

ÜGYFÉLTÁJÉKOZTATÓ

az UCB Ingatlanhitel Zrt.

JELZÁLOG PRÉMIUM és JELZÁLOG EXTRA

Hitelkiváltási kölcsöneiről

Az **Jelzálog Prémium és Jelzálog Extra kölcsönök** célja az, hogy meglévő jelzálogkölcsöneit kiváltjuk egy új kölcsönrel és így akár alacsonyabb kamat mellett, pénzt tudjon megspórolni a havonta fizetendő törlesztő részletek csökkentésével. Az új hitellel több jelzálogkölcsön törlesztése is összevonható egy törlesztő részletbe, így a jövőben csak egy helyre kell fizetni, átláthatóbb és egyszerűbb lesz a havi törlesztés.

A hitelkiváltás arra is jó megoldás lehet, ha kiszámíthatóbb havi törlesztést szeretnénk, pl. hosszabb kamatperiódusra váltunk, vagy forintban fixált törlesztő részletű kölcsönt fizetnénk inkább, ahol nem kell az árfolyamkockázatok miatt havonta aggódnunk.

A **Jelzálog Prémium és Jelzálog Extra** termékeinket akkor javasoljuk Önnek, ha van legalább egy olyan jelzáloghitel, amit 6 hónapja fennáll és szeretné, ha ennek a kölcsönnek a törlesztése a jövőben kisebb terhet jelentene Önnek, illetve biztonságosabb törlesztésre vágyik.

A Jelzálog Prémium és Jelzálog Extra hitelkiváltási célú kölcsönökkel csak ingatlan alapú jelzálogkölcsönöket lehet kiváltani, egyéb típusú tartozások kiváltására nincs lehetőség.

A kiváltandó kölcsönök csak saját kölcsönök lehetnek, más – az ügyletbe be nem vont személy – kölcsönét kiváltani nem lehet.

Az UCB Ingatlanhitel Zrt. – a továbbiakban: UCB - által nyújtott kölcsönökről Ön az alábbi módokon kaphat információkat:

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

A Jelzálog Prémium és Jelzálog Extra kölcsönök jellemzői

A kölcsönök összege

Forintban történő folyósítás esetén: 1 millió forinttól 40 millió forintig terjedhet, ezen belül a szabadon felhasználható rész nem lehet több mint 20 millió forint.

Devizában történő folyósítás esetén: euró alapú kölcsön igénylésekor min. 3.700 max. 148.000 euró lehet.

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 a standard maximális 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 függ az Ön, illetve ha van, adóstársa és/vagy kezeze jövedelmétől, másrészt függ a fedezetként felajánlott ingatlanok UCB által meghatározott befogadási értékétől.

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 kapcsolat technikai eljárás díja.
- Devizában történő folyósítás esetén a földhivatalnak fizetendő díjak meghitelezésére nincs lehetőség.

Maximum felvehető kölcsönösszeg az ingatlan értéke alapján

	Jelzálog Prémium 1.	Jelzálog Prémium 2.	Jelzálog Prémium 3.	Jelzálog Extra 1.	Jelzálog Extra 2.
Lakáscélú hitel kiváltása	a befogadási érték* max. 75%-a			a befogadási érték* max. 60%-a (+ 10% igényelhető kamatfelár ellenében)	
Nem lakáscélú hitel kiváltása	a befogadási érték* max. 60%-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 körültekintő 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.**
- Euró alapú kölcsönök esetén a maximális finanszírozási arány az ingatlan forgalmi értékének 60%-a lehet.
- Svájci frank alapú kölcsönök esetén a maximális finanszírozási arány az ingatlan forgalmi értékének 45%-a lehet.**

A fenti szabály nem terjed ki azokra a hitelkiváltásokra, amelyek esetében a kiváltandó kölcsönének összege nem növekszik (az átváltásból adódó árfolyamok miatt keletkezett növekedés nem tekintendő növekedésnek) és

- svájci frank alapú kölcsönét euró vagy forint alapú kölcsönrel váltja ki,
- euró alapú kölcsönét euró vagy forint alapú kölcsönrel váltja ki,
- forint alapú kölcsönét forint alapú kölcsönrel váltja ki.

**A Jelzálog Prémium és Jelzálog Extra kölcsönöket az UCB forint és svájci frank alapon nem nyújt.

További feltétel, hogy a kiváltandó kölcsön szerződéskötésének dátuma 2010. március 1. előtti legyen. Ha ezután kötötték a szerződést, akkor figyelembe kell venni a kormányrendelet szerinti LTV korlátokat.

Amennyiben azt szeretné, hogy ne kelljen figyelembe venni a kormányrendelet által meghatározott finanszírozási arányokra vonatkozó korlátokat, akkor az egyébként meghitelezhető díjakat nem lehet meghitelezni, ezen díjak megfizetése folyósítási feltétel lesz. Amennyiben mégis kéri a díjak meghitelezését, az igényelt kölcsönösszegnek bele kell férnie a kormányrendelet által meghatározott finanszírozási arányokra vonatkozó korlátokba.

A fenti táblázatban szereplő korlátok és a kormányrendelet által meghatározott forgalmi érték alapú korlátok egyaránt figyelembe vételre kerülnek a hitelbírálat során, a kettő közül az alacsonyabb szerint finanszírozható a kölcsönügylet.

Test and Learning lehetőség

Hitelkiváltási kölcsönök esetén lehetőség van arra, hogy a fentiekben feltüntetett, UCB által meghatározott maximális finanszírozási arányokat túl lehessen lépni maximum az ingatlan befogadási értékének 90%-áig. Az LTV emelés kamatfelár megfizetése mellett lehetséges. A test and learning programokhoz kapcsolódó kamatfelárok mértékét a mindenkor hatályos Kondíciós Lista tartalmazza.

