

Érvényes: 2025.01.15-től

Közzétéve: 2025.01.15.

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?

- a lakásszövetkezet tulajdonában, vagy a tagjainak közös tulajdonában álló épületrészek felújítására és korszerűsítésére,
- a legalább két lakással rendelkező társasház közös tulajdonában álló épületrészek felújítására és korszerűsítésére,
- az a) és b) pontokban meghatározott célok finanszírozására felvett hitelintézeti kölcsön kiváltására.

3. MEKKORA AZ ÁTHIDALÓ KÖLCSÖN ÖSSZEGE?

Az áthidaló kölcsön összege mindig megegyezik a szerződéses összeggel. Amennyiben a társasház/lakásszövetkezet kevesebb kölcsönösszeget igényelne, úgy a szerződéses összeget az igényelt összegre csökkentheti (ilyen esetben a társasház/lakásszövetkezet a különbözeti összegről visszavonhatatlanul lemond).

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

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 különbözetre állami támogatás nem igényelhető.

4. 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.

5. A KÖLCSÖN KAMATÁNAK MÉRTÉKE ÉS A TELJES HITELDÍJ MUTATÓ (továbbiakban: THM)¹

Az áthidaló kölcsön kamata az áthidaló szakaszban, azaz a kiutalásig fix.

Az alkalmazott kamatlábakról és a THM-ről a kölcsönkérelem befogadásakor érvényes és hatályos Díjtáblázatból és THM Hirdetményből tájékozódhat. A mindenkor érvényes és hatályos Díjtáblázat és THM Hirdetmény az Ügyfélpontunkon (elérhetősége: www.fundamenta.hu/kapcsolat) kifüggesztve, valamint a weboldalunkon keresztül érhető el (www.fundamenta.hu/dokumentumtar).

6. A KÖLCSÖNHÖZ KAPCSOLÓDÓ KÖLTSÉGEK

- a) **Hitelfolyósítási díj:** A kölcsönösszeg folyósításakor a kifizetendő összegből kerül levonásra.
- b) **Értékbecslői díj:** 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 hitelignylőt terhelik.

¹ 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 kölcsön összege 5 millió forint, futamideje 15 év (180 hónap).

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 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 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).

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.

7. A KÖLCSÖN IDŐTARTAMA

Az áthidaló kölcsön szakasz a szerződéses összeg kiutalásáig tart, és a 3 hónapos kiutalási időszakot is magába foglalja (2017. július 1-je után 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 megtakarítás összegéből 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.

8. FIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG

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

9. A KÖLCSÖN LEHETSÉGES BIZTOSÍTÉKAI

a) Zálogfedezet

Az ingatlan – Hitelező által elfogadott – forgalmi értékét helyszíni szemle alapján, a Hitelező szakértője állapítja meg. Ennek az értéknek maximum a 80%-át fogadjuk el fedezeti értékneként.

A Hitelező fedezetként a külön albetéten található forgalomképes ingatlan típusokat fogadja el: lakás, üzlethelyiség, iroda, önálló garázs, eladótér, pince, stb.

Minimálisan elvárt forgalmi érték:

- lakó és nem lakó ingatlan esetén: **5 000 000 Ft**,
- kiegészítő fedezetként elfogadható garázs esetében: **3 000 000 Ft**

4 vagy az alatti lakásszámú társasházaknál – 1.500.000 Ft összesített kockázat² felett – ingatlanfedezet felajánlása kötelező, és ebben az esetben közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló és tartozás-elismerő nyilatkozatot kell tenni a kölcsönszerződésben foglaltakról.

A Hitelező zálogjogot kíván be(fel)jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba a kölcsönszerződés szerinti tartalommal.

b) Egyéb, megállapodás szerinti biztosítékok

pl.: bankszámla-követelés engedményezése

10. A HITELKÉRELEM ELBÍRÁLÁSA

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

² 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. Kockázati követelés: azonnali átdialó kölcsön és áthidaló kölcsön esetében a szerződéses összeg és a betétszámla állami támogatás nélküli egyenlegének különbsége. Azonos lakáscél esetén több lakás-előtakarékossági szerződés után kért hitelt egy hitelkérelemben kell benyújtani, ekkor az összesített kockázat összeadódik.

11. ELBÍRÁLÁSI IDŐ

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

12. 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 beszedést (inkasszó) fogad el.

Amennyiben a hitelkérelem **több lakás-előtakarékossági** szerződést érint, hiteltípustól függetlenül a **kölcsön folyósítására egy összegben** kerül sor. Amennyiben a szerződések között van **lakáskölcsön** típusú szerződés és a **kiutalásra később kerül sor**, mint a folyósítási feltételek teljesítésére, abban az esetben a Hitelező a **kiutalási időponttól számított 15 napon belül folyósít**. Több lakáskölcsön szerződés esetén a legkésőbbi szerződésre irányadó kiutalási időpontot követően kerül sor a folyósításra.

Pénzügyi Közvetítőink felkeresik Önöket, hogy a hitelkérelem kitöltéséhez segítséget nyújtsanak. A hitel igényléséhez szükséges nyomtatványokat is tőlük kaphatják 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 hirdeteményeinek segítségével tájékozódhatnak.

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

Fundamenta-Lakáskassza Zrt.