

Tájékoztató a teljes hiteldíj mutatóról (THM) és egyéb, a kölcsönszerződés aláírása előtt ügyfeleink számára megismerhető információkról

A teljes hiteldíj mutatóról – a továbbiakban: THM - jogszabály rendelkezik (a 41/1997.(III.5.) és az azt módosító 324/2004. (XII.6.) Kormányrendelet), amely a pénzügyi intézmények számára előírja a THM számítási módját, annak közzétételét, a hitelszerződésben való feltüntetését és a kapcsolódó ügyféltájékoztatást. Bankunk az érvényes jogszabályoknak megfelelően tesz eleget kötelezettségének.

Az alábbiakban átfogó tájékoztatást kívánunk nyújtani Ügyfeleink részére a lakossági lakás, ill. ingatlan célú kölcsönök, valamint szabad felhasználású jelzáloghitelek igénybevétele esetén meghatározásra kerülő

- THM-ről, annak tartalmáról, számításának módjáról, stb., valamint arról, hogy
- a kölcsönszerződés aláírása előtt milyen információkat, milyen módon ismerhetnek meg Ügyfeleink.

Ismertetőnk célja, hogy Ügyfeleink tájékozottan választhassanak a különböző hiteltermékek között és a megfelelő ismeretek birtokában írják alá Bankunkkal a kölcsönszerződést.

• Mi az a THM és mit mutat?

A THM – azaz a teljes hiteldíj mutató – egy százalékban kifejezett díjmutató, mely az ügyfél által a felvett pénz használatáért fizetendő éves díjat mutatja meg.

A THM a kölcsönrel kapcsolatban fizetendő költségeket veszi figyelembe (kamatot, egyszeri és folyamatos díjakat, költségeket). Jelzáloghiteleknél a THM tartalmazza - a fentiekén túl - a fedezetül szolgáló ingatlan értékbecslésének díját, valamint az ingatlan felülvizsgálatok díját, amennyiben az Ügyféllel kötött szerződés vagy jogszabály az ingatlan helyszíni ellenőrzését előírja.

• Mi a célja a THM-nek?

A THM célja, hogy az Ügyfelek számára tájékoztatást nyújtson a hitel lehetőségek költségeiről és ezáltal összehasonlíthatóvá váljanak a különböző ajánlatok.

• Milyen költségeket tartalmaz a THM számítás?

Az FHB által nyújtott kölcsönök esetén a THM az alábbi díjakat, ill. költségeket tartalmazza:

- kamat *
- kezelési költség *
- szerződéskötési díj *
- ingatlan értékbecslési díj *
- ingatlan felülvizsgálati díj *

- **Milyen költségeket nem tartalmaz a THM?**

A THM számításánál – jogszabályi rendelkezés alapján - nem vehetők figyelembe az alábbi költségek:

- a kölcsön prolongálásának (azaz a futamidő módosításának) költsége *
- a késedelmes teljesítés esetén felszámításra kerülő késedelmi kamat *
- egyéb olyan fizetési kötelezettség, amely a szerződésben vállalt kötelezettség nem teljesítéséből származik
- a biztosítási és garancia díjak
- átutalási díjak (jelenleg Bankunk átutalási díjat nem számít fel)

A THM számítása során a jogszabálynak megfelelően nem kerülnek figyelembe vételre további, az Ügyfelek számára költséget jelentő, Bankunk érdekkörén kívül felmerülő, harmadik személynek megfizetendő tételek -, így például:

- a közjegyzői díj
- a földhivatali eljárás költségei (jelzálogjog bejegyzése, módosítása, törlése, hiteles tulajdoni lap másolat)
- a fedezetül elfogadott ingatlan(ok) FHB által megkívánt módon történő vagyonszolgáltatásának költsége
- az állami készfizető kezességvállalás mellett nyújtott kölcsönök esetében – az erre vonatkozó külön jogszabályi rendelkezések szerinti feltételek fennállása esetén – kezességvállalási díj.