A finanszírozási arányok emelési lehetőségeit a lenti táblázat tartalmazza összefoglalva:

Test and Learning program (TL 1)	Jelzálog Prémium		Jelzálog Extra	
	Alap LTV	TL1 melletti LTV emelés max. mértéke	Alap LTV	TL1 melletti LTV emelés max. mértéke
Lakáscélú kiváltás	75%	15%	60%	30%
Nem lakáscélú kiváltás	60%	30%	60%	30%

Telek és zártkerti/külterületi ingatlanok esetén nincs lehetőség test and learning csomag (TL 1) igénybe vételére.

A TL 1 csomag igénybe vételéhez az alábbi feltételeknek is meg kell felelni:

- a kiváltandó kölcsönök között a jelzáloghitel min. 12 hónapja fennálljon (benyújtandó 12 havi hitelműlt, azaz az utolsó 12 hónap befizetéseinek igazolása)
- minimum 6 hónapos munkaviszony (nem lehet kamatfelár megfizetése mellett sem ennél rövidebb a munkaviszony hossza)
- a jövedelemvélelmezési módszerek közül kizárólag az EVA vélelmezés fogadható el (más vélelmezés nem megengedett)
- az új kölcsön törlesztő részlete a kiváltandó kölcsönök törlesztő részleténél alacsonyabb kell, hogy legyen.

A kölcsön futamideje

Minimum 10 év, maximum 30 év lehet. „Budget fix” törlesztési opció esetén a kölcsön futamideje változó (lásd később részletesen).

A kölcsön kamatperiódusa

3 vagy 5 éves lehet, 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 a Jelzálog Prémium és Extra kölcsöneit csak euró alapon nyújtja. Az igénylés és elbírálás forintban történik, a tartozása euróban lesz nyilvántartva. A Jelzálog Prémium és Extra kölcsönök folyósítása történhet forintban, svájci frankban vagy euróban az Ön választásának megfelelően az alábbiak szerint (a táblázatban nem szereplő kombinációk igénylésére nincs lehetőség az UCB-nél). Devizafolyósításnak minősül egy ügylet akkor, ha legalább egy utalandó tételt devizában kell folyósítani.

Kiváltandó kölcsön devizaneme	Igényelt kölcsön devizaneme	Folyósítás devizaneme
HUF	EUR	HUF
CHF	EUR	CHF
CHF	EUR	HUF
EUR	EUR	HUF
EUR	EUR	EUR

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.

Egyéb tudnivalók a Jelzálog Prémium és Jelzálog Extra kölcsönökről

A termékek árazása kockázat alapon történik, így megkülönböztetünk Jelzálog Prémium 1, 2 és 3 kategóriájú termékeket, illetve Jelzálog Extra 1 és 2 típusú kölcsönöket. Ez a valóságban annyit jelent, hogy a már meglévő hitelek fizetési moráljának vizsgálata, illetve az Ön jövedelmi viszonyai alapján állapítja meg az UCB a végleges adható termékkategóriát. Az egyes termékkategóriák eltérő árazást is jelentenek. A termékkategóriák részletes árazásai a mindenkor hatályos UCB Ingatlanhitel Zrt. által kiadott kondíciós listában találhatóak meg, amely az Üzletszabályzat melléklete.

A mellékelt táblázatból megállapíthatóak az egyes termékkategóriák főbb jellemzői, illetve a termékkategóriákba történő besorolás magyarázata.

	Jelzálog Prémium 1.	Jelzálog Prémium 2.	Jelzálog Prémium 3.	Jelzálog Extra 1.	Jelzálog Extra 2.
--	----------------------------	----------------------------	----------------------------	--------------------------	--------------------------

<i>Jelzálogkölcsön kiváltása</i>	Ki kell váltani legalább egy, minimum 6 hónapja törlesztett jelzálogkölcsönt (több kiváltandó jelzálogkölcsön esetén legalább egynek kell teljesítenie ezt a feltételt)			Ki kell váltani legalább egy, minimum 3 hónapja törlesztett jelzálogkölcsönt (több kiváltandó jelzálogkölcsön esetén legalább egynek kell teljesítenie ezt a feltételt)	
<i>Hitel múlt igazolása</i>	Minden tartozás esetén min. az elmúlt 5 hónap törlesztéseinek igazolása (kivétel, ha még nem telt el ennyi idő a kölcsön felvétele óta). Minden kölcsönről szükséges a havi törlesztési igazolás, azokról is, amelyek nem kerülnek kiváltásra, hanem fennmaradnak továbbra is.			Minden tartozás esetén min. az elmúlt 3 hónap törlesztéseinek igazolása. Minden kölcsönről szükséges a havi törlesztési igazolás, azokról is, amelyek nem kerülnek kiváltásra, hanem fennmaradnak továbbra is.	
<i>Jövedelem-vizsgálat</i>	<u>Van</u>			<u>Van</u>	
<i>Benyújtandó számlakivonatok</i>	Minden bankszámláról az utolsó 5 havi			Minden bankszámláról az utolsó 3 havi	
<i>Elfogadott fizetési késedelmek kölcsön-törlesztések esetén</i>	0-5 nap	6-15 nap	16-30 nap	6-15 nap	16-30 nap
<i>Elfogadott fizetési késedelmek közüzemi és egyéb díjak esetén</i>	0 – 30 nap				

Kamat, díjak és kamatfelárak alkalmazása

Az UCB hitelkiváltási célú kölcsöneivel 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.

A 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 Jelzálog Prémium vagy Jelzálog Extra 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.

Őn 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).

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 házaspár/élettársa minden esetben kötelező társigénylőként szerepel az ügyletben. Házastárs/élettárs csak abban az esetben maradhat ki az ügyletből, ha ügyvéd előtt tett házastársi/élettársi vagyonközösséget megszüntető nyilatkozattal igazolja, hogy nem élnek egy vagyonközösségben és ez a vagyonközösséget megszüntető szerződés legalább három hónapja kelt. Ezen kívül házastárs/élettárs akkor maradhat ki az ügyletből, ha igazolni tudják, hogy válóperük folyamatban van.

