

Hatályos: 2026.április 24-től

A **Fundamenta-Lakáskassza Zrt.** (továbbiakban: Hitelező) a hiteligényléssel kapcsolatos tudnivalókról jelen tájékoztatóban nyújt segítséget Önnek.

HITELKÉRELMI CSOMAG

A hitelkérelmi csomag dokumentumai		A hiteligényléshez benyújtandó
01	A hiteligénylés folyamata	-
02	A hitelkérelem dokumentumai	✓
03	Hitelkérelem magánszemélyek részére	✓
04	Személyi adatlap	✓
05	Munkáltatói igazolás	✓
06	Adatlap a fedezeti ingatlanról	✓
07	Ügyfélnyilatkozatok hitelkérelemhez	✓
08	Nyilatkozat a lakás-előtakarékossági szerződés közeli hozzátartozó javára történő lakáscélú felhasználásáról	✓
09	Kifizetési rendelkezés	✓
10	A Magyar Nemzeti Bank tájékoztatója magánszemélyek részére a Központi Hitelinformációs Rendszerről	-
11	A Magyar Nemzeti Bank tájékoztatója a túlzott eladósodás kockázatairól	-

Kérjük, hogy a hiteligénylés benyújtásához szükséges nyomtatványokat teljes körűen töltsse ki, mert a hitelbírálat csak a megfelelően kitöltött adatok alapján végezhető el. A hiányos vagy téves adatok benyújtása a hitelképesség-vizsgálati eljárás elhúzódását eredményezheti. A gyors és kényelmes ügyintézés érdekében javasoljuk, hogy a szükséges dokumentumok összegyűjtésében és kitöltésében kérje pénzügyi közvetítője segítségét.

01 A HITELIGÉNYLÉS FOLYAMATA

A hiteligénylés előkészítésétől a hitelbírálaton át, egészen a hitel folyósításáig tartó folyamati lépések bemutatása.

02 A HITELKÉRELEM DOKUMENTUMAI

A hiteligényléshez benyújtandó dokumentumok részletes leírása.

03 HITELKÉRELEM MAGÁNSZEMÉLYEK RÉSZÉRE

A hitelkérelmet az ügyletben adós szerepkörrel rendelkező személynek szükséges kitöltenie és aláírnia, azon lakás-előtakarékossági szerződés(ek) szerződésszámá(i)ra, és arra a lakóingatlanra vonatkozóan, amelyre a kérelemben megjelölt lakáscélú felhasználás(ok) és a hiteligénylés kapcsolód(nak)ik. Amennyiben van olyan szerződés, amely a hiteligényléssel nem érintett, de a lakáscélú felhasználás érdekében be kívánja vonni, azt szintén szükséges rögzíteni a nyomtatványon.

Ha a szerződéses összegnél kevesebb összeget szeretne igényelni, akkor ezt az „Igényelt összeg” mezőben rögzítheti, és a hitelkérelem aláírásával egyidejűleg hozzájárulását adja, hogy a Hitelező lecsökkentse a szerződéses összegét az „Igényelt összeg” mezőben megjelölt összegre.

A minimálisan igényelhető hitelösszegek az igénybe vehető hiteltípusok szerint:

	Áthidaló Kölcsön	Azonnali Áthidaló Kölcsön	Lakáskölcsön
Minimálisan igényelhető hitelösszeg	A hatályos Áthidaló kölcsönről szóló ügyfél tájékoztató tartalmazza.	A hatályos Azonnali áthidaló kölcsönről szóló ügyfél tájékoztató tartalmazza.	100.000 Ft

04 SZEMÉLYI ADATLAP

A személyi adatlapot a hitelügylet adósának, adóstárs(ai)nak, – és amennyiben kapcsolódik az ügyletnek – a törvényes képviselőnek szükséges aláírnia és kitöltenie a személyes, munkahelyi és demográfiai adataira, valamint a rendszeres havi jövedelmi helyzetére vonatkozóan.

