

# Társasházi kisokos



Kiadás dátuma: 2018. április



**Fundamenta**  
Lakáskassza

Az otthonteremtés szakértője.

[fundamenta.hu](http://fundamenta.hu)

# TÁRSASHÁZI KISOKOS

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. HAVI EGYENLEGKÖZLÉS</b> .....	<b>4</b>
1.1. Egyenlegközlő fogalomtár .....	5
<b>2. ELÉRHETŐSÉGEINK, KAPCSOLATTARTÁS ÉS KAPCSOLATTARTÓK</b> .....	<b>7</b>
2.1. Értékesítési kapcsolat a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. -vel .....	7
2.2. Lakáscélú Projektek Támogató (LPT) munkatársainak elérhetősége: .....	8
2.3. Értékesítési partnereink .....	8
2.4. Finanszírozási referenseink .....	9
<b>3. ÁLLAMI TÁMOGATÁS</b> .....	<b>10</b>
3.1. Állami támogatás maximális mértéke .....	11
3.2. Az állami támogatás igénylésének alapja .....	11
3.3. Állami támogatás igénylésének alapfeltétele .....	12
3.4. Tulajdonjog, állami támogatás felhasználása .....	13
<b>4. MEGTAKARÍTÁSI IDŐSZAK (BETÉTI SZAKASZ)</b> .....	<b>13</b>
4.1. A megtakarítás futamideje: .....	13
4.2. Szerződéskötés díjai korlátozott szerződés esetén .....	14
4.3. Fizetés gyakorisága (betételhelyezés) .....	14
4.4. Havi megtakarítási összeg meghatározása .....	14
4.5. Befizetések .....	15
4.6. Fizetés módja .....	15
<b>5. Korlátozás (zárolás)</b> .....	<b>17</b>
<b>6. LEVELEZÉSI CÍM</b> .....	<b>18</b>
<b>7. MÓDOSÍTÁSOK</b> .....	<b>18</b>
<b>8. LAKÁS-ELŐTAKARÉKOSSÁGI SZERZŐDÉSEK FELMONDÁSA</b> .....	<b>20</b>
8.1. Fundamenta-Lakáskassza Zrt. részéről történő felmondás .....	20
8.2. Ügyfél által kezdeményezett felmondás .....	20
8.3. Felmondás módja .....	21
8.4. Felmondás típusa .....	22
8.5. Felmondáshoz szükséges elemek .....	23

<b>9. ÖRÖKÖSÖDÉS, LAKÁS-ELŐTAKARÉKOSSÁGI SZERZŐDÉS ÖRÖKÖSRE TÖRTÉNŐ ÁTÍRÁSA</b> .....	<b>23</b>
9.1. A kedvezményezett kérdésköre .....	23
9.2. Hagyatékátadó végzés és a lakás-előtakarékossági szerződés kérdése ..	25
9.3. Jogosultság állami támogatásra örökösödés esetén .....	26
9.4. Szükséges iratok, tennivalók örökösödés esetén .....	27
<b>10. INGATLANOK ADÁS-VÉTELE, CSERÉJE KORLÁTOZOTT, FINANSZIROZOTT SZERZŐDÉSEK ESETÉN</b> .....	<b>28</b>
10.1. Általános szabályok .....	28
10.2. Kötelezettség rendezésének lehetőségei .....	28
<b>11. KIUTALÁSI SZAKASZ</b> .....	<b>30</b>
<b>12. LAKÁSSZÁMLA ÚJRA NYITÁSI LEHETŐSÉG</b> .....	<b>31</b>
<b>13. KIFIZETÉS</b> .....	<b>31</b>
13.1. Társasházi projektek lakáscél igazolásának folyamata .....	31
13.2. Lakáscélú igazolás közös tulajdonú részek felújítása esetén .....	32
13.3. Lakáscélú igazolás lakáscélú kölcsön kiváltása esetén .....	34
<b>14. HITELIGÉNY</b> .....	<b>35</b>
14.1. Fundamenta lakáskassza Zrt. által nyújtott lakáskölcsön társasházi épületek részére: .....	35
<b>15. EGYÉB</b> .....	<b>37</b>

## BEVEZETÉS

Tisztelt Partnerünk!

Örömünkre szolgál, hogy társasházuk felújításának, korszerűsítésének finanszírozásához a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-t (továbbiakban: Társaságunk vagy Lakás-takarékpénztár) választották. Mindent megteszünk annak érdekében, hogy szolgáltatásunkkal elégedettek legyenek. Jelen tájékoztató füzetet azért állítottuk össze, hogy segítséget nyújtsunk Önöknek a csoportos társasházi, lakásszövetkezeti projekteken szereplő lakás-előtakarékossági szerződések kezelésében és a lakás-takarékpénztári folyamatok átláthatóságában.

Szeretnénk, ha tájékoztatónk a megkötött szerződések teljes futamideje alatt segítséget nyújtaná Önöknek.

Kérjük, hogy esetleges észrevételeiket a [tarsashaz@fundamenta.hu](mailto:tarsashaz@fundamenta.hu), e-mail címre juttassák el.

## 1. HAVI EGYENLEGKÖZLÉS

Rendszeres adatszolgáltatásunk a havi egyenlegközlő, melyet minden hónap 20. napjáig megküldünk a közös képviselőknek és a finanszírozó bankoknak, a projekthez tartozó lakás-takarékpénztári szerződések aktuális adatairól.

Az egyenlegközlőt e-mailen küldjük ki, illetve bankok részére SFTP szerverre töltjük fel. A részletes táblázatban minden esetben Fogalomtárat küldünk, amely alapján az egyes oszlopok tartalmi jelentése nyomon követhető. Amennyiben az egyenlegközlő értelmezésével, tartalmával kapcsolatban kérdés merülne fel, kérjük, hogy a projektazonosító ismeretében jelezzék a tarsashaz@fundamenta.hu e-mail címen.

