

## Oberbank Forint Lakáshitel Ügyfélértéjékoztató

- Felhasználható:** Ház-, lakásvásárlás, építés, bővítés, felújítás céljából, illetve lakáshitel kiváltására (a felhasználás igazolása szükséges).
- Igénybevevők köre:** Nagykorú, cselekvőképes devizabelföldi vagy devizakülföldi magánszemélyek, akik munkaviszonnyal rendelkeznek.
- Hitelösszeg:** Minimum: HUF 3.000.000, Maximum: HUF 300.000.000,-
- Futamidő:** 1 - 30 év.  
Türelmi idő: Építési, felújítási hiteleknel alkalmazható, annuitásos törlesztés esetén, max. 2 évig.  
Rendelkezésre tartási idő: max. 2 év.  
Türelmi idő legfeljebb az épület hivatalos használatba-vételéig lehetséges. (Ebben az időszakban a kamatokat és díjakat meg kell fizetni, de tőketörlesztés nem történik).
- Kifizetés:** A folyósított összeg a lakossági fizetési számlán kerül jóváírásra. Lakásvásárlás esetén az összeg a hitelszerződésnek megfelelően az eladó részére kerül átutalásra.  
Építési hitel esetén szakaszos folyósítás történik, legfeljebb 3 részletben.
- Visszafizetés:** Havi törlesztés *annuitásos módon*: havi egyforma törlesztőrészek, amelyek változó összegű kamatfizetési, illetve tőketörlesztési kötelezettséget tartalmaznak.  
A hitelezhetőség megállapításakor a Bank vizsgálja a 32/2014 MNB rendeletnek megfelelően az adós(ok) összes havi adósságszolgálatának és az adós(ok) összes igazolt havi nettó jövedelmének hányadosát is (JTM). A JTM vizsgálata nem szükséges akkor, ha hitelkiváltás történik, és a hiteltartozás összege a kiváltással nem növekszik.
- Feltételek:**
- Betöltött 21. életév
  - A kölcsön lejáratakor a hitelfelvevő legfeljebb 70 éves
  - Rendszeres, a minimálbért elérő jövedelem (mely a Bankunkban megnyitott pénzforgalmi számlára érkezik)
  - Háromhavi bankszámlakivonat valamely magyarországi pénzintézettől
  - Legalább 1 éves, határozatlan időre szóló munkaviszony
  - Tehermentes, terhelhető ingatlan
- Fedezet:** Csak Magyarország területén lévő per-, teher- és igénymentes, önállóan forgalomképes ingatlan fogadható el fedezetként (lakás, családi ház; sorház, ikerház, üdülő, hétvégi ház, beépítetlen építési telek, garázs). A fedezetként felajánlott ingatlanon jelzálogjogot alapítunk (az ingatlan becsült forgalmi értékének max. 70 %-át tudjuk fedezetként figyelembe venni. Amennyiben az ügyfél további fedezetet bocsát a bank rendelkezésére, úgy magasabb hitelösszeg is lehetséges.)  
Az ingatlanbiztosítékra vagyonsz biztosítás megkötése kötelező,
- legalább tűz és elemi kár kockázatokra,
  - legalább a forgalmi értéknek megfelelő összeg vagy a kölcsönösszeg erejéig,
  - a hitel futamidejének időtartamára.
- Építés esetén építési-szerelési biztosítás megkötése szükséges.  
További lehetséges fedezetek (szükség esetén):



- Pénzeszközök elzálogosítása (pl.: határidős betétek, megtakarítások, értékpapírok, életbiztosítás)
- Kezes

**Kamat:**

Az alábbi lehetőségek választhatóak:

- A kamat változó, mértéke az irányadó referencia kamatláb és kamatfelár összege. Az aktuális értéket a Bank Lakossági Ügyfelek részére nyújtott hitelek kondíciós listája tartalmazza. Az ügyleti kamatláb 3 hónapos kamatperiódusonként változó. A kamatszámítás alapja a tárgyévet megelőző év december, tárgyév március, június és szeptember hónap utolsó munkanapja előtt 2 nappal érvényes 3 havi HUF BUBOR, mint bázis kamatláb, mely a tárgyév január 15., április 15., július 15. és október 15. napjától hatályos. A kamat változásával egyidejűleg az annuitásos törlesztőrészlet változik, de a kamat kamatperiódus lejártához kapcsolódó módosítása nincs egyenes arányban a törlesztőrészlet változásával. A kamatfelár a teljes futamidőre rögzített, a HOF kamatfelár-változtatási mutatót alkalmazzuk.
- A kamat mértéke lejáratig fix (csak max. 15 éves futamidő esetén választható).
- 5 vagy 10 éves kamatperiódusú, a mindenkor kondíciós listának megfelelő változó kamat, amely a kamatperiódus végén a H2K5, illetve a H2K10 kamatváltoztatási mutató értékével változhat. A futamidő ebben az esetben csak a kamatperiódussal maradék nélkül osztható év lehet (5 éves kamatperiódusnál 10, 15, 20, 25, 30 év, 10 éves kamatperiódusnál 20 vagy 30 év). Előtörlesztés esetén a futamidőnek ugyanezen szabályszerűséget kell követnie.

**Költségek, THM:**

Aktuális kondíciós lista szerint. A folyósítási díj a folyósítással egyidejűleg esedékes. A THM mértéke: 10,68-13,97%<sup>1</sup>, mindenkor hatályos jogszabályok és az aktuális piaci feltételek figyelembevételével kerültek meghatározásra, amelyek a feltételek változása esetén módosulhatnak, a megadott értékektől a Bank eltérhet. A THM mértéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát. A fedezetül bevont ingatlanra vonatkozóan vagyonszolgáltatással kell rendelkezni, amelynek díját annak nem ismert összege miatt a fent megjelölt THM nem tartalmazza.

**Szükséges dokumentumok:**

- Érvényes személyazonosító igazolvány (pl. személyi igazolvány, útlevel, új típusú jogosítvány)
- Lakcímkártya
- Utolsó, minimum 2 db, a kölcsönigénylő vagy a vele egy háztartásban élő személy nevére szóló, közüzemi számla és befizetés igazolása (pl.: villany, víz, gáz, előfizetéses telefon)
- 90 napnál nem régebbi, a bank által elfogadott ingatlan értékbecslés
- *adásvétel/cseré esetén:*
  - adásvételi szerződés/csereszerződés (előszerződés és módosítások is)
  - új ingatlan vásárlás esetén: használatbavételi engedély és a lakás kivitelezési tervdokumentációhoz készült hivatalos (pecsételt) alaprajza

<sup>1</sup> A THM a 2023.07.14-én hatályos Oberbank AG Magyarországi Fióktelep Lakossági Ügyfelek részére nyújtott hitelek kondíciós listája alapján került meghatározásra, annuitásos törlesztés esetére.

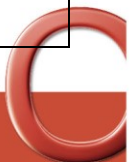


- építés, építési engedélyköteles bővítés esetén:
  - építés egyszerű bejelentése esetén:
    - a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése szerinti, az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított, a készenlétbe helyezett elektronikus építési napló adatait feltüntető visszaigazolással,
    - az építész tervező által az egyszerű bejelentés mellékleteként az elektronikus építési naplóba feltöltött, legalább a 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti munkarészekből álló kivitelezési dokumentációval, és
    - az igénylőnek az egyszerű bejelentés megtörténtét követő 15 nap elteltével tett nyilatkozatával, mely szerint az építési tevékenységet megkezdheti és a hitelintézet részére benyújtott dokumentumok megegyeznek az elektronikus építési naplóba feltöltött dokumentumokkal
  - építési engedély (módosítások, és ha van, jogutódlási rendelkezés is)
  - kivitelezési tervdokumentáció;
  - szervezett/vegyes kivitelezés esetén a kivitelezői szerződés
  - családi ház, ikerház, sorház esetén 30 napnál nem régebbi földhivatali térképmásolat
  - építési költségvetés eredetivel egyező másolati példánya a bekerülési költségekről (ÁFA-s)

- Jövedelem igazolása az alábbi módon:

Jövedelem típusa	Jövedelem igazolásának módja
Munkabér (ha nem a hiteligénylőhöz kapcsolódó a munkáltató cég) és az összevont adóalapot csökkentő családi kedvezmény visszaigényelt, arányos része	1 hónapnál nem régebbi munkáltatói igazolás + 3 utolsó havi bankszámlakivonat vagy bérlap (külföldi jövedelem esetén elfogadható a külföldi adóhatóság által kiadott, az adó mellett a jövedelmet is feltüntető egyéb hivatalos dokumentum is)
Munkabér (ha a hiteligénylőhöz kapcsolódó a munkáltató cég, pl: az ő vagy az ő közeli hozzátartozója a tulajdonosa/résztulajdonosa/ügyvezetője) és az összevont adóalapot csökkentő családi kedvezmény visszaigényelt, arányos része	1 hónapnál nem régebbi munkáltatói igazolás + 6 utolsó havi bankszámlakivonat vagy bérlap + 3 hónapnál nem régebbi, az utolsó lezárt évre vonatkozó NAV jövedelemigazolás a munkavállalónak + az utolsó lezárt évre vonatkozó <b>SZJA adóbevallás</b> + az utolsó lezárt évre vonatkozó, a munkáltató által kibocsátott <b>M30 igazolás</b> „A munkáltató, kifizető összesített igazolása a ...évi személyi jövedelemadó bevallásához”
Választáson alapuló béren kívüli juttatási rendszer	1 hónapnál nem régebbi munkáltatói igazolás
Béren kívüli juttatások (csak azok, amelyeket a munkavállaló nem valamely költség ellentételezéseként kapott (pl. üzemanyag fogyasztás költségének visszafizetése nem vehető figyelembe)	1 hónapnál nem régebbi munkáltatói igazolás+12 utolsó havi bérjegyzék
Nyugdíj	nyugdíjas igazolvány (vagy nyugdíjhatározat) és a 3 utolsó havi nyugdíjszelvény; vagy a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság által kiállított igazolás (pl. éves nyugdíjértésterítő) (az igazolás (értésterítő) legyen 12 hónapnál nem régebbi), vagy a 3 utolsó havi, a nyugdíjjóváírást beazonosítható jogcímen tartalmazó bankszámlakivonat

Magyar vagy külföldi állam által folyósított rendszeres ellátás:	magyar vagy külföldi állam által ellátást folyósító szerve által 12 hónapnál nem régebben kiállított igazolás + 3 utolsó havi bankszámlakivonat vagy készpénz átutalási megbízás szelvénye
Házastársi tartásdíj, élettársi tartásdíj:	a bíróságnak a megállapításról, vagy jóváhagyásról szóló döntése + 3 utolsó havi bankszámlakivonat vagy készpénz átutalási megbízás szelvénye
Családi pótlék, gyermekgondozási díj (GYED), gyermekgondozást segítő ellátás (GYES), csecsemőgondozási díj (CSED vagy TGYÁS), gyermeknevelési támogatás (GYET), gyermekek otthongondozási díja (GYOD)	az ellátást megállapító határozat és a folyósítást igazoló 3 utolsó havi szelvény alapján, az adóhatóság igazolása alapján adóköteles jövedelmeknél (GYED, CSED), vagy beazonosítható jogcímet tartalmazó 3 utolsó havi bankszámlakivonattal
Járadékbevételek (a nem üzletszerűen végzett járadékszolgáltatás keretében kapott járadékok közül a jövedelempótló járadékok – a korábbi veszteség ellentételezéseként megfizetett járadék nem)	az üzletszerűen végzett járadékszolgáltatás vagy a nem üzletszerűen végzett járadékszolgáltatás nyújtására irányuló tevékenységet végző szervezet által kiállított nyilatkozat a rendszeres járadékról + 3 utolsó havi bankszámlakivonat vagy készpénz átutalási megbízás szelvénye
Rezidens Támogatási Program ösztöndíja és a Fiatal Szakorvosok Támogatási Program támogatása	munkáltató által kiállított igazolás+ 3 utolsó havi bankszámlakivonat vagy bérjegyzék
Gerevich Aladár sportösztöndíj felkészülésben közreműködő edzők részére való juttatásból származó jövedelmek	1 hónapnál nem régebbi munkáltatói igazolás vagy 3 hónapnál nem régebbi utolsó lezárt évre vonatkozó NAV jövedelemigazolás + 3 utolsó havi bankszámlakivonat
Bérleti díjból származó jövedelem:	Bérleti szerződés (amely jelenleg is hatályos, és a NAV igazolás alapjául szolgál) + 3 hónapnál nem régebbi NAV igazolás az utolsó lezárt évről + az utolsó lezárt évre vonatkozó SZJA bevallás; + utolsó 3 havi, bérleti díj jóváírást tartalmazó <b>bankszámlakivonat</b>  (Csak NAV igazolás esetén fogadható el ez a típusú bevétel. Ha NAV igazolás nem szerezhető be, nem számítható be ez a típusú jövedelem!)
Termőföld öt évet elérő időtartamra való hasznóbérbe adásából származó jövedelem:	A mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott határozat, vagy e szerv záradékával ellátott szerződés, vagy a földhivatal által érkeztetett bérleti szerződés és földhasználati lap alapján megállapítható jövedelem, amely után a felmerülő közterhek megfizetésre kerültek + földhasználati lap, melyre a hasznóbérlet bejegyzésre került + a hitelkérelem teljes befogadásához viszonyított utolsó 3 havi, a hasznóbérleti díj jóváírást tartalmazó bankszámlakivonat (havi díjfizetés esetén) / a hitelkérelem teljes befogadásához viszonyított utolsó 2 hasznóbérleti díj jóváírást tartalmazó bankszámlakivonat (havtól eltérő díjfizetés esetén és értelemszerűen amennyiben már volt 2 esedékes bérleti díj)
Vállalkozásból származó jövedelem:	KATA adózás esetén: - Egyéni vállalkozónál a vállalkozói nyilvántartásban való szereplést igazoló dokumentum vagy vállalkozói igazolvány (www.nyilvantarto.hu) /őstermelőknél őstermelői igazolvány - Gazdasági társaság esetén társasági szerződés - utolsó lezárt évre vonatkozó, 3 hónapnál nem régebbi bővített /sima NAV jövedelemigazolás - az utolsó lezárt évre vonatkozó KATA adóbevallás és



