkormányzati kölcsön esetében a ranghely-csere széljegyen feljegyzésre került (csak UCB-t követő rangsorban szerepelhet munkáltató).
- Amennyiben volt a fedezetül felajánlott ingatlanon olyan haszonélvezeti vagy özvegyi jog, amelyet törölni kívántak, úgy azok törlése a tulajdoni lapon legalább széljegyen feljegyzésre került.

Egyéb folyósítási feltételek lakásvásárlási kölcsön esetén:

A fenti általános folyósítási feltételeken kívül a kölcsön folyósításának feltétele, hogy az alábbiakban felsorolt feltételek a rendelkezésre tartási határidő (és az adás-vétel végső fizetési határideje) előtt legalább 10 nappal megelőzően, együttesen teljesüljenek:

- Az Eladó ügyvédje által készített/ellenjegyzett eredeti, vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozat 4 eredeti példányban az UCB-hez benyújtásra került.
- A vevő tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozathoz kapcsolódó – szintén az Eladó ügyvédje által készített/ellenjegyzett – ingatlan-nyilvántartási kérelem 2 eredeti példányban az UCB-hez benyújtásra került.
- A földhivatali eljárás tulajdonjog bejegyzésre vonatkozó díját Ön az UCB részére a BNP-nél vezetett 13100007-02503510-00933487 számlaszámra megfizette. Amennyiben kérte a díj meghitelezését, úgy a folyósítandó kölcsön összegéből ez levonásra kerül.
- Az Eladó által adott teljes bizonyító erejű magánokirat az UCB-hez benyújtásra került, amely okirat igazolja, hogy az adásvételi szerződésben foglalt vételár kölcsönön felüli részét a Vevő az Eladó részére hiánytalanul megfizette.
- A folyósítás abban az esetben indítható, ha az adásvételi szerződésben meghatározott fizetési határidőn belül (ha kikötötték) teljesül a 2 munkanapot igénylő utalás. Amennyiben az UCB által fizetendő utolsó-vételárrészlet folyósításának utolsó napja meghaladja az adásvételi szerződésben kikötött fizetési határidőt, a folyósítás csak abban az esetben indítható, ha az eladó(k) magánokirati formában nyilatkoznak az adásvételi szerződésben foglalt fizetési határidő meghosszabbításáról, eladási szándékuk további fenntartásáról. (A teljesítés dátuma az a nap, amikor az eladó által megjelölt bankszámlaszámra megérkezik az elutalt összeg. Ez semmi esetben sem lépheti túl az előírt fizetési határidőt.)
- A Vevő(k) tulajdonjoga a megvásárolandó ingatlan tulajdoni lapján legalább széljegyen feljegyzésre került (a tulajdoni lapot az UCB kéri le).

Terhelt ingatlan vásárlásának esetére vonatkozó egyedi feltételek:

- Terhelt ingatlan vásárlás esetén a kölcsönből fedezett vételrészlet folyósítása két részletben történik. A folyósítás első részlete a megvásárolandó ingatlant terhelő hitel kiváltására irányul. Az utolsó vételrészlet folyósításának feltétele a megvásárolandó ingatlanon lévő teher határozattal való törlése az ingatlan tulajdoni lapjáról.

Folyósítás utáni feltételek

Építési kölcsön esetén

Az építési hitelcél megvalósulását Önnek legkésőbb a kölcsön folyósítását követő 18 hónapon belül jogerős használatbavételi engedély, valamint olyan magánokirati formában elkészített nyilatkozattal szükséges igazolnia, amely tartalmazza, hogy a folyósított kölcsönt Ön teljes mértékben a hitelcél megvalósítására fordította.

Amennyiben a folyósítás utáni feltételeket nem teljesíti, úgy az UCB jogosult a kölcsönt átárzni a mindenkor hatályos Kondíciós Listában meghatározott „Utólagos folyósítási feltételek nem teljesítése esetén alkalmazott kamatláb”-nak megfelelően.

Tudnivalók – mi történik folyósítás után

A kölcsön törlesztése

A kölcsön törlesztése forintban történik.

Az Áthidaló kölcsönrész törlesztése:

Az Időnyerő kölcsön áthidaló része után Ön az első 24 hónapban nem fizet törlesztő részletet.

A türelmi időszak első szakaszának végén, azaz a 24. hónap lejáratakor az áthidaló kölcsönrész tőkeösszege valamint annak kamatai és kezelési költsége esedékessé válnak.

Amennyiben a türelmi időszak első szakaszában (a 24. hónap végére) Önnek nem sikerül az ingatlanát értékesítenie, úgy újabb türelmi időszak kezdődik az áthidaló kölcsönrész tőkeösszegére (első tőkerész), ezzel életbe lép a türelmi időszak második szakasza, ami maximum még 12 hónap lehet. Mivel a türelmi időszak első szakaszában képződött kamat és kezelési költség (második tőkerész) nem került megfizetésre Ön által, erre az összegre is kap még 12 hónap türelmi időt. Ezt a második tőkerészt csak akkor kell megfizetnie Önnek, ha sikerült az ingatlanát értékesítenie. Ezzel a második tőkerésszel tehát a 24 hónap múlva visszafizetendő összeg növekszik meg.

A türelmi időszak második szakaszában Önnek már el kell kezdenie törleszteni, de csak a második tőkerész után. Ennek törlesztési módja egy türelmi idős konstrukció, ahol Ön a türelmi időszak második szakaszában csak a második tőkerész után fizet Hitelező felé kamatot, valamint kezelési költséget és az első és második tőkerész után áthidaló kockázati kamatfelárat. Ezt nevezzük a „minimálisan törlesztendő részlet”-nek. Ezt az összeget a 25. hónaptól kezdődően kell törlesztenie Önnek a klasszikus kölcsönrész után fizetett havi törlesztő részlettel együtt.

