

Érvényes: 2025.01.01-től befogadott kölcsönkérelmekre  
Közzétéve: 2024.12.19.

### 1. KI IGÉNYELHET ÁTHIDALÓ KÖLCSÖNT?

Az áthidaló kölcsön igénylésének alapfeltétele, hogy az igénylő rendelkezzen lakás-előtakarékossági szerződéssel a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-nél (továbbiakban: Hitelező). A kölcsön felvételét a lakás-előtakarékossági szerződés szerződője kezdeményezheti, aki a kölcsönszerződés adósa lesz (továbbiakban: Adós). Áthidaló kölcsön, a lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény (továbbiakban: Ltp. tv.) alapján, kizárólag lakáscélú felhasználásra igényelhető.

### 2. MILYEN LAKÁSCÉLOKRA HASZNÁLHATÓ FEL A LAKÁS-ELŐTAKARÉKOSSÁGI SZERZŐDÉS?

- Lakóingatlan építése/bővítése/helyreállítása
- Lakóingatlan felújítása/korszerűsítése/közművesítése/energiatakarékos felújítása
- Lakáscélú kölcsön teljes vagy részleges kiváltása
- Lakóingatlan vásárlása

Ide értendő a családon belüli (közeli hozzátartozók, hozzátartozók közötti) lakásvásárlás is, mely finanszírozható áthidaló kölcsönrel, ha:

- a hitelügybe az eladó adóstársaként nem kerül bevonásra, és/vagy
- a fedezetül felajánlott ingatlant nem terheli(k) végrehajtási jog(ok), és/vagy
- az ingatlanvásárlás nem saját vállalkozástól történik, és/vagy
- az ingatlan több tulajdonosa van, és az egyikük résztulajdonát megvásárolja valamelyik másik tulajdonostárs, vagy az ő élettársa/házastársa. Ilyen résztulajdon kivásárlás abban az esetben finanszírozható, ha legalább az egyik tulajdonos tulajdoni hányada teljes mértékben kivásárlásra kerül.

- Lakáscélú pénzügyi lízingszerződés megkötéséhez szükséges önerő finanszírozása
- Lakóingatlan lakáscélú pénzügyi lízingszerződés keretében történő felújítása, korszerűsítése, helyreállítása, közművesítése
- Lakásbérleti vagy lakáshasználati jog vásárlása
- A nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló törvény szerinti, a tag által a közösségbe teljesítendő befizetés

A lakáscélokhoz kapcsolatos részletes feltételek a [Tájékoztató a lakáscél igazolásról magánszemélyek részére](#) dokumentumban találhatóak.

### 3. MILYEN FELTÉTELEK MELLETT IGÉNYELHETŐ AZ ÁTHIDALÓ KÖLCSÖN?

Az áthidaló kölcsön igénybevételének feltétele legalább 2 éves, a havi megtakarítás összegét rendszeresen teljesítő lakás-előtakarékossági szerződés megléte, amennyiben a lakás-előtakarékossági számla teljes megtakarítása eléri a szerződéses összeg legalább 10%-át.

## 4. MEKKORA AZ ÁTHIDALÓ KÖLCSÖN ÖSSZEGE?

Az áthidaló kölcsön összege mindig megegyezik a szerződéses összeggel. Amennyiben Ön kevesebb kölcsönösszeget igényelne, úgy a szükséges arányban megoszthatja lakás-előtakarékossági szerződését, vagy a szerződéses összeget az igényelt összegre csökkentheti (ilyen esetben Ön a különbözeti összegről visszavonhatatlanul lemond).

Az áthidaló kölcsön minimális összege: **az adott módozathoz tartozó minimális szerződéses összeg.**

Felhívjuk figyelmét, hogy az Ltp. tv. módosításáról szóló 2018. évi LXIII. törvény értelmében, a 2018. október 17. napjától kötött lakás-előtakarékossági szerződések esetében a lakás-előtakarékoskodót az Ltp. tv. 21. § szerinti állami támogatás nem illeti meg. A lakás-előtakarékossági szerződés megosztásával új szerződés keletkezik, ezért az újonnan létrejött szerződés esetében állami támogatás nem igényelhető. Szerződéses összeg csökkentése esetén, amennyiben a havi vállalt rendszeres megtakarítás összege nő, úgy az eredeti vállalt havi megtakarítás és a módosult havi megtakarítás összege közötti különbségre állami támogatás nem igényelhető.

