apró betűk helyett – K&H lakás-előtakarékossági megtakarítással kombinált lakáshitelek

gyakran találkozunk olyan levelekkel és hirdetésekkel, amelyek csak az adott termék vagy szolgáltatás előnyeit, legjobb tulajdonságait emelik ki. A termék megvásárlásának vagy a szolgáltatás igénybevételének lehetnek olyan feltételei is, amelyek ugyan olvashatóak a termékleírásban, de nem szembetűnőek, esetleg csak a nehezen érthető jogi szövegben, a leírás végén utalnak rá.
Ebben a kiadványunkban a leggyakrabban feltett kérdéseket emeltük ki, ezzel szeretnénk az Ön segítségére lenni: felhívjuk figyelmét a fontos részletekre, feltételekre, és az esetleges kockázatokra is.

amit a lakás-előtakarékossági megtakarítással kombinált hitelekről tudni érdemes

lakáshiteleink között alakítottuk ki ezt a termékkombinációt, mely esetében állami támogatás is igénybe vehető a 2018. október 16-ig megkötött lakás-takarékpénztári támogatásnak köszönhetően. A támogatás mértéke akár évi 72 000 forint is lehet lakás-takarékpénztári számlánként. Bármelyik belföldi lakástakarék pénztár által kínált megtakarítással kombinálható a hitel meglévő vagy újként kötött lakás előtakarékossággal.(THM: 3,2-6,6%)

hogyan működik?

a megtakarítási időszakban – amelynél a minimális megtakarítási időszaknak a hitel futamidejének első 66 hónapjában kell lejárnia – Ön havonta a K&H Banknak csak a kamatot fizeti, a lakáselőtakarékossági betétszámlán pedig megtakarítását gyűjti, a 2018. október 16-ig megkötött lakáselőtakarékossági szerződés esetén a támogatással együtt. Ha a megtakarítási időszak lejárt, a lakástakarékpénztári megtakarítási számláján összegyűlt összeget Ön átutaltathatja a K&H Banknak, csökkentve ezzel az Ön tőketartozását. Ezután Önnek már csak a bank felé kell törlesztőrészletet fizetnie (fennmaradó tőketartozás és kamat).

igényelje induló díj nélkül: ha nem szeretne kezdeti banki díjakat fizetni válassza termékünket „csak kamattal" mely konstrukció esetében nincsenek kezdeti banki díjak/költségek az alábbiak szerint:

- nincs értékbecslési díj (az első alkalommal, egy ingatlanra vonatkozóan)
- nincs szerződéskötési díj
- nincs tulajdoni lap lekérdezési díj (maximum 2 db, egy ingatlanra vonatkozóan)
- nincs térképmásolat lekérdezési díj (ha le lehet tölteni a Takarnet rendszerből, maximum 1 db, és csak egy ingatlan esetében)

induló díjjal: azon ügyfeleink számára, akik az alacsonyabb kamatot részesítik előnyben, induló díjas konstrukciónkat ajánljuk. A Bank akciós időszakban az induló díjjal rendelkező K&H lakáshitelek esetében elengedi, visszatéríti, illetve átvállalja az induló költségeket az előírt feltételek teljesülése esetén. A részleteket a mindenkor hatályos hirdetményünkben találja (*„A forint alapú K&H üzleti feltételű lakáshitelek, K&H törlesztéscsökkentő hitel lakáscélú kölcsönök kiváltására, Elszámolással érintett K&H törlesztéscsökkentő lakáshitel és K&H zöldhitel ingatlanfedezettel kondícióiról"*).

kinek érdemes lakás-előtakarékossági megtakarítással kombinált lakáshitelt igénybe vennie?

aki rendelkezik 2018. október 16-ig már megkötött lakástakarék-pénztári szerződéssel és igénybe tudja venni saját részére vagy kedvezményezett (közeli hozzátartozó) bevonásával a lakás-előtakarékossági megtakarítás után járó állami támogatást

hogyan kombinálható hitellel a lakástakarékpénztári szerződés?