A hitelügylet szereplői az igénybe vehető hiteltípusok szerint:

	Azonnali Áthidaló Kölcsön, Áthidaló Kölcsön	Lakáskölcsön
Adós	a lakás-előtakarékossági szerződés szerződője	a lakás-előtakarékossági szerződés kedvezményezettje
Kötelezően bevonandó adóstárs	a lakás-előtakarékossági szerződés kedvezményezettje <ul style="list-style-type: none">• az adós házastársa, élettársa• 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	a lakás-előtakarékossági szerződés szerződője
Nem kötelezően bevont adóstárs, Kezes	A hitelképesség javítása érdekében bevonásra kerülhetnek. Szükségessége a hitelbírálat során is megállapításra kerülhet.	
Zálogkötelezett	Kizárólag ingatlanfedezettel biztosított hitelügy esetén kötelezően bevonandó dologi kötelezett.	

Ha a kötelezően bevonandóként megjelölt személyek 65 év felettek, akkor 65 év alatti, igazolt jövedelemmel rendelkező adóstárs bevonása is kötelező. A kötelezően bevonandó személyek legalább egyikének a mindenkori minimálbér összegét elérő jövedelmet kell igazolnia.

Felhívjuk figyelmét, hogy **a jövedelemarányos törlesztőrészlet és hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet alapján igazolt havi nettó jövedelemként** figyelembe vehető az ügyfélnek egy naptári hónapra vonatkozó rendszeres,

- a) a munkáltató, az állami adóhatóság, a magyar vagy valamely külföldi állam ellátást folyósító szerve 12 hónapnál nem régebben, papír alapon vagy elektronikus úton kiállított igazolása (ideértve az állami adóhatóság által kiállított keresetkimutatást is) alapján meghatározható nettó jövedelmei összessége, amelyek után a felmerülő közterhek levonásra, megfizetésre kerültek,
- b) az ügyfél nyilatkozata és az átutalási megbízás jogcímét (ideértve az átutalás „Közlemény” rovatában egyértelműen feltüntetett jogcímet is) tartalmazó, 12 hónapnál nem régebbi időszakra vonatkozó fizetési számlakivonat (ideértve az ügyfél számlavezetője, számlainformációs szolgáltatója által elektronikus úton megküldött kivonatot is) alapján az ügyfél fizetési számláján jóváírt bére, nyugdíja, továbbá egyéb, a magyar vagy külföldi állam által folyósított ellátás összege, amelyek után a felmerülő közterhek - az ügyfél tudomása szerint - levonásra, megfizetésre kerültek,
- c) a bíróságnak a megállapításról vagy jóváhagyásról szóló döntése alapján a házastársi tartásdíja, élettársi tartásdíja, valamint az üzletszerűen végzett járadékszolgáltatás nyújtására irányuló tevékenységet végző szervezet által kiállított nyilatkozattal igazolt járadéka,
- d) a termőföld öt évet elérő időtartamra való haszonbérbe adásából származó, a mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott határozat, vagy e szerv záradékával ellátott szerződés alapján megállapítható jövedelme, amely után a felmerülő közterhek levonásra, megfizetésre kerültek,
- e) az a)-d) alpont szerinti, forinttól eltérő pénznemű jövedelmének a Magyar Nemzeti Bank által a havi adósságszolgálat számítását megelőző második munkanapon közzétett hivatalos devizaárfolyam alapján forintban kifejezett értéke.

A havi kiadások tekintetében a háztartás egy kereső személyre jutó havi összes kiadásának megadása szükséges. Minden olyan havi kiadást meg kell adni, ami a mindennapi élet szokásos kiadásaként felmerül.

Például: Rezszi költség: víz, gáz, áram, távhőszolgáltatás, szemét, telefon, közös költség, stb.

Biztosítás: élet-, illetve vagyonbiztosítás havidíja.

Gépjármű: üzemanyag költsége, kötelező felelősség biztosítás, CASCO részlete.

05 MUNKÁLTATÓI IGAZOLÁS

A munkáltatói igazolást a hitelügyletben alkalmazotti jövedelemmel résztvevő személy(ek) munkáltatójának szükséges kitöltenie és cégszerűen aláírnia.

06 ADATLAP A FEDEZETI INGATLANRÓL

Az adatlapot kizárólag **ingatlanfedezettel biztosított hitelügylet esetén szükséges** a fedezetül szolgáló ingatlan, az ingatlanban tulajdonos, hasznélvező, használati jog vagy özvegyi jog jogosultjainak adataira vonatkozóan kitölteni, és az érintettek által aláírni.

