

# TÁJÉKOZTATÓ

## a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. LAKÁSKÖLCSÖNÉRŐL

### lakossági ügyfelek számára

Érvényes: 2025.10.15-től

Közzétéve: 2025.11.28.

## 1. KI IGÉNYELHET LAKÁSKÖLCSÖNT?

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

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

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

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

- a hitelügybe az eladó adóstársként 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
- Lakáscélú pénzügyi lízing kiváltása
- 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 A LAKÁSKÖLCSÖN?

A lakáskölcsön igénybevételének feltétele, hogy a lakás-előtakarékossági szerződés kiutalható, azaz a megtakarítási időszaka lezárható, mivel a szerződés a minimális megtakarítási időt, a minimális megtakarítási hányadot elérte, értékszám a minimális értékszámot meghaladta és az adott kiutalási időszakra érvényes célértékszámot elérte és a szerződéses összeg kiutalására vonatkozó kérelmet írásban benyújtották.

## 4. MEKKORA A LAKÁSKÖLCSÖN ÖSSZEGE?

A kölcsön maximális összege megegyezik a szerződéses összeg és a kiutaláskor rendelkezésre álló teljes megtakarítás (betét + kamat + állami támogatás és/vagy bónusz) különbözetével. Amennyiben Ön kevesebb kölcsönösszeget igényelne úgy a szerződéses összeget a szükséges mértékben csökkentheti.

A lakáskölcsön minimális összege: **100.000 Ft**

A nyújtható kölcsön összegét befolyásolja a fedezetül felajánlott ingatlan(ok) forgalmi értéke, továbbá az adóminősítés eredménye is. A nyújtható kölcsön összegének megállapításakor a kölcsönt nyújtó hitelintézet (a továbbiakban: Hitelező) figyelembe veszi a jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX.10.) MNB rendelet előírásait is.

## 5. KINEK A JAVÁRA HASZNÁLHATÓ FEL A LAKÁSKÖLCSÖN ÖSSZEGE?

Amennyiben a lakás-előtakarékossági szerződésen kedvezményezett személyt neveztek meg, úgy a lakáskölcsön összegét a megadott kedvezményezett vagy az ő közeli hozzátartozójának javára kell felhasználni. Azon személynek, akinek a javára a felhasználás történik, felújítás, bővítés, korszerűsítés, közművesítés, valamint lakáscélú kölcsön kiváltása 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>

A lakáskölcsön kamata a folyósítástól annak lejáratáig végig fix, a kamat mértékét a szerződés módozata határozza meg. Az adott módozathoz tartozó THM-ről a szerződéskötéskor érvényes és hatályos THM Hirdetményünkben, a kapcsolódó díjakról a Díjtáblázatunkból 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)).

## 7. A KÖLCSÖNHÖZ KAPCSOLÓDÓ KÖLTSÉGEK

- a) **Hitelfolyósítási díj:** díjmentes.
- b) **Értékbecslői díj** (amennyiben ingatlanfedezet bevonása szükséges): A helyszíni szemle során, minden esetben az Adós által fizetendő.
- lakóingatlan esetén: 45.000 Ft
  - nem lakóingatlan esetén 70.000 Ft

<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 lakáskölcsön összege 2 millió forint, 5 év (60 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 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 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).

- 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, amit a közjegyző munkadíja, költségtérítése, illetve a közjegyzői okiratról készült hiteles másolatok száma alapján állapítanak meg.
- d) **Hitelező zálogjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének költsége:** Kizárólag ingatlanfedezettel biztosított hitelügylet esetén a zálogjog bejegyzéséért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj (jelenleg 20 000 Ft) az 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 7. § (2) bekezdése alapján, bejegyzendő zálogjoggal érintett ingatlanonként.
- e) **Szerződés módosításának díja:** A kölcsönkérelem benyújtását követően felmerülő költségek, díjak, amiket a mindenkor hatályos Díjtáblázat alapján számítunk fel.
- f) A lakáskölcsön igényléséhez szükséges **igazolások, tulajdoni lap(ok)** beszerzésének **költségei** a hitel-igénylőt terhelik.