A nyújtható kölcsön összegét befolyásolja a fedezetül felajánlott ingatlan(ok) forgalmi értéke, továbbá az adóminősítés eredménye is.

## 5. KINEK A JAVÁRA HASZNÁLHATÓ FEL AZ ÁTHIDALÓ KÖLCSÖN ÖSSZEGE?

Amennyiben a lakás-előtakarékossági szerződésen kedvezményezett személy került megnevezésre, úgy az áthidaló kölcsön összegét a megadott kedvezményezett vagy az ő közeli hozzátartozójának javára kell felhasználni. Azon személynek, akinek a javára a felhasználás történik, felújítás, bővítés, korszerűsítés, közművesítés esetén legalább résztulajdonosnak/haszonélvezőnek/özvegyi jog jogosultjának kell lennie az érintett ingatlanban, adás-vétel esetén pedig legalább a kölcsönrel arányos tulajdonjogot szükséges szereznie a kölcsönösszeg felhasználásával. Amennyiben a biztosítékul szolgáló ingatlan tulajdonosa kiskorú, úgy a fedezeti ingatlan zálogjoggal történő megterheléséhez gyámhatósági hozzájárulás szükséges.

## 6. A KÖLCSÖN KAMATÁNAK MÉRTÉKE ÉS A TELJES HITELDÍJ MUTATÓ (TOVÁBBIKBAN: THM)<sup>1</sup>

Az áthidaló kölcsön kamata az áthidaló szakaszban, azaz a kiutalásig fix. Az alkalmazott kamatlábakról (ingatlan fedezettel biztosított és nem biztosított hitelkérelem esetén) és a THM-ről a kölcsönkérelem befogadásakor érvényes és hatályos Díjtáblázatunkból, és THM Hirdetményünkben tájékozódhat. A mindenkor érvényes és hatályos Díjtáblázat és THM Hirdetmény az Ügyfélpontunkon (elérhetősége: [www.fundamenta.hu/kapcsolat](http://www.fundamenta.hu/kapcsolat)) kifüggesztve, valamint a weboldalunkon keresztül érhető el ([www.fundamenta.hu/dokumentumtar](http://www.fundamenta.hu/dokumentumtar)).

<sup>1</sup> A teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló 83/2010. (III. 25.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. r.) 9. § (1) bek. a) pontja alapján a számítás alapjául szolgáló áthidaló kölcsön összege 5 millió forint, 15 év (180 hónap).

A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény (továbbiakban Ftv.) 3. § 20. pontja szerint, a teljes hiteldíj mutató (THM): az a belső megtérülési ráta, amely mellett a fogyasztó által teljesítendő kötelezettségek jelenértéke (törlesztés és díjak) éves százalékban kifejezve megegyezik a hitelező által folyósított hitelösszeggel. 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 igénybevétele a hitelszerződés megkötéséhez vagy ajánlat szerinti megkötéséhez a hitelező előírja.

A THM tartalmazza az ügyleti kamatokat, valamint minden egyéb – a hitel felhasználásával kapcsolatban a Lakás-takarékpénztárnak fizetendő – díjat, költséget. A THM kiszámítására a vonatkozó jogszabályokban 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 Ügyfeleink 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 mértékének meghatározása az aktuális feltételek és a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, 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).