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 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.

Családon belüli (közeli hozzátartozók, hozzátartozók közötti) lakásvásárlás is finanszírozható lakáskölcsönnel/áthidaló kölcsönnel/azonnali áthidaló 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.

Elfogadható ügyletre példa: öröklést követően hárman tulajdonolnak egy lakást azonos 1/3-1/3-1/3 arányban, és az 1. tulajdonos lakáskölcsön igénybevételeivel kivásárolja a 2. tulajdonost, a 3. tulajdonos tulajdoni hányada nem változik. A továbbiakban 2/3-1/3 arányban két tulajdonosa lesz az ingatlannak.

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 biztosítékául általában az az ingatlan szolgál, amelyre a kölcsönt felhasználják, de más ingatlan is felajánlható.

Minimálisan elvárt forgalmi érték hitelfedezetül szolgáló lakóház, lakás, nem lakóingatlanok és tanya esetében:	5.000.000 Ft
Minimálisan elvárt forgalmi érték 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 Hitelező ennek az értéknek **maximum a 80%/90%¹-át fogadja el fedezeti értéként.**

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/özvegyi/használati jog határozattal történő törlése a tulajdoni lapról.

A **Hitelező** kizárólag az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként nyilvántartott, forgalomképes ingatlant fogad el fedezetként. Osztatlan közös tulajdonban álló biztosítéki ingatlan tulajdoni hányada kizárólag akkor fogadható el fedezetként, ha a tulajdoni hányad önálló forgalomképességét ügyvéd által ellenjegyzett – minden tulajdonos (vásárlás esetén a jelenlegi és a leendő tulajdonosok is) aláírásával ellátott – használati megosztással igazolják. A használati megosztásról az adásvételi szerződés is rendelkezhet.

A **Hitelező** csak és kizárólag jogilag rendezett ingatlant fogad el fedezetként. A jogi rendezettség tisztázása különösen abban az esetben válhat szükségessé, amennyiben a fedezeti ingatlan tulajdoni lapján és a valóságban eltérő ingatlantípus szerepel. (Például a tulajdoni lapon beépítetlen terület szerepel, azonban az érintett ingatlan lakóház. Ilyenkor a hitelkérelemhez csatolni kell a lakóingatlanra vonatkozó jogerős használatbavételi vagy fennmaradási engedély másolati példányát. A használatbavételi- és/vagy fennmaradási engedély a területileg illetékes Önkormányzat építési osztályán szerezhető be.)

Nem fogadható el biztosítéki ingatlanként a tartási joggal, hitelintézet javára opciós vételi, vagy visszavásárlási joggal, perindítással, zárlattal, végrehajtási joggal, illetve életjáradéki joggal, magánszemély javára bejegyzett zálogjoggal terhelt, továbbá a forgalmi értékéhez képest több mint 80%-ban záloggal terhelt ingatlan.

Felhívjuk figyelmét, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett zálogjoggal fedezett követelésnek a hitelkérelem elbíráláskori vagy a hitelnyújtást követő tényleges értéke csak abban az esetben vehető figyelembe, amennyiben a követelés jogosultja a hitelnyújtó, vagy amennyiben azt a követelés jogosultjának 30 napnál nem régebbi írásos nyilatkozata igazolja.

A fedezeti ingatlan elfogadható, ha a vételi jog, illetve a visszavásárlási jog jogosultja önkormányzat, valamint ha a vételi joggal terhelt ingatlan jogosultja írásban nyilatkozik arról, hogy az adásvételi/hitelkiváltási folyamat lezárásáig nem él vételi jogával, illetve tételesen közli a vételi jog törlésének feltételeit.

Elfogadható biztosítéki ingatlanként a végrehajtási joggal terhelt ingatlan, ha az árverés keretén belül kerül megvásárlásra, továbbá ha a végrehajtási jog 60 napon belül törlésre kerül, és a végrehajtó vagy a végrehajtást kérő igazolást állít ki, hogy a tartozás megszűnt.

¹ Elsőlakás-vásárlók és Energetikailag hatékony lakás vásárlása, építése esetén maximum 90%

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 - 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.

