

Oktatási anyag a Sopron Bank Zrt. ügynökei számára

Hitelek / lakosság

1. A Sopron Bank Zrt. bemutatása

Sopron Bank: közvetlen – rugalmas – gyors

A Sopron Bank ZRt.-t 2003-ban az osztrák Bank Burgenland alapította, amely vezető regionális szerepet játszik Burgenland Szövetségi Tartományban. 2006-ban a Bank Burgenlandot és a Sopron Bankot privatizálták; azóta a Grazer Wechelseitige Versicherung AG (GRAWE) tagja, amely osztrák biztosításokkal és pénzügyi szolgáltatásokkal egészen Közép- és Kelet-Európáig jelen van.

A Sopron Bank ZRt.-nek kezdetben az volt a feladata, hogy az eredményes regionális banki koncepciót - mindenekelőtt a nyugat-magyarországi Győr-Moson-Sopron, Vas és Zala megyékben - képviselje és kiépítse. Az Európai Unió bővítési folyamata során Magyarország egyedülálló történelmi háttere és nem utolsó sorban a növekvő, határokon átnyúló gazdasági kapcsolatok miatt a Sopron Bank ZRt. egyre nagyobb súlyt fektet egy olyan régió kialakítására, mely közös gyökerekkel rendelkező területeket ölel fel.

Jelenleg a Sopron Bank ZRt. a soproni központ és a belvárosi fiók mellett Győrben, Szombathelyen, Keszthelyen, Veszprém, Zalaegerszegen, Székesfehérváron, Kőszegen, Balatonfüreden, Mosonmagyaróváron, Pesten és Budán is rendelkezik bankfiókkal.

Mivel a növekvő globalizálódás és a multinacionális konszernnek korábban a személytelenség egyre erősödik, ezért nagy jelentőséggel bír a banki szolgáltatások területén a helyi, személyes találkozásokon alapuló kapcsolattartás. A Sopron Bank ZRt. kb. 150 munkatársa, valamint a bank döntéshozói jól ismerik a piacot, mert a régióban élnek, ezáltal jobban eleget tudnak tenni az ügyfelek kívánságainak, igényeinek.



2. Lakossági hitelezés

2.1. A hitelezés alanyai

Kölcsönigénylő(k)= adós és adóstárs

Devizabelföldi vagy devizakülföldi nagykorú, cselekvőképes természetes személy. A devizakülföldi személynek kézbesítési megbízottat kell állítania.

A kölcsönigénylő házastársa, vagy élettársa egyetemleges adóstársként kötelezően bevonandó, kivéve, ha közjegyző által készített/hitelesített vagy ügyvéd által ellenjegyzett okirattal vagy egyéb teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolják, hogy a kölcsönigénylő és házastársa/élettársa között vagyoni közösség nem áll fenn.

Főkereső életkora a hitel futamideje alatt nem haladhatja meg a 65. évet, az adóstársak életkora pedig a 70. évet.

Kötelezően bevont adóstárs(ak)

Haszonélvező, özvegyi jog jogosult, elsődleges biztosítékadó zálogkötelezett. (Kort és jövedelmet nem vizsgáljuk, amennyiben kizárólag emiatt kerül a hitelügyletbe!)

Zálogkötelezett(ek)= fedezetet nyújtó(k)

Az elsődleges biztosíték Zálogkötelezettjei adóstársként kötelezően bevonandók a kölcsönügyletbe.

Kiegészítő ingatlanfedezet biztosítékként történő bevonása esetén az ingatlan tulajdonosai Zálogköteleztként kerülnek a kölcsönügyletbe.

Készfizető kezes(ek)

A készfizető kezes az adóssal, (egyetemleges adósokkal) egy sorban felel, azaz nem követelheti meg, hogy a Bank először az adóssal szemben kísérelje meg a kölcsön behajtását. Itt meg kell jegyezni, hogy a bank az adóstársként történő bevonást preferálja.

A kezes külön ugyanúgy minősíteni kell, mint az adóst, a kezes háztartásának jövedelmi helyzetébe a hitel törlesztő részletének ugyanúgy bele kell férnie, mintha ő venné fel a hitelt és minden feltételnek meg kell felelnie, amit az adóstól követel meg a bank.

2.2. Hiteltípusok, termékek

Hiteltípusok cél szerint:

- Lakáscélú hitel (piaci és állami kamattámogatott)
- Szabad felhasználású jelzáloghitel

Termékfajták (jövedelem vizsgálattal):

- Piaci lakáshitel, szabad felhasználású hitel
- Induló banki költségek nélküli hitelek*
- Állami kamattámogatott hitel
- CSOK

*(Bank átvállalja/elengedi: értékbecslés, műszaki ellenőrzés díja, közjegyzői okirat díja, folyósítási jutalék)

Termékek aktuális részletes leírása elérhető itt (terméklapok):

<http://www.sopronbank.hu/maganszemelyek/hitelek>

Aktuális kondíciós listák elérhetőek itt:

<http://www.sopronbank.hu/kondiciok>

2.3. Hiteligényléshez kapcsolódó feltételek, dokumentumok általában

- Érvényes személyazonosításra alkalmas fényképes okmány, (pl. személyi igazolvány, lakcímkártya), adókártya
- Kitöltött és aláírt kölcsönigénylő nyomtatvány
(*mindenkor érvényes nyomtatványok a honlapon elérhetőek*)
- Nemleges KHR információ (Bank nézi)
- Minimum egy éves folyamatos munkaviszony. A hitel a munkaviszony (köztisztviselői jogviszony, közszolgálati jogviszony, munkaviszony jellegű jogviszony stb.) egyedi esetekben határozott idejű munkaszerződés is elfogadható)
- próbaideje alatt nem igényelhető, továbbá feltétel a határozatlan idejű munkaviszony.
- 30 napnál nem régebbi munkáltatói jövedelemigazolás, (egyéb jövedelem forrásának igazolása).
- Építési, bővítési, felújítási hitel esetén jogerős, érvényes építési engedély, engedélyezett tervdokumentáció, költségvetés az építési munkákról,
- Vásárlási hitel esetén földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződés (lásd alább a tartalmi kellékek menüpontban)
- 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap
- 90 napnál nem régebbi értékbecslés benyújtása a fedezetül szolgáló ingatlanról (Bank által elfogadott értékbecslőtől)
- Az utolsó 3 havi bankszámlakivonat
- Amennyiben bankszámlakivonaton nem látszik a jövedelem, a külföldi adóhatóság által kiállított jövedelmet igazoló dokumentum
- Vállalkozásból származó jövedelem esetén cégkivonat / vállalkozói igazolvány, NAV jövedelemigazolás, nemleges NAV és helyi adó igazolás. Az igazolások 30 napnál régebbiek nem lehetnek
- **Külföldi vállalkozásból származó jövedelem** is elfogadható, egyedi bírálat alapján
- **Angol és német nyelvű dokumentumok esetén a fordítástól eltekintünk!**