Amennyiben fedezetül felajánlott ingatlant özvegyi vagy haszonélvezeti jog terheli, akkor azok jogosultjainak szintén kötelező részt venniük az igénylésben társigénylőként, ha nem mondanak le az özvegyi vagy haszonélvezeti jogukról. Amennyiben erről a jogukról feltételesen lemondanak a kölcsön futamidejére és egy esetleges végrehajtás esetére, úgy nem kell bevonni őket társigénylőként az ügyletbe, de haszonélvezőként alá kell írniük a zálogszerződést. További lehetőség, hogy a haszonélvezeti/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

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

A kölcsön fedezetül felajánlott ingatlanok tulajdonosai minden esetben zálogkötelezetteként 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 házastárs/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 része.

Ingatlanra vonatkozó feltételek

Az UCB Ingatlanhitel Zrt. jelzálogkölcsönei 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), illetve 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 része.

Nem elfogadható ingatlantípusok:

- szántó, kert, gyeplő, legelő,
- 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 adóévvvel 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
- Átalanysadózás alapján vélelmezett jövedelem
- Őstermelői jövedelem
- Foglalkozás alapján vélelmezett jövedelem

Az egyéb elfogadható jövedelmek és 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. Jelzálog Prémium hitel esetén az utolsó 5 hónap bankszámla kivonatai szükségesek minden bankszámláról, Jelzálog Extra igénylése esetén az utolsó 3 hónap kivonatát kell benyújtania szintén minden bankszámláról (nem csak azokról, amelyekről a kölcsönt törleszti). Ha nem áll rendelkezésre eredeti kivonat, akkor a számlavezető bank által hitelesített ki 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.

Folyószámlájának vizsgálatakor 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 kivonatokat, ha csak kötelező adóstársként szerepelnek az ügyletben és jövedelmük nem számít bele az adható hitelösszeg meghatározásakor figyelembe vett jövedelembé.

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.

Kölcsöntörlesztések igazolására vonatkozó követelmények

Kölcsöntörlesztések esetén a törlesztések igazolása a fent említett 5 vagy 3 havi eredeti bankszámlával történik. Ha a kölcsöntörlesztéseket nem bankszámláról intézi, akkor a befizetések igazolását (pl. csekk) kell eredetiben benyújtania hozzánk.

Amennyiben a kivonatokon nem látszik minden hónapban a kölcsönök törlesztése (5 kivonat = 5 törlesztés, 3 kivonat = 3 törlesztés), akkor még egy plusz kivonatot is be kell nyújtania, melyhez mellékelnie kell az eredeti kölcsönszerződését is az igényléshez (másolatban).

Amennyiben van olyan, nem kiváltandó kölcsöne is, amelyet nem állandó megbízással vagy csoportos beszedéssel teljesít, úgy arról a kölcsönről is be kell nyújtania az eredeti kölcsönszerződését (másolatban).

Az egyéb, kölcsönigényléshez szükséges benyújtandó dokumentumok listáját a jelen tájékoztató 1. sz. mellékletében találhatja meg.

Fizetési késedelmek igazolása

Amennyiben bármely fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesítette a benyújtandó dokumentumok alapján, Önnek ki kell töltenie egy nyilatkozatot, amelyben megjelöli a késedelmesen teljesített tételeket és a késedelem okát.

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.

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, hiszen a végső termék kategória meghatározása az elvégzett hitelbírálat függvénye.

Tanácsadója tájékoztatja arról is, hogy az igényléshez milyen egyéb dokumentumok benyújtására van szükség. A szükséges benyújtandó dokumentumok listáját a jelen ügyfél tájékoztató 1. sz. mellékletében találja meg.

A kiváltandó hitelek 30 napnál nem régebbi kiváltási igazolásokra is szükség lesz azoktól a bankoktól, ahol a kölcsönei fennállnak. A kiváltási igazolások kiadásáért a bankok általában külön díjat számítanak fel, amely nem az előtörlesztés költsége, hanem külön fizetendő díj.

A személyes találkozó 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. 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 Önt, hogy melyik termék kategóriára jogosult és ez milyen kondíciókat fog jelenteni az Ön számára, valamint tájékoztatja a folyósítás feltételeiről. Fontos, hogy a jóváhagyás eltérhet a személyes ajánlatban megadott feltételektől, mert a konkrét ajánlatról csak a bírálat elvégzése után kap tanácsadójától 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.

A bíráló különös feltételei:

- Hitelkiváltás esetén a 2010. augusztus 14-én hatályba lépett, deviza jelzálogjog bejegyzésére vonatkozó jogszabályi rendelkezések értelmében csak akkor lehet devizában jelzálogjogot bejegyeztetni az ingatlanra, ha az új kölcsönhöz kapcsolódó tartozás nem magasabb, mint az eredeti hitelt nyújtó pénzüintézet által kiadott tartozásigazolás szerinti fennálló tartozás.
- Ha a kiváltandó kölcsön és az Ön által igényelt kölcsön devizaneme eltér egymástól, vagy a kiváltandó kölcsön devizaneme és a folyósítás devizaneme eltér egymástól, akkor a kiváltandó kölcsön összegéhez képest automatikusan 5%-al magasabb kölcsönösszeg kerül elbírálásra, bejegyzésre, valamint folyósításra, annak érdekében, hogy az árfolyammozgásokat és a két pénzüintézet által alkalmazott árfolyamok eltérését ki lehessen küszöbölni, és így a kiváltás megvalósulhasson. Abban az esetben, ha a kiváltandó tartozást nyújtó pénzüintézet igazolásából egyértelműen megállapítható, hogy ezen okból az igazoláson már egy eleve emelt összeg szerepel kiváltandó összegként, azaz a másik pénzüintézet már alkalmazott saját hatáskörében „puffert”, akkor az UCB nem számít fel külön 5%-os „puffert”. Amennyiben ez a mérték nem éri el az 5%-ot, úgy az új kölcsönösszeg úgy kerül meghatározásra, hogy a fennálló/kiváltandó teljes tartozás 5%-kal emelt mértékét érje el.
Amennyiben ezen plusz utalás miatt Önnek a másik pénzüintézetnél többlet keletkezik, a többlet összegét a másik pénzüintézet, vagy Ön a folyósítástól számított 30 napon belül visszautalhatja az UCB részére és díjmentesen előtörlesztésre fordítható. 30 napon túli visszautalás esetén előtörlesztési díjat kell fizetni.