- a hitel 66 hónapos türelmi idővel indul (vagyis ezen idő alatt nem fizet tőkét a hitelbe), azaz a türelmi időszak alatt csak kamatot fizet, továbbá a lakás-takarékpénztári megtakarítás havi összegét a lakás-takarékpénztár felé.
- a lakástakarékpénztárban megtakarított összeg betörleszthető a hitelbe.
- 66 hónap után a hitel annuitásos hitellé alakul, azaz ettől az időponttól a havi törlesztőrészlet már a tőketörlesztést is tartalmazza. Amennyiben a lakástakarékpénztárban megtakarított összeg betörlesztése nem valósul meg az annuitásos hitellé alakítás után a törlesztőrészlet jelentősen megemelkedhet.
- az első 5 év 6 hónapban (függetlenül attól, hogy történt-e addig előtörlesztés) az Ön kérésére is megtörténhet az annuitásos hitellé alakítás.
- bármilyen belföldi lakástakarékpénztárnál indított (akár már meglévő) lakás-takarékpénztári szerződés esetén igényelhető a hitel.
- a lakás-takarékpénztári szerződés hátralévő minimális megtakarítási ideje (beleértve a kiutalási időszakot is) nem lehet hosszabb, mint a szerződéskötés időpontjától számított 66 hónap.
- díjmentesen törleszthető elő a - szerződéskötéskor bemutatott, egy lakás-takarékpénztári szerződésből - lejáró megtakarítási összeget az új lakás-előtakarékossággal kombinált hitelébe.
- a fedezetül bevont ingatlanra vagyonbiztosítással kell rendelkezni.

mikor jár Önnek az állami támogatás?
ha Ön a 2018. október 16. napjáig kötött lakástakarék-pénztári szerződése alapján rendszeresen, időben befizeti LTP megtakarításait:

- egy hitelszerződéshez több, de legfeljebb 5 lakás-előtakarékossági megtakarítási szerződést köthet, azonban az állami támogatás csak személyenként és szerződésenként egyszer jár, személyenként maximum 72 000 forint értékben

a hitelről

a hitelek kamatperiódusai
a kamatperiódus az az időszak, mely alatt az ügyleti kamat mértéke, valamint a törlesztőrészletek állandóak. Kivételt képez ez alól, ha az Adós elveszíti vagy visszanyeri valamely kamatkedvezményre való jogosultságát, amely következtében az ügyleti kamat a jogosultság megszűnését, illetőleg visszanyerését követő esedékességtől módosulhat, amelynek eredményeképpen a törlesztőrészlet összege is változhat. Üzleti feltételű lakáshiteleink esetében a kamatperiódus lehet 3 hónap, egy vagy öt év, azaz a választott kamatperiódus idejére előre kiszámítható a törlesztőrészlet nagysága, ám a kamatfordulóval a törlesztőrészlet pozitív és negatív irányban is **megváltozhat** (csökkenhet, de nőhet is).

hogyan működik a két választható kamatozási forma?

az ügyleti kamat mértéke a 3 illetve 12 havi kamatperiódusok esetén a 3 illetve 12 havi BUBOR értékéhez, mint referenciakamathoz van kötve; 5 éves kamatperiódus esetén pedig kamatperióduson belül fix kamattal nyújtjuk a hitelt. A kamatperiódusok alatt a kamat nagysága - a kamatkedvezményre való jogosultság megszűnése, illetőleg visszanyerése esetét kivéve - állandó, így a törlesztőrészlete is fix ezen időszak alatt.

- **3 vagy 12 havi kamatperiódusok esetén:**
  a kamatláb az adott kamatperiódus fordulónapján az azt megelőző hónap utolsó munkanapja előtt két nappal érvényes 3 vagy 12 havi BUBOR változását követi. Ez azt jelenti, hogy a kamatperiódus fordulónapjával az új kamatperiódusra érvényes havi törlesztő részlet emelkedhet, illetve csökkenhet is. A kamatfelár mértéke fix marad a futamidő végéig.
- **5 éves kamatperiódus esetén:**
  a kamatláb értéke a kamatperiódus forduló alkalmával a kamatváltoztatási mutatónak megfelelően változik.

A kamatváltoztatási mutató egy a bank által nem befolyásolható, tőle független és általa el nem hárítható körülményekben bekövetkező változást objektív módon kifejező, a kamatmódosítás számításának alapjául szolgáló és a nyilvánosság számára hozzáférhető viszonyszám. Ennek a mutatónak az alkalmazhatóságát, illetve összetevői mértékét minden esetben az MNB határozza meg és teszi közzé. A bank kizárólag a mutató értéke alapján változtathat a kamat mértékén mind pozitív, mind negatív irányba.

