

**A kölcsönszerződésekhez kapcsolódó valamennyi jog és kötelezettség átruházására került a Raiffeisen Bank Zrt. (a továbbiakban: Bank) részére 2018. október 5. napján. Az átruházást követően módosuló szabályokat jelen dokumentum tartalmazza. Az átruházást megelőzően bekövetkezett pénzügyi eseményekre irányadó szabályok nem módosulnak.**

**Érvényes: 2018. október 05-től**

Az AEGON Magyarország Hitel Zrt. szolgáltatásának nyújtását elősegítő közvetítő neve és címe<sup>1</sup>:

Cégnév:	
Székhely:	

A kölcsön **jelzálogalapú**, fedezetét a kiváltandó kölcsönügylet fedezeteként szereplő, a hitelező által elfogadott fedezeti értékkel bíró terhelt ingatlan jelenti. A kölcsönt az ügyfél EU-n belüli székhelyű hitelintézetből, vagy pénzügyi vállalkozástól (továbbiakban előző finanszírozó bank) felvett annuitív (egyenletes) törlesztésű jelzálogkölcsöne kiváltására használhatja fel. A jelen általános tájékoztatóban megjelölt terméken kívül a hitelező az alábbi típusú jelzáloghiteleket nyújtja ügyfeleinek:

- Ingatlancélú kölcsön, Biztosítással kombinált ingatlancélú kölcsön;
- Szabadfelhasználású kölcsön, Biztosítással kombinált szabadfelhasználású kölcsön;
- Hitelcsere Program keretében nyújtott kölcsön;
- Végörlesztő kölcsön, Biztosítással kombinált végörlesztő kölcsön

A kölcsön nem igényelhető az AEGON Magyarország Hitel Zrt. által folyósított kölcsönök kiváltására.

Az AEGON Magyarország Hitel Zrt. a kölcsönkérelmet a szükséges **dokumentumok** hiánytalan **benyújtása után 7-30 munkanapon belül** elbírálja.

A kölcsön forint (HUF) devizanemben kerül nyilvántartásra és folyósításra, a törlesztés forintban történik.

#### 1. A kölcsönfelvevő

Az AEGON Magyarország Hitel Zrt. Hitelcsere Program kölcsönét minden 18. életévét betöltött, cselekvőképességű magánszemély igénybe veheti, aki az AEGON Magyarország Hitel Zrt. adóminősítése alapján hitelképes és az alábbiakban meghatározott megfelelő hiteltörlesztési múltat illetve jövedelmet igazol.

Amennyiben az Adós életkora a kölcsön végső lejáratának időpontjában meghaladja a 75 évet, úgy hitelező által elfogadott adóminősítéssel rendelkező olyan Adóstárs vagy kiegészítő fedezetként elfogadott fedezeti értékkel bíró kezes bevonása szükséges, aki megfelel az életkori korlátnak. A kiváltásra kerülő kölcsönügylet valamennyi szereplőjét be kell vonni az új kölcsönügyletbe, ezért a kölcsönkérelem benyújtásakor kérjük az eredeti kölcsön- és zálogszerződés bemutatását.

#### 2. Zálogkötelezettek

A kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlan(ok) tulajdonosa(i) a kölcsönügylet zálogkötelezettje(i). A fedezetül felajánlott ingatlan tulajdonosa 18. életévét betöltött, cselekvőképességű magánszemély lehet.

#### 3. A kölcsön összege

A nyújtható kölcsön minimális összege 8 000 000 Ft maximális összege nem korlátozott, de 30 000 000 Ft-nak megfelelő deviza kölcsönösszegetől egyedi elbírálás szükséges. A kölcsön összegét a fedezetként felajánlott ingatlan hitelbiztosítéki értéke, továbbá a kiegészítő fedezetként felajánlott visszavásárlási értékkel bíró megtakarítási életbiztosítás határozza meg.

**4. A kölcsön futamideje**

A kölcsön futamideje, az Adós eltérő rendelkezésének hiányában megegyezik a kiváltandó kölcsön futamidejével, hónapokban kerül meghatározásra, minimum 24, maximum 420 hónap.