Az áthidaló kölcsönrész tőkeösszege, valamint a második tőkerész az eladandó ingatlan értékesítésekor egy összegben kerül visszafizetésre.

A Klasszikus kölcsönrész törlesztése:

A kölcsön törlesztése "budget fix" törlesztési móddal történik.

„Budget fix” törlesztési opció

A „budget fix” törlesztési opció azt jelenti, hogy az Ön a törlesztő részletei forintban lesznek meghatározva és annak a mértéke a futamidő alatt nem változik kamatváltozás miatt, azaz minden hónapban ugyanannyi lesz a törlesztő részlet mértéke (kivéve, ha futamidő korlátba ütközik – lásd 3 bekezdéssel lejjebb). A forintban meghatározott törlesztő részlet megállapítása két módon történhet.

Ön tudja, mekkora hitelt szeretne, milyen futamidőre, így kikalkuláljuk Önnek, mekkora lesz a fix törlesztő részlete annuitásos törlesztést feltételezve. A másik opció, amikor azt tudja, mekkora hitelt szeretne és mennyi törlesztő részletet tud vállalni havonta. Ezek ismeretében kikalkuláljuk, milyen induló futamidőre nyújtható a kölcsön, az egyéb korlátokat figyelembe véve (pl. bonitás, életkor, stb.).

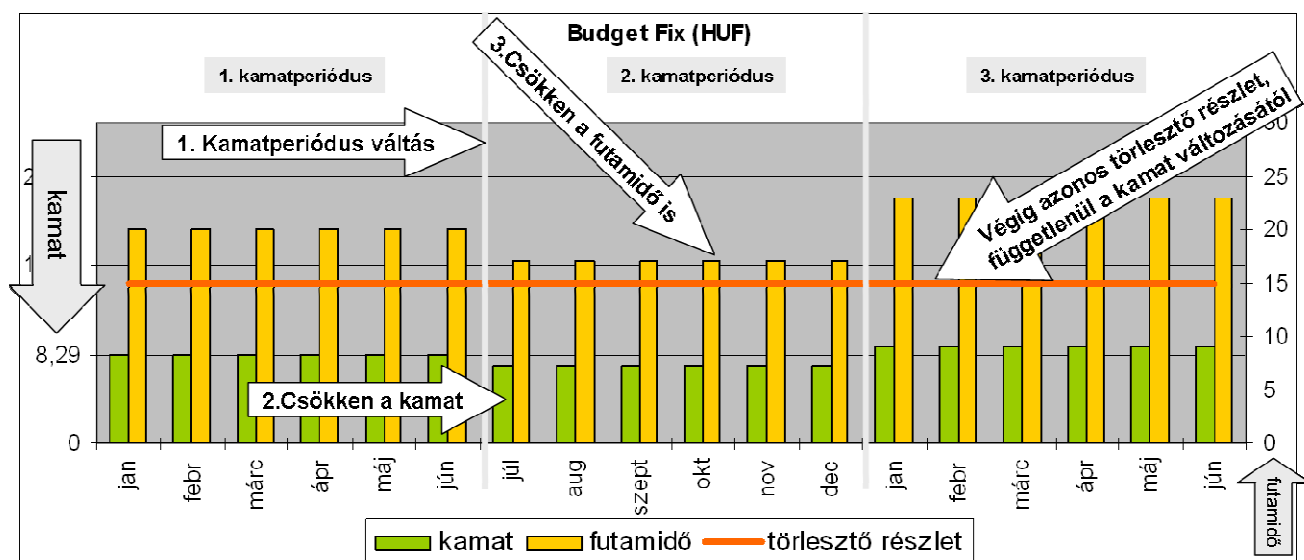
A fennálló tőketartozás felülvizsgálata kamatváltozás esetén kamatfordulókor történik.

Az UCB kamatperiódus váltáskor kimutatást készít. Abban az esetben, ha kamatváltozásra kerül sor, az futamidő módosulást eredményez, ezáltal Önnek növekedhet vagy csökkenhet kölcsönének futamideje.

Abban az esetben, ha az újonnan megállapított futamidő hosszabb, mint 35 év, vagy későbbi időpont, mint az az év, amelyikben Ön betölti a 75. életévét, akkor az UCB jogosult újraütemezni a kölcsönt, megemelni a törlesztő részletet a maximális életkor és futamidő lehetőségek figyelembe vétele mellett. Az új futamidő hosszáról és a kamat mértékéről Önt írásban értesíti az UCB hathavonta.

A „budget fix” törlesztési opció legnagyobb előnye, hogy nem kell havonta aggódnia a törlesztő részletek változása miatt, hanem a futamideje változtatásával Önnek egy biztos, kiszámítható és ugyanakkora törlesztő részletet kell fizetnie minden hónapban.

A lenti ábra egy „budget fix” törlesztésű kölcsön alakulását mutatja meg.



Áthidaló és Klasszikus kölcsönrészek törlesztésére vonatkozó általános feltételek

Az első törlesztés napja a folyósítást követő hónap 12. napja, ezt követően pedig minden hónap 12-én történik a kölcsön törlesztése (munkaszüneti nap vagy bankszünnap esetén az azt megelőző munkanapon). A törlesztés az Ön kölcsönszerződésében meghatározott forintszámlájáról történik csoportos beszedéssel úgy, hogy Önnek az esedékesség (azaz 12-e) előtt 3 nappal biztosítania kell a törlesztő részletnek megfelelő összeget ezen a számláján. Az áthidaló kölcsönrész esetén fentiek csak a második türelmi időszaktól lépnek életbe.