	<p>- a hitelkérelem teljes befogadásához viszonyított 30 napnál nem régebbi NAV nullás igazolás vagy NAV lekérdezés a NAV honlapján (<a href="http://www.nav.gov.hu">www.nav.gov.hu</a>, illetve <a href="http://www.afeh.hu">www.afeh.hu</a>) közzétett köztartozásmentes adózási adatbázisban vagy a <a href="http://nav.gov.hu/nav/adatbazisok/adoslista/vegrehajtas_alattiak">nav.gov.hu/nav/adatbazisok/adoslista/vegrehajtas_alattiak</a> adatbázisban</p>
	<p>Vállalkozói személyes jövedelemadó szerint adózó egyéni vállalkozó esetén:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vállalkozói nyilvántartásban való szereplést igazoló dokumentum vagy vállalkozói igazolvány (<a href="http://www.nyilvantarto.hu">www.nyilvantarto.hu</a>), őstermelőknél őstermelői igazolvány és</li> <li>- az utolsó lezárt évre vonatkozó, 3 hónapnál nem régebbi NAV jövedelemigazolás és</li> <li>- az utolsó lezárt évre vonatkozó SZJA adóbevallás és</li> </ul> <p>- a hitelkérelem teljes befogadásához viszonyított 30 napnál nem régebbi NAV nullás igazolás vagy NAV lekérdezés a NAV honlapján (<a href="http://www.nav.gov.hu">www.nav.gov.hu</a>, illetve <a href="http://www.afeh.hu">www.afeh.hu</a>) közzétett köztartozásmentes adózási adatbázisban vagy a <a href="http://nav.gov.hu/nav/adatbazisok/adoslista/vegrehajtas_alattiak">nav.gov.hu/nav/adatbazisok/adoslista/vegrehajtas_alattiak</a> adatbázisban</p> <p>- Átalányadózási forma választása esetén az Szja tv. 1. sz. melléklet 4.48. pontja alapján adómentes az átalányadózó egyéni vállalkozó e tevékenységéből származó, átalányban megállapított jövedelmének az éves minimálbér felét meg nem haladó része. Az állami adóhatóság által kiállított jövedelemigazolás nem tartalmazza az ügyfél adómentesen megszerzett jövedelmét, ugyanakkor az átalányadózás alá eső adómentes jövedelem már a bevétel és az Szja tv. alapján megfelelő költségnyárad alapján kerül kiszámításra. Ennek megfelelően a hitelnyújtó a Rendelet szerinti igazolt havi nettó jövedelem részeként figyelembe veheti az ügyfél részére kiállított adó- vagy keresetigazoláson nem szereplő adómentes jövedelmet is, ha az igazolás alapján megállapítható, hogy vállalkozása tekintetében keletkezett személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség hatálya alá eső jövedelme is. Az adómentes jövedelem tekintetében további költségnyárad alkalmazása nem szükséges, figyelemmel arra, hogy az ügyfél azt a bevételeiből valamely költségnyárad levonásával már megállapította.</p>
	<p>Társas vállalkozás tagja vagy vezető tisztségviselője esetén (munka/megbízási/tagsági jogviszony esetén):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 hónapnál nem régebbi munkáltatói igazolás és</li> <li>- a hitelkérelem teljes befogadásához viszonyított utolsó 3 havi munkabérré / tiszteletdíjra / személyes közreműködési díjra vonatkozó bérjegyzék / számfejtőlap vagy a munkáltató által a NAV-hoz benyújtott 08 jelű bevallás és amennyiben a jövedelem kifizetése átutalással történik, akkor az utolsó 3 havi jövedelem jóváírást tartalmazó bankszámlakivonat és</li> <li>- az utolsó lezárt évre vonatkozó, 3 hónapnál nem régebbi NAV jövedelemigazolás és</li> <li>- az utolsó lezárt évre vonatkozó SZJA adóbevallás és</li> <li>- az utolsó lezárt évre vonatkozó, a munkáltató által kibocsátott M30 igazolás „A munkáltató, kifizető összesített igazolása a ...évi személyi jövedelemadó bevallásához”</li> </ul>