**5. Díjak, költségek, kamatok**

Az AEGON Magyarország Hitel Zrt. által alkalmazott kamatok, költségek, díjtételek, illetve egyéb járulékos költségek (kezelési költség, elő-, végtörlesztési díj, szerződés módosítási díj, különjárási díj, ügyintézési díj, felmondási díj) megfizetését és számítási módját a mindenkor hatályos Lakossági Üzletszabályzat, azok listáját és mértékét a jelen terméktájékoztató 1. sz. mellékletét képező Hirdetmény tartalmazza.

Amennyiben a kiváltandó kölcsön eltérő devizanemű, úgy az AEGON Magyarország Hitel Zrt. a devizában meghatározott törlesztő-részletet az MNB által a jóváhagyás napján alkalmazott deviza középárfolyamokon váltja a kölcsön devizanemére.

A kölcsön összeget Társaságunk a kiváltandó kölcsön alapján fennálló tartozás, a kölcsön devizanemének átváltásából eredő árfolyamváltozásból származó kockázat lefedése érdekében alkalmazott tartalék és a folyósítási díj figyelembe vételével állapítja meg.

A kamatok, díjak, költségek változtathatók AEGON Magyarország Hitel Zrt. által egyoldalúan módosíthatók meghatározott esetekben. Azon ok-okozati feltételeket, mely alapján a kamatok, díjak és költségek megváltoztathatók a mindenkor érvényes Üzletszabályzat és Kölcsönszerződés együttesen tartalmazzák.

A fedezetül felajánlott ingatlan forgalmi értékének megállapítása érdekében előzetes értékbecslés szükséges, ahol a forgalmi értéket kizárólag az AEGON Magyarország Hitel Zrt. megbízottja határozza meg a jogszabályi előírások alapján, az értékbecslési díj megfizetése ellenében.

A hitelezővel szerződéses jogviszonyban álló értékbecslők listája:

- Auditor Szolnok Kft.;
- Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.;
- Fundament 96 Kft
- Habitas Kft.;
- JSP Hungary Kft
- Margaréta Kft.;
- Nalata Kft.;
- Otviga Kft.;
- Pátria Consult Zrt.

A THM rendeletben meghatározott (5 Mft) és egy – az AEGON Hitelnél – tipikus jelzáloghitel (10 Mft összegű hitel HUF devizanemben) esetében a fogyasztót terhelő költségek az alábbiak szerint alakulnak:

	5 millió Ft esetén	10 millió Ft esetén
Értékbecslés díja / ingatlan	31 250 Ft	31 250 Ft
Folyósítási díj	75 000 Ft / 115 000 Ft**	150 000 Ft / 230 000 Ft**
Földhivatali ügyintézés díja / ingatlan	12 600 Ft / 0 Ft**	12 600 Ft / 0 Ft**
Vagyonbiztosítás havidíja / ingatlan*	1 413 Ft	1 413 Ft
Közjegyzői okiratba foglalás díja	45 500 Ft / 0 Ft**	57 000 Ft / 0 Ft**
Összesen	165 763 Ft / 147 663 Ft**	252 263 Ft / 262 663 Ft**

\* budapesti, XIV. kerületi, 54 nm-es társasházi lakás esetén

\*\* a kezdeti költségek megfinanszírozása esetén

A szerződések alapján, az Adós(ok) (és amennyiben bevonásra kerül, úgy a kezes) egyoldalú, közokiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozatot tesznek, vagy a szerződéses nyilatkozatukat többoldalú közjegyzői okiratba foglalják. Ennek költségeit a mindenkor Hirdetményben meghatározott esetekben a Hitelező viseli.