Felhívjuk Ügyfeleink figyelmét arra, hogy a teljes hiteldíj mutató értéke – amennyiben a kölcsön futamideje és kamatperiódusa nem azonos – nem tükrözi a kölcsön kamatkockázatát, deviza alapú hitel esetén pedig a kölcsön árfolyamkockázatát sem.

- **Mekkorák ezek a költségek?**

A felsorolt költségek közül a *-gal jelöltek azok, amelyek mértékéről való döntés Bankunk hatásköre, a többi költség mértékéről harmadik személy dönt. Bankunk az alábbiakban tájékoztató jelleggel megadja ezen költségek jogszabályon alapuló konkrét illetve becsült összegét, melyek egyébiránt az egyedi kölcsönszerződésekben is feltüntetésre kerülnek.

A közokiratba foglalás közjegyzői díja

A kölcsönszerződéseket a Bankunkra vonatkozó hatályos törvényi rendelkezések értelmében közjegyzői okiratba kötelező foglalni. Ennek közjegyző részére fizetendő munkadíja és költsége az ügyfelet terheli, melynek mértékét az eljáró közjegyző a 14/1991 (XI.26.) IM rendelet alapján az ügyértéktől és a közokiratba foglalás egyéb körülményeitől függően határoz meg. Állami kamattámogatású hitel esetén ezek a költségek az alábbiak szerint alakulnak:

<i>Okiratkészítés helye</i>	<i>Kölcsön összege (Ft)</i>	<i>Okirat készítési díj és költségátalány (Ft)</i>	<i>Kiadmányi költségek (Ft)</i>
Közjegyzői Irodában	0-3.000.000	10.000.-	15.000.-
	3.000.001-5.000.000	15.000.-	
	5.000.001-10.000.000	22.000.-	
	10.000.001-15.000.000	28.000.-	
FHB helyiségében	0-3.000.000	15.000.-	20.000.-
	3.000.001-5.000.000	20.000.-	
	5.000.001-10.000.000	28.000.-	
	10.000.001-15.000.000	35.000.-	

Amennyiben a kölcsön nem állami kamattámogatású, úgy a közjegyzői díjat az eljáró közjegyző a fenti összegeknél magasabban jogosult meghatározni, az eltérés FHB által becsült mértéke 5 – 50 %. A közjegyzői díj szerződésenként kerül felszámításra akkor is, ha több szerződés (pl. Tandem) kerül egy okiratba foglalásra.

A hiteles tulajdoni lap másolat díja

A fedezetül szolgáló ingatlan(ok) hiteles tulajdoni lap másolatának díja az 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtörvény) jelenleg hatályos rendelkezése szerint 4000,-Ft, azaz négyezer forint.

A jelzálogjog bejegyzés illetéke

A jelzálogjog bejegyzés valamint a bejegyzés módosítása iránti eljárás az 1996. évi LXXXV. Törvény (Díjtörvény) jelenleg hatályos rendelkezése szerint a jelzálogjoggal biztosított követelés értékének 5%-a, de legfeljebb 12.000 forint.

Tárgyánál fogva díjmentes a lakáscélú kölcsönt, visszatérítendő támogatást biztosító jelzálogjog, valamint az ezzel összefüggő elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, illetve törlése iránti eljárás; a lakástörvény alapján vételi, elővásárlási joggal rendelkező személy részére elidegenített önkormányzati vagy állami tulajdonban álló lakás tulajdonjogának, haszonélvezeti jogának, továbbá az ezzel összefüggő elidegenítési és terhelési tilalomnak, valamint jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével vagy törlésével kapcsolatos eljárás.”