2.4. Ingatlanfedezetekkel kapcsolatos tudnivalók

Elfogadható ingatlanfedezetek:

Magyarország területén található ingatlan, melynek **minimális piaci értéke 6.000.000,- HUF**, továbbá amely az ingatlan nyilvántartás szerint:

- lakás, lakóház, családi ház
- üdülő, hétvégi ház, garázs (csak kiegészítő biztosíték)
- építési telek

A Bank az összkomfortos ingatlanokat fogadja el biztosítékkul.

Osztatlan közös tulajdon esetén ügyvéd által ellenjegyzett használati megállapodás szükséges.

Végrehajtással terhelt ingatlanvásárlás egyedi minősítés alapján lehetséges.

Az ingatlanok elfogadása (területi hatály):

Elsősorban bankfiókjaink vonzáskörzetében található településeken lévő ingatlanfedezeteket fogadjuk el biztosítékként. (Pl. Kelet-Magyarországon nem.)

A Bank egyedi engedély alapján dönt a nem a bankfiókok vonzáskörzetében található ingatlanfedezet elfogadhatóságáról.

Felvehető maximális hitel összeg az ingatlan értékének függvényében:

Vásárlás esetén a vételár, építési hitel esetén az építési költség, illetve a várható érték közül a kisebb érték 60%-a (kiegészítő fedezet esetén a teljes vételár, építési költség, fedezettség számítás befolyásolhatja).

Kivétel! Amennyiben az ügyfél, illetve adóstársak esetén az ügyfelek összesített igazolt havi nettó jövedelme meghaladja a négyszázezer forintot, és a JTM kevesebb, mint 33%, akkor vásárlás esetén a vételár és az értékbecslésben szereplő forgalmi érték közül a kisebb érték 70%-a, építés esetén az építési költség, illetve az ingatlan teljes készülttségének elérésekor várható forgalmi érték közül a kisebb érték 70%-a adható hitelként, de kizárólag abban az esetben, ha a biztosítékul szolgáló ingatlan(ok) az alábbi városban/városokban helyezkednek el: **Budapest, Győr, Sopron, Szombathely, Veszprém, Székesfehérvár, Balatonfüred.**

- Szabad felhasználású hitel esetén, lakóingatlan fedezet mellett a Piaci érték (PÉ) 60%-a.
- Egyéb ingatlan (pl. **üzlet**) fedezetnél a PÉ **50%-a** a felvehető maximális hitel összege.

Értékbecslés megrendeléséhez az alábbi adatok szükségesek:

- helyrajzi szám
- ingatlan címe
- kontakt személy elérhetősége és neve

2.5. Hitelképesség vizsgálat

A jövedelmek figyelembevétele

- **Alkalmazottak esetén:** 30 napnál nem régebbi munkáltatói jövedelemigazolás letölthető a honlapról utolsó 3 hónap bankszámla kivonata.

Külföldi munkavállaló esetén:

Ugyanaz, mint a magyaroknál, (nem kell munkavállalási engedély)

- **Egyéni vállalkozó esetén:** egyéni vállalkozó nyilvántartásba vételéről szóló igazolás, 30 napnál nem régebbi nemleges NAV, helyi adó igazolás, NAV jövedelemigazolás, utolsó teljes és lezárt gazdasági év adóbevallása, utolsó 3 hónap bankszámla kivonata. A NAV jövedelemigazolás, és az adóbevallás alapján meg kell állapítani az adós éves nettó jövedelmét, ami a vállalkozói kivét (bérjellegű jövedelem), valamint az elkülönülten adózó vállalkozói nyereségből származó jövedelem, mínusz az ezeket terhelő adófizetési kötelezettség. Fontos, hogy az elkülönülten adózó jövedelemből ki kell szűrni az egyszeri tételeket, mint például az ingatlan eladásából származó jövedelem. EVA-s egyéni vállalkozó vagy bevétel alapú könyvelést végző gazdasági társaság esetében az adós éves nettó jövedelme számításának alapja szolgáltató tevékenység esetén az éves bevétel 50%-a, egyéb tevékenység esetén az éves bevétel 30%-a.
- **Bt. beltág, Kkt. tag adós esetén:** 30 napnál nem régebbi cégkivonat, 30 napnál nem régebbi nemleges NAV, helyi adó igazolás, NAV jövedelemigazolás, a vállalkozás utolsó teljes és lezárt évének beszámolója. Az Adós éves nettó jövedelmét a NAV jövedelemigazolás alapján kell megállapítani kiszűrve az egyszeri tételeket, mint pl. az ingatlan eladásából származó jövedelem. Ez esetben ez viszonylag egyszerű, hisz az osztalék a beszámolóban is szerepel (a kiegészítő

Oktatási anyag a Sopron Bank Zrt. ügyökeinek

mellékletben rendszerint személyre lebontva, ha nem, akkor ezt az információt be kell szerezni).

- **Kft. tag adós esetén:** 30 napnál nem régebbi cégkivonat, 30 napnál nem régebbi nemleges NAV, helyi adó igazolás, NAV jövedelemigazolás, az utolsó teljes és lezárt gazdasági évre vonatkozó beszámoló. A nettó jövedelem megállapítása megegyezik az előző pontban részletezettel.
- **Egyéb jövedelem igazolása:** leggyakoribb az ingatlan bérbeadás. Ez esetben a bérleti szerződés alapján, a NAV jövedelemigazolás alapján kell a jövedelmet megállapítani, valamint az ingatlan-nyilvántartásban ellenőrizni kell, hogy az ingatlan az adós tulajdona.

