pénzügyi navigátor

MAGYAR NEMZETI BANK

MINŐSÍTETT FOGYASZTÓBARÁT LAKÁSHITEL

MINŐSÍTETT FOGYASZTÓBARÁT LAKÁSHITEL

Olvassa el tájékoztatónkat és ismerje meg, miben térnek el a minősített fogyasztóbarát lakáshitelek az egyéb hiteltermékektől!

MILYEN KÉRDÉSEKBEN SEGÍT ÖNNEK EZ A TÁJÉKOZTATÓ?

- **MI AZ A MINŐSÍTETT FOGYASZTÓBARÁT LAKÁSHITEL (MFL)?**
- **HOL IGÉNYELHETŐ?**
- **MELYEK A MINŐSÍTETT FOGYASZTÓBARÁT LAKÁSHITEL LEGFONTOSABB JELLEMZŐI, IGÉNYLÉSI FELTÉTELEI?**
- **HOGYAN LEHET ÖSSZEHASONLÍTANI A KÜLÖNBÖZŐ MINŐSÍTETT FOGYASZTÓBARÁT LAKÁSHITELEKET?**

www.mnb.hu/penzugyinavigator

MI AZ A MINŐSÍTETT FOGYASZTÓBARÁT LAKÁSHITEL?

A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel bevezetésével a Magyar Nemzeti Bank (MNB) célja, hogy minél szélesebb körben elérhető, közérthető és áttekinthető feltételrendszerű, egyszerű és gyors ügyintézés mellett felvehető lakáscélú jelzálogkölcsönök kerüljenek forgalomba.

Ez a kölcsöntípus elősegíti, hogy a törlesztőrészletek hosszabb távon állandóak maradjanak és a szolgáltatók ajánlatait egyszerűen lehessen összehasonlítani.

A minősített fogyasztóbarát lakáshiteleket a hitelezők otthonteremtési kamattámogatás és a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) mellett is kínálhatják.

A hitelintézetek termékei önkéntes pályázat útján nyerhetik el az MNB-től a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel besorolást, a pályázati feltételek betartását az MNB ellenőrzi.

HOL VEHETŐ IGÉNYBE?

A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelt minden olyan banknál, vagy ezek közvetítőinél igényelheti, amelynek valamely terméke elnyerte a minősítést.

Hitelfelvétel előtt tájékozódjon a hitelintézetek által kínált lakáshiteltermékekről, döntése előtt pedig hasonlítsa össze a különböző ajánlatokat!

További információkat a minősített fogyasztóbarát lakáshiteleket kínáló intézmények listájával együtt itt talál: www.minositetthitel.hu.

MELYEK A MINŐSÍTETT FOGYASZTÓBARÁT LAKÁSHITEL LEGFONTOSABB JELLEMZŐI, IGÉNYLÉSI FELTÉTELEI?

Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel igényelhető

- Magyarország területén lévő, lakhatási célú ingatlan építésére, vásárlására, üdülő építésére és vásárlására, valamint lakóingatlan és üdülő korszerűsítésére, bővítésére és felújítására;
- lakáscélú kölcsön, vagy üdülő építésére, vásárlására, korszerűsítésére, bővítésére, felújítására felvett kölcsön kiváltására;
- lakáscélú ingatlanokhoz tartozó garázs és tároló építésére, vásárlására;
- építési telek vásárlására;
- a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. vagyonkezelésébe tartozó lakóingatlan visszavásárlására.

A hitelező meghatározhatja az általa kínált kölcsön célját, így az egyes hitellehetőségek eltérhetnek egymástól.

A kölcsön futamideje maximum 30 év lehet.

Amennyiben Ön a futamidő lejárata előtt betölti a 70. életévét, hitelezője adóstárs bevonását kérheti.

A hitel törlesztése alapesetben annuitásos lehet, vagyis a törlesztőrészleteket a futamidő során egyenletesen, azaz ugyanakkora összegben és rendszerességgel kell fizetni. Ettől az alábbi esetekben lehet eltérni:

- részletekben történő folyósítás esetén a teljes hitelösszeg folyósításáig;
- ha a kölcsön lakás-takarékpénztári megtakarítással kombinált és a lakás-takarékpénztárakról szóló törvény szerinti áthidaló kölcsönrészt is tartalmaz, amelyre a szerződést a lakás-előtakarékossági szerződéssel egyidejűleg kell megkötni, és amelynek visszafizetését követően annuitásos törlesztéssel határozzák meg a törlesztőrészleteket (lakás-takarékpénztári megtakarítással kombinált kölcsön);
- a teljes hitelösszeg folyósítását követően legfeljebb 12 hónapos türelmi idővel rendelkező kölcsön esetén a türelmi időszak alatt; ekkor csak a kamatot kell fizetni, a tőke törlesztését a türelmi időszak lejártát követően kell megkezdeni, aminek során pedig annuitásos módszerrel határozzák meg a törlesztőrészleteket (türelmi idővel rendelkező kölcsön).