A fent használt fogalmak részletes meghatározása a jelen tájékoztató végén található szómagyarázatban érhető el.

hogyan állapítja meg a Bank az ügyleti kamatot?

- a megfizetendő ügyleti kamat mértéke 3 vagy 12 havi kamatperiódusok esetében a referencia kamatból, továbbá az ahhoz hozzáadandó kamatfelárból tevődik össze. A kamatperiódus fordulónapján a hitel ügyleti kamata a referenciakamat (3 vagy 12 havi BUBOR) változását, azzal megegyező mértékben követi, automatikusan, pozitív és negatív irányban is. A hitel ügyleti kamata a referenciakamat értékét legfeljebb az aktuális Hirdetményben meghatározott eltérésekkel (kamatfelárral) haladja meg.
- 5 éves kamatperiódus esetében a Bank az adott kamatperióduson belül fix kamatot alkalmaz, melynek mértéke kamatfordulókor az MNB által közzétett aktuális kamatváltoztatási mutató mértékében változhat.

Az ügyleti kamatot minden esetben a hitelügylet végső minősítése határozza meg. Az egyes ügyletminősítési kategóriákhoz (K1-K6 között) tartozó érvényes ügyleti kamat értékek az aktuális Hirdetményünkben megtalálhatóak. Amennyiben az irányadó referencia kamat, illetőleg a kamatváltoztatási mutató értéke csökken, az Ön által fizetendő törlesztőrészletek kedvezőbben alakulnak (csökkenhetnek) a futamidő alatt. Ha a forint kamatok hosszútávon növekednek, illetőleg az irányadó kamatváltoztatási mutató mértéke emelkedik az Ön által fizetendő törlesztőrészletek kedvezőtlenebbül is alakulhatnak (növekedhetnek) a futamidő során.

milyen kamatkedvezményeket vehet igénybe?

jövedelem-átutaláshoz kapcsolódó kamatkedvezmény
0,50% kedvezményt nyújtunk az ügyleti kamatból, ha Ön vállalja, hogy legalább a nettó 100.000 forintot elérő jövedelmét munkáltatójával vagy jövedelmének egyéb kifizetőhelyével K&H bankszámlájára - a

hitel törlesztőszámlájára - utaltatja a hitel teljes futamideje alatt. Amennyiben a vállalt jövedelem-átutalás megszűnik, a kamatkedvezmény megszűnik.

K&H lakásbiztosításhoz kapcsolódó kamatkedvezmény
0,10% kedvezményt nyújtunk az ügyleti kamatból, ha a hitelhez kapcsolódó fedezeti ingatlanra K&H otthonbiztosítást köt vagy már rendelkezik K&H otthonbiztosítással és a biztosítást a hitel teljes futamideje alatt megtartja. Amennyiben a biztosítási szerződés korábban megszűnik a Bank jogosult a kedvezmény jövőre történő visszavonására.

K&H kockázati életbiztosításhoz vagy K&H törlesztési és hitelfedezeti biztosításhoz kapcsolódó kamatkedvezmény
0,20% kedvezményt nyújtunk az ügyleti kamatból a futamidő végéig, amennyiben már rendelkezik rendszeres díjfizetésű K&H kockázati életbiztosítással, amelynek a hitelösszeg erejéig a Bank a kedvezményezettje. Amennyiben nem rendelkezik K&H kockázati életbiztosítással akkor a kedvezmény igénybevételéhez K&H családi életbiztosítás (hitelfedezeti záradékkal) vagy K&H záloghitel törlesztési és hitelfedezeti biztosítás kötésére van szükség, úgy hogy ezt folyamatos díjfizetéssel fenntartja a hitel futamidejének végéig.
A választott biztosítási szerződés megszűnésével a kamatkedvezményre való jogosultság is megszűnik. A két biztosításhoz kapcsolódó kamatkedvezmény közül záloghitel-szerződésenként csak egy érvényesíthető.

K&H prémium banki kamatkedvezmény
0,20% kamatkedvezményre jogosult az a lakossági ügyfél, aki a hitel igénylésekor a K&H Banknál prémium számla- és szolgáltatáscsomag szerződéssel vagy K&H Privát banki szolgáltatás igénybevételére vonatkozó keretszerződéssel rendelkezik, vagy azzal legkésőbb a kölcsön folyósítását követő 1 hónapon belül rendelkezni fog, valamint az egyéb banki feltételeknek megfelel. A hitelre vonatkozó prémium banki kedvezmény definíciója azonos a bank általános prémium banki szolgáltatások igénybevételi kritériumával. A kamatkedvezmény igénybevételének feltétele a futamidő alatt az érvényes prémium banki szerződés vagy K&H Privát banki szolgáltatás igénybevételére vonatkozó keretszerződés megléte. A kedvezmény a prémium banki szerződés vagy K&H Privát banki szolgáltatás igénybevételére vonatkozó keretszerződés megszűnésével együtt automatikusan megszűnik.