E-mail cím megadása nem csak a havi adatszolgáltatás, de a kapcsolattartás meggyorsítása érdekében is célszerű. Amennyiben Ön már partnerünk, és nem adott meg Társaságunknak e-mail elérhetőséget, kérjük ezt mihamarabb tegye meg.

A havi egyenlegközlőt kiemelten fontos folyamatosan figyelemmel kísérni! Ennek segítségével tudják nyomon követni a tervezettől eltérő összegű befizetéseket, esetleges elmaradásokat, és ez alapján tudják a hátralék megfizetésére a szükséges felszólításokat megtenni. Lehetőséget biztosít továbbá, hogy időben gondoskodni lehessen a rendszeres megtakarításról annak érdekében, hogy az állami támogatást maximálisan ki tudják használni, illetve, hogy a tervezett időpontban a szükséges fedezet rendelkezésre álljon.

Az egyenlegközlő tartalmazza azt is, hogy mely szerződések esetében volt sikeres, illetve sikertelen az állami támogatás igénylése, valamint külön oszlopban látható az esetleges sikertelen igénylés oka, azaz miért utasította el a Magyar Államkincstár (továbbiakban: MÁK) az igényt.

## 1.1. Egyenlegközlő fogalomtár

Adatok megnevezése	Adatok magyarázata
Főprojekt azonosító	Főprojekt azonosítására szolgáló egyedi szám
Főprojekt neve	Főprojekt azonosítására szolgáló név
Projekt azonosító	Projekt azonosítására szolgáló egyedi szám
Projekt neve	Projekt azonosítására szolgáló név
Banki hitelügy száma	A projekthez kapcsolódó banki hitelszerződés azonosítója
Szerződésszám	LTP szerződés egyedi azonosítója
Ajánlatszám	LTP szerződéshez tartozó ajánlat egyedi azonosítója
Szerződő neve	Az LTP szerződés szerződőjének neve
Irányítószám	Az LTP szerződés szerződőjének cím adata
Helység	Az LTP szerződés szerződőjének cím adata
Utca Hsz. Emelet	Az LTP szerződés szerződőjének cím adata
Kedvezményezett neve	Állami támogatásra jogosult neve, amennyiben az nem egyezik meg a szerződővel
Kapcsolattartó neve	Projekt kapcsolattartó neve
Ir.szám	Projekt kapcsolattartó cím adata
Helység	Projekt kapcsolattartó cím adata
Utca Hsz. Emelet	Projekt kapcsolattartó cím adata
Fizetés módja	Az LTP szerződés fizetési módja
Állami támogatás igénylésének eredménye	A MÁK hibakódhoz tartozó leírás
Állami támogatásra jogosult I/N	Az LTP szerződés állami támogatásra jogosultsága. Értéke I vagy N lehet
Szerződéses összeg	Az LTP szerződés módozata szerinti összeg
Tarifa	Az LTP szerződés módozata
Havi fizetési kötelezettség	Vállalt ráta és a havonta fizetendő díjak (számlavezetési díj, biztosítási díj) rendszeresen fizetendő összege
Megtakarítási idő kezdete	Az LTP szerződés megtakarítás kezdet dátuma
Korlátozás összege	Jogosult javára korlátozott összeg, amelynek a kifizetése a jogosultnak történik
Értékszám	A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által meghatározott, a szerződő megtakarítási teljesítményének mérésére szolgáló szám. Az értékszám növekedésének üteme a megtakarítások összegétől és azok elhelyezésének időpontjától függ. A kiutalás egyik feltétele módozathoz tartozó minimális értékszám elérése (a módozat szerinti minimális megtakarítási idő és minimális megtakarítási hányad elérése mellett)
Összes befizetés előző év végéig	Az előző naptári év végéig a szerződés elszámolási számlájára beérkező ügyfélbefizetések összege
Folyó évi befizetések összesen	Az adott naptári évben a szerződés elszámolási számlájára beérkező ügyfélbefizetések összege
Összes befizetés	Az összes befizetés előző év végéig és a folyó évi befizetések összesen
Számlanyitási díj	Módozati jellemző, a szerződéses összeg %-ában meghatározott, számlanyitáshoz kapcsolódóan terhelt díj
Könyvelt díjak összesen	Terhelt díjak
Összes díjterhelés	A számlanyitási díj és a könyvelt díjak összege

