

**TÁJÉKOZTATÓ a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.  
ÁTHIDALÓ KÖLCSÖNÉRŐL  
lakossági ügyfelek számára**

Érvényes: 2017.05.05-től befogadott kölcsönkérelmekre

1. Áthidaló kölcsön felvételét kérheti az a szerződő, aki a 215/1996. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján a lakáscélú felhasználást valószínűsíti, ill. igazolja, a „Fundamenta-Lakáskassza Zrt. Fedezetértékelési Szabályzat Áthidaló- és Azonnali Áthidaló Kölcsönökre” előírásainak megfelelő biztosítéko(ka)t ajánl fel, és a „Fundamenta-Lakáskassza Zrt. Ügyfél- és Partnerminősítési Szabályzat Áthidaló- és Azonnali Áthidaló Kölcsönökre” alapján hitelezhető.
2. A lakás-előtakarékossági szerződés az alábbi lakáscélokra használható fel
  - Lakóingatlan építése/bővítése/helyreállítása
  - Lakóingatlan felújítása
  - Lakóingatlan közművesítése
  - Lakáscélú kölcsön kiváltása
  - Lakóingatlan vásárlása
  - Lakáscélú pénzügyi lízingszerződés megkötéséhez szükséges önerő finanszírozása
  - Lakáscélú pénzügyi lízingszerződés keretében történő lakóingatlan, felújítása, bővítése, korszerűsítése, helyreállítása, közművesítése
  - Lakáscélú pénzügyi lízing kiváltása
  - Lakásbérleti vagy lakáshasználati jog vásárlása
3. Az áthidaló kölcsön igénylésének feltételei:

Az áthidaló kölcsön legalább 2 év szerződés szerinti rendszeres megtakarítás után kérhető, ha legalább a szerződéses összeg 10 %-a már a betétszámlán van, és arra befizetésre került.
4. Az áthidaló kölcsön összege mindig megegyezik a szerződéses összeggel. Amennyiben kevesebb kölcsönre van szüksége, a szükséges arányban megoszthatja lakás-előtakarékossági betétszerződését, vagy a szerződéses összeget a kért összegre csökkentheti (azaz a különbségről visszavonhatatlanul lemond).
5. Azonnali áthidaló kölcsönt is tartalmazó hitelkérelem esetén **az azonnali áthidaló kölcsön minimális hitelösszege: 1.000.000 Ft.** Áthidaló kölcsön esetében a kockázati követelés összege 100.000 Ft-nál nem lehet kevesebb. Kockázati követelés: Kölcsönösszeg csökkentve a betétszámla állami támogatás nélküli egyenlegével.
6. Felújítás esetén, ha az igényelt összeg meghaladja a 10 millió Ft-ot, a kifizetés szerződésenként szakaszos folyósítással történik. Legfeljebb 10 millió Ft fizethető ki egy időben, a fennmaradó rész pedig ezen összeg felhasználásának igazolását követően.
7. A kölcsönt a lakás-előtakarékossági szerződés szerződője igényelheti, ő lesz a kölcsönszerződés Adósa.
8. Ha van a betétszerződésnek kedvezményezettje, úgy az ő vagy közeli hozzátartozójának javára kell felhasználni a kölcsönt (felújítás, bővítés, korszerűsítés, közművesítés, valamint lakáscélú kölcsön kiváltása esetén legalább résztulajdonos/ haszonélvező/özvegyi jog jogosultja legyen, vétel esetén tulajdont - legalább a kölcsönrel arányos résztulajdont - szerezzen a kölcsön felhasználásával). Kiskorú tulajdonos esetén a biztosítéki ingatlan megterheléséhez gyámhatósági hozzájárulás szükséges. Amennyiben az ingatlant haszonélvezeti jog terheli, úgy haszonélvezőnek egyetemleges visszafizetési kötelezettsége áll fenn Hitelezővel szemben.

