TÁJÉKOZTATÓ a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. LAKÁSKÖLCSÖNÉRŐL lakossági ügyfelek számára

Fundamenta LAKÁSKASSZA

Érvényes: 2026.10.07-től
Közzétéve: 2026.10.06.

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[1] építése/bővítése/helyreállítása/korszerűsítése
- Lakóingatlan[1] felújítása
- Lakóingatlan[1] közművesítése
- Lakáscélú kölcsön teljes vagy részleges kiváltása
- Lakóingatlan[1] vásárlása

  Ide értendő a családon belüli (közeli hozzátartozók, hozzátartozók közötti) lakásvásárlás is, mely finanszírozható lakáskölcsönnel, 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 ingatlannak 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[1] 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 lakáscélokkal kapcsolatos részletes feltételek a Tájékoztató a lakáscél igazolásról magánszemélyek részére dokomentumban találhatóak.

Cikkszám: 01 135 609

[1]Elfogadható ingatlan típusok: lakás, családi ház (lakóház), tanya, építési telek, üdülő

3. MILYEN FELTÉTELEK MELLETT IGÉNYELHETŐ A LAKÁSKÖLCSÖN?

Lakáskölcsön akkor igényelhető, ha a lakás-előtakarékossági szerződés kiutalható. Ennek feltétele, hogy a szerződés elérje az előírt minimális megtakarítási időt és megtakarítási hányadot, valamint teljesítse a kiutaláshoz szükséges értékszámot. További feltétel, hogy a szerződéses összeg kiutalására vonatkozó nyilatkozatát az ügyfél írásban benyújtsa.

4. MEKKORA A LAKÁSKÖLCSÖN ÖSSZEGE?

A kölcsön maximális összege megegyezik a szerződéses összeg és a kiutaláskor rendelkezésre álló teljes megtakarítás (betét + kamat + állami támogatás vagy termékkedvezmény) 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 adósminősítés 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 kölcsönnel 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 (TOVÁBBIAKBAN: THM)[2]

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 Hirdetményünkből, a kapcsolódó díjakról a Díjtáblázatunkból 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).

[2] 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).

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. A díj aktuális összege a hitelkérelem befogadásakor hatályos Díjtáblázat „Értékbecslési díj" megnevezésű pontjában található.

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 bejegyezéséért 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 hiteligénylőt terhelik.

Felhívjuk figyelmét, hogy a felsorolás nem teljes körű. Az lakáskölcsönhöz kapcsolódó valamennyi díjat és költséget az érvényes és hatályos Díjtáblázatunkban határozunk 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 felettiek, 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 módozat 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[3] nem kötelező ingatlanfedezet felajánlása, abban az esetben, ha a hitelügybe két jövedelmet igazoló személyt vonnak be.

1.500.001 Ft összesített kockázattól 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[4] és egyedüli Adós[5] esetén az alábbi feltételek mindegyikének teljesülnie kell:

Feltételek	Egyedülálló Adós	Egyedüli Adós
Jövedelem	**határozatlan** idejű munkaviszonyból származó, a **mindenkori minimálbért** elérő jövedelem	
Életkor	**minimum 18 év** (a hitel befogadásakor), **maximum 65 év** (a hitel lejáratakor)	
Ingatlanfedezet	**tehermentes** 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 ingatanok területéből nem lehet egyértelműen megállapítani, hogy a majdani lakóingatlanhoz mekkora terület fog tartozni.

[3] 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.

[4] Egy személy van a hitelügyletben, nincsenek kötelezően bevonandó személyek.

[5] Függetlenül a kötelezően bevonandó személyek számától, csak egy személy jövedelmét vesszük figyelembe a hitelbírálat során.

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**[5] esetén maximum 90%-át fogadja el fedezeti értékként, 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 módozatú lakás-előtakarékossági szerződésekre vonatkozó Általános Szerződési Feltételek 13. § (1) illetve az állami támogatással nem érintett módozatú lakás-előtakarékossági 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 csoportos beszedést fogad el.

[6] 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/m²/év, és „A+" vagy annál magasabb energetikai minőség szerinti besorolással rendelkezik, és a hitelcél a fedezetként szolgáló energetikailag hatékony lakás vásárlása, építése.

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.

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 Közvetítők, valamint a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. nyilános hirdetményeinek segítségével tájékozódhat.

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

Fundamenta-Lakáskassza Zrt.

Fundamenta
LAKÁSKASSZA