Hitelfedezeti biztosítás törlesztése

Amennyiben Ön igényelt hitelfedezeti biztosítást is a kölcsöne mellé, úgy annak díját kockázatvállalási fedezeti díjként a kölcsön törlesztő részletével együtt fizeti meg az UCB részére.

A kölcsön nemfizetése

Késedelem

Amennyiben fizetési kötelezettségének késedelmesen tesz eleget, az UCB jogosult késedelmi kamatot felszámítani. A késedelmi kamat mértékét a mindenkor hatályos Üzletszabályzat mellékletét képező Kondíciós lista tartalmazza.

Felmondás

Amennyiben törlesztési kötelezettségeinek nem, vagy részben tesz eleget, azaz késedelmesen teljesít, az UCB jogosult felmondani a kölcsönszerződést. Felmondás esetén Önnek a teljes tartozása egy összegben esedékessé válik és az UCB megkezdheti a jogérvényesítést a kölcsön behajtására vonatkozóan. A kölcsönszerződés felmondásának részletes okait megtekintheti az UCB mindenkor hatályos Üzletszabályzatban és a kölcsönszerződésében. Felmondás esetén fennáll annak a veszélye, hogy elveszítheti ingatlanát, ezért javasoljuk, hogy amennyiben fizetési nehézségei adódnának, azonnal tájékoztassa erről az UCB-t.

Ha nem tudja fizetni a kölcsönét

Ha valamilyen okból kifolyólag a futamidő során fizetési nehézségekbe ütközne, és ezáltal veszélybe kerül a hitelének visszafizetése, első és legfontosabb lépés, hogy haladéktalanul vegye fel velünk a kapcsolatot, hogy minél előbb megoldást találhassunk a probléma megoldására. Az UCB megpróbálja minden bajba jutott ügyfelének megtalálni a legkedvezőbb megoldást.

A fizetéskönnyítési lehetőségekről olvassa el „Fizetéskönnyítési tájékoztató”-nkat, amelyet kérhet tanácsadójától, vagy megtalál honlapunkon a www.ingatlanhitel.hu oldalon.

A törlesztő részletek változásai

Kamatemelés

Kamatperiódus váltás

A kölcsön kamatperiódusa hat hónapos, ami azt jelenti, hogy az esetleges kamatváltozások miatt hat havonta új törlesztő részlet kerülhet megállapításra.

Az Ön által fizetett törlesztő részletek mértékére hatással van a kamat, melynek változása a havi szinten fizetett törlesztő részleteket nagymértékben befolyásolhatják. A kamatok változtatásának mechanizmusáról az UCB mindenkor hatályos Üzletszabályzata és a kölcsönszerződés kamatemeléséről szóló passzusa rendelkezik.

Az esetleges kamatváltoztatások okai lehetnek a forrásköltségek drasztikus változásai (mint pl. a 6 havi BUBOR mértékének, illetve a kamatfelárnak a változása) vagy a piaci kockázat változása (a finanszírozott ügyfelek kockázata), illetve a kamatperiódus lejárat.

A kölcsön kamatperiódusa hat hónapos, az egyes kamatperiódusok végén az Önnel kötött kölcsönszerződés értelmében az UCB új kamatmértéket állapíthat meg a következő kamatperiódusra, amely esetben a havi törlesztő részlet is változik.

Amennyiben a futamidő alatt kamatmódosítás történik, abban az esetben a módosított kondíciókról és a módosított kamat következtében megváltozott törlesztő részlet nagyságáról a módosított törlesztő részlet esedékességét megelőzően 60 nappal írásban tájékoztatjuk Önt. Amennyiben nem fogadja el a megemelkedett törlesztő részletet, lehetősége van a szerződést ingyenesen felmondani és a kölcsönt egy összegben előtörleszteni.

Rendkívüli kamatemelés

Az UCB-nek az Önnel kötött kölcsönszerződésben, illetve az Üzletszabályzatban foglaltak szerint lehetősége van arra, hogy rendkívüli esetben a kamatperióduson belül is módosítson a kamatszinten. Ennek oka, hogy bizonyos esetekben a piaci körülmények változása, az ügyfélkockázat változása, vagy a forrásköltségek változása olyan mértékűek, hogy a kamatperiódus elején meghatározott kamatszint

az előre nem felmérhető változások miatt nem bizonyul megfelelőnek, illetve azóta olyan szélsőséges mértékű változások következtek be, amelyek miatt nem fenntartható az adott kamatszint.

Kérjük, hogy a kamatváltozásra okot adó körülményeket tartalmazó ún. Ok-listát olvassa el a hatályos Üzletszabályzatunkban.

Ilyen esetekben az UCB-nek lehetősége van a kamatperiódus közben a kamatok szintjének módosítására, amit azonban kizárólag szélsőséges körülmények bekövetkezése esetén alkalmaz, természetesen szintén az Ön kölcsönszerződésben és az Üzletszabályzatban, valamint a vonatkozó jogszabályokban foglaltaknak megfelelő tájékoztatása mellett.

Futamidő alatt előforduló helyzetek megoldása

Előtörlesztés

Áthidaló kölcsön rész előtörlesztése

Az Ön által legkésőbb 24 ill. 36 hónap múlva az áthidaló kölcsön rész törlesztéseként befizetendő összegről pontos tájékoztatást csak a betörlesztés előtt tudunk adni. Az esedékessé váló pontos összeg függ a visszafizetés időpontjától.

Az eladandó ingatlan értékesítésekor Önnek be kell jelentenie az UCB felé, hogy értékesítette az ingatlant. Az Ön bejelentését követően az UCB megállapítja a visszafizetendő összeg mértékét, melyről Önt írásban tájékoztatja.