Állami támogatás	Megigényelt és jóváírt állami támogatás összege
Megtakarításra jutó kamat	Az LTP szerződés betétszámláján jóváírt kamat
<b>Adatok megnevezése</b>	<b>Adatok magyarázata</b>
Állami támogatásra jutó kamat	Az LTP szerződés állami támogatás számláján jóváírt kamat
Könyvelt kamat	Betétszámlán jóváírt kamat és az állami támogatás számlán jóváírt kamat összege
Egyéb számlamozgás	Számlát érintő egyéb terhelések és jóváírások
Összesített egyenleg	Összes befizetés, összes díjterhelés, állami támogatás, könyvelt kamat, egyéb számlamozgás értékének összege
Elhatárolt kamat	A betétszámlán nyilvántartott, de nem könyvelt kamat. A könyvelés megtakarítási év végén történik
Összesített egyenleg elhatárolt kamattal	Összesített egyenleg és az elhatárolt kamat összege
Eltelt hónapok száma	Megtakarítás kezdetétől eltelt hónapok száma
Túlfizetés/Hátralék	Vállalt ráta szerinti hátralék/túlfizetés
Megszűnés dátuma	Azon szerződések mellett szerepel dátum, amelyek az adott időpontig - valamilyen okból - felmondásra vagy már kiutalásra kerültek, ebben az esetben a túlfizetés/hátralék oszlopának tartalma „0” és a várható kiutalás oszlopa szintén „0” értéket jelenít meg
Megszűnés oka	Felmondás vagy kiutalás
Várható kiutalás dátuma	Az egyenlegközlő készítésének időpontjában kalkulált várható kiutalási dátum, feltételezve, hogy az esetlegesen fennálló hátraléktól függetlenül az ügyfél a hátralévő megtakarítási időben szerződés szerint fizeti be a megtakarításait. Az előrejelzés a módozatnak megfelelő havi befizetéseket feltételezi.
Várható kiutalási egyenleg	Az egyenleg készítésének időpontjában érvényes szerződéses jellemzőket figyelembe véve és további rendszeres, havi szerződészerű befizetést feltételezve a várható kiutalás egyenleget tartalmazza. Fix összegre korlátozott szerződés esetén a várható kifizethető összeg maximum a megadott korlátozott összeg lehet
Várható törtévi állami támogatás	Kiutalást követően a töredék megtakarítási év állami támogatás alapjára számított állami támogatás összege
Várható kiutalás dátuma megelőző időpontban	Várható kiutalási dátum az előző egyenlegközlő alapján
Várható kiutalási egyenleg megelőző időpontban	Várható kiutalási egyenleg az előző egyenlegközlő alapján
Várható törtévi állami támogatás megelőző időpontban	Várható törtévi állami támogatás egyenlege az előző egyenlegközlő alapján
Várható kiutalás dátumának módosulása előző időszakhoz képest (hónap)	Kiutalási dátum eltérése az előző egyenlegközlőhöz képest: "-" amennyiben az előző időszakhoz képest csúszik a várható kiutalás "+" amennyiben a korábbi kiutalás várható

A táblázat abban az esetben ad pontos tájékoztatást, ha az ügyfelek a jövőben eleget tesznek rendszeres befizetési kötelezettségeiknek, és az állami támogatás igénylése nem ütközik akadályba. A előrejelzés a módozatnak megfelelő havi befizetéseket feltételezi.

A fentiekől eltérő befizetési gyakoriság ill. eltérő betétösszeg esetén a táblázat adatai nem használhatók a teljes projektre. Amennyiben egy adott szerződésre a számlanyitási díjon felül nem érkezett

betételhelyezés, akkor a várható kiutalás dátuma, az aktuális negyedév első hónapján megkezdett befizetésektől számított időpontot tartalmazza.

További, a lakás-előtakarékossági szerződéssel kapcsolatos fogalmak jelentését megtalálhatja Társaságunk Általános Szerződési Feltételeiben (továbbiakban: ÁSZF).

## **2. ELÉRHETŐSÉGEINK, KAPCSOLATTARTÁS ÉS KAPCSOLATTARTÓK**

### **2.1. Értékesítési kapcsolat a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-vel**

Társaságunk a lakásszövetkezetek / társasházak számára kiemelt szintű kapcsolattartást biztosít az ország egész területén a felújítások, korszerűsítések pénzügyi fedezetének megtervezéséhez, a lakás-előtakarékossági szerződések megkötéséhez, egészen a szerződések kiutalásáig.

A lakásszövetkezet/társasház jelzése alapján Társaságunk értékesítési partnere felveszi a kapcsolatot a lakóközösség képviselőivel, és megkezdik az egyeztető tárgyalásokat.

A projekt pénzügyi előkalkulációját a kapcsolatfelvételt követően értékesítési partnerünk készíti el, és képviseli Társaságunkat a szerződések előkészítési fázisában (lakóközösségi gyűlések, banki egyeztető tárgyalások stb.).

Társaságunk értékesítési partnerei nagy szakértelemmel és kimagasló támogatói háttérrel rendelkeznek, mely alapján lakóközösségek részére a jelzett beruházáshoz kapcsolódó lakás-előtakarékossági szerződés megkötésén túl, befektetési és hitelezési területen is készséggel állnak rendelkezésre személyes tanácsadással és ügyintézéssel.



## 2.2. Lakáscélú Projektet Támogató (LPT) munkatársainak elérhetősége:

Régió	Kapcsolattartó	Kapcsolódó megyék	Mobiltel.	Levelezési cím	Irodai telefon	E-mail
Központi	<b>Csoportvezető: Torda Edit</b>	Budapest Pest	70/383-51-07	1052 Budapest Váci utca 19-21.	1/411-81-27	<a href="mailto:torda.edit@fundamenta.hu">torda.edit@fundamenta.hu</a>
	Ügyintéző: Kovács-Vas Mónika		70/383-51-59		1/666-8427	<a href="mailto:vas.monika@fundamenta.hu">vas.monika@fundamenta.hu</a>
Dél- Alföld	Vezető: Szilágyi Mária	Békés Bács-Kiskun Csongrád Baranya Tolna	70/383-50-87	6724 Szeged Zoltán utca 6. 6713 Szeged Pf: 100	62/548-494	<a href="mailto:szilagyi.maria@fundamenta.hu">szilagyi.maria@fundamenta.hu</a>
	Ügyintéző: Bíró Magdolna		70/383-51-58			<a href="mailto:biro.magdolna@fundamenta.hu">biro.magdolna@fundamenta.hu</a>
Észak- Dunántúl	Vezető: Ertner Zsuzsanna	Somogy Zala Győr-Moson- Sopron Fejér Vas Veszprém Komárom- Esztergom	70/383-51-60	9024 Győr Kálvária utca 1-3. (Nádor irodaház 4. emelet)	96/318-983	<a href="mailto:ertner.zsuzsanna@fundamenta.hu">ertner.zsuzsanna@fundamenta.hu</a>
	Ügyintéző: Kelemenné Mózer Edina		70/383-50-82			<a href="mailto:mozer.edina@fundamenta.hu">mozer.edina@fundamenta.hu</a>
Kelet- M.ország	Vezető: Varga Péter	Borsod- Abaúj- Zemplén Hajdú-Bihar Heves Nógrád Jász- Nagykun- Szolnok Szabolcs- Szatmár	70/383-51-66	4025 Debrecen Erzsébet utca 48- 50. Fsz.	52/533-050	<a href="mailto:varga.peter@fundamenta.hu">varga.peter@fundamenta.hu</a>
	Ügyintéző: Magyar Ágnes		70/383-50-92			<a href="mailto:magyar.agnes@fundamenta.hu">magyar.agnes@fundamenta.hu</a>