## 7. A KÖLCSÖNHÖZ KAPCSOLÓDÓ KÖLTSÉGEK

- a) **Hitelfolyósítási díj:** A kölcsönösszeg folyósításakor a kifizetendő összegből kerül levonásra.
- b) **Értékbecslői díj** (amennyiben ingatlan fedezet bevonása szükséges): A helyszíni szemle során, minden esetben az Adós által fizetendő.  
- lakóingatlan esetén: 45 000 Ft  
- nem lakóingatlan esetén 70 000 Ft
- c) **Közokiratba foglalás költsége:** A Hitelező 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. A közokiratba foglalás költsége a közjegyzői díjszabásról szóló 22/2018. (VIII. 23.) IM rendelet szerinti összeg, mely a közjegyző munkadíja, költségtérítése, illetve a közjegyzői okiratról készült hiteles másolatok száma alapján kerül megállapításra.
- d) **Hitelező zálogjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költsége:** Kizárólag ingatlanfedezettel biztosított hitelügylet esetén az – 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 7. § (2) bekezdése alapján – a zálogjog bejegyzéséért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj (jelenleg 20 000 Ft). Bejegyzendő zálogjoggal érintett ingatlanonként.
- e) **Szerződés módosításának díja:** A kölcsönkérelem benyújtását követően felmerülő költségek, díjak a kölcsönkérelem befogadásakor hatályos Díjtáblázat alapján kerülnek felszámításra.
- f) Az áthidaló kölcsön igényléséhez szükséges **igazolások, tulajdoni lap(ok)** beszerzésének **költségei** a hiteligénylőt terhelik.

**Felhívjuk figyelmét, hogy a felsorolás nem teljes körű. Az áthidaló kölcsönhöz kapcsolódó valamennyi díj és költség a Hitelező érvényes és hatályos Díjtáblázatában kerül meghatározásra, melyet weboldalán (<https://www.fundamenta.hu/dokumentumtar>) tesz közzé.**

## 8. A HITELÜGYLET SZEREPLŐI

- a) **Adós:** a lakás-előtakarékossági szerződés szerződője
- b) **Adóstárs:** a lakás-előtakarékossági szerződés cselekvőképes kedvezményezettje valamint az Adós házastársa, élettársa, illetve az a személy, aki a hitelképesség javítása érdekében bevonásra kerül. Haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan esetén, a haszonélvezőnek, mint adóstársnak az adóssal egy sorban egyetemleges visszafizetési kötelezettsége áll fenn a Hitelezővel szemben.
- c) **Kezes:** a hitelbírálat során kerül megállapításra a szükségessége
- d) **Zálogkötelezett:** kizárólag ingatlanfedezettel biztosított hitelügy esetén kötelezően bevonandó dologi adóstárs

Ha a kötelezően bevonandó személyek a hitelkérelem befogadásakor 65 év feletti, akkor 65 év alatti, igazolt jövedelemmel rendelkező adóstárs bevonása is szükséges. A kötelezően bevonandó Adós és adóstárs szereplők **életkora** általános esetben a kölcsön **lejáratakor nem haladhatja meg a 80. életévet** (egyedülálló és egykeresős finanszírozás esetén érvényes életkori feltételeket lásd a 11. pontban). A kötelezően bevonandó személyek egyikének a mindenkor minimálbér összegét elérő jövedelmet kell igazolnia. Továbbá ingatlanfedezettel biztosított hitelügy esetén kötelezően bevonandó adóstárs a fedezetül felajánlott ingatlan tulajdonosa is, amennyiben nem azonos az adóssal és/vagy az adóstársakkal.

## 9. A KÖLCSÖN IDŐTARTAMA

Az áthidaló kölcsön szakasz a szerződéses összeg kiutalásáig tart, és a 3 hónapos kiutalási időszakot is magába foglalja (2017. július 1. napján, vagy azt követően kötött szerződések esetén a kiutalási időszak 2 hónap). Erre az időtartamra a felvett kölcsönösszeg után kamatot kell fizetni, valamint a kiutalási időszak kezdetéig teljesíteni kell a havi megtakarítások befizetését. A tőketörlesztés a kiutaláskor automatikusan, egy összegben, a teljes szerződéses összegből történik. A szerződéses összeg magában foglalja a teljes megtakarítási összeget és a lakáskölcsön összegét is. A szerződéses összeg kiutalását követően kezdődik a lakáskölcsön törlesztési időszaka. Fizetési hátralék esetén a kiutalás a hátralék rendezéséig eltolódik.

## 10. FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG

Az adós minden hónap 1. napjáig esedékes fizetési kötelezettségét minden hónap 11. munkanapjáig, a fizetési késedelemre egyébként irányadó, hátrányos jogkövetkezmények nélkül teljesítheti.