**Felhívjuk figyelmét, hogy a felsorolás nem teljes körű. Az lakáskölcsönhöz kapcsolódó valamennyi díjat és költséget az érvényes és hatályos Díjtáblázatunkban határozzuk meg, melyet weboldalunkon (<https://www.fundamenta.hu/dokumentumtar>) teszünk közzé.**

## 8. A HITELÜGYLET SZEREPLŐI

- a) **Adós:** a lakás-előtakarékossági szerződés kedvezményezettje (ha megjelölésre került).
- b) **Adóstárs:** a lakás-előtakarékossági szerződés szerződője, valamint az Adós házastársa, élettársa, illetve az a személy, aki a hitelképesség javítása érdekében bevonnak a hitelügyletbe. 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 állapítjuk meg a szükségességét.
- 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 mindenkori minimálbér összegét elérő jövedelmet kell igazolnia. Továbbá ingatlanfedezettel biztosított hitelügy esetén kötelezően bevonandó adóstárs a fedezetül felajánlott ingatlan tulajdonosa is, amennyiben ő nem azonos az Adóssal és/vagy az adóstársakkal.

## 9. A KÖLCSÖN IDŐTARTAMA

A lakáskölcsön maximális időtartamát a szerződött módoszat határozza meg, ami megtalálható a szerződéskötéskor hatályos ÜSZ mellékletében. A szerződéses összeg kiutalását - azaz a megtakarítási időszak lezárását - követően kezdődik a lakáskölcsön törlesztési időszaka. A kiutalás időszak 3 hónap (2017. július 1. napján, vagy azt követően kötött szerződések esetén a kiutalási időszak 2 hónap).

## 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 személyt vonnak be.

**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	határozatlan 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 (kivéve Hitelező vagy Magyar Államkincstár zálogjoga)	
Közjegyzői okirat	a kölcsönszerződésben foglaltakról egyoldalú kötelezettségvállaló és tartozáselismerő nyilatkozat	

## 12. ZÁLOGFEDEZET

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

**Fedezetként az alábbi ingatlan típusokat fogadjuk el:** lakás, lakóház/lakóház udvar, tanya, beépítetlen terület, hétvégi ház, üdülő, nyaraló, üzlethelyiség, iroda, zártkerti lakóingatlan vagy nyaraló, önálló garázs.

**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

<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. Kockázati követelés lakáskölcsön esetében folyósításkor megegyezik a szerződéses összeg és a teljes megtakarítás összegének különbségével, folyósítást követően a lakáskölcsön számlán fennálló tartozás. 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 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, ami 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 döntünk 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, ami szerint a bírálati idő 30 nap. A kölcsön kifizetése a zálogjog bejegyzése, és a kölcsönszerződésben szereplő kifizetési feltételek maradéktalan teljesülése után 15 napon belül lehetséges az Üzletszabályzat alapján, az állami támogatással érintett módosított lakás-előtakarékosági szerződésekre vonatkozó Általános Szerződési Feltételek 13. § (1) illetve az állami támogatással nem érintett módosított lakás-előtakarékosági szerződésekre vonatkozó Általános Szerződési Feltételek 12. § (1) bekezdése szerint.

### 15. A KÖLCSÖN FOLYÓSÍTÁSA ÉS TÖRLESZTÉSÉNEK MÓDJA

A Hitelező az lakáskölcsönösszeg kifizetését kizárólag bankszámlára történő átutalással teljesíti, a törlesztések megfizetésének fizetési módjaként kizárólag – limit nélküli – elektronikusan visszaigazolt és a jogszabályoknak megfelelő csoportos beszédést fogad el.

Amennyiben a hitelkérelem **több lakás-előtakarékosági** 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.

<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 hiteligénylő - adóstársak esetén a hiteligénylők - a hitelkérelem benyújtásának napjáig 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.

Ingatlan adásvétele esetén a kölcsönösszeget az adásvételi szerződésben meghatározott számlaszámra, ennek hiányában – külön letéti szerződés alapján – ügyvédi letétbe fizetjük ki. 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 Közvetítő, valamint a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. nyilvános hirdetésméneinek segítségével tájékozódhat.

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

**Fundamenta-Lakáskassza Zrt.**