9. A kamat mértéke és teljes hiteldíj mutató (THM)<sup>1</sup>: Az áthidaló kölcsön kamata az áthidaló szakaszban, azaz a kiutalásig fix. Az alkalmazott kamatlábakról és a THM-ről a mindenkor érvényes és hatályos díjtáblázatunkból és THM hirdményünkéből tájékozódhat, amelyet Ügyfélszolgálatunkon kifüggesztve vagy a [www.fundamenta.hu](http://www.fundamenta.hu) –ról érhet el.
10. Költségek: A felmerülő költségekről a mindenkor érvényes és hatályos díjtáblázatunkból tájékozódhat.
- Hitelfolyósítási díj: A díj összege a kifizetésre kerülő összeget csökkenti.
  - Esetleges értékbecslői díj: lakóingatlan esetén: 18.000 Ft+ÁFA, míg nem lakóingatlan esetén 30.000 Ft+ÁFA, melyet a helyszíni értékbecslés során kell megfizetni, minden esetben az Adóst terheli.
  - Közokiratba foglalás költsége: A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. bármely esetben jogosult előírni egyoldalú, közokiratba foglalt kötelezettségvállaló – vagy más - nyilatkozat megtételét vagy a kölcsönszerződés közokiratba foglalását. A közokiratba foglalás költsége minden esetben az Adóst terheli, ezt készpénzben kell az eljáró közjegyzőnek megfizetni. A szükséges igazolások, tulajdoni lap(ok) beszerzésének költségei a hitelkérőt terhelik.
  - Szerződés módosításának díja: A kölcsönkérelem benyújtását követően felmerülő költségek, díjak a mindenkor hatályos díjtáblázat alapján kerülnek felszámításra.
11. Kezes: általában nem szükséges, kötelezően bevonandó Adóstárs lesz a Kedvezményezett és az Adós együtt élő házastársa illetve élettársa. Ha a kötelezően bevonandó személyek 65 év felettek, akkor 65 év alatti, igazolt jövedelemmel rendelkező adóstárs bevonása kötelező. A kötelezően bevonandó személyek egyikének a minimálbér összegét elérő jövedelmet kell igazolnia. Szükség esetén más, további adóstárs(ka)t is be kell vonni, illetve pl. a fedezetül felajánlott ingatlan tulajdonosait, ha azok nem azonosak az adóssal és/vagy az adóstársakkal.
12. A kölcsön időtartama: A szerződéses összeg kiutalásáig tart, tehát az áthidaló kölcsön szakasz a 3 hónapos kiutalási időszakot is magába foglalja. Erre az időtartamra a felvett kölcsön után kamatot kell fizetni, valamint a kiutalási időszak kezdetéig a megtakarítást folytatni. A tőketörlesztés a kiutaláskor automatikusan, egy összegben, a szerződéses összegből történik. Fizetési hátralék esetén a kiutalás a hátralék rendezéséig eltolódik.
13. Fizetési kötelezettség: A hitelező rögzíti, hogy Adós minden hónap 1. napjáig köteles a havi fizetési kötelezettségének eleget tenni.

1

A teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló 83/2010. (III. 25.)

Korm. r. (továbbiakban Korm. r.) 9. § (1) bek. a) pontja alapján a számítás alapjául szolgáló kölcsön összege 1 millió forint, futamideje 5 év (60 hónap).

A fogyasztónak nyújtott hiteltől szóló 2009. évi CLXII. törvény (továbbiakban Ftv.) 3. § 20. pontja szerint, a teljes hiteldíj mutató (THM): a hitel teljes díjának aránya a hitel teljes összegéhez éves százalékában kifejezve. Az Ftv. 3. § 10. pontja szerint a hitel teljes díja: a hitelező által ismert minden olyan - a teljes hiteldíj mutató számításánál a külön jogszabály szerint figyelembe veendő - ellenszolgáltatás, amelyet a fogyasztó a hitelszerződés kapcsán megfizet. A Korm. r. 3. § (1) bekezdése szerint a teljes hiteldíj mutató (a továbbiakban: THM) számításánál figyelembe kell venni a fogyasztó által a hitelszerződés és a lízingszerződés (a továbbiakban együtt: hitelszerződés) kapcsán fizetendő összes díjat (ideértve a kamatot, díjat, jutalékot, költséget és adót), valamint a hitelhez kapcsolódó járulékos szolgáltatások költségeit, ha a hitelező vagy a lízingbe adó (a továbbiakban együtt: hitelező) számára ismertek, továbbá a szolgáltatás igénybevételét a hitelszerződés megkötéséhez vagy ajánlat szerinti megkötéséhez a hitelező előírja.