	- a társas vállalkozásra vonatkozó, a hitelkérelem teljes befogadásához viszonyított 30 napnál nem régebbi NAV nullás igazolás vagy NAV lekérdezés a NAV honlapján ( <a href="http://www.nav.gov.hu">www.nav.gov.hu</a> , illetve <a href="http://www.apenh.hu">www.apenh.hu</a> ) közzétett köztartozásmentes adózói adatbázisban vagy a <a href="http://nav.gov.hu/nav/adatbazisok/adoslista/vegrehajtás_alattiak">nav.gov.hu/nav/adatbazisok/adoslista/vegrehajtás_alattiak</a> adatbázisban
	- osztalékjövedelem esetén: - az utolsó lezárt évre vonatkozó 3 hónapnál nem régebbi NAV jövedelemigazolás és - az utolsó lezárt évre vonatkozó SZJA adóbevallás és - az osztalékot fizető cég utolsó két osztalékfizetéséről szóló taggyűlési határozata
felsőoktatási intézmény által folyósított ösztöndíj	A felsőoktatási intézmény által kiállított igazolás elfogadható, amennyiben az tartalmazza az ösztöndíj igazolt havi nettó jövedelemként való beszámíthatóságának megállapításához szükséges valamennyi adatot, a hallgatói jogviszony fennállásának tényét és az igazolás 12 hónapnál nem régebbi keltezésű

- egyéni vállalkozó esetén a vállalkozói nyilvántartásban való szereplést igazoló dokumentum vagy vállalkozói igazolvány vagy egyéb vállalkozás végzésére jogosító igazolvány
- őstermelő esetén őstermelői igazolvány
- Hitelkiváltás esetén a hitelt nyilvántartó bank 10 napnál nem régebbi nyilatkozata a fennálló hiteltartozásról
- Igény esetén további biztosítékok dokumentumai (igazolás a pénzügyi követelésekről / számlakivonat / betéti kivonat/ életbiztosítási kötvény stb.) vagy/ és egy kezes állítása

A Bank a hitel nyújtásáról és annak konkrét kondícióiról minden esetben hitelbírálati eljárás keretében dönt, és arról egyedi ajánlatban tájékoztatja az ügyfelet.

Jelen tájékoztató nem minősül jogilag kötelező érvényű ajánlattételnek, célja kizárólag a figyelem felkeltése.

A hitel igénylésének feltételeivel és folyamatával kapcsolatos felvilágosításért kérjük, forduljon munkatársainkhoz!

További információkkal fiókjaink tanácsadói készséggel állnak rendelkezésére.