A fenti kamatkedvezmények egymással összevonhatók, így a megfelelő feltételek teljesülése esetén 1,00%-kal is csökkentheti ügyleti kamatát, ami azonban nem lehet alacsonyabb, mint 3/12 havi BUBOR + 2,2% 3/12 havi kamatperiódus esetén, 5 éves kamatperiódusnál 3,89%.
Amennyiben törlesztőszámlaként nem az Ügyfél Banknál vezetett lakossági bankszámlája kerül megjelölésre, a fenti kamatkedvezmények nem vehetőek igénybe.

van lehetőség díjmentes előtörlesztésre?

a szerződéskötéskor bemutatott, maximum egy lakás-takarékpénztári szerződésből - lejáró megtakarítási összeget díjmenetesen törlesztheti elő hitelébe. Ezen kívül illetve a jogszabály alapján biztosított díjmentes előtörlesztési eseteken felül Bankunk naptári évente legfeljebb két alkalommal nyújt lehetőséget díjmentes előtörlesztésre minden konstrukció esetében

- két alkalommal történő előtörlesztés esetén, alkalmanként maximum az előtörlesztést megelőző naptári hónap késedelem nélkül figyelembe vett törlesztőrészletének összegéig
- egy alkalommal történő előtörlesztés esetén, maximum az előtörlesztést megelőző naptári hónap késedelem nélkül figyelembe vett törlesztőrészletének kétszeresének összegéig.

LTP-vel kombinált hitel az alábbi lakossági hitel variációjaként igényelhető forintban
K&H üzleti feltételű lakáshitelek

milyen célra veheti fel?

- lakáscélra: lakótelek, lakás, családi ház, lakó tanya vásárlására, építésére, bővítésére, felújítására, korszerűsítésére

mekkora lehet a felvett hitelösszeg?

- a felvehető maximális hitelösszeg 100 millió forint
- a hitel összege legfeljebb a fedezet forgalmi értékének 70%-a lehet