Az áthidaló kölcsön tőkeösszege és járulékai megfizetésének módja: a folyósítás napjától eltelt napok számától függően (a napi kamatszámítási képlet alkalmazásával) meghatározásra kerül az áthidaló kölcsön tőkerésze ezen időszak alatt felhalmozott kamat és kezelési költsége valamint esetleges áthidaló kockázati kamatfelára.

Ezt az összeget kell Önnek előtörlesztésként befizetnie.

Amennyiben a tényleges betörlesztés napján kalkulált összeg alacsonyabb, mint a befizetésre került összeg, Ön nyilatkozik arról, hogy a különbözetet kéri visszautalni az Ön által megjelölt folyószámlaszámra vagy kéri, hogy a teljes tőketartozásából, vagyis a klasszikus hitelrészből kerüljön levonásra, majd a fennmaradó tőketartozás mértékétől függően a teljes kölcsön újraütemezésre kerüljön.

Amennyiben a megfizetett összeg nem nyújt fedezetet a teljes tartozásra az áthidaló kölcsön rész vonatkozásában, minden esetben egyedi döntés születik a továbbiakról.

Amennyiben az eladandó ingatlan értékesítése során keletkezett vételár magasabb, mint az áthidaló kölcsön rész tőkeösszege és annak járulékai, és Ön szeretné ezt a különbözetet is előtörlesztésre fordítani, úgy ezzel a különbözettel a klasszikus kölcsön rész kerül csökkentésre. Ez azonban már előtörlesztésnek minősül, így a Kondíciós Listában meghatározott előtörlesztési díjat meg kell fizetnie utána.

Klasszikus kölcsön rész előtörlesztése

Ha kölcsönét szeretné részben vagy egészben előtörleszteni, illetve értékesítette eladandó ingatlanát, akkor be kell jelentenie az alábbi módokon:

- telefonon az UCB call centerén keresztül (06-1/238-9800) vagy
- írásban, az UCB székhelyére címzett levélben.

Az előtörlesztési kérelemnek tartalmaznia kell az előtörleszteni kívánt összeget, figyelembe véve a Kondíciós Listában meghatározott minimálisan előtörleszthető összeg mértékét. Az előtörlesztésnek díja van, melyet szintén a mindenkor hatályos Kondíciós lista tartalmaz.

Az előtörlesztési kérelem benyújtása után az UCB kiállítja Önnek az előtörlesztési igazolást, amely tartalmazza a pontos előtörlesztendő összeget és a kölcsön egyéb adatait. Az igazolás kiadásához ügyintézési díjat kell fizetnie, melynek mértékét a mindenkor hatályos Kondíciós lista tartalmazza.

Az előtörlesztés további feltétele, hogy az előtörleszteni kívánt összeget + az előtörlesztés díját Ön legkésőbb az elszámolás napjáig befizesse az UCB BNP Paribas-nál vezetett alábbi számlára közleményben megjelölve az adós nevét, a hitel azonosítóját és azt, hogy „előtörlesztés”.

- 13100007-02503510-00933487 számú számlaszámára

A kölcsön előtörlesztése történhet teljes előtörlesztésként, vagy részelőtörlesztésként.

Amennyiben teljes előtörlesztést kért, úgy az Ön által utalt összeg fenti számlán történő jóváírásakor megtörténik a kölcsön végtörlesztése.

Részleges előtörlesztés esetén függetlenül az utalás napjától mindig az utalást követő következő törlesztési esedékesség napján történik az előtörlesztés elszámolása.

Részleges előtörlesztés esetén a kérelemben Önnek nyilatkoznia kell arról is, hogy az előtörlesztés után változatlanul maradjon-e a futamidő alacsonyabb törlesztő részletek mellett, vagy csökkenjen a futamidő az eredeti törlesztő részletek változatlanul hagyásával. Ha az előtörlesztési kérelemben nem nyilatkozik a futamidő változtatásáról, úgy csak a törlesztő részleteit fogjuk csökkenteni változatlan futamidő mellett.

Futamidő módosítás esetén módosítani kell a szerződését, ebben az esetben szerződésmódosítási díjat kell fizetnie, melynek mértékét a mindenkor hatályos Kondíciós lista tartalmazza.

Az előtörlesztés miatti új törlesztő részlet nagyságáról elszámolást küldünk Önnek, amely tartalmazza az új törlesztő részlet mértékét is.

Szerződésmódosítás

A szerződésmódosításhoz kapcsolódó kéréseit kérheti:

- telefonon az UCB call centerén keresztül (06-1/238-9800) vagy
- írásban, az UCB székhelyére címzett levélbe.

A szerződések módosításért szerződésmódosítási díjat kell fizetnie, melynek mértékét a mindenkor hatályos Kondíciós lista tartalmazza. Amennyiben a közjegyzői okiratot is módosítani kell, úgy a közjegyzőnek is kell a módosításért díjat fizetnie.

Szerződésmódosítás az alábbi esetekben fordulhat elő:

Fedezetcseré

Amennyiben a fedezetül felajánlott ingatlant szeretné kivonni a kölcsönügyletből és helyette egy másik ingatlant ajánlana fel fedezetként, fedezetcserét kell kérnie. Ilyenkor az új ingatlanra egy értékbecslést kell készíteni. Az UCB az értékbecslés ismeretében dönt arról, hogy engedélyezi-e a fedezetcserét vagy sem. Amennyiben jóváhagyja a fedezetcserét, módosítani kell a szerződéseket.