A jelzálogjog közokiratba foglalásának, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének – jogszabályban meghatározott mértékű – díját a mindenkor Hirdetményben meghatározott esetekben szintén a Hitelező viseli. A kiváltásra kerülő kölcsön törlesztéséhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási díjat a mindenkor Hirdetményben meghatározott esetekben a Kölcsönfelvevő viseli. Az *ingatlan-nyilvántartási bejegyzés igazgatás szolgáltatási díja jelenleg ingatlanonként 12 600 forint, míg a törlés díja ingatlanonként 6 600 forint.*

#### 6. A kölcsön kamatperiódusa

A kamatperiódus a kölcsön ügyleti kamatára vonatkozó a Hirdetményben közzétett azon időszak, amely időszak alatt a megállapított ügyleti kamat mértéke állandó. A kamatperiódus jelenleg 6 hónap. A kamat az első kamatperiódus tekintetében, illetve amíg a hitelező nem él a kamatváltoztatás jogával rögzítettnek tekinthető. A hitelező bármikor jogosult az ügyleti kamat mértékét egyoldalúan csökkenteni.

#### 7. A kölcsön biztosítékai

A kölcsön ingatlanfedezeteként az AEGON Magyarország Hitel Zrt. csak Magyarország területén lévő, önállóan forgalomképes és – főszabály szerint – csak az Előző Finanszírozó által terhelt ingatlant fogad el.

A nyújtott kölcsön elsődleges ingatlanfedezete az Adós vagy a kölcsönügyletben Adóstársként részt vevő személy tulajdonában lévő ingatlan(ok). A kölcsönfelvevő jogosult kiegészítő, és helyettesítő ingatlanfedezet felajánlására is.

Az AEGON Magyarország Hitel Zrt. előírja, hogy a felajánlott ingatlan tulajdonosait - kivéve osztatlan közös tulajdonban álló ingatlan esetén a fedezetül nem szolgáló ingatlan(ok) tulajdonosait - zálogköteleztként be kell vonni a szerződésbe. Telekkönyvön kívüli tulajdonosok, így házastárs/élettárs esetében – amennyiben az ingatlan vélelmezett közös vagyon része – a házastárs/élettárs zálogköteleztként a szerződésbe belép.

A hitelcéllal érintett ingatlan vonatkozásában az AEGON Magyarország Hitel Zrt. hozzájárul – kizárólag az őt megillető jelzálogjogot követő rangsorban – azon jelzálogjogok bejegyzéséhez, amelyek az AEGON Magyarország Hitel Zrt. által nyújtott kölcsön szerinti hitelcélhoz közvetlenül kapcsolódnak. (pl. munkáltatói lakáscélú kölcsön).

A kölcsön biztosítékaként elsősorban a fedezetül felajánlott ingatlanon alapított első helyi jelzálogjog szolgál. **Társaságunk opciós jogot nem alapít a kölcsön biztosítékaként az ingatlanon.** Ha a kiváltandó kölcsön céljához a Magyar Állam vagy az önkormányzat is támogatást nyújtott, úgy a támogatások jelzálogjog bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásban az AEGON Magyarország Hitel Zrt. által nyújtandó kölcsön jelzálogjog bejegyzését megelőzheti. A kölcsön oly módon nyújtható, hogy a már első helyen bejegyzett jelzálog összege és az AEGON Magyarország Hitel Zrt. által az ingatlan fedezet alapján folyósítandó kölcsön összege együttesen nem haladhatja meg az AEGON Magyarország Hitel Zrt. szabályzataiban a piaci érték százalékában meghatározott maximum értékét.

Az AEGON Magyarország Hitel Zrt. a bírálattal az Állam által nyújtott közvetlen támogatás biztosítására, az Állam javára a 12/2001 (I.31.) Korm. rendelet alapján bejegyzett jelzálogjog összeget az alábbiak alapján veszi teherként figyelembe:

- Amennyiben az Állam által nyújtott támogatás alapját képező gyermekvállalás:
  - teljes mértékben teljesült: 25%
  - részben teljesült: 75%
  - nem teljesült: 100%

Az ingatlanfedezetet – legkésőbb a kölcsön folyósításáig – annak tulajdonosai kötelesek legalább tűz, víz és elemi kár kockázatokra vagyonbiztosítással biztosítani és e biztosítás kedvezményezettjeként a hitelösszeg és járulékai erejéig az AEGON Magyarország Hitel Zrt-t kedvezményezetttként megjelölni. A biztosítást a kölcsönfelvevő köteles a kölcsön teljes futamideje alatt fenntartani.