Az ügyfél jövedelmének Bankhoz utalása kötelező a kedvezmények igénybe vételéhez.

Hitelképesség vizsgálata a jövedelem függvényében

A következő számítást alapul véve a háztartásnak többlettel kell rendelkeznie:

Adósok nettó jövedelme

-	Megélhetési költség	
-	Meglévő hitelek törlesztő részlete	
=	Törlesztésre fordítható jövedelem	
-	Felvételre kerülő hitel törlesztő részlete	
=	Többlet >0	

Figyelembe veendő megélhetési költségek mértéke az egyes családmodellekre

Egy háztartásban élők száma	Számítandó megélhetési ktg.
1 felnőtt	90.000 HUF
1 felnőtt 1 gyermek	145.000 HUF
1 felnőtt 2 gyermek	190.000 HUF
2 aktív korú felnőtt	150.000 HUF
2 felnőtt 1 gyermek	210.000 HUF
2 felnőtt 2 gyermek	250.000 HUF
2 felnőtt 3 gyermek	290.000 HUF
2 felnőtt 4 gyermek	320.000 HUF
3 felnőtt	220.000 HUF
3 felnőtt 1 gyermek	275.000 HUF
3 felnőtt 2 gyermek	320.000 HUF
3 felnőtt 3 gyermek	355.000 HUF
3 felnőtt 4 gyermek	390.000 HUF

Nem fogyasztói hitelezés lehetősége: egyedi megállapodás/JTM vizsgálat nélkül

pl: iroda/üzlet vásárlása, tagi kölcsön kiváltása, vállalkozás fejlesztése

Törlesztő részlet számítás

<https://www.sopronbank.hu/hu/hasznos-informaciok/kalkulatorok-186/hitelkalkulator-208>
oldalon történik.

Menete:

- 1.) Hitel típus kiválasztása: **EGYÉB hitel**
- 2.) Alapkamat kiválasztása (12 havi BUBOR)
- 3.) Igényelt hitelösszeg megadása forintban
- 4.) Futamidő megadása: években történik (minimális futamidő 1 év, a maximális futamidő 20 év)
- 5.) Ha az egyéb hitelt választják, akkor a marge szabadon tölthető
Otthonom lakáscélú hitelnél: **12 havi BUBOR +3,25% - 4,50%**
Berendezem szabadcélú hitel: **12 havi BUBOR+ 3,75% - 5,00%**

Kamatkedvezmények:

- **0,25%** amennyiben az adós CREDITHEZ számlacsomagon kívül bármely fizetési számlát nyit a Sopron Bank Zrt-nél, és további

a) - 1,0%, amennyiben legalább havi 500.000 Ft (vagy annak megfelelő deviza) rendszeres jóváírás érkezik az adós ezen fizetési számlájára

vagy

b) -0,5%, amennyiben legalább havi 300.000 Ft (vagy annak megfelelő deviza) rendszeres jóváírás érkezik az adós ezen fizetési számlájára

A fenti számításon kívül a **havi adósságszolgálat és az igazolt havi nettó jövedelem arányát** is vizsgálni kell, mely az alábbi:

JTM= az ügyfélnek a hitelnyújtást követően fennálló havi adósságszolgálat és az igazolt havi nettó jövedelmének hányadosa azzal, hogy adóstársak esetén valamennyi adóstárs havi adósságszolgálat és igazolt havi nettó jövedelme összesítve értendő.

tehát:
$$\text{JTM} = \frac{\text{havi adósságszolgálat}}{\text{igazolt havi nettó jövedelem}}$$

Az ügyfél a JTM szempontjából abban az esetben minősül hitelképesnek, ha a JTM nem haladja meg a 40%-ot!

2.6. Hitelhez kapcsolódó egyéb feltételek

Életbiztosítás

Folyósítási feltétel a hitelhez kapcsolódó életbiztosítás bankra engedményezése, tulajdonosi érdekeltségünkben adódóan a Grawe Biztosító termékeit preferáljuk, melyek megköthetőek fiókjainkban.

Vagyonbiztosítás

A fedezetül szolgáló ingatlanra minden esetben **vagyonbiztosítást** kell kötni, melyen a Bank visszavonhatatlan kedvezményezetti jogát kell megjelölni vagy a biztosítási összegre zálogszerződést kell kötni (amennyiben a biztosítékul szolgáló ingatlan telek, úgy vagyonbiztosítást nem lehet kötni).

A vagyonbiztosítással szembeni elvárások:

- A vagyonbiztosításnak legalább a kölcsön lejáratáig kell élnie,
- **Bank visszavonhatatlan kedvezményezetti minősége előjegyeztetésének bemutatása**, vagy a Bank javára zálogjogosulti nyilatkozat bemutatása vagy a vagyonbiztosítási szerződésben foglalt biztosítási összegre vonatkozó követelése felett a Bankkal külön zálogszerződéssel zálogjog alapítása,
- A biztosítási összeg minimuma az ingatlan biztosítéki értéke kell, hogy legyen,
- A Bank kedvezményezetti joga vagy zálogjoga minimum a kölcsön összegének erejéig kell, hogy bejegyzésre kerüljön,
- A díjrendezettséget igazolni kell.