A kamatperiódus hossza – ami alatt a kölcsön törlesztőrészlete nem változik – 5, 10 vagy 15 év lehet, vagy a futamidő végéig fix kamat alkalmazható. A lakás-takarékpénztári megtakarítással kombinált kölcsön esetén az áthidaló kölcsön kamata és a lakáskölcsön kamata végig fix lehet.

Ne feledje!
A fix vagy változó kamatozás közötti döntés, illetve a kamatperiódus hosszának kiválasztása előtt érdemes átgondolnia, milyen hatással lehet a havi törlesztőrészleteire, ha az ügyleti kamat esetleg emelkedik a futamidő alatt.

MENNYIVEL KEDVEZŐBB A MINŐSÍTETT LAKÁSHITELEK ÁRAZÁSA?

A kamatfelár maximum 3,5 százalékpont lehet. Ez azt jelenti, hogy az ügyleti kamat a kamatbázis (referenciakamat) és a kamatfelár összegeként áll elő. A referenciakamat egy választott piaci kamat, amihez a hitelintézet a saját kamatait igazítja. Ennek nagyságára közvetlenül nincs ráhatása, mértéke nyilvános, bárki számára szabadon hozzáférhető. Ilyen referenciakamat például az MNB által meghatározott jegybanki alapkamat.

Referencia-kamat	+	Kamatfelár	=	Ügyleti kamat

Például, ha a referenciakamat értéke 13,0% és a kamatfelár 3,5 százalékpont, akkor a hitel ügyleti kamata 16,5% lesz.

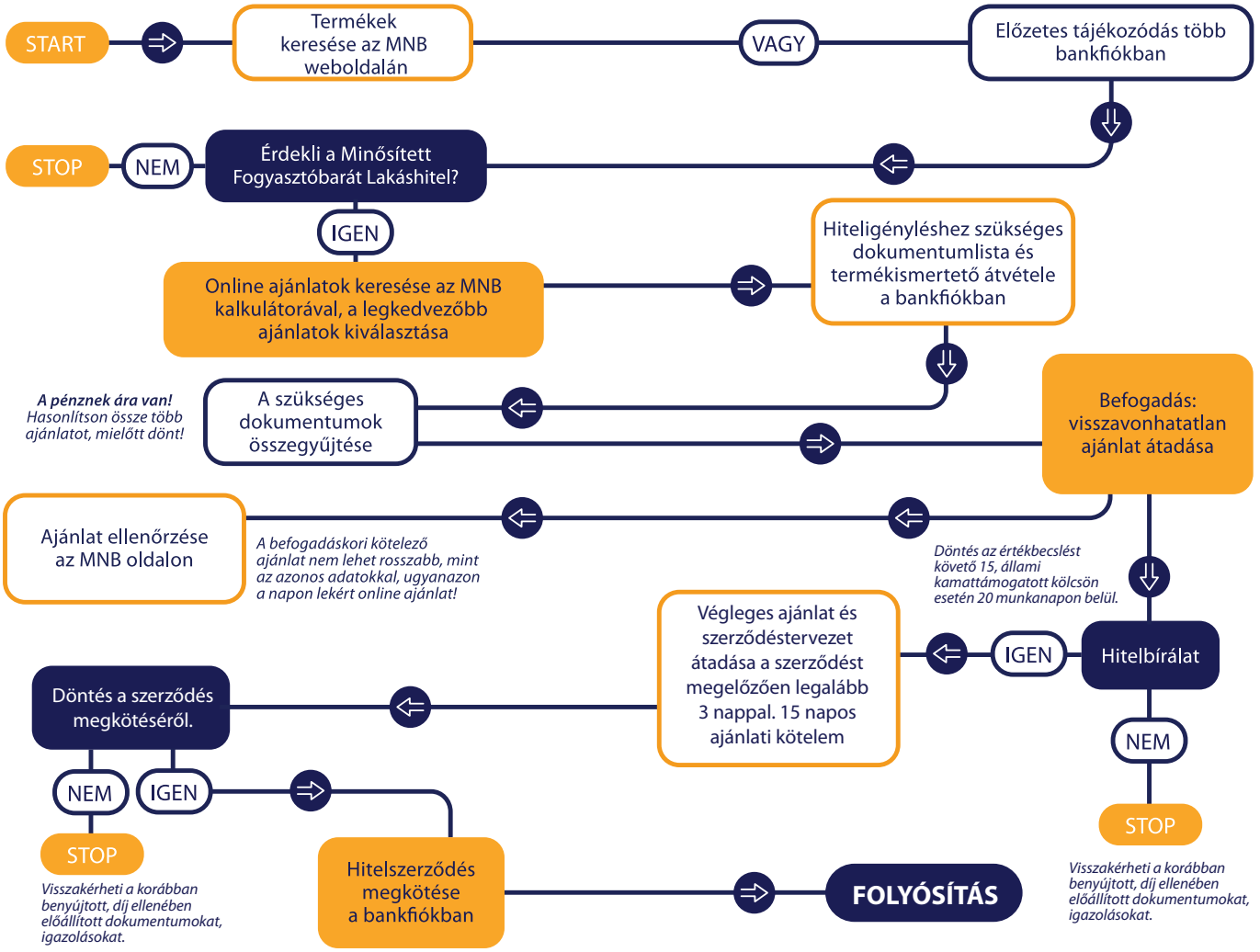
A folyósításig csak a folyósítási díj és a következő költségek számíthatók fel:

- tulajdoni lap díja,
- térképmásolat díja,
- jelzálogjogbejegyzési díj,
- értékbecslési díj,
- közjegyzői díj
- az állami kamattámogatott kölcsönöknél a támogatás igénybevételéhez jogszabályok által előírt, a hitelező által beszerezhető egyéb igazolások költsége,
- részletekben folyósított kölcsön esetében a hitelező rendelkezésre tartási díjat és a helyszíni szemle díját is felszámíthatja.

Lakás-takarékpénztári megtakarítással kombinált kölcsön esetén a folyósítási díjon és a felsorolt költségeken kívül a hitelező a lakás-takarékpénztári megtakarítással és az áthidaló kölcsönnel kapcsolatban sem számíthat fel további díjakat és költségeket a folyósításig.

A folyósítási díj legfeljebb a hitelösszeg 0,75%-a, maximum 150 000 Ft lehet.

Az előtörlesztési díj nem lehet több, mint az előtörlesztett összeg 1%-a, bármely lakás-takarékpénztári megtakarításból pedig díjmentes.



Ne feledje!

Lakás-takarékpénztári megtakarítás lejáratakor díjmentesen előtörleszthető a hitel a szerződés szerint elérhető megtakarítás, a hozzá kapcsolódó állami támogatás és az ezekre jóváírt kamatok felhalmozódott összegéből.

Ne feledje!

A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelt forgalmazó hitelintézeteknek kötelező felhívni az Ön figyelmét az MFL-konstrukcióra, amennyiben az Ön hitelcélja ennek segítségével megvalósítható! Emellett a Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel termékismertetőjében figyelemfelhívás szerepel a minősített fogyasztóbarát otthonbiztosítási termék elérhetőségére (https://www.mnb.hu/mfo).

MILYEN TÖBBLETSZOLGÁLTATÁSOKAT BIZTOSÍTANAK A HITELEZŐK MFL IGÉNYLÉSE ESETÉN?

A Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitel igénylésével Ön jogosulttá válik többletszolgáltatásokra. Ezek közül a legfontosabbak az alábbiak.

- A hitel feltételeiről egy egységesített, így összehasonlítható termékismertetőt kap a hiteligénylést megelőzően.
- A tájékoztató beszélgetés során az ügyintéző egy ellenőrzőlistát ad Önnek, amelyből tudni fogja, hogy milyen dokumentumokat és igazolásokat kell benyújtania a hitelkérelemhez.
- A hitelkérelem befogadásához az ellenőrzőlistában megjelölt dokumentumokon kívül további iratokat nem kérhet a hitelintézet.
- A hiteligényléshez használhatja az MNB által kialakított munkáltatói igazolás sablont, ezt minden hitelező köteles elfogadni. A sablon a www.minositetthitel.hu oldalon is elérhető.