Fedezetkiengedés

Ha több ingatlanfedezet is volt az ügyletben és valamelyiket szeretné kivonni az ügyletből, akkor az UCB megnézi, hogy a bennmaradó ingatlan(ok) értéke elegendő fedezetet nyújt-e a fennálló kölcsön tartozására. Amennyiben nem, akkor Önnek elő kell törlesztenie annyi összeget, hogy a fedezet kiengedhető legyen. Ha már lecsökkent a tőketartozása annyira, hogy elegendő a bennmaradó fedezet, akkor az UCB egyedileg dönt a fedezetkiengedésről. Fedezetkiengedés esetén nem szükséges

szerződésmódosítás, az UCB kiállítja Önnek a törléshez szükséges engedélyt, melyet Önnek kell eljuttatnia a Földhivatalba a jelzálogjog törléséhez.

Fedezetcsere és fedezetkiengedés is csak az alábbi feltételek teljesülése esetén lehetséges:

- Ha Önnek nem áll fenn fizetési késedelme.
- Ha a fedezetcserét megelőző 6 hónapban nem volt 8 napot meghaladó fizetési késedelme.
- Fedezetkiengedésnek továbbá feltétele, hogy a kölcsön teljes tartama alatt nem lehetett 30 napot meghaladó fizetési késedelme.

Futamidő módosítás

Amennyiben szeretné meglévő kölcsönének futamidejét módosítani, erre vonatkozóan is kérelmet kell benyújtania hozzánk. A futamidőt növelheti és csökkentheti is, amely törlesztő részlet csökkenést és növekedést is eredményezhet. A futamidő csökkentésekor az UCB egyedi hatáskörben megvizsgálja, hogy vállalható-e a magasabb törlesztő részlet fizetése. Új hitelbírálatot végez, és ennek alapján határozza meg, hogy jóváhagyja-e a futamidő módosítását. Futamidő módosítás szerződésmódosítással jár, így az ehhez kapcsolódó díjakat Önnek meg kell fizetnie.

Szereplő csere vagy kiengedés

A csereére vonatkozó kérelmét írásban kell benyújtania az UCB-hez a kérelem indoklásával együtt. Mindkét esetben megvizsgálja az UCB, hogy az új, megváltozott jövedelmi körülmények hogyan befolyásolják a hitel további fizetését, új hitelbírálatot készít, és ez alapján dönt arról, hogy jóváhagyja-e a kért szereplőkkel kapcsolatos módosításokat. A szereplő csere vagy kiengedés szintén szerződésmódosítással jár, amelynek a díjait meg kell fizetnie.

Ingatlannal kapcsolatos változások: Egyedi kérelemként kerülnek elbírálásra az UCB által.

Káresemények

A hitel futamideje alatt az alábbi káresemények fordulhatnak elő a kölcsönrel összefüggésben:

Vagyonbiztosításból fakadó káresemény rendezés

A mindenkori limit alatti káresemények esetében a biztosító megkeresésére az UCB engedélyezi a kifizetést az Ön részére. Ez a limit jelenleg 300.000 Ft.

Limit feletti káreseménynél az UCB részletes kárkimutatást kér a biztosító intézettől, és felülvizsgálja az ingatlan jelenlegi értékét, majd ez alapján dönt a kifizetés engedélyezéséről. A felülvizsgálathoz szükséges helyszíni szemle díját Önnek kell megfizetnie az UCB részére. A felülvizsgálat eredménye alapján az UCB kérheti az Ön együttműködését a kockázat csökkentése és a fedezettség biztosítása céljából. A döntésről az UCB értesíti a biztosítót és az ügyfelet. Amennyiben az ügyfél részére kifizetés nem engedélyezett úgy a biztosító által az UCB-nek utalt összeget a kölcsöntőke részleges előtörlesztésére kell fordítani.

Hitelfedezeti biztosítás kárrendezés

Amennyiben az elhalálozott rendelkezett hitelfedezeti biztosítással, a haláleset bekövetkezésekor tájékoztatni kell mind az UCB-t, mind a hitelfedezeti biztosítást szolgáltató biztosítót is a halál hitelt érdemlő bizonyításával (halotti anyakönyvi kivonat, jogerős hagyatéki végzés). Az UCB a biztosító társaság megkeresésére a szükséges adatokat (teljes tartozás a haláleset napján, számlaszám) és dokumentumokat (biztosítotti nyilatkozat, kölcsönszerződés) eljuttatja a biztosítónak. A törlesztés a 13100007-02503510-00933487 számú számlán keresztül zajlik. A törlesztés ügymenete megegyezik az előtörlesztés menetével azzal a különbséggel, hogy a biztosítónak megadott tételek szerint történik meg a beszedés. Ennek az a sajátossága, hogy az előtörlesztés után tőketartozás nem, viszont kamattartozás marad a számlákon. A haláleset napjától a teljes kiegyenlítésig számolt kamatok megfizetésének kötelezettsége az örökös terhelik.

Panaszkezelés

Amennyiben a kölcsönének futamideje alatt olyan problémája merülne fel, amelyet tanácsadóján keresztül nem tud orvosolni, személyesen vagy telefonon keresztül keresheti a Központi Panaszkezelési Csoportunkat az alábbi elérhetőségeken:

- Személyes Ügyfélszolgálat - Cím: 1062 Budapest, Teréz krt. 55-57., 2. emelet, Nyitvatartási rend: Hétfő 8:00 – 20:00, Kedd - Péntek: 8:00 – 16:00.
- Telefonos Ügyfélszolgálat - Tel. Szám: +36 01 238 9800, Nyitvatartási rend: Hétfő – Péntek 8:00 – 16:00.
- Panaszbejelentés személyesen vagy telefonon: Hétfő 8:00 – 20:00, Kedd – Péntek: 8:00 – 16:00.
- Panaszkezelési Csoport - UCB Ingatlanhitel Zrt. Panaszkezelési Csoport, 1399 Budapest Pf.: 722.
- E-mail: a panaszkezeles@ingatlanhitel.hu címen. (Felhívjuk figyelmét, hogy az Ön biztonsága érdekében válaszunkat minden esetben postai úton kézbesítjük)

A panaszkezelési folyamatra vonatkozó részletes tájékoztatónkat megtalálja honlapunkon a www.ingatlanhitel.hu oldalon.