## 11. A KÖLCSÖN LEHETSÉGES BIZTOSÍTÉKAI

**1 500 000 Ft összesített kockázatig<sup>2</sup>** nem kötelező ingatlanfedezet felajánlása, abban az esetben, ha a hitelügybe két jövedelmet igazoló személy kerül bevonásra.

**1 500 001 Ft összesített kockazattól** kötelező az ingatlanfedezet bevonása, a zálogjog bejegyzése és legalább két jövedelmet igazoló személy bevonása a hitelügyletbe. Kötelező közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló és tartozáselismerő nyilatkozatot tenni a kölcsönszerződésben foglaltakról.

Egyedülálló<sup>3</sup> és egyedüli adós<sup>4</sup> esetén az alábbi feltételek mindegyikének teljesülnie kell:

Feltételek	Egyedülálló adós	Egyedüli adós
Jövedelem	<b>határozatlan</b> idejű munkaviszonyból származó, a <b>mindenkori minimálbért</b> elérő jövedelem	
Életkor	<b>minimum 18 év</b> (a hitel befogadásakor), <b>maximum 65 év</b> (a hitel lejáratakor)	
Ingatlanfedezet	<b>tehermentes</b> ingatlan	
Közjegyzői okirat	a kölcsönszerződésben foglaltakról egyoldalú kötelezettségvállaló és tartozáselismerő nyilatkozat	

## 12. ZÁLOGFEDEZET

A Hitelező zálogjogot, valamint az adott hitelügytől függően elidegenítési és terhelési tilalmat kíván be(fel)jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba a kölcsönszerződés szerinti tartalommal. A kölcsön biztosítékaul általában az az ingatlan szolgál, amelyre a kölcsönt felhasználják, de más ingatlan is felajánlható.

**A Hitelező fedezetként 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.

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

<sup>3</sup> Egy személy van a hitelügyletben, nincsenek kötelezően bevonandó személyek.

<sup>4</sup> Függetlenül a kötelezően bevonandó személyek számától, csak egy személy jövedelmét vesszük figyelembe a hitelbírálat során.

**Az alábbi ingatlan típusok fedezetként történő elfogadása kizárt:** tulajdoni lap szerint mezőgazdasági célú ingatlan, szántó, legelő, erdő, rét, halastó, gyümölcsös még abban az esetben sem ajánlható fel fedezetként, ha van jogerős építési engedély lakóingatlanra, de a fenti megnevezésű ingatlanok területéből nem lehet egyértelműen megállapítani, hogy a majdani lakóingatlanhoz mekkora terület fog tartozni.

**A minimálisan elvárt forgalmi érték hitelfedezetül szolgáló:**

- lakóház esetében: 5 000 000 Ft
- lakás esetén: 5 000 000 Ft
- nem lakóingatlanok, üdülő és tanya esetében: 5 000 000 Ft
- kiegészítő fedezetként elfogadható garázs esetében: 3 000 000 Ft

Az ingatlan – Hitelező által elfogadott – forgalmi értékét helyszíni szemle alapján, a Hitelező szakértője állapítja meg. A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. ennek az értéknek legfeljebb a 80%-át, **Elsőlakás-vásárlók** és **Energetikailag hatékony lakás vásárlása, építése**<sup>5</sup> esetén maximum 90%-át fogadja el fedezeti értéként, mely a maximálisan igénybe vehető kölcsön összege.

Haszonélvezeti joggal terhelt fedezeti ingatlanon, a haszonélvezeti jog megtartása esetén a hitelügybe kötelezően bevonandó adóstárs a haszonélvező. Ugyanígy kell eljárni özvegyi jog, továbbá használati joggal terhelt ingatlan esetén is. Amennyiben a kölcsönigénylés benyújtásakor a fedezeti ingatlant terhelő haszonélvezeti jog/özvegyi jog/használati jog törlése folyamatban van, a kérelemhez csatolni kell a közjegyző által közokiratba foglalt nyilatkozatot a haszonélvezeti jogról történő lemondásról. Ilyen esetben a kifizetés feltétele a haszonélvezeti jog/özvegyi jog/használati jog határozattal történő törlése a tulajdoni lapról.