Adásvételi szerződés tartalmi követelményei:

A szerződésnek tartalmaznia kell:

- Eladó és vevő nevét, törvényben előírt adataikat,
- Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan pontos címét (ha ismert), helyrajzi számát, vételárát. Új építésű ingatlan esetében külön kell tartalmaznia a telekhányad értékét.
- A vételár forrásösszetételét (önerő, hitel, egyéb támogatás, munkáltatói hitel összege, stb.)
- A fizetés teljesítésének módját, mely csak utalás lehet, határidejét
- A banki hitel kizárólag az önerő teljes kifizetését követően vehető igénybe, amivel a teljes vételár megfizetésre kerül, az önerő megfizetéséről igazolás bank részére
- Amennyiben az adásvételi szerződés hatályba lépéséhez egyéb engedélyek/hozzájárulások kellene, úgy ezek adásvételi szerződésben történő felsorolása szükséges (pl. osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan vásárlása esetén a tulajdonostársak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata.
- Vevők tulajdonjog szerzésének mértékét (Pl. 1/1 vagy 1/2-1/2-ed, stb.)
- A tulajdonjog átruházásának módját (a tulajdonjogról eladó azonnal lemond vagy a tulajdonjogról átruházásra vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozat ügyvédi letétben kerül elhelyezésre)
- Azt, hogy az ingatlan per-,teher- és igénymentesen szerzik-e a vevők. Ha nem, meg kell jelölni a teher mértékét és azt, hogy az ingatlan milyen módon kerül tehermentesítésre: már az önerőből vagy csak a folyósítandó bankhitelből. Ez utóbbi esetben ki kell kötni, hogy a Bank egy összegben folyósítja a hitelt, melyből a tehermentesítéshez szükséges összeget közvetlenül a terhet bejegyző javára utalja el, a fennmaradó összeget pedig az eladó számlájára.
- Azt, hogy a szerződő felek sem szerzési, sem elidegenítési képességben nincsenek korlátozva.
- A Bank utolsó vételárrész teljesítő.

Konkrét hiteligény esetén az alábbiakról kell tájékoztatni az ügyfeleket:

- bank által kínált kölcsönök és állami támogatások típusairól, folyósításának feltételeiről (terméklapok)
- A kölcsönigénylőkkel és kötelezettségvállalókkal szemben támasztott alapvető követelményekről, a hitelképesség feltételeiről, a szükséges saját erő mértékéről, a kölcsönnyújtás feltételeként megkívánt biztosítékokkal szemben támasztott követelményekről.

Oktatási anyag a Sopron Bank Zrt. ügynökeinek

- A fedezetként szolgáló ingatlanokkal szemben támasztott alapvető banki követelményekről és az ingatlan értékbecsléséről
- Az életbiztosítás bankra engedményezéséről
- KHR rendszerbe történő bekerülésről
- Az adott célra igénybe vehető kölcsön és támogatás feltételei, kondíciói az érvényes terméklapok alapján (honlap).
- A kérelem benyújtásához szükséges alapvető iratok és műszaki dokumentumok, az ügylet várható költségei (műszaki ellenőrzési díj, értékbecslési díj, folyósítási költség, közjegyzői okiratba foglalási díj várható költsége, biztosítási díjak, stb.).
- A kölcsönösszeg és a hitelbiztosítéki érték kapcsolatáról.
- A hitelcél megvalósításának költsége és a szükséges saját erő.
- Az ügyintézés menete (kérelem befogadásának feltételei, műszaki ellenőrzés, bírálati idő, értesítés a döntésről, szerződéskötés)
- A folyósítás általános feltételei és módja (pl. folyósítás megkezdésének feltételei, vásárlás esetén az eladó részére, építkezés esetén a műszaki készütség alapján szakaszosan az építető részére, számlabenyújtási kötelezettség, stb.).
- A kölcsön felhasználására vonatkozóan, a lakáscél megvalósítása (építkezés befejezésére előírt határidő, használatbavételi engedély beszerzése, vásárlás esetében az eladónak történő kifizetés, átutalás).

2.7. Közvetítői tevékenységhez kapcsolódó dokumentumok

A hitelanyag beadásakor kitöltendő dokumentumok:

- **Meghatalmazás** (3.sz. melléklet), melyben ügyfél meghatalmazza a többes ügynököt/függő ügynököt, hogy a Sopron Bankhoz adja be a hitelügyletet
- **Átadás-átvételi jegyzőkönyv** (4. sz. melléklet)

3. Szükséges dokumentumok hol érhetőek el?

Terméklapok:

<http://www.sopronbank.hu/maganszemelyek/hitelek> (adott hiteltípusra kattintva a részletek menüpont alatt)

Kondíciós listák:

<http://www.sopronbank.hu/kondiciok>

Nyomatványok (kölcsönigénylő nyomtatványok, jövedelemigazolás):

http://www.sopronbank.hu/maganszemelyek/hitelek/kolcsonigenyles_letoltheto_dokumentumok

4. Fogyasztók tájékoztatása:

A fogyasztóknak nyújtott hitelekéről szóló **2009. évi CLXII. törvény, valamint az 56/2014 NGM rendelet** a hitelközvetítőkre az alábbi kötelező rendelkezéseket írja elő, amelyek betartására minden hitelközvetítő köteles.

4.1. Hitelszerződést megelőző tájékoztatás

A hitelközvetítő a hitelszerződés megkötését megelőzően a fogyasztó részére köteles olyan felvilágosítást adni, amelynek alapján a fogyasztó felmérheti, hogy az igénybe venni tervezett hitel megfelel-e az igényeinek és a pénzügyi teljesítőképességének.

A felvilágosításnak mindenekelőtt ki kell terjednie

- a hiteltermékek legfontosabb jellemzőire,

Oktatási anyag a Sopron Bank Zrt. ügynökeinek

- a fogyasztó pénzügyi helyzetére gyakorolt hatására
- a fizetés elmulasztásának következményeire, így különösen a késedelmi kamatra, a hitel felmondására és a biztosítékok érvényesítésére.

A felvilágosítás a fogyasztó számára érthető és áttekinthető kell, hogy legyen, reprezentatív példákkal kiegészítve.

A hitelközvetítő az általa teljesítendő tájékoztatással egyidejűleg közölni, illetve a tájékoztató iratokon feltüntetni köteles, hogy a fogyasztó érdekében vagy valamely - egy, illetve több - hitelező képviselőjében jár el.

A hitelközvetítő a fogyasztó által részére fizetendő díj-, költség- és egyéb fizetési kötelezettségről a hitelszerződés megkötését megelőzően a fogyasztót tájékoztatni, és az erről való megegyezést papíron vagy más tartós adathordozón rögzíteni köteles.

Ha hitelező megbízásából eljáró hitelközvetítő részére a fogyasztót terheli díj-, költség- vagy egyéb fizetési kötelezettség, a hitelközvetítő a teljes hiteldíj mutató számítása érdekében köteles e fizetési kötelezettség mértékéről a hitelezőt tájékoztatni.