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 kapcsolatosan 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 egyezteti 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 elkészíti a közjegyző 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.

Bejegyzendő jelzálogteher mértéke

Tájékoztatjuk, hogy az UCB a kölcsönösszeg + járulékaik erejéig jegyzi be jelzálogjogát az ingatlanra.

A törvény értelmében csak olyan ingatlanra jegyezhető be jelzálogjog, amely már eddig is terhelve volt, azaz új – tehermentes – ingatlan bevonása az ügyletbe nem lehetséges (kivéve a fedezetcsere esetét). Hitelkiváltás és fedezetcsere azonban lehetséges akár egy lépésben.

A jogszabályi rendelkezések értelmében devizában új jelzálogjogot bejegyezni az alábbi esetekben lehetséges:

- A követelés jogosultja vagy a tartozás kötelezettje személyében történő változás átvezetése esetén. (Ebben az esetben az új követelés nem lesz terhesebb a korábnál, mert csak a felek személyében történik változás.)
- Kölcsönszerződés módosítása miatt jelzálogjog bejegyzés esetén: Ha a kölcsönszerződés módosítása miatt a zálogszerződés is módosításra kerül, vagy ha a kölcsönszerződés módosítása okán egy új zálogszerződés kerül aláírásra ugyanazon ingatlan tekintetében. Követelmény, hogy a biztosítandó követelés mértéke a korábnál ne legyen terhesebb!
- Fedezetcsere esetén: egy vagy több ingatlanra alapított jelzálogjog helyébe egy vagy több más ingatlanra alapított jelzálogjog lép. Mivel itt csak a zálogtárgy vonatkozásában áll be változás, nem lesz magasabb a teher az új ingatlanon.
- Hitelkiváltás esetén: ha ugyanazon ingatlanra, vagy fedezetcserével együtt más ingatlanra alapított jelzálogszerződéssel történik már meglévő kölcsön kiváltása. A jogszabály kimondja, hogy kölcsönkiváltás során fedezetcsere is lehetséges egyszerre. Követelmény, hogy a biztosítandó követelés mértéke a korábnál ne legyen terhesebb. A hitelkiváltáshoz kapcsolódó új bejegyzések összege nem lehet magasabb, mint a kiváltandó kölcsön jelenleg fennálló tartozása, illetve ezen összeg növekedhet a hitelkiváltáshoz kapcsolódó díjak összegével és az árfolyamok eltéréseiből eredő többlettel.

Hitelkiváltás esetén a bírálat során figyelembe vett, 5%-os pufferrel növelt összeg kerül feltüntetésre, kölcsönösszégként a földhivatali bejegyzési kérelemben, a jelzálogjog bejegyzése pedig ezen kölcsönösszeg + járulékaik erejéig történik.

Tájékoztatjuk, hogy a fenti eset nem eredményezi azt, hogy az UCB többet követelhetne vissza, mint amekkora összeget ténylegesen kifolyósított Önnek. Az UCB ugyanis - a Polgári Törvénykönyv 251.§(3) bekezdésére figyelemmel - minden esetben csak a ténylegesen fennálló kölcsöntartozást, továbbá annak járulékait érvényesítheti az Adóssal, illetve a zálogtárggyal szemben. Amennyiben a puffer miatt Önnek a másik pénzügyintézetnél többlete keletkezne, lehetősége van kérni, hogy utalják vissza az UCB-hez, mely összeget Ön előtörlesztésre fordíthat.

A bejegyzések számítására vonatkozó szabályok

Amennyiben a kiváltás során Ön devizanemet változtat, a Földhivatal felé benyújtandó jelzálogszerződésekben fel lesz tüntetve a kiváltandó tartozás összege (növelve a hitelkiváltáshoz kapcsolódó díjakkal és az esetleges árfolyamtöbblet miatt alkalmazott pufferrel, ha van), illetve az újonnan bejegyzendő jelzálogjogok összege devizában és forintban összehasonlítva egyaránt.

A devizaösszegek forintosítása a jelzálogszerződésben ill. bejegyzési kérelmeken a szerződéskötéskor alkalmazott árfolyam meghatározásával történik, mely megegyezik a döntéskor alkalmazott árfolyam mértékével.

Több kölcsön együttes kiváltása egy ingatlan fedezettel

Abban az esetben, ha Ön egy ingatlanhoz kapcsolódóan több olyan kölcsönt vált ki egyszerre, melyek külön-külön szerepeltek eddig az ingatlan tulajdoni lapján (pl. egy pénzügyintézetnél több kölcsöne volt, vagy több pénzügyintézetnél volt különböző jelzálogkölcsöne), a jövőben a fedezeten szereplő több jelzálogbejegyzés helyett egy új jelzálogjog bejegyzés fog szerepelni.

Több kölcsön együttes kiváltása több ingatlan fedezettel

Abban az esetben, ha Ön több kölcsönt váltana ki egyszerre, és a jelzálogjogok eddig is egyetemlegesen voltak bejegyezve, akkor az UCB jelzálogjoga is egyetemlegesen kerül bejegyzésre minden ingatlanra.

Ha a kiváltandó kölcsönök eltérő fedezeten voltak bejegyezve eddig, akkor külön-külön meg kell nézni a fennálló tartozás összegét (növelve az esetleges árfolyamtöbblet miatt alkalmazott pufferral – ha volt – és a hitelkiváltáshoz kapcsolódó díjakkal), és az UCB erre jegyzi be a jelzálogjogát az ingatlanra. Ebben az esetben azt is kell vizsgálni, hogy az adott ingatlan LTV szinten mennyi terhet bír el, amelyet szintén figyelembe kell venni a bírálathoz. Magasabb összeg nem jegyezhető be, mint a megengedett max. LTV.