A vagyonszolgáltatás díja

A kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlan(ok)ra, tűz és elemi kár kockázatokra vagyonszolgáltatás megkötése kötelező. A biztosítás minimum összege a választott terméktől függően vagy az ingatlan hitelbiztosítéki értéke vagy a kölcsön huszonöt százalékkal növelt összege. E biztosítás díját Bankunk csak becsülni képes, hiszen ez a díj függ az ügyfél által választott módozat tartalmától, valamint az ingatlan(ok) földrajzi elhelyezkedésétől, a biztosított felépítmények, épületek jellegétől és állagától, továbbá a választott biztosító társaság személyétől is. Jelenlegi ismereteink alapján a vagyonszolgáltatás éves díját a biztosítási összeg 0,3-5,25 ezreléke között becsüljük. A fedezetül elfogadott ingatlan(ok) Bankunk által

megkívánt módon történő vagyonbiztosításának költségeiről az ügyfél által szabadon megválasztott biztosítótársaság nyújt pontos felvilágosítást.

Az állami kezességvállalás díja

Az állami készfizető kezességvállalás mellett nyújtott kölcsönök esetében – az erre vonatkozó külön jogszabályi rendelkezések szerinti feltételek fennállása esetén – Ügyfél a központi költségvetés javára egyszeri kezességvállalási díj megfizetésére köteles. A kezességvállalási díj mértéke az adott időpontban fennálló, kezességgel biztosított kölcsön összegének 2%-a.

• Mire vonatkoznak az FHB Rt. Hirdetményében megjelenő THM-ek?

Bankunknál a természetes személy által – devizanemtől függetlenül - igénybe vehető valamennyi hitelcél esetén meghatározásra kerül a THM.

A Hirdetményben feltüntetett THM-ek - a jogszabályi előírásnak megfelelően - 5 millió Ft összegű, 20 éves futamidejű, egyenletes törlesztésű lakáskölcsönökre vonatkoznak az alábbi feltételezések figyelembe vételével:

- Állami kamattámogatással nyújtott kölcsönök esetén a támogatás időtartamáig az állam által átvállalt összeg nem kerül figyelembe vételre.
- Minden kölcsöntípusnál egyösszegű, az első folyósítás időpontjában történő folyósítást feltételezve.
- Építési és korszerűsítési hitel esetén 2 ingatlan felülvizsgálattal kalkulálva, melyeket úgy kell tekinteni, hogy várható díjuk az első hitelfolyósítás időpontjában kerül kifizetésre.
- Több alkölcsönből álló ügylet esetén a THM-et alkölcsönönként számítja a Bank és a fedezeti ingatlan értékebecslési és az esetleges ingatlan felülvizsgálat díja csak az egyik alkölcsönhöz tartozó THM-be kerül beszámításra.
- Deviza alapú hiteleknél a fizetéseket forint alapon veszi figyelembe, a tárgynegyedévet megelőző hónap 1. munkanapján érvényes FHB törlesztési és folyósítási árfolyam alkalmazásával.

A Hirdetmény egy-egy sorában a közölt THM értékek „-tól-ig” formában jelennek meg. Ennek az a magyarázata, hogy Bankunk az adott kamatláb mellett többféle hitelt nyújt, amelyek az egyéb költségekben viszont különböznek (pl. lakásvásárlásnál nem merül fel ingatlan felülvizsgálati díj, míg építésnél igen), így THM értékük eltérő.

• Hogyan kalkulálja a Bank a THM-et az Ön szerződésére vonatkozóan?

Tekintettel arra, hogy a Hirdetményben közzétett THM értékek a fenti feltételekkel nyújtott kölcsönre érvényesek, az Önnel kötött szerződésben feltüntetett THM nem egyezik meg a Hirdetményben közzétettel. Az Ön szerződéséhez a THM-et a Bank „testre szabja” az alábbiak szerint:

- a vonatkozó kormányrendeletben meghatározott képlet felhasználásával,
- a kölcsönszerződésben szereplő tényleges futamidőre és kölcsönösszegre vetítve,
- a szerződés megkötésekor érvényes kondíciókkal számolva, (feltételezve, hogy az Ügyfél által fizetendő kamatláb, kezelési költség a futamidő alatt változatlan)
- az Ügyfél fizetési kötelezettségeinek szerződés szerinti teljesítését, valamint
- kezdőnapon történő egyösszegű folyósítást feltételezve, és
- nem számolva a futamidő alatt egyedi vagy opcionális eseményekhez kötött díjakkal,