- A hitelező az Ön által megadott adatok alapján a hitelkérelem befogadásához szükséges iratok beadásakor visszavonhatatlan ajánlatot ad. Ez nem lehet kedvezőtlenebb, mint a befogadás napján az MNB online kalkulátorában ugyanazon paraméterekkel lekérdezhető kondíciók. A kalkulátor szintén elérhető a www.minositetthitel.hu weboldalon.
- A hitelező ettől az ajánlattól csak akkor térhet el, ha
  - valamelyik belső szabályzatában rögzített, a szerződés megkötését kizáró körülmény merül fel, ide nem értve azokat a körülményeket, amelyekre vonatkozóan Ön a hitelkérelem befogadásakor már adott adatokat, vagy
  - a befogadáskor hatályban lévő, az igényelt állami kamattámogatást szabályozó jogszabályban rögzített, a kölcsönre vonatkozó szerződés megkötését kizáró körülmény áll fenn, vagy
  - az Ön által megadott adatok nem felelnek meg a valóságnak, vagy
  - a kölcsönre vonatkozó szerződés megkötéséhez szükséges, a hitelező által meghatározott további dokumentumokat Ön nem nyújtja be, vagy
  - az adott kölcsönre meghatározott kamatváltoztatási mutató alapjául szolgáló referenciakamat a befogadáskori ajánlat és a jogszabály szerinti végleges ajánlat közötti időszakban 0,75 százalékponttal elmozdult. Ez azt jelenti, hogy ha az ügyleti kamat alapjául szolgáló kamatbázis értéke a befogadáskori ajánlat és a végleges ajánlat közötti időszakban 0,75 százalékponttal megváltozik, akkor megszűnik az ajánlat kötelező jellege.
- Hitelezője maximum az értékbecslés meglététől számított 15 munkanapon, állami kamattámogatott kölcsön esetén – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – 20 munkanapon belül köteles dönteni hitelkérelmének engedélyezéséről vagy elutasításáról.
- A hitelfolyósításig a hitelező díjmentesen, teljes körű földhivatali ügyintézést biztosít az Ön számára, vagyis a szolgáltatás során csak a jogszabályban meghatározott mértékben felmerülő költségeket számíthatja fel. Ha saját maga intézné ezeket az ügyeket, erre is van lehetősége, de azt írásban kell jeleznie.
- Meghiúsult szerződés esetén, az erre irányuló kérelemtől számított 7 munkanapon belül visszakaphatja azokat a benyújtott eredeti dokumentumokat, amelyek saját vagy adóstársa adatait tartalmazzák, vagy amelyekért Ön korábban díjat fizetett.

Ne feledje!

A dokumentumok visszakérését Önnek, és esetleges adóstársának is írásban kell kezdeményezni. Ezt megtehetik személyesen és postai úton is. A személyes adatokat tartalmazó dokumentumokat csak írásbeli meghatalmazással veheti át olyan személy, aki nem a személyes adatok alanya.

- Amennyiben Ön maradéktalanul teljesíti a folyósítási feltételeket, hitelezője legkésőbb 2 (állami kamattámogatott kölcsön esetén 5) munkanapon belül folyósítja a kölcsönt.
- A kamatperiódus fordulónapján Ön a szerződésmódosítással járó, hitelező érdekkörén kívüli költségeket leszámítva díjmentesen, írásban kérheti a kamatperiódus hosszának módosítását, például 5-ről 10 évre. Ez a lehetőség biztosítja, hogy a törlesztőrészletek az Ön aktuális igényeinek megfelelően – akár a futamidő során több alkalommal is – 5, 10 vagy 15 éves időtartamra, vagy akár a futamidő végéig rögzíthetők legyenek.
- A hitel maradéktalan visszafizetése esetén a hitelintézetnek hét munkanapon belül ki kell adnia az Ön ingatlanát terhelő jelzálogjog törléséről szóló engedélyt.

HOGYAN LEHET ÖSSZEHASONLÍTANI A KÜLÖNBÖZŐ MINŐSÍTETT FOGYASZTÓBARÁT LAKÁSHITELEKET?

A hitelintézetek által kínált minősített hiteltermékek összehasonlítását egyrészt az egységesített dokumentumok és tájékoztatók, másrészt az MNB által üzemeltetett weboldal (www.minositetthitel.hu) biztosítja, ahol egy összehasonlító kalkulátor is segíti Önt a választásban.

Ha olyan hitelt kíván felvenni, amelynek kamatperiódusa megegyezik az Ön által meghatározott futamidővel, érdemes a végig fix kamatozású ajánlatokat is lekérdezni. Ugyanígy, ha végig fix kamatozású hitelt keres, vegye figyelembe a futamidővel megegyező kamatperiódusúakat is! Például, ha 10 évre szeretne hitelt felvenni, akkor végezze el a kalkulációt 10 éves kamatperiódussal és végig fix kamatozással is!

Bővebb információért keresse a Magyar Nemzeti Bank ügyfél-szolgálatát.

Kézirat lezárva: 2023. július

pénzügyinavigátor

MAGYAR NEMZETI BANK

MAGYAR NEMZETI BANK ÜGYFÉLSZOLGÁLAT
Cím: 1122 Budapest, Krisztina krt. 6. (Széll Kálmán tér)
– MNB Felügyeleti Központ és Pénzmúzeum
Levélcím: 1534 Budapest BKKP Pf.: 777.
Telefon: +36-80/203-776 Fax: +36-1/489-9102
E-mail: ugyfelszolgalat@mnb.hu
Honlap: www.mnb.hu/penzugyinavigator

Kiadja: Magyar Nemzeti Bank | Felelős kiadó: Farkas Milán
1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.
www.mnb.hu
Nyomdai előkészítés és kivitelezés: Prospektus Kft.

ISBN 978-615-5318-74-0
2023

www.mnb.hu/penzugyinavigator