A hiteldíj tartalmazza az ügyleti kamatokat, valamint minden egyéb - a hitel felhasználásával kapcsolatban a Lakás-takarékpénztárnak fizetendő - díjat, költséget. A THM kiszámítására a vonatkozó jogszabályokban, jelenleg a Korm. rendeletben és annak módosításaiban foglaltaknak megfelelően került sor. Az induló THM a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. szerződéskötéskor érvényes ügyleti kamatlába, valamint a szerződéskötéskor ismert, felmerülő költségek figyelembevételével kerül kiszámításra.

Felhívjuk tisztelt Ügyfeink szíves figyelmét az alábbiakra:

- az adott kölcsön THM-je a fenti mértékektől eltérhet, amelyről az Ftv. és a Korm. r. rendelkezései alapján a hitelszerződés megkötése előtt, illetve a hitelszerződésben adunk tájékoztatást,
- a THM meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt és a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat (Korm. r. 10. § (2) bek. a) pont),
- áthidaló kölcsön esetén a THM mutató értéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát, az ügyleti kamat megváltozása esetén a THM is módosul (Korm. r. 10. § (2) bek. c) pont).

#### 14. A kölcsön lehetséges biztosítékai

**2.000.000 Ft összesített kockázatig<sup>2</sup>:** nem kötelező ingatlanfedezet felajánlani, abban az esetben, ha a hitelügybe kettő jövedelemmel és jövedelemigazolással rendelkező személy kerül bevonásra.

**2.000.001 Ft összesített kockázattól** kötelező a jelzálogjog bejegyzése és alapvetően kettő jövedelemmel és jövedelemigazolással rendelkező személy bevonása a hitelügyletbe.

**Egyedülálló adós** (1 személy van a hitelügyben, nincsenek kötelezően bevonandó személyek) esetén az alábbi feltétek mindegyikének teljesülni kell:

- Minimum nettó 400.000 Ft igazolt jövedelem, mely csak munkabérből származhat és a munkaviszonynak határozatlan időre kell szólnia.
- Az egyedülálló adós a hitel befogadásakor minimum 25 éves, a hitel lejáratokor maximum 65 éves lehet.
- olyan ingatlanfedezet felajánlása, ahol a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. jelzálogjoga az első ranghelyre jegyezhető, további teher nincs, és nem is lesz az ingatlanon.
- Kötelező a közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat

**Egyedüli adós** (függetlenül a kötelezően bevonandó személyek számától, csak 1 személy jövedelmét vesszük figyelembe a hitelbírálat során) esetén az alábbi feltételek mindegyikének teljesülnie kell:

- Minimum nettó 600.000 Ft igazolt jövedelem, mely csak munkabérből származhat és a munkaviszonynak határozatlan időre kell szólnia.
- Az egyedülálló adós a hitel befogadásakor minimum 25 éves, a hitel lejáratokor maximum 65 éves lehet.
- olyan ingatlanfedezet felajánlása, ahol a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. jelzálogjoga az első ranghelyre jegyezhető, további teher nincs, és nem is lesz az ingatlanon.
- Kötelező a közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat

#### 15. Jelzálogfedezet: a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kíván be(fel)jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba a kölcsönszerződés szerinti tartalommal. Biztosítékkul általában az az ingatlan szolgál, amelyre a kölcsönt felhasználják, de más ingatlan is felajánlható.

**A Fundamenta-Lakáskassza Zrt hitelfedezetként az alábbi ingatlan típusokat fogadja el:** lakás, lakóház/lakóház udvar, tanya, beépítetlen terület, hétvégi ház, üdülő, nyaraló, üzlethelyiség, iroda, zártkerti lakóingatlan vagy nyaraló, önálló garázs.

**Az alábbi ingatlan típusok hitelfedezetként történő elfogadása kizárt:** Tulajdoni lap szerint mezőgazdasági célú ingatlan, szántó, legelő, erdő, rét, halastó, gyümölcsös. Még abban az esetben sem, ha van jogerős építési engedély lakóingatlanra, de a fenti megnevezésű ingatlanok területéből nem lehet egyértelműen megállapítani, hogy a majdani lakóingatlanhoz mekkora terület fog tartozni. Ha szerepel a tulajdoni lapon, Pl: hogy a kivett terület 400 nm az elfogadható fedezetnek.