#### 8. A fizetőképesség vizsgálata

Az Ügyfél akkor bizonyul hitelképesnek, ha az AEGON Magyarország Hitel Zrt. természetes személyekre vonatkozó adóminősítése szerint hitelezhető.

A fizetőképesség meghatározásának eredménye az ügyféllimit.

A kölcsönfelvevő részére ténylegesen nyújtható kölcsön összege az alábbi szempontok együttes vizsgálatával (ügyletlimit) kerül meghatározásra:

- A kölcsönfelvevő vagyoni helyzetének vizsgálata (ügyféllimit)
- A fedezetként felajánlott ingatlan(ok) értékbecslő által megállapított forgalmi értéke és Hitelbiztosítéki értéke (fedezeti limit)
- A pótfedezetként felajánlott életbiztosítás visszavásárlási értéke (biztosításfedezeti limit)

#### 9. Szerződéskötés

A szerződéskötés feltétele egyik az AEGON Magyarország Hitel Zrt. által elfogadott, és pozitívan elbírált kölcsönkérelem. A kölcsönszerződést az Adós(ok)nak (és amennyiben bevonásra kerül, úgy a Kezesnek), a zálogszerződést a zálogkötelezett(ek)nek (és amennyiben van, úgy a Haszonélvezőnek) kell aláírnia. Az AEGON Magyarország Hitel Zrt. javára szóló jelzálogjog földhivatali bejegyzése érdekében az általa meghatalmazott ügyvéd jár el.

#### 10. A kölcsön folyósítása

A kölcsönt az AEGON Magyarország Hitel Zrt. kizárólag átutalással folyósítja – az Adós rendelkezésétől függően:

- a kölcsönnek megfelelő forint összegben a kölcsönszerződésben meghatározottak szerinti napon érvényes Folyósítási árfolyammal számolva, vagy
- a kiváltandó kölcsön devizanemében (amennyiben ez eltér a Társaságunktól felvett kölcsön nyilvántartás szerinti devizanemétől: a kölcsönszerződésben meghatározottak szerinti napon érvényes folyósítási árfolyamon Folyósítási keresztárfolyammal számolva), vagy
- a nyilvántartás devizanemében

A folyósítás általános feltételei:

- A fedezeti ingatlan tulajdoni lapján a ingatlan nyilvántartásban az Aegon Magyarország Hitel Zrt kölcsönt biztosító jelzálogjoga legalább széljegyen szerepel.
- Az ingatlant terhelő – a kölcsönkérelem befogadásakor még fennállt – egyéb terhek teljes körűen törlésre kerültek, kivéve az előző finanszírozó jelzálogjogát illetve azon jogokat, amelyek fennmaradásához az AEGON Magyarország Hitel Zrt. írásban hozzájárult.
- A jelzálogul nyújtott ingatlanfedezet az AEGON Magyarország Hitel Zrt. által megkívánt módon, az AEGON Magyarország Hitel Zrt-t egyedüli kedvezményezettként megjelölve, biztosítva van.
- Ha kiegészítő fedezetként a kölcsönügyletbe bevonásra került, úgy a pótfedezetként nyújtott megtakarítási életbiztosítás az AEGON Magyarország Hitel Zrt. által megkívánt módon, az AEGON Magyarország Hitel Zrt-t elsőhelyi kedvezményezettként megjelölve, záradékolva van.
- Az előző finanszírozó bank 30 napnál nem régebbi írásbeli kimutatása a kiváltásra kerülő kölcsönrel kapcsolatban fennálló teljes tartozásáról, melyben kötelezettséget vállal arra, hogy a kiváltásra kerülő kölcsön lejárat előtti megfizetését teljes mértékben elfogadja, /valamint, hogy a Kölcsön részére történő átutalását követően haladéktalanul kezdeményezi az illetékes földhivatalnál a Kölcsön fedezetűl szolgáló ingatlanon javára fennálló jelzálogjoga és az elidegenítési és terhelési tilalma és/vagy vételi joga töröltetését – amennyiben az Előző Finanszírozó javára volt bejegyezve ilyen teher.