Általános panaszkezeléssel kapcsolatban tájékozódhat a PSZÁF oldalán is a panaszkezelés menüpont alatt: www.pszaf.hu

Az UCB Ingatlanhitel Zrt. minden esetben az Ön legmegfelelőbb szakmai kiszolgálására törekszik, így igyekszünk problémáját mielőbb orvosolni!

Magatartási Kódex

Az UCB 2009. november 30. napján csatlakozott a Magatartás Kódex aláíróihoz, ezáltal kötelező érvénnyel alávetette magát a 2010. január 1. napján hatályba lépő Kódex rendelkezéseinek. A Kódex célja, hogy megerősítse a lakossági hitelfelvevők és a hitelezők közötti kapcsolatban nélkülözhetetlen bizalmat, azáltal, hogy az intézmények a Kódexben megjelenő felelős hitelezésre vonatkozó elvek szerinti gyakorlatot folytassák. A Kódex teljes szövege megtalálható az UCB internetes oldalán (<http://www.ingatlanhitel.hu/magatartasi-kodex>), valamint kérheti személyesen is tanácsadójától.

És végül zárszó helyett...

Amennyiben a jelen tájékoztató átolvasása során is maradtak nyitott kérdések, vagy szeretne bővebb felvilágosítást kapni az általunk nyújtott kölcsönökről, akkor válasszon a tájékoztató elején megjelölt kapcsolat felvételi lehetőségek közül és keresse kollégáinkat, akik készséggel segítenek Önnek kérdései megválaszolásában. Reméljük, hogy hamarosan Önt is ügyfeleink között üdvözölhetjük!

IGÉNYLŐ NEVE:

1. sz. melléklet

TÁRSIGÉNYLŐ NEVE: TANÁCSADÓ:

SZÜKSÉGES DOKUMENTUMOK LISTÁJA LAKÁSCÉLÚ KÖLCSÖNÖKHÖZ

| DOKUMENTÁCIÓ | Db | Eredeti? | BEKÉRENDŐ igen / nem | OK |
|--|----|--------------------|-------------------------|----|
| AZ IGÉNYLŐ, TÁRSIGÉNYLŐ, KEZES, ZÁLOGKÖTELEZETT SZEMÉLYI ADATAIHOZ: | | | | |
| Kitöltött kölcsönigénylő lap minden szükséges oldala (aláírva!) | | eredeti | IGEN | |
| Személyi igazolvány másolata - (Régi igazolványnál az érvényességi oldal is, újaknál mindkét oldal) | | másolat | IGEN | |
| Lakcímkártya mindkét oldalának másolata | | másolat | IGEN | |
| Adókérdőív – ellenőrizve (nem másolható dokumentum!) – e-Per rendszerben rögzítve | | ellenőrizve | IGEN | |
| Személyi számot igazoló okmány másolata | | másolat | IGEN | |
| A FEDEZETÜL FELAJÁNLOTT VALAMENNYI INGATLANHOZ: | | | | |
| Tulajdoni lap (60 napnál nem régebbi) | | eredeti | IGEN | |
| Térkép másolat – lakásnál nem kell (90 napnál nem régebbi) | | eredeti | | |
| JÖVEDELEMMEL KAPCSOLATOS DOKUMENTUMOK: | | | | |
| BÉRJELLEGŰ JÖVEDELMEK | | | | |
| Munkáltatói jövedelem igazolás – UCB nyomtatványán! (30 napnál nem régebbi) | | eredeti | | |
| Nyugdíj határozat (Rokkant nyugdíj esetén határozat a véglegesítésről) | | másolat | | |
| Nyugdíj igazolólap | | másolat | | |
| Nyugdíj szelvény, ha nem folyószámlára érkezik (utolsó 3 havi) | | másolat | | |
| Folyószámla igazolás a családi juttatásokról (utolsó 3 havi) | | eredeti | | |
| MÁK szelvény, ha nem folyószámlára érkezik (utolsó 3 havi) | | másolat | | |
| A fenti bérjellegű jövedelmeket alátámasztó folyószámla kivonatok (utolsó 3 havi) | | eredeti | | |
| Valamennyi létező bankszámla utolsó 3 havi kivonata (folyószámla, hitelkártya) (Frissen nyitott folyószámla esetén szerződést csatolni) | | eredeti | | |
| Megszűnt tartozásról szóló igazolás (amennyiben bankszámlán még látszik a törlesztés, de már megszüntette az ügyfél) | | másolat | | |
| A 3 hónapon belül lejárt kölcsönök kölcsönszerződése | | másolat | | |
| EGYÉB, BÉRJELLEGŰ JÖVEDELMEK | | | | |
| APEH nullás igazolás egyéni vállalkozó, Bt. beltág, Kkt. tag, őstermelő esetén | | eredeti | | |
| Gyerektartás esetén bírói végzés a gyermek elhelyezéséről | | másolat | | |
| Külföldi nyugdíj esetén nyugdíj határozat OFFI által hitelesített fordításban (angol, német, francia nyelv esetén nem kell fordítás) | | eredeti | | |
| Külföldi munkaviszony esetén munkaszerződés OFFI által hitelesített fordításban (angol, német, francia nyelv esetén nem kell fordítás) | | eredeti | | |
| Külföldi folyószámla esetén OFFI által hitelesített fordításban (3 db) (angol, német, francia nyelv esetén nem kell fordítás) | | eredeti | | |
| Bérbeadásból vagy osztalékból származó jövedelem esetén APEH jövedelem igazolás és SZJA bevallás megelőző 2 évről APEH által hitelesítve | | eredeti | | |
| Bérelti szerződés | | másolat | | |
| PHD ösztöndíj esetén PHD szerződés | | másolat | | |
| „Saját” vállalkozás által igazolt munkabér esetén APEH jövedelem igazolás, és APEH nullás igazolás a munkáltatótól | | eredeti eredeti | | |
| A fenti bérjellegű jövedelmeket alátámasztó folyószámla kivonatok (3 db) | | eredeti | | |
| JÖVEDELEM VÉLELMEZÉSE ESETÉN | | | | |
| Megtakarítás alapján: Életbiztosítási kötvény(ek) | | másolat | | |
| Lakástakarék-pénztári szerződés | | másolat | | |
| Önkéntes nyugdíjpénztári szerződés | | másolat | | |
| Igazolás arról, hogy nem esett 30 napnál nagyobb fizetési késedelembe | | eredeti | | |
| VAGY: igazolás az elmúlt 2 év befizetéseiről | | másolat | | |