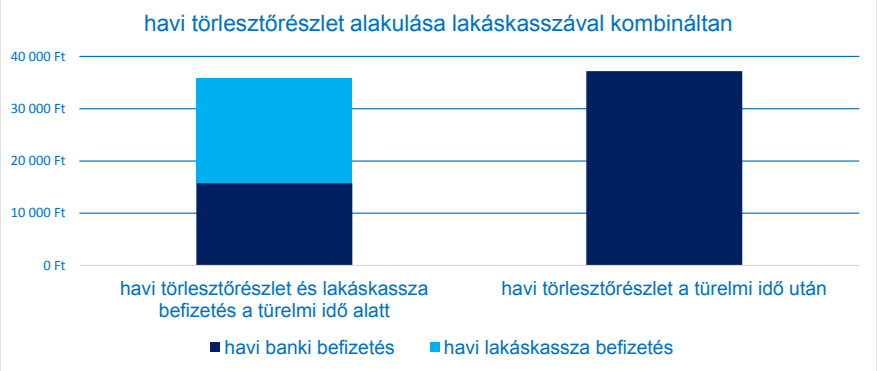
törlesztés

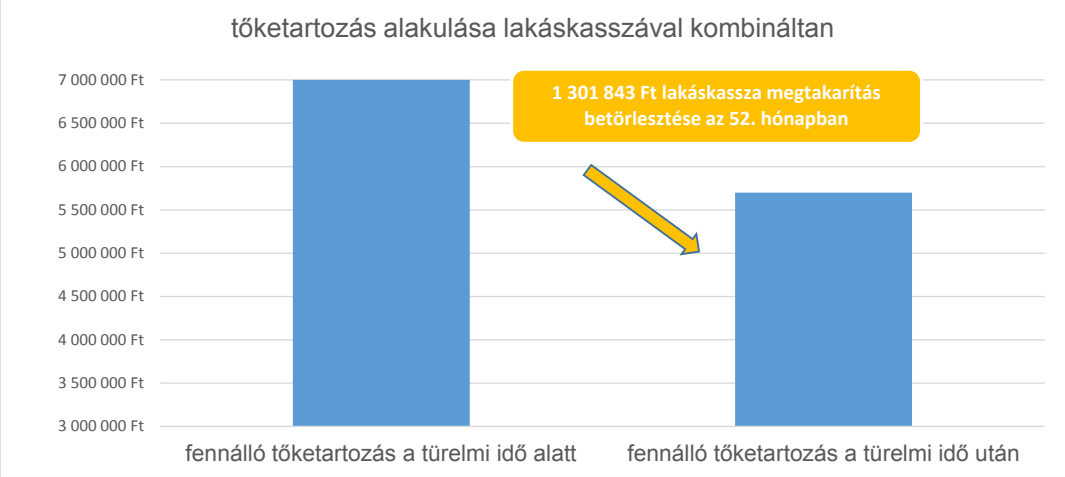
- a tervezett maximum 60 hónapos megtakarítási időszak és az azt követő 6 hónap alatt Önnek a K&H Bank felé csak kamatot kell fizetnie.
- a hitel tőkerészét a lakás-előtakarékossági megtakarításba fizeti be havi rendszerességgel, majd a lakás-takarékpénztári megtakarítást kifizeti a K&H Bank felé, azaz elő- vagy végtörleszt.
- a tőketörlesztést fedező összeg a lakás-előtakarékossági megtakarítási betétszámláján összegyűjtött megtakarításból, az arra jóváírt állami támogatás összegéből (2018. október 16-ig megkötött lakáselőtakarékossági szerződés esetén), a betéti kamatokból, illetve - ha vett fel, akkor – a lakástakarékpénztár által nyújtott hitelből áll össze.
- az ezen kívül esetlegesen fennmaradó tőketartozást annuitásos törlesztőrészletekben fizeti a hitel futamidejének lejártáig.
- a kamat törlesztését a K&H Banknál vezetett lakossági bankszámlájáról automatikusan levonjuk, a lakás-takarékpénztári megtakarítás díját pedig csoportos beszedési megbízással fizetheti a lakástakarékpénztár felé, így egyszerű a havi törlesztés.
- kérjük, ügyeljen arra is, hogy a havi törlesztőrészleten felül fedezetet biztosítson a bankszámla díjának havi költségére is!

a hitel devizaneme
a hitelt kizárólag forintban igényelheti, és a lakás-takarékpénztári megtakarítás is minden esetben forint alapú.

a hitel alanyai
a hitelfelvevő magyar, európai uniós vagy svájci állampolgársággal rendelkező természetes személy lehet. Az ügyletben legalább egy olyan jövedelemmel bevont adósnak vagy adóstársnak kell szerepelnie, aki rendelkezik legalább 100.000 Ft összegű elfogadható jövedelemmel, amely egy forrásból származik. Amennyiben valamely jövedelmével bevont adós életkora a kölcsön lejáratakor eléri, vagy meghaladja a 75. életévet, akkor a bank további Adóstárs vagy kezes bevonását írhatja elő.

példa a lakás-előtakarékossági megtakarítással kombinált lakáshitelek törlesztésére





A fenti példában a 2017. március 1-én hatályos Hirdetmény szerint számítottuk, éves kamatperiódusú üzleti feltételű lakáshitelünket alapul véve induló díjas konstrukcióban illetve a K3-es ügyletminősítési kategóriához tartozó kamatláb figyelembe vételével (jövedelemutaláshoz és vagyonbiztosításhoz kötött kamatkedvezménnyel), 49 hónapos lakás-előtakarékossági megtakarítási időszakkal.
Az ábrán 7 millió forintos, 20 éves futamidejű havi 20 000 forintos hosszú lejáratú lakás-előtakarékossági megtakarítással kombinált lakáshitelt mutatunk be. Az 52. hónapra (kiutalási időszak végére) 1 301 843 forintos megtakarítás gyűlik össze a lakás-takarékpénztári betéten, mely a K&H Bank felé törlesztésre kerül. Az 53. hónaptól a fennmaradó 5 698 157 forint összegű hiteltartozás törlesztése tovább folytatódik normál (annuitásos) hitel formájában, a futamidő végéig. A lakás-előtakarékossági szerződés lejárata után (49.hét), még 3 hónap kiutalási időszakkal kell számolni. Ezen időszak alatt a kölcsön tőketartozása nem csökken, és a Bank felé havonta csak a fennálló hiteltartozás utáni kamatot kell megfizetni.