A kölcsönszerződés egyéb folyósítási feltételeket is tartalmazhat!

A folyósítást követő 60 napon belül az Adós köteles benyújtani az alábbi **Törlési dokumentumokat**:

- az előző finanszírozó földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott a célzott joghatás kiváltására alkalmas eredeti azon nyilatkozatát, melyben nyilatkozik a Kölcsön fedezetűl szolgáló ingatlanon javára fennálló jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom és/vagy vételi jog töröltetéséről és,
- a földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott ingatlan-nyilvántartási kérelem másolatát és
- az ingatlan-nyilvántartási díj megfizetését igazoló számla másolatát.

Amennyiben nem kerül benyújtásra az előbbieket meghatározott törlési nyilatkozat az AEGON Magyarország Hitel Zrt. felszólítása ellenére a folyósítást követő 60 napon belül, az AEGON Magyarország Hitel Zrt. intézkedik ezen iratok beszerzéséről.

#### 11. A kölcsön törlesztése

A kölcsön törlesztése minden esetben havonta történik. A kölcsönfelvevő által fizetendő havi törlesztő részletek számát és összegét előzetesen a Személyes tájékoztató tartalmazza. A törlesztőrészletek száma a lehetséges futamidőre vetítve minimum 24, maximum 420, összege megegyezik az ún. annuitásos módszerrel számított tőke és kamat havi részleteinek az éves kezelési költség 1/12-ed részével növelt összegével.

A törlesztőrészlet összegében a tőke és a kamat aránya mindig változó.

#### 12. Előző finanszírozó nyilatkozatának tartalmi elemei

- a) Kötelező tartalmi elemek:
  - A fennálló tartozás összege forintban, ill. devizában.
  - A fennálló tartozás esedékességének dátuma
  - Az Előző Finanszírozó pénzügyi nyilatkozata, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítése esetén kiadja az általa bejegyzett jelzálogjogra vonatkozó visszavonhatatlan törlési engedélyt
  - A finanszírozó pénzügyi nyilatkozatának számlaszáma, ahova a fennálló tartozást utalni kell
  - Ügyfélazonosító, hitelreferenciaszám, amelyet a közlemény rovatban fel kell tüntetni
  - Igazolás, mely szerint a kölcsönön az elmúlt 6 hónapban (kiemelt jövedelem esetén) /12 hónapban nem volt 30 napot meghaladóan a törlesztőrészlet összegét elérő hátralék (külön dokumentumban is szerepelhet).
- b) Ajánlott tartalmi elemek:
  - A fennálló tartozás napi növekedése az esedékesség dátuma után forintban
  - Nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a másik pénzügyi nyilatkozatot kiadja az AEGON Magyarország Hitel Zrt. képviselőjének.

**13. A kölcsön halasztott tőkefizetéssel történő törlesztése**

Az AEGON Magyarország Hitel Zrt. lehetőséget biztosít ügyfelei részére, hogy a kölcsön törlesztésénél türelmi időt vegyenek igénybe a tőkefizetés tekintetében. A türelmi időt 3, vagy 5 évre lehet igénybe venni. 3 év türelmi idő esetén a minimális futamidő 12 év, 5 év türelmi idő esetén 20 év. Tőkehalasztott kölcsön esetén a türelmi időszak alatt a kölcsönfelvevő által fizetendő havi törlesztő összeg megegyezik a felvett kölcsön összege alapján számított éves kamat havi részleteinek az éves kezelési költség 1/12 részével növelt összegével. A türelmi időszakot követően a törlesztés az előző bekezdésben ismertetett annuitásos módszer szerint történik.