## 2.3. Értékesítési partnereink

Generali-Providencia Zrt., Allianz Hungária Biztosító Zrt., UniCredit Bank Hungary Zrt., Raiffeisen Bank Zrt., Sberbank Magyarország Zrt., Magyar Posta Zrt., Takarékszövetkezetek, Brókerek, Csoportos Brókerek

Az alábbi partnereinkkel a társasházak, lakásszövetkezetek közös tulajdonú részeinek felújításának, korszerűsítésének finanszírozásában működünk együtt:

- UniCredit Bank Hungary Zrt.
- Raiffeisen Bank Zrt.
- Duna Takaréknál Bank Zrt.
- Kinizsi Bank Zrt.
- Polgári Bank Zrt.
- Takarékszövetkezetek

## 2.4. Finanszírozási referenseink

A szerződések utógondozása a Lakáscélú finanszírozás támogatási csoport feladata.

A csoport fő feladatai a szerződés-állományokkal (projektekkel) kapcsolatos adminisztrációs feladatok koordinálása, befizetések kezelése, finanszírozási tervek készítése és kapcsolattartás a társasházi és banki partnerekkel.

A csoport munkatársai, a finanszírozási referensek a mellékelt táblázatban meghatározott területi megosztás szerint dolgoznak:

Megye	Referens	Elérhetőség
Budapest, Pest, Borsod-Abaúj-Zemplén, Hajdú-Bihar, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Nógrád	<b>Asztainé Petróczy Emma</b>	<b>Levélcím: 1052 Budapest, Váci u. 19-21.</b>  <b>Telefon: 411-8252</b>  <b>e-mail: <a href="mailto:tarsashaz@fundamenta.hu">tarsashaz@fundamenta.hu</a></b>
Komárom-Esztergom	<b>Komáromi Kludia</b>	
Bács-Kiskun, Békés, Csongrád, Fejér, Heves, Jász-Nagykun-Szolnok, Somogy, Tolna Baranya, Győr-Moson-Sopron, Vas, Veszprém, Zala	<b>Szilágyi Tiborné</b>	

**Meglévő szerződéses állomány (projekt) egészét érintő kérdés esetén** az illetékes finanszírozási referenshez fordulhatnak a **06/1/411-8252** telefonszámon. Kizárólag a hivatalosan megadott kapcsolattartó személynek áll módunkban információt adni. **Ajánlott időszak munkanapokon 10:00-12:00 óra között**, amikor munkatársaink készséggel állnak rendelkezésükre. A referenssel való beszélgetéshez elengedhetetlenül szükséges a projektazonosító szám ismerete, amely a közös képviselő, illetve megbízott képviselő azonosítására szolgál. A projekt hétjegyű azonosító számát a lakás-előtakarékossági szerződések rögzítését követően levélben adjuk meg.

**A szerződő ügyfeleknek a projektbe bevont szerződéseikkel (számlaegyenleg, adóazonosító, névváltozás, címváltozás, örökösödés, stb.) kapcsolatban** a Call Center tanácsadó munkatársai adnak információt a **06/1/411-8181** számon, **munkanapokon 8:00-17:00 óra és szerdánként 8:00 – 20:00 között**. A gyorsabb ügyintézés érdekében kérjük, hivatkozzanak a lakók szerződésszámára!

A társasházi szerződések és a projektekkel kapcsolatos általános kérdések megválaszolásában **kereshetik a területileg illetékes LTP Csoport munkatársait is, munkaidőben**. Elérhetőségük a 2.2. pont alatt megtalálható.

### 3. ÁLLAMI TÁMOGATÁS

A magyar állampolgárságú<sup>1</sup> lakás-előtakarékoskodót, illetve kedvezményezettet az első nyolc-tíz megtakarítási évben a befizetett betét összegéhez igazodó mértékben állami támogatás illeti meg. Ezt a Lakás-takarékpénztár évente igényli meg a MÁK-tól. Az állami támogatás összegét igénylésünket követően a MÁK átutalja, majd azt a Lakás-takarékpénztár – éves rendszerességgel – a lakás-előtakarékossági szerződéséhez tartozó állami támogatás számláján jóváírja.

Állami támogatás megtakarítási évenként, a nettó befizetések után igényelhető!

Az állami támogatás összegének meghatározásánál nem minősül betétfizetésnek az előző évben befizetett összeg után tárgyévben jóváírt állami támogatás, a számlanyitási díj és egyéb költségek.

Az állami támogatás felhasználásának feltételei többek között, hogy a lakás-előtakarékossági szerződés megtakarítási ideje elérje a 4 évet, illetve, hogy Magyarország területén megvalósuló lakáscélra használja fel az összeget. Ellenkező esetben az állami támogatás összegét a Lakás-takarékpénztár köteles visszautalni a MÁK részére.