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 engedélyeztetni. 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 befogadás napján érvényes árfolyamokkal kalkulált törlesztő részletének 2,5-szerese („budget fix” esetén 1,5-szoros), ami azért szükséges, hogy az esetleges árfolyamváltozások illetve késedelmes törlesztések, valamint kamatváltozások miatt ne kelljen mindig megújítani a beszédési meghatalmazást, 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 Ön az összes folyósítási feltételt teljesítette és folyósításhoz szükséges díjakat megfizette, az UCB gondoskodik a kölcsön(ök) folyósításáról.

A tartozások kiváltása úgy történik, hogy az UCB mindig oda utal, ahol a tartozás fennállt, azaz a követelés jogosultjainak közvetlenül az általuk megjelölt technikai számlára. Amennyiben nem volt technikai számla, úgy az Ön folyószámlájára utalunk, de ebben az esetben meg kell fizetnie a technikai kiváltás eljárási díját is. Ha igényelt szabad felhasználású hitelrész is, úgy a fennmaradó összeget szintén az Ön folyószámlájára utaljuk.

A folyósítás sorrendje:

Több kölcsön kiváltása esetén, amennyiben technikai számlára utalunk, minden kölcsön kiváltásához szükséges összeget egyszerre utalunk el ahhoz a finanszírozóhoz, ahol a tartozás fennáll.

Az egyes kölcsönrészek folyósítása forintfolyósítás esetén 1, devizafolyósítás esetén 2 banki napot vesz igénybe, az utalástól számítva legkésőbb ekkor kerül a célszámlára a kifolyósított összeg.

Forintban történő folyósítás:

A folyósítás a BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe által a folyósítás napján – a konverzió időigényének figyelembe vételével – meghirdetett „deviza 2” elnevezésű vételi árfolyamán történik. Az így meghatározott devizaösszeget az UCB forintban folyósítja, de a kölcsöne devizában lesz nyilvántartva.

Devizában történő folyósítás:

Amennyiben az igényelt kölcsön devizaneme és a folyósítás devizaneme azonos, nincs átváltás, az összeget az UCB devizában folyósítja.

Ha az igényelt kölcsön devizaneme és a folyósítás devizaneme eltér egymástól, akkor először a folyósítandó kölcsön összegét a folyósítás devizanemének BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe által meghirdetett „deviza 2” eladási árfolyamán átszámítjuk forintra, majd a kalkulált forintösszeget a kölcsön nyilvántartási devizanemének BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe által meghirdetett „deviza 2” vételi árfolyamával átszámítjuk a nyilvántartás devizanemére.

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 jelzálogjoga széljegyen szerepel.
- A tulajdoni lapon az ingatlan fedezeti biztonságát sértő változás a bíráló során alapul vett tulajdoni lap másolat szerinti állapothoz képest nem következett be.
- 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 alábbi számlaszámra megfizette: 13100007-02503510-00933487. Amennyiben a díj meghitelezésre került, úgy a folyósítandó kölcsön összegéből ez levonásra kerül.
- A másik pénzügyintézet jelzálogjogának törléséhez szükséges földhivatali díjat Ön minden ingatlanra (minden törlésre) vonatkozóan az UCB részére a BNP-nél vezetett alábbi számlaszámra megfizette: 13100007-02503510-00933487.
- Amennyiben az igényelt kölcsönhöz kapcsolódott hitelfolyósítási díj, úgy annak a díját Ön az UCB részére a BNP-nél vezetett alábbi számlaszámok valamelyikére megfizette: forint befizetés/utalás esetén számlaszám: 13100007-02503510-00933487, svájci frank befizetés/utalás esetén számlaszám: HU82 13100007-02503510-01907566, euró befizetés/utalás esetén számlaszám: HU34 13100007-02503510-01909788, swift code deviza utaláshoz: BNPAHUHX. Amennyiben a díj meghitelezésre került, úgy a folyósítandó kölcsön összegéből ez levonásra.
- Amennyiben a kiváltási hitelrész nem technikai számlára kerül utalásra, hanem az Ön folyószámlájára, úgy a kiváltás technikai díját Önnek az UCB részére a BNP-nél vezetett alábbi számlaszámok valamelyikére megfizette: forint befizetés/utalás esetén számlaszám: 13100007-02503510-00933487, svájci frank befizetés/utalás esetén számlaszám: HU34 13100007-02503510-01903483, euró befizetés/utalás esetén számlaszám: HU34 13100007-02503510-01909788, swift code deviza utaláshoz: BNPAHUHX. Ha a díj meghitelezésre került, akkor a folyósítandó összegből levonásra kerül.
- A csoportos beszedési megbízásra vonatkozó felhatalmazás számlavezető bankja által érkezett 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.

További részletek folyósításának feltétel

- Amennyiben a hitelkiváltási kölcsönön felül igényelt szabadcélú kölcsönt is, úgy a szabadcélú rész folyósításához szükség van a kiváltandó kölcsönt finanszírozó bankjától a jelzálogjog törlési engedélyre, melyet 4 eredeti példányban kell benyújtania az UCB részére. A jelzálogjog illetve esetleges elidegenítési és terhelési tilalom törléséről az UCB gondoskodik a földhivatal felé.