**14. A lakáshitelek törlesztéséhez kapcsolódó adókedvezményre és egyéb állami támogatásra vonatkozó általános tájékoztatás**

Hiteltörlesztéshez kapcsolódó adókedvezmény, valamint egyéb állami támogatás az AEGON Magyarország Hitel Zrt. jelzáloghiteleivel összefüggésben nem vehető igénybe.

**15. Előtörlesztés lehetősége és annak feltételei**

Adós Jogosult a Kölcsönből az esedékességet megelőzően bármely időpontban részleges vagy teljes előtörlesztést teljesíteni, amennyiben erre irányuló szándékát a Banknak bejelenti írásban - vagy amennyiben DirektPIN kóddal rendelkezik a DirektPIN-kódján történt azonosítását követően a Raiffeisen Direkt-en keresztül - és az előtörleszteni kívánt összeget maradéktalanul a Bank rendelkezésére bocsátja. A részleges, valamint a teljes előtörlesztésre irányuló szerződés módosítási kérelem (a továbbiakban: előtörlesztési kérelem) legfeljebb 10 banki munkanapig érvényes (továbbiakban: érvényességi idő). Az érvényességi időn belül köteles az előtörlesztéshez szükséges fedezetet biztosítani.

Adós tudomással bír arról, hogy az előtörlesztés céljából rendelkezésre bocsátott összeget a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvény értelmében meghatározott célból elkülönített, szabad rendelkezése alól kikerült pénzeszköznek kell tekinteni, amely az elkülönítés tartama alatt csak a meghatározott célra, azaz a jelen szerződés szerinti tartozás előtörlesztésére használható fel.

Teljes vagy részleges előtörlesztés esetén előtörlesztési vagy végtörlesztési díjat köteles fizetni a mindenkor hatályos Hirdetményben közzétett feltételek szerint. Bank az előtörlesztést akkor teljesíti, ha az ahhoz szükséges fedezet maradéktalanul rendelkezésre áll. Az előtörlesztési kérelem érvénytelenné válásáról Bank az Adóst írásban értesíti. Az előtörlesztési kérelem érvénytelensége esetén a Kölcsönszerződés változatlan tartalommal hatályban marad.

Az előtörlesztés teljesítéséhez szükséges fedezetet (előtörleszteni kívánt összeg, előtörlesztési/végtörlesztési díj, előtörlesztés időpontjában esedékes törlesztő részlet és kamat megfizetéséhez szükséges összeg) Adós a törlesztési számlán köteles biztosítani.

Az előtörlesztést követően fennmaradt kölcsöntartozást - választása szerint - a futamidő változatlanul hagyása mellett, csökkentett törlesztőrészlettel vagy a futamidő megváltoztatásával változatlan törlesztőrészlettel köteles a Bank részére megfizetni. A részleges előtörlesztést követően fennálló aktuális tartozás összegéről és a havi törlesztő részlet összegéről a Bank írásbeli értesítést küld az Adós részére.

Az előtörlesztés teljesítéséhez szükséges fedezetet (teljes tőketartozás, előtörlesztési/végtörlesztési díj, előtörlesztés időpontjában esedékes törlesztő részlet és kamat megfizetéséhez szükséges összeg) a törlesztési számlán köteles biztosítani.

A Bank kötelezettséget vállal arra, hogy a végtörlesztés teljesítését követően legkésőbb 7 munkanapon belül az ingatlanra bejegyzett zálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törlési engedélyét valamint a biztosítás kedvezményezett jogának törlésére, illetve a kapcsolódó jogok és követelések elzálogosításának törlésére vonatkozó hozzájáruló nyilatkozatot az Adós rendelkezésére bocsátja.

A Bankot nem terheli felelősség, ha a javára bejegyzett zálogjog, és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez hozzájáruló nyilatkozata rendelkezésre bocsátását követően a zálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásból történő törlésére nem kerül sor, kivéve, ha a törlés elmaradását a hozzájáruló nyilatkozat hiányossága okozza. A zálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez hozzájáruló banki nyilatkozatot az Adós nyújtja be az illetékes földhivatalhoz, és ezen törlési eljárás ingatlan-nyilvántartási díja is Adóst terheli.