Ha a fogyasztó igénybe kívánja venni szolgáltatását, a fogyasztó által megadott tájékoztatás alapján a hitelközvetítő szóbeli tájékoztatást ad

- a) az igényelhető hitel lehetséges összegéről,
 - b) a kamatozás módjáról (fix kamatozású, referencia-kamatlábbhoz kötött, vagy kamatperiódusokban rögzített) és a kamat módosításának lehetőségéről,
 - c) a reprezentatívnak tekinthető teljes hiteldíj mutatóról,
 - d) a törlesztőrészek összegéről és a törlesztés gyakoriságáról, valamint
 - e) a hitel választható futamidejéről.
- továbbá szükség esetén
- f) a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatóról,
 - g) a havi nettó jövedelem igazolásának módjáról,
 - h) a havi adósságszolgálat számításának módjáról,
 - i) ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett vagy gépjármű vásárlására nyújtandó hitelnél a kitétség értékére vonatkozó előírásról.

Referencia-kamatlábbhoz kötött hitelszerződés ajánlása esetén a szóbeli tájékoztatásnak arra is ki kell terjednie, hogy

- a) milyen gyakran változhat a referencia-kamatláb,
- b) a kamat és ennek megfelelően a fizetendő törlesztőrészlet a kamatfelár változásának hiányában is módosulhat, amely nem minősül egyoldalú szerződésmódosításnak,
- c) a törlesztőrészlet hitelszerződés szerinti számítása függvényében - így különösen az egyenlő összegű (annuitásos) törlesztőrészlet számítási módszere alkalmazása esetén - a kamat módosítása nincs egyenes arányban a törlesztőrészlet változásával.

Kamatperiódusokban rögzített hitelszerződés ajánlása esetén a szóbeli tájékoztatásnak arra is ki kell terjednie, hogy a törlesztőrészlet hitelszerződés szerinti számítása függvényében - így különösen az egyenlő összegű (annuitásos) törlesztőrészlet számítási módszere alkalmazása esetén - a kamat kamatperiódus lejártához kapcsolódó módosítása nincs egyenes arányban a törlesztőrészlet változásával.

Deviza alapú hitelszerződés esetén a szóbeli tájékoztatásnak arra is ki kell terjednie, hogy az árfolyamkockázatot a fogyasztó viseli, így a kamat változatlansága esetén is a törlesztőrészlet annyi százalékkal változhat (növekedhet vagy csökkenhet), amennyivel az adott deviza Ft/v. 21/B. §-a szerint meghatározott árfolyama változik.

A szóbeli tájékoztatásának arra is ki kell térnie, hogy a fogyasztónak a hitelszerződés megkötésekor felelősen kell eljárnia, felelős döntést kell hoznia, ennek érdekében fel kell hívni a figyelmet arra, hogy

- a) a fogyasztó kizárólag alaposan áttanulmányozott és megértett hitelszerződést írjon alá,
b) a fogyasztó pénzügyi teljesítőképességének romlása, így különösen a rendszeres jövedelmének csökkenése vagy más rendkívüli kiadás felmerülése nem mentesíti a hitelszerződésben foglaltak teljesítése alól,
c) fizetési nehézség esetén a fogyasztó mielőbb tájékoztassa hitelezőjét, annak érdekében, hogy a hitelszerződés felmondásának megelőzése érdekében lehetőség legyen a közös megoldás keresésére,
d) a lejárt tartozás esetén a szerződésben meghatározott késedelmi kamat kerül felszámításra,
e) a nem szerződésszerű teljesítés esetén a hitelező a hitelszerződést azonnali hatállyal felmondhatja, amellyel a teljes tartozás lejárttá és egy összegben esedékesé válik, valamint a hitelező a tartozás meg nem fizetése esetén a biztosítékok érvényesítésére jogosult,
f) a hitelező által felmondott hitelszerződésből eredő tartozások érvényesítésének költségei is a fogyasztót terhelik, valamint - ha a biztosíték nem elegendő a tartozás rendezésére - a fogyasztó jövedelmére, más vagyontárgyára is végrehajtás foganatosítható.

A hitelközvetítő a fogyasztó tájékoztatása során írásban vagy más tartós adathordozón a fogyasztó rendelkezésére bocsátja a fogyasztó által előnyben részesített hitelszerződés törlesztőrészlete változásának lehetséges hatásait bemutató **10. számú melléklet** szerinti minta táblázatot. (56/2014 NGM rendelet 1. számú melléklete)

A minta táblázatot a hitelező és a hitelközvetítő a mellékletben meghatározottak szerint tölti ki.

4.2. Általános tájékoztatás a hitelszerződés megkötését megelőzően JELZÁLOGHITELEK ESETÉBEN NEM KELL ALKALMAZNI

A hitelközvetítő a fenti felvilágosítás mellett, kellő időben, de azt megelőzően, hogy a fogyasztót bármilyen ajánlat vagy hitelszerződés kötné, köteles a fogyasztót a szóba jöhető hiteltermék tekintetében – a jelen dokumentum **6. számú melléklete** (a 2009. évi CLXII. törvény 1. számú melléklete) szerinti formanyomtatvány felhasználásával - papíron vagy más tartós adathordozón tájékoztatni.

4.3. Tájékoztató fizetési számlához kapcsolódó hitelkeret szerződés esetén

Fizetési számlához kapcsolódó hitelkeret esetén a hitelközvetítő - a **7. számú melléklet** (a 2009. évi CLXII. törvény 2. számú melléklete) szerinti formanyomtatvány felhasználásával tájékoztatja a fogyasztót

A hitelközvetítő a mellékletben meghatározott adatokon kívül kizárólag a 6. melléklet szerinti formanyomtatványtól elkülönítetten adhat tájékoztatást.

A 6. illetve a 7. számú melléklet átvételét a fogyasztó aláírásával igazolni köteles.