Speciális folyósítási feltételek

Amennyiben a kölcsön folyósításakor a devizaárfolyamok változása miatt, vagy bármely egyéb tényező miatt a szerződésben megállapított forintösszeg nem nyújt elegendő fedezetet a teljes kölcsön előtörlesztésére, vagy az UCB által bejegyzett jelzálogjog összegét meghaladja, úgy az alábbi megoldásokat lehet alkalmazni:

- A hátralévő rendelkezésre tartási idő elteltéig Ön várhat a folyósítással egy kedvezőbb árfolyam eléréséig,
- A különbözetet önerőből előtörleszti, és erről igazolást nyújt be az UCB felé,
- Amennyiben Önnek a szerződésében meghatározott maximális ügyleti limitje és a bejegyzett jelzálogjog összege engedi, úgy azok maximumának mértékéig további kölcsön folyósítását kérheti,
- Amennyiben a bejegyzés összege nem engedi, de az Ön szerződésében meghatározott maximális ügyleti limitje elbírja, úgy szerződésmódosítással és jelzálogjog bejegyzés módosítással emelhető az igényelt kölcsön összege,

- Ha Ön szabad felhasználású kölcsönt is igényelt a hitelkiváltás mellé, úgy a szabad felhasználású kölcsön terhére, - szerződésmódosítás, vagy kiegészítő megállapodás mellett (UCB döntésétől függően) - folyósítható a kiváltandó kölcsön végtörlesztésére a különbözet.

Folyósítás utáni feltételek

- Amennyiben egy részletben történt a folyósítás, úgy Önnek az előző bankjától kérni kell a jelzálogjog törlésére vonatkozó engedélyt. Ezen törlési engedély 4 eredeti példányát Önnek kell benyújtania az UCB részére. A jelzálogjog illetve esetleges elidegenítési és terhelési tilalom törléséről az UCB gondoskodik a földhivatal felé.

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. A törlesztő részletek elszámolása a BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe által a törlesztési kötelezettség megfizetésének napján meghirdetett ún. „deviza 2” elnevezésű eladási árfolyama alapján történik.

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. A kölcsön törlesztése „budget fix” törlesztési opcióval 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 sem kamatváltozás, sem árfolyammozgás 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.).

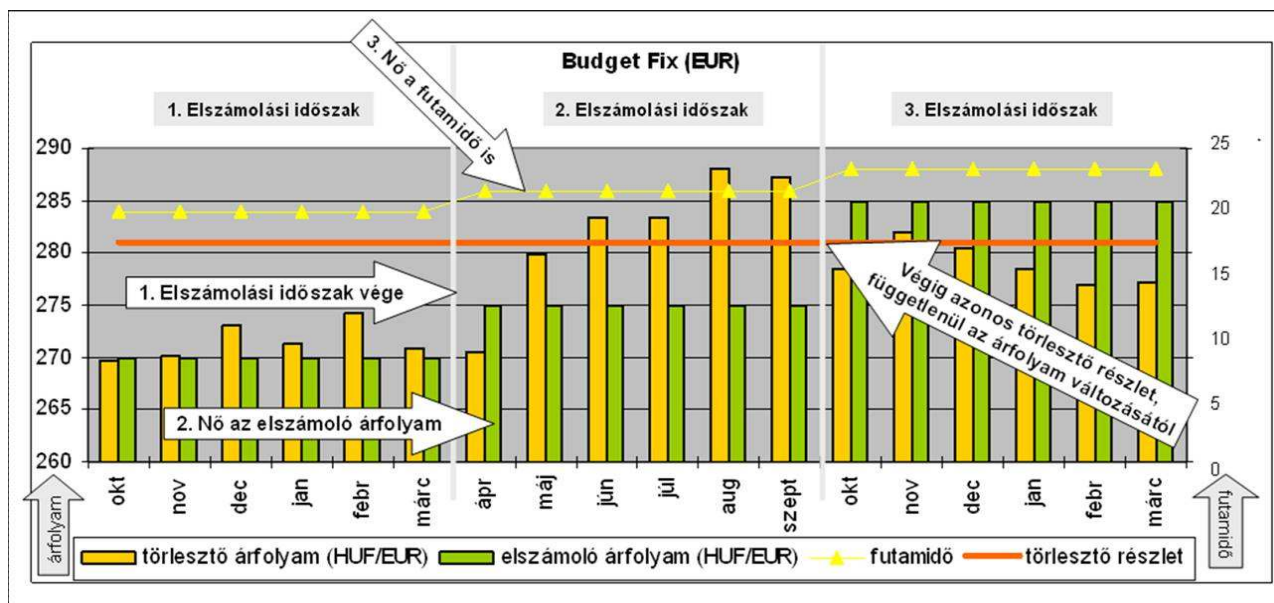
Az árfolyamváltozások miatt a fennálló tőketartozás felülvizsgálata az UCB által meghirdetett Elszámoló árfolyam alapján 6 havonta történik, kamatváltozás esetén pedig kamatfordulókor. Az Elszámoló árfolyamot az UCB 6 havonta előre, a kölcsön devizájának a következő hat hónapra előzetesen várható árfolyama alapján állapítja meg úgy, hogy az Elszámoló árfolyammal számított, határidőben teljesített fizetések az árfolyamkockázattal együtt is fedezetet nyújtsanak a törlesztő összegek tényleges megfizetésének napján a Törlesztő árfolyamon teljesítendő fizetések forintértékére.

A Törlesztő árfolyam és az Elszámoló árfolyam miatt képződött árfolyam-különbözetről az UCB 6 havonta kimutatást készít, kamatemelés esetén pedig a kamatperiódus váltáskor. Abban az esetben, ha a különbözetek egyenlege pozitív, akkor az az Ön tőketartozásából levonásra kerül, amennyiben pedig negatív, úgy a tőketartozásához hozzászámolódik. Mivel a törlesztő részlet fix, a tőketartozás csökkenése vagy emelkedése futamidő módosulást eredményezhet, 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 az alkalmazott Elszámoló árfolyam mértékéről Önt írásban értesíti az UCB hathavonta.

A „budget fix” törlesztési opció legnagyobb előnye, hogy nem kell havonta aggódnia a törlesztő részletek változása miatt, az árfolyamkockázatot nem realizálja a havi törlesztő részletekben, 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.



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

Devizahitelek

A deviza alapú kölcsönök legnagyobb kockázata az árfolyamok állandó mozgásában rejlik.

A devizakölcsönök egyik legfontosabb ismertetője, hogy bár Ön a kölcsönt forintban törleszti, de az UCB a kölcsön összegét devizában tartja nyilván, így a devizaárfolyamok mozgásának hatására ugyanaz a devizatartozás forintban kifejezett összege folyamatosan változhat.