| DOKUMENTÁCIÓ | Db | Eredeti? | BEKÉRENDŐ igen / nem | OK |
|--|-----------|-----------------|---------------------------------|-----------|
| Vállalkozói jövedelem egyéni vállalkozó: (Igazolás arról, hogy mióta vállalkozó) | | másolat | | |
| Megelőző 6 havi vállalkozói számlakivonat | | eredeti | | |
| Megelőző év APEH által érkeztetett adóbevallás | | eredeti | | |
| Vállalkozói jövedelem Bt. beltág vagy max. 2 fős Kft. tagja esetén: társasági szerződés | | másolat | | |
| Eredmény-kimutatás és mérleg | | másolat | | |
| Megelőző 6 havi vállalkozói számlakivonat | | eredeti | | |
| Vállalkozói jövedelem EVA szerint adózó: APEH igazolás az EVA-s jövedelemről (egyéni vállalkozó, Bt. beltág, max. két fős Kft. tagja) | | eredeti | | |
| Östermelői jövedelem esetén: (Igazolás arról, hogy mióta östermelő) | | másolat | | |
| APEH jövedelem igazolás a megelőző 2 év östermelői jövedelméről | | eredeti | | |
| LAKÁSCÉLÚ HITELEKKEL KAPCSOLATOS DOKUMENTUMOK: | | | | |
| Lakásvásárlásra vonatkozó előszerződés a kölcsönigénylés benyújtásakor Legkésőbb döntésre a Földhivatal által érkeztetett végleges adásvételi szerződés, amelyben a fizetési határidő nem kevesebb, mint 30 nap | | másolat | | |
| Önkormányzati támogatásról szóló szerződés, munkáltatói kölcsön szerződés | | másolat | | |
| Terhelt ingatlan vásárlási konstrukció esetén tartozásigazolás a fennálló és kiváltandó teherről | | eredeti | | |
| Végrehajtás alatt álló ingatlan vásárlásakor megállapodás a végrehajtóval az adásvétel körülményeiről | | másolat | | |
| Építés, bővítés, korszerűsítés és felújítás esetén költségvetési terv (UCB formanyomtatvány) | | eredeti | | |
| Jogerős építési engedély | | másolat | | |
| Jogerős tervdokumentáció | | másolat | | |
| Szakhatósági engedélyhez kötött munkálat(ok) esetén a szakhatósági engedély(ek) | | másolat | | |
| EGYÉB, ÜGYFÉL ÁLTAL ALÁÍRT UCB-S NYILATKOZATOK: | | | | |
| Átvételi elismervény (Igénylő, Társigénylő által aláírva) | | eredeti | IGEN | |
| KHR nyilatkozat (Igénylő, Társigénylő, Kezes által aláírva) | | eredeti | IGEN | |
| Adatvédelmi nyilatkozat (Minden szereplő által aláírva) | | eredeti | IGEN | |
| Reklámnyilatkozat (Igénylő, Társigénylő által aláírva) | | eredeti | IGEN | |
| Személyes ajánlat ügyfél által aláírt példánya | | eredeti | IGEN | |
| HITELFEDEZETI BIZTOSÍTÁSSAL KAPCSOLATOS DOKUMENTUMOK: | | | | |
| Biztosított nyilatkozat (Portfólió biztosításhoz) (UCB-GENERALI formanyomtatvány) | | eredeti | | |
| Egészségi nyilatkozat (10 millió felett) (UCB-GENERALI formanyomtatvány) | | eredeti | | |
| A SZEMÉLYI ADATOKKAL KAPCSOLATOS EGYÉB DOKUMENTUMOK: | | | | |
| Vagyonközösség megszűntető nyilatkozat | | másolat | | |
| VAGY: Válási végzés | | másolat | | |
| Meghatalmazás közjegyzői okiratban teljes körű eljárásra | | másolat | | |
| Kiskorú bevonása esetén határozat az eseti gondnok kijelöléséről + Gyámhivatal hozzájáruló határozata | | másolat | | |
| ÉRTÉKESÍTŐ ELLENŐRZI: | | | | |
| Igénylőlap UCB Ingatlanfedezetes hitelek felvételéhez | | eredeti | IGEN | |
| Személyi adatlap | | eredeti | IGEN | |
| Aláírások (minden oldalon) | | eredeti | IGEN | |