- az ingatlan értékbecslési díj mellett – építési, bővítési és korszerűsítési kölcsönök esetén az Ügyféllel kötött szerződés vagy jogszabály alapján előírt ingatlan felülvizsgálatok miatt – felülvizsgálati díjjal számolva.
 - a THM számítása szempontjából induló költségként figyelembe vételre kerül - az ingatlanhoz kapcsolódó fenti díjakon felül – a szerződéskötési díj is,
 - több alkölcsönös ügylet esetén a fedezeti ingatlan, vagy ingatlanok értékbecslési díja és az esetlegesen felszámítandó ingatlan felülvizsgálati díja(i) csak az egyik alkölcsönhöz tartozó THM-be kerül beszámításra,
 - deviza alapú hitelek esetén a Banknál alkalmazott, a szerződés megkötését megelőző, 10 napnál nem régebbi FHB folyósítási/törlesztési árfolyam alkalmazásával (ezzel feltételezve, hogy a Bank árfolyam meghatározási politikája nem változik).
- **Hogyan ismerheti meg Ön a THM-et és tudhat meg egyéb információkat a szerződés aláírása előtt?**

Javasoljuk Ügyfeleinknek, hogy

- kísérik figyelmemmel az FHB Rt. Hirdetményét, amely tartalmazza a Bank által alkalmazott kamatokat, THM értékeket, díjakat, költségeket, beleértve a hitelprolongálás költségét és a késedelmi kamatot (a Bank hivatalos helyiségeiben ill. a Bank internetes honlapján (www.fhb.hu) elérhető),
- ismerjék meg a Bank Lakossági Hitelezési Üzletszabályzatát (a Bank hivatalos helyiségeiben ill. a Bank internetes honlapján (www.fhb.hu) elérhető), amely többek között a hitelfelmondás feltételeire is kitér,
- tanulmányozzák az érdeklődésükre számot tartó kölcsönszerződés mintákat (a Bank által alkalmazott, alapvető kölcsönszerződések mintái megtekinthetők a Bank hivatalos helyiségeiben, valamint a Bank internetes honlapján (www.fhb.hu) elhelyezett szerződéstartárban).

A konkrét kölcsönkérelemre vonatkozó teljes hiteldíj mutató értékéről, valamint a kölcsön futamideje alatt várhatóan megfizetendő kamattömeg összegéről Ügyfeink a hitelügyintézőnél tájékozódhatnak.

A megkötésre kerülő szerződés szövegének (amelyet Ön a szerződésminta áttanulmányozását követően már ismerősként üdvözölhet), az ügyletre vonatkozó THM-nek, valamint a teljes futamidőre számított kamattömegnek a megismerését a Bank a szerződés aláírása előtt biztosítja Ügyfeleink.

A pozitív hiteldöntésről értesítjük a szerződésben érintett Ügyfeleinket és egyeztetjük a szerződéskötés időpontját. A Bank legkésőbb 1 munkanappal a szerződéskötés előtt Ügyfelünk rendelkezésére bocsátja a bank hivatalos helyiségeiben a szerződés tervezetét.

A hitel folyósításával kapcsolatos feltételekről Ügyfeink a hitelügyintéző szóbeli tájékoztatásán túl a hiteltermékre vonatkozó terméktájékoztatóból és a kölcsönszerződés tervezetéből értesülhetnek.



Bankunk a jogszabályváltozásoknak megfelelően folyamatosan aktualizálja a jelen Tájékoztatót, mely Ügyfeleink tájékoztatása érdekében a hivatalos üzlethelyiségekben kifüggesztésre kerül.

Reméljük, hogy tájékoztatónkkal hozzájárultunk Ügyfeleink jó döntéseinek meghozatalához.

FHB Földhitel és Jelzálogbank Rt.