reprezentatív példa lakáscélú, induló díjas hitel esetén kampánykedvezményekkel:

5 millió forint összegű kölcsön esetén, 240 hónapos futamidővel, munkabér-átutalási és vagyonbiztosítási kamatkedvezménnyel számított, éves változó 2,82% kamatláb mellett a havi törlesztőrészlet 27 282 forint, a teljes visszafizetendő összeg 6 700 480 forint, a hiteldíj 1 700 480 forint, ebből a hiteldíjban foglalt díjak, költségek összege 152 800 forint, **THM: 3,1%.**

A hitelt a K&H bank nyújtja. Törlesztőrészletek száma: 240 db. A hitel fedezete ingatlanra bejegyzett önálló zálogjog. A fedezetül bevont ingatlanra vagyonbiztosítással kell rendelkezni.

szómagyarázat:

BUBOR:
azt az éves százalékban kifejezett, budapesti bankközi ajánlati kamatlábat jelenti, amelyet Magyar Nemzeti Bank (Szabályzat a Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb jegyzési eljárásáról) szabályzatának mindenkori előírásai szerint állapítanak meg és a Thomson Reuters és a Bloomberg oldalán BUBOR-ként megjelenik. A különböző futamidejű BUBOR-ok közül az alkalmazandót a Kölcsönszerződés tartalmazza.

ÁKK:
az Államadósság Kezelő központ Zrt. által havi rendszerességgel közzétett, az elsődleges forgalmazók árjegyzési kötelezettsége alapján az 5 éves névleges futamidejű államkötvényekre vonatkozóan kereskedési naponként számított és közzétett referenciahozamok értéke.
A Bank a folyósítás hónapjára, illetve a kamatperiódus fordulók hónapjára a fentiek szerint meghatározott értéket alkalmazza.

kamatváltoztatási mutató mértéke:
a mutató a 3 havi átlagos 5 éves futamidejű ÁKK referenciahozam különbsége két egymást követő kamatperiódus között. A kamatváltoztatási mutató (H3K5) mindenkori aktuális mértéke megtekinthető az MNB honlapján.

kamatváltoztatási mutató meghatározása:
a hitelezés refinanszírozási költségeihez és a hitel nyújtásához kapcsolódó, az üzleti kockázat körén kívül álló, a Bank által nem befolyásolható, tőle független, valamint általa el nem hárítható körülményekben bekövetkező változást objektív módon kifejező, a kamatmódosítás számításának alapjául szolgáló és a nyilvánosság számára hozzáférhető viszonyszám

forgalmi érték: piaci összehasonlító adatokon alapuló érték

Figyelmébe ajánljuk a Magyar Nemzeti Bank fogyasztóvédelmi honlapját (www.mnb.hu/fogyasztovedelem), ahol hasznos tájékoztatókat, termékleírásokat, összehasonlítást segítő alkalmazásokat (hitelkalkulátor, háztartási költségvetés-számító program) érhet el.

Jelen tájékoztató nem minősül ajánlattételnek. A hitel folyósításáról, annak összegéről és feltételeiről a K&H Bank minden esetben önállóan, kizárólag saját feltételei szerint dönt. A kondíciók módosításának jogát a Bank fenntartja. A hirdetésben szereplő kamatok, díjak, költségek, THM értékei a 2018. december 1-jétől hatályos Hirdetmény szerint kerültek megállapításra. A termék részletes leírását és feltételeit a vonatkozó Szerződés, az Általános szerződési feltételek, valamint az aktuális Hirdetmény tartalmazza, melyek megtekinthetők a www.kh.hu internetes oldalon.
A THM meghatározása az aktuális feltételek és a hatályos jogszabályok alapján történt, a feltételek változása esetén mértéke módosulhat. A THM mutató mértéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát. A termék, mint ingatlanfedezetű hitel esetén a fedezetül bevont ingatlanra vagyonbiztosítással kell rendelkezni. A K&H lakásbiztosítást, a K&H családi kockázati életbiztosítást és a K&H ingatlanfedezetes hitel törlesztési és hitelfedezeti biztosítást a K&H Biztosító nyújtja. A termékek részletes leírását, illetve feltételeit a vonatkozó szerződési feltételek tartalmazzák, mely elérhető a kh.hu oldalunkon.