ÜGYFÉL RÉSZÉRE ÁTADANDÓ NYOMTATVÁNYOK

| UCB FORMANYOMTATVÁNY NEVE | ÁTADANDÓ igen / nem | ÁTADVA? |
|--|------------------------|---------|
| Értékbecslés megrendelő | | |
| Kérelem Takarnet lekérdezés szolgáltatás iránt | | |
| Munkáltatói igazolás | | |
| Költségvetési adatlap | | |
| Hitelfedezeti életbiztosításhoz Biztosítotti nyilatkozat | | |
| Hitelfedezeti életbiztosításhoz Egészségi nyilatkozat | | |
| KHR nyilatkozat | | |
| Adatvédelmi nyilatkozat | | |
| Reklámnyilatkozat | | |
| Hatályos ügyfél tájékoztató | | |
| Jelzáloghitel kisokos | | |
| Üzletszabályzat + kondíciós lista | | |
| Kitöltött, minden szereplő által aláírt kölcsönigénylő lap | | |
| Tájékoztató a „Túlzott eladósodottság kockázatairól” | | |
| Személyes ajánlat | | |

FELMERÜLŐ KÖLTSÉGEK

| KÖLTSÉG | ÖSSZEGE | TÉNYLEGES KÖLTSÉGEK | MEG- HITELEZZÜK? |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------|
| A KÉRELEM ELINDÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES KÖLTSÉGEK | | | |
| Tulajdoni lap (ingatlanonként) (Akcio keretében ezt a díjat az UCB fizeti az ügyfél helyett) | 3.500 Ft | | - |
| Térkép másolat (ingatlanonként) (Akcio keretében ezt a díjat az UCB fizeti az ügyfél helyett) | 5.000 Ft | | - |
| Értékbecslési díj (ingatlanonként) | 31.250 Ft | | - |
| ÖSSZESEN: | | | |
| FOLYÓSÍTÁSHOZ SZÜKSÉGES KÖLTSÉGEK | | | |
| Folyósítási jutalék | Min. 50.000 Ft max. 150.000 Ft | | IGEN / NEM |
| Földhivatali eljárási díj (ingatlanonként) | 12.600 Ft | | IGEN / NEM |
| Földhivatali eljárási díj (vásárlásnál a tulajdonjog bejegyzés díja) | 6.600 Ft | | IGEN / NEM |
| Közjegyzői díj | Közjegyzői díjszabás alapján | | - |
| ÖSSZESEN: | | | |
| Hitelbe épített költségek | | | |
| Saját erőből fizetendő költségek | | | |

Az adásvételi szerződés kötelező tartalmi előírásai

Kedves Ügyfelünk!

Az alábbiakban felsoroljuk, hogy a megvásárolandó ingatlan adásvételi szerződésének megkötésével kapcsolatban az UCB milyen követelményeket támaszt.

Kérjük, hogy ezt a dokumentumot juttassa el ügyvédjéhez az adásvételi szerződés megkötése előtt és ennek alapján készítsék el a szerződést.

Az adásvételi szerződésnek tartalmaznia kell:

- Az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, vagy az adásvétel során válik azzá.
- Az utolsó vételár részlet megfizetése az UCB Ingatlanhitel Zártkörűen Működő Részvénytársaság által felvett kölcsönből történik.
- A kölcsönt az UCB folyósítással teljesíti, közvetlenül az eladó(k) bankszámlájára.
- Az eladó(k) bankszámla száma(i)t, amelyre a kölcsön folyósításra kerül.
- Több eladó esetén az eladók vételár rész jogosultságának arányát.
- A fizetési határidő legalább a kölcsönkérelem benyújtását követő 30 munkanap (lejárt fizetési határidő esetén UCB a kölcsön folyósítását megtagadhatja).
- Amennyiben a megvásárolandó ingatlan egyben a kölcsön fedezete is, úgy eladó lemond tulajdonjogáról az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg és erre vonatkozó lemondó nyilatkozata az adásvételi szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezésre kerül 4 példányban, valamint eladó tudomásul veszi, hogy a tulajdonjogáról lemondó nyilatkozata az ügyvédi letétből csak és kizárólag UCB kötelezettségvállaló nyilatkozatának ellenében szabadítható fel.

Terhelt ingatlan vásárlása esetén a fenti feltételeken túl az alábbi követelményeket kell tartalmaznia a szerződésnek:

- A vevő által megfizetett önerő minden esetben az eladó fennálló hiteltartozásának teljes vagy részleges előtörlesztését kell, hogy szolgálja, kivételt képez ez alól a foglaló összege.
- A kölcsön első részlete az eladó maradék tartozásának a törlesztését fogja szolgálni az eladó hitelét folyósító pénzintézet igazolása alapján a fennálló hiteltartozás erejéig. A kölcsön első részletének folyósítási feltétele, hogy az ingatlan nyilvántartásban a hitelcél ingatlan vonatkozásában vevő(k) tulajdonjoga, valamint UCB Ingatlanhitelnek a kölcsön biztosítására szolgáló jelzálogjoga legalább széljegyen feljegyzésre kerüljön.
- Eladó már a kölcsön első részletének folyósítása előtt lemond a tulajdonjogáról legkésőbb UCB Ingatlanhitel kötelezettségvállaló nyilatkozatának kézhezvételekor.
- A kölcsön utolsó részfolyósítása csak az eladó hitelének biztosítására szolgáló jelzálogjognak és ahhoz kapcsolódó egyéb jogoknak határozattal történő törlése esetén lehetséges.
- Az adásvételi szerződés kellő hosszúságú fizetési határidőt tartalmazzon (legalább 90 nap), valamint tartalmazza, hogy a kölcsön utolsó részletének folyósítására csak az ingatlant terhelő terhek határozattal való törlését követően kerülhet sor.
- A vevő az adásvétel során az első részfolyósítást követően nem élhet elállási jogával.