Kizárólag magánszemély tulajdonában lévő ingatlan ajánlható fel biztosítékként. Kiskorú/gondnokolt tulajdonában lévő ingatlanbiztosíték akkor fogadható el, ha a kiskorú/gondnokolt a lakás-előtakarékossági szerződés kedvezményezettje, és a szerződésből finanszírozott lakóingatlanát ajánlották fel a zálogjog bejegyzésére. Ekkor a kölcsön kifizetésének egyik feltétele a gyámhatósági engedély az ingatlan záloggal való megterheléséhez, valamint a gyámhatóság által záradékolt kölcsönszerződés bemutatása.

Az ingatlanbiztosíték tulajdoni lapja elsősorban széljegymentes lehet. A fedezeti ingatlan tulajdonosának bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie. Ha fedezeti ingatlanként a finanszírozott ingatlant ajánlja fel, akkor nem szükséges a bejegyzett tulajdonjog, amennyiben szerződését vásárlásra fordítja, és a szerződő vagy kedvezményezett jelölés esetén a kedvezményezett vagy közeli hozzátartozójuk tulajdonjog bejegyzési kérelme széljegyen szerepel, az eladó pedig bejegyzett tulajdonjoggal rendelkezik.

07 ÜGYFÉLNYILATKOZATOK HITELKÉRELEMHEZ

A hitelügyletben résztvevő összes szereplőnek meg kell ismernie a nyilatkozatok tartalmát, és ezt aláírásukkal el kell ismerniük.

08 NYILATKOZAT A LAKÁS-ELŐTAKARÉKOSSÁGI SZERZŐDÉS KÖZELI HOZZÁTARTOZÓ JAVÁRA TÖRTÉNŐ LAKÁSCÉLÚ FELHASZNÁLÁSÁRÓL

A nyilatkozat kitöltése abban az esetben szükséges, amennyiben a lakás-előtakarékossági szerződés szerződője vagy kedvezményezett jelölése esetén kedvezményezettje közeli hozzátartozójának javára kívánja felhasználni a lakás-előtakarékossági szerződést.

A lakás-előtakarékossági szerződés a közeli hozzátartozó tulajdonát képező, vagy a tulajdonába kerülő, vagy pénzügyi lízingbe vétel/lakásbérleti vagy lakáshasználati jog vásárlása/haszonélvezeti jog jogcímén használatában lévő lakótelekre, lakásra, családi házra vagy tanyai lakóingatlanra használható fel.

09 KIFIZETÉSI RENDELKEZÉS

A kifizetési rendelkezést az alábbi lakáscélú felhasználások esetén szükséges kitölteni:

- Lakóingatlan építése/bővítése/korszerűsítése/ráépítés
- Lakóingatlan felújítása/energiatakarékos felújítása
- Lakóingatlan közművesítése
- Lakáscélú pénzügyi lízingszerződés keretében történő lakóingatlan felújítása/korszerűsítése/helyreállítása/közművesítése
- Lakóingatlan vásárlása vagy hitel kiváltása (amennyiben van a vásárláson/hitelkiváltáson túl fennmaradó összeg)
- A nemzeti otthonteremtési közösségekről szóló törvény szerinti, a tag által a közösségbe teljesítendő befizetés

10-11 A MAGYAR NEMZETI BANK TÁJÉKOZTATÓI

- **Tájékoztató magánszemélyek részére a Központi Hitelinformációs Rendszerről**
- **Tájékoztató a túlzott eladósodás kockázatairól**

A Magyar Nemzeti Bank által közzétett tájékoztatók a hitelfelvétel előtt álló személyek részére nyújtanak segítséget a felelős döntéshozatalhoz, valamint a hitelszerződés megkötése előtt álló és a szerződéskötést követően a központi hitelinformációs rendszerről szóló 2011. évi CXXII. törvényben meghatározott adatok Központi Hitelinformációs Rendszerbe (KHR) történő tárolásáról ad felvilágosítást.

LAKÁSCÉL IGAZOLÁSA

A lakáscélú felhasználás igazolásához szükséges dokumentumok és kapcsolódó határidők a [Tájékoztató a lakáscélú igazolásról magánszemélyek részére](#) megnevezésű dokumentumban olvashatóak.