4.4. Tájékoztató jelzáloghitel szerződés esetén

Jelzáloghitel igénylése esetén a hitelező és adott esetben a hitelközvetítő azt megelőzően, hogy a fogyasztót bármilyen hitelszerződés vagy ajánlat kötné, kellő időben köteles papíron vagy más tartós adathordozón - a fogyasztó által megadott információk alapján - az alábbi tájékoztatást nyújtani a fogyasztónak:

a) általános tájékoztatás a hitelező által kínált jelzáloghitelről a **8. számú melléklet** (a 2009. évi CLXII. törvény 3. számú melléklete) szerint

b) személyre szóló tájékoztatást a **9. számú melléklet** (a 2009. évi CLXII. törvény 4. számú melléklete) szerinti formanyomtatvány kitöltésével.

A b) pontban meghatározott tájékoztatást a fogyasztó által meghatározott hitelcélhoz igazodva (konkrét hitelösszegre és futamidőre) a hitelbírálattal elvégzését megelőzően kell átadni.

A jelzáloghitelt igénylő fogyasztót tájékoztatni kell a fent meghatározott tájékoztatókkal kapcsolatos kérdésekben illetékes szervezetről a név és telefonszám megadásával.

Mellékletek

1. sz. melléklet: Meghatalmazás
2. sz. melléklet: Átadás-átvételi jegyzőkönyv
3. sz. melléklet: Fiókok, elérhetőségek
4. sz. melléklet: Általános tájékoztatás a jelzáloghitelekről

Meghatalmazás

Alulírott

Név:	
Leánykori név:	
Cím:	
Anyja neve:	
Születési helye:	
Születési ideje:	
Személyi igazolvány száma:	
Adóazonosító jele:	
Cégjegyzékszám/egyéni vállalkozói/kamarai ig.szám:	
Székhelye:	
Adószáma:	

(továbbiakban: Igénylő) kijelentem, hogy

Cégnév:	
Székhely:	
Cégjegyzékszám/egyéni vállalkozói/kamarai ig.szám:	
Adószám:	

(továbbiakban: Megbízott), vagy
(név, lakcím, szem.ig. szám), mint a megbízott alkalmazottja a
..... típusú banki termék iránti igényemet, és az ehhez
kapcsolódó valamennyi okiratot a Sopron Bank Zrt.-hez (Székhely: 9400 Sopron,
Kossuth L. U 19., cégjegyzékszám:08-10-001774, KSH szám: 12951659-6419-114-
08) eljuttassa, és ott teljes jogkörrel képviseljen.

Tudomással bírok arról, hogy kérelmem benyújtását követően adataim banktitokká
válnak.

Jelen felhatalmazás nem terjed ki a banki ügyfélszerződés aláírására, illetve az adott
ügylettel kapcsolatban semmiféle kötelezettségvállalásra, annak időpontjáról
meghatalmazottamon keresztül / közvetlen értesítésemet kérem.

**Kijelentem, hogy a Megbízott vagy alkalmazottja és köztem esetlegesen
létrejött vagy létrejövő bármilyen, a kölcsön ügyintézésével kapcsolatos
további megállapodásból (különösen amely sikerdíj vagy egyéb juttatás
kikötését tartalmazza) eredően a Bankot semmilyen felelősség nem terheli.**

Kelt:

.....

Igénylő (adós)

Igénylő (Adóstárs)

Közvetítő

Előttünk, mint tanúk előtt:

1. Név:

Aláírás:

Cím:

Szig. szám:

2. Név:

Aláírás:

Cím:

Szig. szám:

2. számú melléklet

Pénzügyi Szolgáltatás Közvetítése esetén
Átadás - átvételi jegyzőkönyv

A 20.....-én kelt Megbízási szerződés alapján, valamint ügyfél megbízásából a Megbízott az alábbi okiratokat adja át a Sopron Bank Burgenland Zrt. részére ügyintézés céljából:

- Kölcsönkérelmi nyomtatvány
- Személyigazolvány, lakcímkártya, adókártya fénymásolata
- Munkáltatói igazolás (jövedelem, vagy munkaviszony)
- Tulajdoni lap
- Adás-vételi szerződés
- Állami támogatás igénylő adatlap
- Értékbecslés
- Építési engedély
- Építési tervdokumentáció
- Költségvetés
- Házassági anyakönyvi kivonat
- Születési anyakönyvi kivonat
- Iskolalátogatási igazolás/hallgatói jogviszony igazolás
- Adóbevallás
- Főkönyvi kivonat
- Mérleg
- Cégekivonat
- Társasági szerződés/Alapító okirat és módosításai
- Aláírási címpéldány
- NAV jöv. igazolás
- Nemleges NAV igazolás
- Nemleges TB igazolás
- Nemleges VPOP igazolás
- Nemleges helyi adó igazolás
- Egyéb:

Keltezés:

Átadtam: Ügynök

Átvettem: Sopron Bank Burgenland Zrt./ Ügyintéző

Fiókok, elérhetőségek

Munkatársaink elérhetőségét megtalálja a http://www.sopronbank.hu/elerhetosegeink/fiok_lista oldalon, budapesti fiókok címei és elérhetőségei:

BUDAPEST Budai fiók
1023 Budapest
Lajos u. 4-6.
+36 1/ 336 3144
+36 30/ 551 6583

BUDAPEST Pesti fiók
1051 Budapest
Bajcsy-Zsilinszky út 12.
+36 1/ 327 9073
+36 30/ 551 6583

SZABÓ Szilvia
Retail régióvezető
Regionalleiterin



Sopron Bank Burgenland Zrt. | 1023 Budapest | Lajos u. 4 - 6.
Tel: +36 1/ 336 3144 | Fax: +36 1/ 336 3149 | Mobil: +36 30/ 551 6583
E-mail: szabosz@sopronbank.hu | Internet: <http://www.sopronbank.hu>
Facebook: <http://www.facebook.com/sopronbank>