Ennek hiányában a jogosultnak a közjegyző által közokiratba foglalt egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozatban le kell mondania a haszonélvezeti jogáról. A közokiratba foglalt nyilatkozat megtétele – a Hitelező által rendelkezésre bocsátott mintaszöveggel – a kölcsönszerződés egyik kifizetési feltétele lesz.

### 13. A HITELKÉRELEM ELBÍRÁLÁSA

Hitelbírálatra csak hiánytalanul kitöltött, annak tájékoztatóiban meghatározott mellékletekkel együtt benyújtott hitelkérelmeket fogadunk el, és ezek alapján a Hitelező dönt a hitelszerződés megkötéséről. A hiányos kérelmeket – a hiányosságok pontos megjelölésével – visszaküldjük. A Hitelező a hitelvizsgálat folyamán jogosult a kérelemben szereplő adatok alátámasztására további dokumentumokat is bekérni.

### 14. ELBÍRÁLÁSI IDŐ

Bírálati idő tekintetében a hitelező Üzletszabályzatának részét képező Általános Üzleti Feltételek 12. § (5) bekezdése az irányadó. A kölcsön kifizetésére a zálogjog bejegyzése, és a kölcsönszerződésben szereplő kifizetési feltételek maradéktalan teljesülése után kerülhet sor az Üzletszabályzat alapján, az állami támogatással érintett módosított lakás-előtakarékossági szerződésekre vonatkozó Általános Szerződési Feltételek 13. § (1) illetve az állami támogatással nem érintett módosított lakás-előtakarékossági szerződésekre vonatkozó Általános Szerződési Feltételek 12. § (1) bekezdése szerinti 15 napon belül.

<sup>5</sup> **Elsőlakás-vásárlók:** A jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX.10.) MNB rendelet alapján első ingatlanvásárlásnak minősül, ha a hitelígyenlő - adóstársak esetén a hitelígyenlők - a hitelkérelem benyújtásának napjáig még nem töltötték be a 41. életévüket, és nem rendelkeznek vagy rendelkeztek lakóingatlanban 50%-ot elérő tulajdoni hányaddal, vagy kizárólag olyan lakástulajdonnal rendelkeznek vagy rendelkeztek, amely - a tulajdoni hányad mértékétől függetlenül - jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal (pl.: özvegyi joggal) terhelt.

**Energetikailag hatékony lakás vásárlása, építése:** Az ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott forinthitelnél a fedezeti érték a hitelbiztosítéki érték maximum 90%-a lehet a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet 2. § 4. pontja valamint a 3.§ (1c) bekezdésekben szabályozott feltételeknek való megfelelés esetén, amennyiben a lakás energetikai jellemzőjének számított értéke legfeljebb 68 kWh/m<sup>2</sup>/év, és „A+” vagy annál magasabb energetikai minőség szerinti besorolással rendelkezik, és a hitelcél a fedezetként szolgáló energetikailag hatékony lakás vásárlása, építése.

## 15. A KÖLCSÖN FOLYÓSÍTÁSA ÉS TÖRLESZTÉSÉNEK MÓDJA

A Hitelező az áthidaló kölcsönösszeg 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.

Ingatlan adásvétele esetén a kölcsönösszeg kifizetése az adásvételi szerződésben meghatározott számlaszámra, ennek hiányában – külön letéti szerződés alapján – ügyvédi letétbe történik. A letétkezelés költsége az Adóst terheli.

Pénzügyi közvetítőnk felkeresi Önt, hogy a hitelkérelem kitöltéséhez segítséget nyújtson. A hitel igényléséhez szükséges nyomtatványokat is tőle kaphatja meg.

Jelen tájékoztató kizárólag általános információkat tartalmaz, nem minősül a Hitelező részéről nyilvános ajánlattételnek. A kölcsön megítélése a Hitelező hitelbírálatának függvénye. A hitelkérelem benyújtásának részletes feltételeiről a Pénzügyi Közvetítők, valamint a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. nyilvános hirdetményeinek segítségével tájékozódhatnak.

Felmerülő kérdések esetén, kérjük, hívják TelefonBankárunkat a 06-1-411-8181-es telefonszámon.

**Fundamenta-Lakáskassza Zrt.**