Amennyiben a lakás-előtakarékoskodó (a szerződése alapján) igénybe kívánja venni az állami támogatás összegét (megtakarítási éve elérte, vagy meghaladta a 4 évet), akkor a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról szóló 215/1996. (XII. 23.) Korm. rendeletben meghatározott módon és időn belül igazolnia kell a felvett összeg lakáscélú felhasználását. Az Általános Szerződési Feltételek 11. §. 8. bekezdése alapján: A 2009. június 30-áig megkötött szerződések esetén, ha a lakás-előtakarékossági szerződés megtakarítási ideje elérte a nyolc évet, a teljes megtakarítás szabadon felhasználható. A 2009. június 30-át követően kötött lakás-előtakarékossági szerződések esetén a kifizetett teljes megtakarítás lakáscélú felhasználását a megtakarítási idő hosszától függetlenül minden esetben igazolni kell a jogszabályokban és az ÁSZF-ben előírt határidőben és módon.

FONTOS!

**Az állami támogatásra jogosult (kedvezményezett, vagy ha kedvezményezettet nem adtak meg, akkor a szerződő) természetes vagy nem természetes személy részére évente egyszer, tehát csak egy lakás-előtakarékossági szerződés után (több épület összefogó társasház esetén szerződésenként) igényelhető állami támogatás!**

---

<sup>1</sup> A lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény 21. § (2) bekezdése szerint, a lakás-előtakarékosság állami támogatására az a lakás-előtakarékoskodó jogosult, aki Magyarország területén lakóhellyel rendelkező magyar állampolgár vagy a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben meghatározottak szerint a szabad mozgáshoz és tartózkodáshoz való jogát Magyarország területén gyakorló személy, vagy bevándorolt, letelepedett és a menekültként elismert személy.

Fontos figyelni arra, hogy szerződéskötéskor olyan személyt jelöljenek meg kedvezményezettnek, aki a Ptk. 8:1 § alapján meghatározott közeli hozzátartozó, ill. aki más aktív szerződésen nincs kedvezményezettként megjelölve.

### 3.1. Állami támogatás maximális mértéke

Az állami támogatás mértéke természetes személyek esetén, a betétként elhelyezett összeg 30 %-a, de legfeljebb évi 72.000,- Ft.

Társasházakra / Lakásszövetkezeti épületekre kötött szerződések esetén az állami támogatást lakásszámtól függően a következők szerint vehetik igénybe (amennyiben a maximális megtakarítási összeg kerül befizetése), 2006. január 1. napjától:

Épületben lévő lakások száma	Maximális állami támogatás összege	Állami támogatásra jogosító megtakarítási összeg
I. sáv: 2 - 4 lakás között	108.000 Ft/év	30.000 Ft/hó
II. sáv: 5 - 30 lakás között	144.000 Ft/év	40.000 Ft/hó
III. sáv: 31 - 60 lakás között	180.000 Ft/év	50.000 Ft/hó
IV. sáv: 61 - 120 lakás között	216.000 Ft/év	60.000 Ft/hó
V. sáv: 121 - 180 lakás között	252.000 Ft/év	70.000 Ft/hó
VI. sáv: 181 - 240 lakás között	288.000 Ft/év	80.000 Ft/hó
VII. sáv: 241 lakás felett	324.000 Ft/év	90.000 Ft/hó

### 3.2. Az állami támogatás igénylésének alapja

A 2007.01.01-et megelőzően elkezdődött megtakarítási évek esetén:

A betétszámlán elhelyezett megtakarítási összeg 30%-a, de legfeljebb a törvényben meghatározott éves maximális állami támogatás.

A 2007.01.01-et követően elkezdődött **megtakarítási évek** esetén, amennyiben az ügyfelek

havi rendszerességgel teljesítik a vállalt megtakarítások befizetését, akkor az igénybe vehető állami támogatás a befizetett összeg 30%-a, de legfeljebb a törvényben meghatározott maximális állami támogatás. Amennyiben az ügyfelek nem a szerződésben meghatározott rendszerességgel és részletekben helyezik el a betétösszegeket, kizárólag az alábbi mértékű állami támogatás illetheti meg őket:

- az első félévben befizetett összeg 30%-a, de legfeljebb lakásszámtól és az elhelyezett betét nagyságától függően az éves maximális összegű állami támogatás,

- a harmadik negyedévben befizetett összeg 30%-a, de legfeljebb lakásszámtól és az elhelyezett betét nagyságától függően az éves maximális összegű állami támogatás 25%-a
- a negyedik negyedévben befizetett összeg 30%-a, de legfeljebb lakásszámtól és az elhelyezett betét nagyságától függően az éves maximális összegű állami támogatás 25%-a.

Az alábbi összehasonlító táblázat segítségével szemléltetjük, hogyan befolyásolja az igényelhető állami támogatás mértékét a rendszertelen megtakarítás:

Megtakarítási év	Rendszeres megtakarító befizetései (Ft)	Rendszertelen megtakarító befizetései (Ft)	Rendszertelen megtakarító befizetései (Ft)
I. negyedév	10 000	0	0
	10 000	0	0
	10 000	30 000	0
II. negyedév	10 000	0	0
	10 000	20 000	0
	10 000	5 000	0
III. negyedév	10 000	15 000	0
	10 000	10 000	0
	10 000	10 000	0
IV. negyedév	10 000	10 000	0
	10 000	10 000	0
	10 000	10 000	120 000
<b>Összes befizetés</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
2007. január 01. előtt mennyi állami támogatást kaphatott?	36 000	36 000	36 000
<b>2007. január 01. után mennyi állami támogatást kaphat?</b>	<b>36 000</b>	<b>34 500</b>	<b>9 000</b>
<b>Veszít-e állami támogatást?</b>	<b>Nem</b>	<b>Igen</b>	<b>Igen</b>
<b>Veszteség összege (Ft)</b>	<b>0</b>	<b>1 500</b>	<b>27 000</b>

A táblázatból jól látható, hogy milyen jelentős állami támogatás veszteség érheti a megtakarítót, ha nem havi rendszerességgel helyezi el lakásszámláján a vállalt megtakarítás összegét.