Általános tájékoztató a jelzáloghitelekről

1. Hitelező/hitelközvetítő adatai	
a hitelező neve (cégneve)	Sopron Bank Zrt.
levelezési címe	9400. Sopron, Kossuth L. u. 19.
amennyiben van, a hitelközvetítő neve (cégneve) és címe (székhelye).	
2. A jelzáloghitellel kapcsolatos adatok:	
felhasználási célok, amelyre a hitel fordítható	Lakáscélok: Új és használt lakóingatlan vásárlás, új lakóingatlan építés, meglévő lakóingatlan bővítése, korszerűsítése, építési telek vásárlása Szabadfelhasználás (hitelcél igazolásával)
a jelzáloghitel biztosítékai,	Ingatlanon (kizárólag Magyarország területén) alapított jelzálogjog, vagyon- és életbiztosítás esetén a Bank feltételen és visszavonhatatlan kedvezményezettkénti megjelölése, vagy a biztosítási összegre a Bank zálogjogosulti megjelölése, közjegyzői okirat, felhatalmazás azonnali beszedési megbízás teljesítésére, követelésen alapított zálogjog, készfizető kezesség vállalás (hiteldöntés függvényében)
a hitel lehetséges futamideje	1-20 év (hiteldöntés függvényében)
a hitelező által kínált jelzáloghitelek típusai, fix kamatozású, referencia-kamatlábhoz kötött vagy kamatperiódusokban rögzített, a kamatozás jellemzőinek rövid ismertetése beleértve a fogyasztót érintő hatásokat; alkalmazása esetén kamatfelár, kamatváltoztatási vagy kamatfelár-változtatási mutató,	<p>Hiteltípusok:</p> <p>1) Lakáscélú hitelek: Állami kamattámogatott hitel, Fészekrakó állami kamattámogatott hitel Piaci lakáshitel, Fészekrakó piaci lakáshitel</p> <p>2) Szabadfelhasználású hitel Az állami kamattámogatásos hitelek kivételével valamennyi hitelhez kapcsolható induló banki költségek nélküli konstrukció (értékbecslési/műszaki ellenőrzési díj, folyósítási jutalék, és a közokirat költségét a Bank átvállalja)</p> <p>A kamatozás módja a 2009.évi CLXII. törvény 17/C. §-a alapján a következő lehet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fix kamatozás, - az MNB honlapján közzétett referencia-kamatláb + fix kamatfelár, - az MNB honlapján közzétett referencia-kamatláb + legalább 3 éves kamatperiódusú kamatfelár, - legalább 3 éves kamatperiódusban rögzített kamatláb. <p>Fenti meghatározások részletesen a következőket jelentik:</p> <p>a) Fix kamatozás: A megadott kamatláb a hitel teljes futamideje alatt változatlan.</p> <p>b) Az MNB honlapján közzétett referencia-kamatláb + fix kamatfelár: Bank kiválasztja az MNB által megadott referencia-kamatláb fajtáját, amelyet használni kíván (pl. 3 havi BUBOR vagy 12 havi BUBOR), majd ehhez hozzáadja a hirdetményben megadott kamatfelárat. A kölcsön teljes kamatlába a referencia-kamatláb változásától, illetve a Bank által alkalmazott kamatfelár-változtatási mutatótól függ.</p> <p>c) Az MNB honlapján közzétett referencia-kamatláb + legalább 3 éves kamatperiódusú kamatfelár: Bank kiválasztja az MNB által megadott referencia-kamatláb fajtáját, amelyet használni kíván (pl. 3 havi BUBOR vagy 12 havi BUBOR), majd ehhez hozzáadja a hirdetményben megadott kamatfelárat. A kamatfelár leggyakrabban 3 évente változtatható a hirdetményben feltüntetett kamatfelár-változtatási mutató képlete szerint. A kölcsön teljes kamatlába a referencia-kamatláb változásától, illetve a Bank</p>

Oktatási anyag a Sopron Bank Zrt. ügynökeinek

	<p>által alkalmazott kamatfelár-változtatási mutatótól függ. d) Legalább 3 éves kamatperiódusban rögzített kamatláb: A hitel kamatlába fixen megadott érték, mely leggyakrabban 3 évente változtatható a hirdetményben feltüntetett kamat-változtatási mutató képlete szerint.</p>
<p>egy reprezentatív példával a hitel teljes összege, a hitel teljes díja, a fogyasztó által fizetendő teljes összeg és a teljes hiteldíj mutató,</p>	<p>Példa: Piaci lakásvásárlási hitel Hitelösszeg: 5.000.000 Ft Futamidő: 20 év Fogyasztót terhelő egyszeri költségek: 162.950 Ft Fogyasztót terhelő folyamatos költségek: 3.750 Ft/hó (törlesztő részleten felül fizetendő) THM:10,23%</p>
<p>a jelzáloghitel teljes díjába bele nem számított további költségek és díjak, ha van ilyen,</p>	<p>Tipikus hitel: Piaci lakásvásárlási hitel Hitelösszeg: 5.000.000 Ft Futamidő: 20 év Egyszeri költségek: Értékbecslés: 30.000 Ft/ingatlan Jelzálog bejegyzés földhivatali költsége: 12.600 Ft/ingatlan Tulajdoni lap földhivatalból: 6.250 Ft/ingatlan Tulajdoni lap Takarnet rendszerből: 4.100 Ft/ingatlan Földhivatali ügyintézési díj Takarnet rendszeren keresztül: 1.000 Ft / alkalom Folyósítási jutalék: 75.000 Ft Közjegyzői okirat költsége: 35.000 Ft (becsült adat, a közjegyző határozza meg) Folyamatos költségek: Lakásbiztosítás: 2.000 Ft/hó (becsült adat) Csoportos hitelfedezeti életbiztosítás: 2.000 Ft/hó</p>
<p>a hitelező által kínált törlesztési lehetőségek, beleértve a törlesztőrészek számát, összegét és a törlesztés gyakoriságát,</p>	<p>A Sopron Bank Zrt. fogyasztóknak nyújtott jelzálog hitelei annuitásos törlesztéssel vehetőek igénybe. A törlesztő részek száma lakáscélú hitelek esetén maximum 240 db, szabadfelhasználású hitel esetén maximum 240 db. Valamennyi fogyasztóknak nyújtott jelzálogfedezetű hitel havi törlesztési gyakoriságú.</p>
<p>az előtörlesztés lehetősége és annak feltételei,</p>	<p>A fogyasztó minden esetben élhet a hitel részleges vagy teljes előtörlesztésével (végtörlesztés). A hitel előtörlesztése esetén Bank jogosult az előtörlesztés (végtörlesztés) miatt keletkező költségeinek megtérítésére. Az érvényesített költségek mértékét a Bank mindenkor hatályos Hirdetménye tartalmazza. Az Ügyfél köteles előtörlesztési szándékáról az előtörlesztés napját megelőző öt banki munkanappal visszavonhatatlan írásos nyilatkozattal a Bankot tájékoztatni. Részelőtörlesztés esetén az Ügyfél választása alapján az előtörlesztés annuitásos hitelek esetén oly módon történik, hogy változatlan futamidő mellett a törlesztő összeg(ek) arányosan csökken(ek), vagy csak a legkésőbb esedékes törlesztő összeg csökken, vagy a következő törlesztő összeg csökken.</p>
<p>a fedezetül szolgáló ingatlan értékelésének szükségessége, ki végezteti el az értékelést és a fogyasztót ezzel kapcsolatban milyen költség terheli,</p>	<p>Valamennyi jelzáloghitel esetén szükséges az ingatlan értékelése, a Bank által elfogadott mindenkor aktuális értékbecslők listáját a hitelintéző munkatárs jelen dokumentum mellékleteként bocsátja rendelkezésre. Az értékbecslés készíttetését a fogyasztó rendeli meg, akit ezzel kapcsolatban az értékbecslővel történő egyedi megállapodás alapján költség terheli (az induló költség nélküli konstrukcióban a Bank az értékbecslés költségét, akciós konstrukcióban annak egy részét a Hirdetmény szerint átvállalja).</p>