A fentiekben vázolt árfolyam kockázatok az ügyfeleket igen nehéz helyzetbe hozhatják, ezért vezette be az UCB a „budgetfix” törlesztési opciót, mely a törlesztő részleteket úgy próbálja meg – az ügyfél terhelése szempontjából – kiegyensúlyozni, hogy az árfolyam változások hatására megnövekedett forinttartozást automatikusan hosszabb futamidőre osztja szét, ezzel a fizetendő részleteket szinten tartja (lásd fentebb).

Ezen kívül az UCB bevezette az úgynevezett Elszámoló árfolyam használatát, mely alapesetben 6 hónapos periódusra vonatkozik, és segítségével az Ön tartozását 6 hónapig rögzített árfolyamon számoljuk el.

Az Elszámoló árfolyam mértékének meghatározása minden esetben komoly számítási algoritmusok alapján történik úgy, hogy a meghatározott árfolyam várhatóan a tényleges árfolyamok szintjén legyen az adott 6 havi periódusban. Az algoritmusban befolyásoló tényezőként az elmúlt hónapok árfolyamváltozásai és a várható trendek is megjelennek.

Fontos tudnia az Elszámoló árfolyam és a Törlesztési árfolyam közötti eltérések miatt keletkezett különbözetelek a 6 havi periódus lejártával a 7. hónapban elszámolásra kerülnek Önnek úgy, hogy a tőke összege változik. Az Elszámoló árfolyam előnyei így havonta jelentkeznek, hiszen a törlesztő részleteket nem a piaci árfolyam elmozdulások, hanem a rögzített értékek alapján kell megfizetnie.

A hat hónapos Elszámoló árfolyam periódusa végén az UCB új Elszámoló árfolyamot határozhat meg, amely esetben a havi törlesztő részlet összege változik („budget fix” törlesztési opció esetén csak akkor, ha futamidő korlátba ütközik).

Az Önnel kötött kölcsönszerződés és az Üzletszabályzat szerint az UCB a hat hónapos Elszámoló árfolyam periódusa közben akkor változtathat az Elszámoló árfolyamon, ha az Elszámoló árfolyam a tényleges árfolyamhoz képest túl alacsonynak bizonyult, és emiatt Önnek a periódus lejártával a 7. hónapra tartozása keletkezne.

Az Elszámoló árfolyam jelentős változása esetén a havi törlesztő részlet összege is változik, ezért Ön mindig meg fogja kapni az új Elszámoló árfolyammal számított törlesztési részletezést („budget fix” törlesztési opció esetén csak akkor, ha futamidő korlátba ütközik, mert egyéb esetben nem lesz új törlesztő részlet, hanem a kölcsön végső lejáratá, azaz a futamidő változik).

Kamatemelés

Kamatperiódus váltás

Az árfolyamváltozások kockázatán kívül az Ön által fizetett törlesztő részletek mértékére hatással van a kamat is, melynek változása a havi szinten fizetett törlesztő részleteket – ahogy az árfolyamváltozások is – nagymértékben befolyásolhatják. A kamatok változtatásának mechanizmusáról

az UCB mindenkor Üzletszabályzata és a kölcsönszerződés kamatemeléséről szóló passzusa rendelkezik.

Az esetleges kamatváltoztatások okai lehetnek a forrásköltségek drasztikus változásai (bankközi kamatláb változás) vagy a piaci kockázat változása (a finanszírozott ügyfelek kockázata), illetve a kamatperiódus lejáratára.

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 (budget fix esetén csak akkor változik, ha futamidő korlátba ütközik).

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.

Indexálás

A kamat és árfolyam emelkedések kockázatának csökkentésére lehetőséget biztosítunk Önnek arra, hogy a forintban fixált törlesztő részletet évente egyszer 5 illetve 10%-kal indexálhassa, azaz megemelhesse. Az indexálás lehetőségéről a kölcsön évfordulóját megelőzően írásban értesítjük Önt.

Futamidő alatt előforduló helyzetek megoldása

Előtörlesztés

Ha kölcsönét szeretné részben vagy egészben előtörleszteni, 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 számláira közleményben megjelölve az adós nevét, a hitel azonosítóját és azt, hogy „előtörlesztés”.

- Forint törlesztés esetén: 13100007-02503510-00933487 számú számlaszámára
- Svájci frankban történő előtörlesztés esetén: HU82 13100007-02503510-01907566
- Európában történő előtörlesztés esetén: HU34 13100007-02503510-01909788

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. Teljes előtörlesztés esetén Ön választhat, hogy forintban vagy devizában kívánja előtörlesztetni a kölcsönét (devizánál devizában kell ideutalni az összeget), míg részleges előtörlesztésnél csak forintban teljesíthet.

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. Budget fix konstrukció esetén mindig a futamidő változik.

Futamidő módosítás esetén módosítani kell a szerződésért, 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:

Fedezetcsere

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

Fedezetcseré 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 további 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 cserére 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.

Devizahitel forintra történő átváltása

A futamidő alatt bármikor dönthet úgy, hogy a fennálló devizahitelét átváltja forint alapú kölcsönre. Ebben az esetben az UCB új hitelbírálatot végez, hogy a jövedelme a megváltozott havi törlesztő részleteket elbírja-e, illetve az ingatlan értékébe is belefér-e az átváltott forintösszeg. Emiatt fedezet felülvizsgálatra van szükség, melynek díját Ön fizeti közvetlenül az értékbecslő felé a megrendelt helyszíni szemle alkalmával.

Az új forintkölcsön kondícióit, valamint a fedezet felülvizsgálatának a díját, illetve az átváltáshoz kapcsolódó szerződésmódosítás díját a mindenkor hatályos Kondíciós Lista tartalmazza.

Káresemények

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

Vagyonbiztosításból fakadó káresemény rendezés

A mindenkor 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 örökösöket terheli.