Ha befizetéseiket nem havonta teljesítik, fontos figyelni arra, hogy utalásaik az új szabályozásnak megfelelő rendszerességgel kerüljenek teljesítésre.

### 3.3. Állami támogatás igénylésének alapfeltétele

- Természetes személyek esetén az adóazonosító jel
- Társasház esetén természetbeni cím, adószám és helyrajzi szám
- Lakásszövetkezet esetén a lakásszövetkezeti épület természetbeni címe, adószáma és helyrajzi száma szükséges.

**FONTOS!** Az állami támogatás igénylésének nem, de felhasználásának feltétele, hogy az állami támogatás jogosultjának tulajdonjoga legyen, vagy tulajdonjoggal rendelkező Ptk. szerinti közeli hozzátartozója legyen abban az ingatlanban, amire az állami támogatást felhasználják.

Amennyiben természetes személy esetén az adóazonosító jel vagy társasház esetén az adószám a lakás-előtakarékossági szerződés megkötésekor nem kerül megadásra, úgy a szerződés az adatpótlásig nem jön létre.

### 3.4. Tulajdonjog, állami támogatás felhasználása

- Ahhoz, hogy egy lakás-előtakarékossági szerződésen felhasználható legyen az állami támogatás, a szerződésen megjelölt állami támogatás jogosultjának vagy közeli hozzátartozójának a beruházás időpontjában tulajdonjoggal kell rendelkeznie abban az ingatlanban, amire az engedményezett összeget felhasználják.
- Az állami támogatásra jogosult személy a szerződésen megjelölt kedvezményezett, vagy ha kedvezményezettet nem adtak meg, akkor a szerződő.
- A fentiekből következően, az állami támogatásban részesülő személynek vagy közeli hozzátartozójának a beruházás időpontjában tulajdonjoggal kell rendelkeznie az érintett ingatlanban: **a társasház azon tulajdonosaival köthető a beruházáshoz kapcsolódó lakás-előtakarékossági szerződés**, akik a beruházáshoz kapcsolódó társasházban tulajdonjoggal rendelkeznek, vagy a Ptk. szerinti közeli hozzátartozójuk rendelkezik tulajdonjoggal.
- Amennyiben a szerződő vagy kedvezményezett a beruházás időpontjában nem tulajdonos, és nem is tud olyan közeli hozzátartozót megjelölni, aki az érintett ingatlanban tulajdonjoggal rendelkezik, akkor ez esetben a lakás-előtakarékossági szerződésre állami támogatás nem vehető igénybe.

## 4. MEGTAKARÍTÁSI IDŐSZAK (BETÉTI SZAKASZ)

### 4.1. A megtakarítás futamideje:

Otthontervező Lakásszámla / A módoszat (természetes és nem természetes személyek részére, csoportos beruházás keretében köthető):

A megtakarítási futamidő az állami támogatás igénylésének megfelelően minimálisan 4 év (50 + 2 hónap kiutalási időszak) és maximálisan 120 hónap (+ 2 hónap kiutalási időszak) lehet (a módoszatoknak megfelelő értékeket részletesen az ÁSZF tartalmazza).

Közös Cél Lakásszámla / G módozat (nem természetes személyek – társasházak, lakásszövetkezetek- részére):

A megtakarítási futamidő az állami támogatás igénylésének megfelelően minimálisan 4 év (49 + 2 hónap kiutalási időszak) és maximálisan 120 hónap (+ 2 hónap kiutalási időszak) lehet (a módozatoknak megfelelő értékeket részletesen az ÁSZF tartalmazza).

#### **4.2. Szerződéskötés díjai korlátozott szerződés esetén**

- számlanyitási díj: a szerződéses összeg 1%-a
- korlátozás (zárolás)/óvadékolás/engedményezés díja: hatályos Díjtáblázat szerint

További díjak:

- számlavezetési díj: a 2006.07.01. után kötött szerződések esetében 150 Ft/hó.
- módosítási és egyéb díjak: a módosítási és egyéb díjak a futamidő alatt változhatnak, azokat mindig a hatályos Díjtáblázat tartalmazza.

#### **4.3. Fizetés gyakorisága (betételhelyezés)**

Az ÁSZF 7.§-ában foglalt előírásoknak megfelelően, a rendszeres, havi betételhelyezés biztosítja a legkiegyensúlyozottabb megtakarítási formát.

Ennek betartása azért fontos, mert csak így biztosított, hogy a szerződések a módozat szerinti előírásoknak megfelelően valósuljanak meg, és a lejáratkor szükséges kiutalási feltételeket minden ügyfelünk időben elérhesse. Az állami támogatás igénylésének szempontjából is lényeges a rendszeres, havi betételhelyezés.

#### **4.4. Havi megtakarítási összeg meghatározása**

A havi megtakarítási összeg több tényező alapján került meghatározásra:

- választott módozat és futamidő
- szerződéses összeg nagysága

Amennyiben a szerződő nem ezt az összeget (havi megtakarítás) fizeti be, hanem ennél kevesebbet, akkor a futamidő, illetve a kiutalás kitolódik, azaz nem képződik meg időben a szerződésen az előzetesen kalkulált összeg.