Oktatási anyag a Sopron Bank Zrt. ügynökeinek

<p>azok a kapcsolódó szolgáltatások, amelyeket a fogyasztónak igénybe kell vennie a hitel felvételéhez vagy a meghirdetett feltételek melletti felvételéhez, ha van rá lehetőség annak feltüntetésére, hogy a kapcsolódó szolgáltatásokat a hitelezőtől eltérő szolgáltatótól lehet megvenni, illetve a kapcsolódó szolgáltatás külön szerződéses jogviszony létrejöttéhez kötött-e,</p>	<p>Adósra kötött életbiztosítás, illetve vagyonbiztosítás a biztosítékul szolgáló ingatlanra vonatkozóan, ezek azonban a Banktól eltérő szolgáltatótól is igénybe lehet venni.</p>
<p>általános figyelmeztetés a hitelszerződés be nem tartásának lehetséges következményeire,</p>	<p>Fizetési nehézség esetén a fogyasztó mielőbb tájékoztassa hitelezőjét, annak érdekében, hogy a hitelszerződés felmondásának megelőzése érdekében lehetőség legyen a közös megoldás keresésére, Lejárt tartozás esetén a szerződésben meghatározott késedelmi kamat kerül felszámításra, Nem szerződésszerű teljesítés esetén a hitelező a hitelszerződést azonnali hatállyal felmondhatja, amellyel a teljes tartozás lejárttá és egy összegben esedékessé válik, valamint a hitelező a tartozás meg nem fizetése esetén a biztosítékok érvényesítésére jogosult, A hitelező által felmondott hitelszerződésből eredő tartozások érvényesítésének költségei is a fogyasztót terhelik, valamint - ha a biztosíték nem elegendő a tartozás rendezésére - a fogyasztó jövedelmére, más vagyontárgyára is végrehajtás foganatosítható.</p>
<p>a lakáshitelek törlesztéséhez kapcsolódó adókedvezményre és egyéb állami támogatásra vonatkozó általános tájékoztatás, illetve tájékoztatás arról, hogy hol lehet további felvilágosítást kapni,</p>	<p>Lakáshitelhez kapcsolódó állami támogatás Kamattámogatásos hitel és Fészekrakó hitel esetén vehető igénybe. Az Önkormányzati Minisztérium által szerkesztett tájékoztató bankfiókjainkban érhető el, illetve az Önkormányzati Minisztérium honlapján érhető el.</p>
<p>adott esetben a hitelbírálat időtartama.</p>	<p>Minden szükséges dokumentum benyújtásától számított 1-3 hét, amely a hitelbírálati folyamatban részt vevő banki erőforrások leterheltségétől függően ettől eltérhet. Bank törekszik a minél gyorsabb hitelbírálati döntés meghozatalára.</p>

A jelen dokumentumban megadott tájékoztató adatokat megértettem, azokat a Sopron Bank ügyintézője részemre elmagyarázta.

kelt:,

.....
a tájékoztató alanya
név:.....

.....
banki ügyintéző
név:.....

NYELVI ZÁRADÉK

A magyar nyelvet nem értő Ügyfél kijelentem, hogy a jelen tájékoztatót a *banki ügyintéző / tolmács*, mint hitelesítő személy számomra teljes körűen megmagyarázta, melynek tartalmát megértettem és tudomásul vettem.

.....
a tájékoztató alanya

Ich als ungarisch nicht verstehender Kunde erkläre hiermit, dass mir die vorliegende Benachrichtigung von der *Bankangestellte / Dolmetscher/in* als Begläubiger voll erklärt wurde, weiters nach der Erklärung habe ich deren Inhalt verstanden und zur Kenntnis genommen.

.....

Kunde

I as a client who does not understand the Hungarian language hereby declare that this information sheet was fully explained by the *bank account manager / interpreter* as verifier person and after the explanation I understood and acknowledged the content of it.

.....

Client

Oktatási anyag a Sopron Bank Zrt. ügynökeinek

A tájékoztató tartalmát elmagyarázó kijelentem, mint hitelesítő személy, hogy jelen tájékoztató tartalmát az ügyfél által értett nyelven elmagyaráztam, amit az ügyfél visszaigazoltan megértett.

A tájékoztató aláírását tanúsító banki ügyintéző:*

1. Név:

Aláírás:

Cím:

Sz. ig. szám:

* csak akkor kitöltendő, ha tolmács a 1. sz. hitele

2. Név:

Aláírás:

Cím:

Sz. ig. szám:

A tájékoztató 1 példányát átvettem:

/Dátum, Ügyfél aláírása/