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

ADÓSTÁRS NEVE:

TANÁCSADÓ:

SZÜKSÉGES DOKUMENTUMOK LISTÁJA JELZÁLOG PRÉMIUM ÉS JELZÁLOG EXTRA KÖLCSÖNÖKHÖZ

DOKUMENTÁCIÓ	Db	Eredeti?	BEKÉRENDŐ igen / nem	OK
A KÖLCSÖNIGÉNYLŐ, ADÓSTÁRS, 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 oldala		másolat	IGEN	
Adókérdőív – ellenőrizve (nem másolható dokumentum!) – e-Per rendszerben rögzítve		ellenőrizve	IGEN	
Személyi számat igazoló okmány		másolat	IGEN	
A FEDEZETŰ 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 5 havi)		eredeti		
Valamennyi létező bankszámláról kivonat – folyószámla, hitelkártya (Prémium hitelnél mindenből 5 havi, Extra hitelnél mindenből 3 havi) (Frissen nyitott folyószámla esetén a szerződést kell csatolni)		eredeti		
Fennálló kötelezettségeinek igazolása (*lásd alább részletesen hitelkiváltással kapcsolatos dokumentumoknál!)				
EGYÉB, BÉRJELLEGŰ JÖVEDELMEK				
APEH nullás igazolás egyéni vállalkozó, Bt. belföldi, 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 OFI 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		
Bérleti szerződés		másolat		
PHD ösztöndíj esetén PHD szerződés		másolat		
„Saját” vállalkozás által igazolt munkabér esetén APEH jövedelem igazolás, és APEH nullás igazolás a munkáltatóról		eredeti eredeti		
A fenti bérjellegű jövedelmeket alátámasztó folyószámla kivonatok (5 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. belfog vagy max. 2 fős Kft. tagja esetén: társasági szerződés		másolat		
Eredmény-kimutatás és mérleg		másolat		
Megelőző 6 havi vállalkozói számlakivonat		eredeti		
Vállalkozói jövedelm EVA szerint adózó: APEH igazolás az EVA-s jövedelemről (egyéni vállalkozó, Bt. belfog, 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		
HITELKIVÁLTÁSSAL KAPCSOLATOS EGYÉB DOKUMENTUMOK:				
A kiváltandó jelzálogkölcsön(ök) kölcsön- és jelzálogszerződése		másolat		
Valamennyi kiváltandó jelzálogkölcsönről hitelkiváltási igazolás (30 napnál nem régebbi)		másolat		
Igazolás a kiváltandó jelzálogkölcsönök részleteinek megfizetéséről (EREDETI lakossági folyószámla kivonat vagy csekk másolat) (Prémium hitelnél mindenképp 5 havi, Extra hitelnél mindenképp 3 havi)		eredeti		
Igazolás a nem kiváltandó hitelek részleteinek megfizetéséről (EREDETI lakossági folyószámla kivonat vagy csekk másolat) (Prémium hitelnél mindenképp 5 havi, Extra hitelnél mindenképp 3 havi, TL1 esetén 12 havi) (AXA és FHB kölcsön kiváltása esetén bankszámla helyett hitelszámla kivonat)		eredeti		
Nem kiváltandó kölcsönökkel kapcsolatban: amennyiben nem folyószámláról vonják a törlesztést vagy nem előre nyomtatott csekken történik a befizetés: a kölcsönszerződések másolata is benyújtandó		másolat		
A 3 hónapon belül lejáró kölcsönök kölcsönszerződése		másolat		
Fizetési késedelmek esetén az erre vonatkozó nyilatkozat		eredeti		
Megszűnt tartozásról szóló igazolás (amennyiben bankszámlán még látszik a törlesztés, de már megszüntette az ügyfél)		eredeti		
EGYÉB, ÜGYFÉL ÁLTAL ALÁÍRT UCB-S NYILATKOZATOK:				
Átvételi elismervény		eredeti	IGEN	
KHR nyilatkozat		eredeti	IGEN	
Adatvédelmi nyilatkozat		eredeti	IGEN	
Reklámyilatkozat		eredeti	IGEN	
Kockázatfeltáró nyilatkozat		eredeti	IGEN	
Ügyfél és a tanácsadó között létrejött megbízási szerződés egy példánya		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 megszüntető 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		
Kockázatfeltáró nyilatkozat		
Reklámnnyilatkozat		
Hatályos ügyfél tájékoztató		
Jelzáloghitel kisokos		
Üzletszabályzat + kondíciós lista		
Kitöltött, minden szereplő által aláírt kölcsönigénylő lap		
Ügyfél és a tanácsadó között létrejött megbízási szerződés		
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	0 Ft	-
Térkép másolat (ingatlanonként) (Akcio keretében ezt a díjat az UCB fizeti az ügyfél helyett)	5.000 Ft	0 Ft	-
Értékbecslési díj (ingatlanonként) (Akcio keretében az UCB az értékbecslés(ek) díját folyósítás után visszatéríti az ügyfél részére)	31.250 Ft	0 Ft	-
ÖSSZESEN:			
FOLYÓSÍTÁSHOZ SZÜKSÉGES KÖLTSÉGEK			
Folyósítási jutalék (Akcio keretében jelenleg nincs folyósítási jutalék)	50.000 Ft	0 Ft	IGEN / NEM
Földhivatali eljárási díj (ingatlanonként) (Akcio keretében ezt a díjat az UCB fizeti az ügyfél helyett)	12.600 Ft	0 Ft	IGEN / NEM
Földhivatali eljárási díj (ingatlanonként) jelzálogjog törlésére vonatkozóan (Akcio keretében ezt a díjat az UCB fizeti az ügyfél helyett)	6.600 Ft	0 Ft	IGEN / NEM
Kiváltás technikai eljárási díja	50.000 Ft		IGEN / NEM
Közjegyzői díj (Akcio: Az UCB 50.000 Ft értékig folyósítás után visszatéríti a közjegyzői díjat az ügyfél részére)	Közjegyzői díjszabás alapján		-
ÖSSZESEN:			
Hitelbe épített költségek			
Saját erőből fizetendő költségek			