Az állami támogatás minden esetben a ténylegesen elhelyezett megtakarítási összeg alapján kerül megigénylésre a MÁK-tól és jóváírásra az ügyfeleink számláin. Tehát nem a szerződésben vállalt megtakarítási összeg

után kerül jóváírásra az állami támogatás. Így lehetősége van az ügyfélnek a szerződésben vállalt megtakarítási összegén felül többlet megtakarítás elhelyezésére, melyre állami támogatás is jóváírható, amennyiben nem haladja meg az állami támogatásra jogosító maximális mértéket.

## 4.5. Befizetések

### Első befizetés

**Az első befizetés rendszerint a számlanyitási díj, korlátozási díj (zárolási díj), havi számlavezetési díj (150 Ft) és egy havi, a módozat szerinti megtakarítási összegből tevődik össze.** A jogszabályi előírás szerint a megtakarítási idő akkor indul el, amikor a számlanyitási díjon és a korlátozási díjon felül a módozat szerinti első havi befizetés elhelyezésre kerül a szerződésen. Az első befizetést célszerű az egész projektre vonatkozóan egy időpontban befizetni, ez ugyanis az egyik előfeltétele annak, hogy a szerződések megtakarítása egy időpontban induljon el.

### Folytatólagos befizetés

A szerződéses ajánlaton feltüntetett összeg, amit a lakás-előtakarékoskodó a vállalt rendszerességgel befizet a szerződésre.

### Díjbefizetések

Amennyiben egy szerződésen díjköteles módosításokat hajtanak végre, a módosítás (hatályos Díjtáblázatban szereplő) díja automatikusan levonásra kerül az egyenlegből. Ahhoz, hogy ez az összeg ne hiányozzon a végső megtakarítási összegből, célszerű ezeket az összegeket a módosítással egyidejűleg, a megtakarításokon felül befizetni.

## 4.6. Fizetés módja

### Átutalás

Korlátozott, csoportos szerződések esetében ez a javasolt fizetési mód. Az utalásnak két módja lehetséges:

- havonta utalja át külön-külön az egyes szerződésekre
- havonta egy összegben utalja át azokat a Lakás-takarékpénztárhoz

Az egyösszegű utalás könyveléséhez egy egyedi bankszámlaszám kerül kiosztásra, mely kizárólag a társasház/lakásszövetkezet befizetései részére van fenntartva.



Az ilyen típusú utalásokhoz egy papír alapú, aláírt, lepecsételt, és egy elektronikus ügyféllistát kell készíteni (ehhez mintát a Lakás-takarékpénztár kérésre küld), melyet minden utalással párhuzamosan el kell küldeni postán és elektronikus úton (e-mail) a [tarsashaz@fundamenta.hu](mailto:tarsashaz@fundamenta.hu) címre.

Egyösszegű befizetési megállapodás keretében (amennyiben mindig ugyanaz az összeg, ugyanazon személyek javára kerül elutalásra) elég egyszer elküldeni a papír alapú és elektronikus befizetési listát részünkre. Ehhez szükséges a Megállapodás egyösszegű befizetéshez dokumentum aláírása a közös képviselő részéről.

Eltérő összeg esetében, vagy más személyekre történő utalás esetében azonban ismét szükséges a papír alapú és az elektronikus lista megküldése.

Társaságunk a beérkezett összeget a lista alapján könyvelni szét a projektben szereplő egyedi szerződésekre. (A tényleges könyvelés elektronikus módon történik.) Ennek előnye, hogy csak egy utalási költség terheli a társasházat/lakásszövetkezetet!

Amennyiben fizetési módként az átutalást választják, abban az esetben kötelező az ajánlati nyomtatványon a bankadatok feltüntetésére.

### **Csekkes befizetés**

Társaságunk nem javasolja a csekken történő lakossági befizetéseket a projekt megvalósítása érdekében kötött lakossági szerződések esetén, mivel a gyakorlati tapasztalatok alapján az egyedi lakossági befizetések nagymértékű szórást mutatnak az optimális és tervezett betételhelyezésekhez képest. Ennek következménye, hogy nem egy időben járnak le a projektben szereplő lakossági szerződések. Szélsőséges esetben akár az is előfordulhat, hogy a szerződés soha nem tudja elérni a „normál” kiutalási időszakot, ezért a szerződés felmondására van szükség, hogy a jogosult a számlán lévő egyenleghez hozzájuthasson. Ez nem jó sem az engedélyesnek, sem a szerződőnek, sem a lakás-takarékpénztárnak, mivel az ilyen típusú kényszerhelyzetek nem teszik lehetővé az elvárt gyors ügyfél-kiszolgálást. Csekkes befizetés esetén a hatályos Díjtáblázat szerinti díjat terheljük.

### **Csoportos beszedési megbízás (inkasszó)**

A felhatalmazás csoportos beszedési megbízás teljesítésére, a felhatalmazás módosítása, megszüntetése című nyomtatvány kitöltésével a fizető fél felhatalmazza számlavezető pénzforgalmi szolgáltatóját hogy az általa megadott adatok alapján, a megjelölt fizetési számlájáról fizetéseket teljesítsen. A nyomtatvány kitöltésével felhatalmazás kezdeményezhető, valamint létező felhatalmazás módosítható vagy megszüntethető.

## 5. KORLÁTOZÁS (ZÁROLÁS)

A lakás-előtakarékossági szerződések korlátozására (zárolás) akkor van szükség, ha a szerződő magánszemély a szerződésére befizetett betétei és az arra jóváírt állami támogatás feletti rendelkezési jogot engedményezési szerződés (esetleg zálogjogi megállapodás/óvadék alapján) útján átruházza egy másik fél javára. Társasházi projektek esetében a megvalósuló beruházás céljából a társasház, ill. lakásszövetkezet javára korlátoztatja az ügyfél a szerződését.