**Minimálisan elvárt forgalmi érték hitelfedezetül szolgáló lakóház esetében: 5.000.000,-Ft**

**Minimálisan elvárt forgalmi érték lakás esetén: 3.000.000,- Ft**

**Minimálisan elvárt forgalmi érték nem lakóingatlanok és tanya esetében: 1.500.000,- Ft**

<sup>2</sup> Összesített kockázat: Jelen hitelkérelemben igényelt kockázati követelés összege, valamint az LTP-nél lévő másik hitelügy(ek) fennálló kockázati követelése, amiben jelen hitelügy adósa, adóstársa szerepel. Azonos lakáscél esetén több LTP szerződés után kért hitelt egy hitelkérelemben kell benyújtani, ekkor az összesített kockázat összeadódik.

Az ingatlan - Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által elfogadott - forgalmi értékét az Ön által, a megfelelő űrlap kitöltésével megadott tájékoztató adatok és helyszíni szemle alapján a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. szakértője állapítja meg. Ennek az értéknek max. 80%-át fogadjuk el fedezeti értéként.

Haszonélvezeti, és özvegyi vagy használati joggal terhelt ingatlan kizárólag akkor fogadható el fedezetként, ha a jogosult adóstársként is szerepel a kölcsönszerződésben, ennek hiányában közjegyző által közokiratba foglalt egyoldalú nyilatkozatban – végrehajtás esetére - feltételesen lemond a haszonélvezeti jogáról. A közokiratba foglalt nyilatkozat megtétele – Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által rendelkezésre bocsátott mintaszöveggel – a kölcsönszerződés egyik kifizetési feltétele lesz.

16. A hitelkérelem elbírálása: Csak hiánytalanul kitöltött, a tájékoztatókban kért mellékletekkel együtt benyújtott hitelkérelmeket fogadjuk el. A hiányos kérelmeket- a hiányosságok pontos megjelölésével- visszaküldjük. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a hitelvizsgálat folyamán jogosult a kérelemben szereplő adatok alátámasztására további dokumentumokat is bekérni.
17. Elbírálási idő: Üzletszabályzatunk 16.§ (1), 23.§ (9), valamint a 36.§ (5) bekezdése szerint. A kölcsön kifizetésére a jelzálogjog bejegyzése és, a kölcsönszerződésben szereplő kifizetési feltételek maradéktalan teljesülése után kerülhet sor.
18. A hitelkérő és harmadik fél (pl. eladó) között létrejött szerződés feltételei, határidői a Fundamenta-Lakáskassza Zrt-re nem kötelező érvényűek, kivéve, ha azokat a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. írásban magára nézve kötelezőnek fogadta el.
19. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. az áthidaló kölcsönök kifizetését kizárólag bankszámlára történő átutalással teljesíti, a törlesztések és a megtakarítások megfizetésének fizetési módjaként kizárólag – limit nélküli – elektronikusan visszaigazolt és a jogszabályoknak megfelelő csoportos beszédést (inkasszó) fogad el.
20. Ingatlan adásvétele esetén a kölcsön kifizetése az adásvételi szerződésben meghatározott számlaszámra, ennek hiányában – külön letéti szerződés alapján – ügyvédi letétbe történik. A letétkezelés költsége az Adóst terheli.
21. Pénzügyi közvetítőink, személyesen felkeresik Önt, hogy a kérelem kitöltéséhez segítséget nyújtsanak. A hitel igényléséhez szükséges nyomtatványokat is tőlük kaphatja meg.
22. Ez a tájékoztató kizárólag általános információkat tartalmaz, nem minősül a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. részéről nyilvános ajánlattételnek. A kölcsön megítélése a Fundamenta-Lakáskassza hitelbírálatainak függvénye. A kölcsönkérelem benyújtásának részletes feltételeiről üzletkötőink, és nyilvános hirdetőanyagaink segítségével tájékozódhat.
23. Egyéb kérdéseikre munkatársaink az alábbi telefonszámon állnak rendelkezésükre:

06-1-411-8181

**Fundamenta-Lakáskassza Lakás-takarékpénztár Zártkörűen Működő Részvénytársaság**