A magánszemélyek által, saját felhasználásra kötött szerződések kezelése eltér a korlátozott szerződések kezelésétől, mivel utóbbinál egyszerre több magánszemély lakás-előtakarékossági szerződése vehet részt egy közös cél megvalósításának érdekében.

Az engedményezés fogalma azt jelenti, hogy az engedményezési szerződés alapján a finanszírozott társasházban lakó magánszemély lakás-előtakarékossági szerződésével kapcsolatban keletkező megtakarítási összeget átruházza engedményezés útján a társasház/lakásszövetkezet javára, ezáltal bizonyos jogok és kötelezettségek is átruházásra kerülnek a társasház/lakásszövetkezet javára.

Amennyiben banki finanszírozással történik a beruházás megvalósítása, a társasház/lakásszövetkezet a rá engedményezett követeléseket egy egyoldalú nyilatkozattal, vagy külön szerződésben Zálogba / Óvadékba adja vagy Továbbengedményezi a bank javára mintegy biztosítékként a kölcsönszerződéshez. Ebben az esetben az ügyfél által a társasházra/lakásszövetkezetre átruházott jogok a bank hozzájárulásával gyakorolhatók.

Amennyiben a bank hozzájárul a korlátozás feloldásához, az engedményezés visszaszáll a társasházra/lakásszövetkezetre. Ez azért szükséges, mert ha a teljes banki hitel kiváltása megtörtént már a rendelkezésre álló lakossági szerződésekből vagy akár más forrásból, de a teljes beruházási költségek még nem kerültek kiegyenlítésre, a társasház/lakásszövetkezet igényt tarthat a lakás-előtakarékossági szerződéseken még rendelkezésre álló összegre, a beruházáshoz kapcsolódó további költségeinek megtérítésére. A fennmaradó összeggel azonban minden esetben el kell számolnia a tulajdonosokkal.

### **Az engedményezett összeg nagysága**

Olyan nyilatkozatot tudunk elfogadni, mely a lakásszámla egyenlegének korlátozására vonatkozik.

A szerződéseket „egyenlegre” korlátozzuk, ami azt jelenti, hogy legfeljebb a mindenkor aktuális megtakarítási egyenleget fizetjük ki a jogosultnak. A saját befizetés, a saját befizetésekre járó állami támogatás és ezek kamatai

(egyenleg) képezhetnek fedezetet a társasházak/lakásszövetkezetek számára.

A korlátozott összeg nem terjedhet ki a lakás-takarékpénztári hitelrész (a kiutaláskor felvehető lakáskölcsön) összegére, hiszen ez nem jár kötelezően a társasháznak, vagy a lakosnak, hanem egyedi hitelbírálat alapján adható, melyről Társaságunk a hitelezési szabályzatait alapul véve saját hatáskörében dönt.

## 6. LEVELEZÉSI CÍM

A társasház/lakásszövetkezet külön kérheti, hogy Társaságunk milyen postacímre küldje ki számára az értesítő és egyéb leveleit. Amennyiben központi postacímet adnak meg, abban az esetben kiemelten fontos szerephez jut az a megjelölt személy, aki a szerződések futamideje alatt a kapcsolatot tartja Társaságunkkal, mivel hozzá jut el minden információ a megkötésre került szerződésekről.

## 7. MÓDOSÍTÁSOK

Az engedményes a szerződő (tulajdonos) hozzájárulása nélkül írásban kérheti azokat a módosításokat, melyekre az engedményezési nyilatkozat alapján felhatalmazást kapott a szerződőtől. Ezen esetekben feltétlenül csatolni kell a módosítási kérelmen túl a közgyűlési határozatot, melyben a módosításra vonatkozó döntés megszületett.

Azokhoz a módosításokhoz, melyekre az engedményezési szerződés nem tér ki, minden esetben szükséges mind a szerződő, mind a mindenkori engedményes, ill. a finanszírozó pénzügyi intézet írásbeli hozzájárulása.

### **Ha az engedményes a módosítási kérelmét a Lakás-takarékpénztárnál jelzi**

Kérheti levélben vagy lakás-takarékpénztári nyomtatványon (a fent magadott szabályokat figyelembe véve). Társasházi engedményes esetén szükséges a módosításról szóló közgyűlési határozat másolata. Lakásszövetkezeti engedményes esetén a lakásszövetkezeti elnök eredeti, aláírt kérelme. Amennyiben banki finanszírozással történik a beruházás megvalósítása, úgy a módosításhoz minden esetben szükséges a finanszírozó pénzügyi intézet írásos, eredeti hozzájárulása.

A kitöltött, aláírt, lepecsételt kérelmet a lakáscélú finanszírozás támogatási csoporthoz kell eljuttatni.

### **Ha az ügyfél a módosítási kérelmét a Lakás-takarékpénztárnak jelzi**

Kérheti levélben vagy lakás-takarékpénztári nyomtatványon.

A módosításhoz szükséges nyomtatványt a mindenkori engedményes és engedményező által kitöltve, aláírva, lepecsételve juttassák el Társaságunkhoz, vagy küldjék el az ügyfél által írt levelet (ami minden szükséges információt tartalmaz), melyhez csatolják a mindenkori engedményes (társasház/lakásszövetkezet/és ha bank javára korlátozott, akkor a bank) módosításra vonatkozó írásos hozzájárulását. A korlátozás (zárolás) jogcíme lehet 2014. 03.15. előtt továbbengedményezés, 2014. 03.15. után követelést terhelő zálogjog, illetve esetenként óvadék, egyéb biztosíték, így amit bank javára korlátozottként (zároltként) nevezünk, akkor az az előzőek szerint került biztosítékba adásra.

### **Ha az ügyfél a módosítási kérelmét az engedményesnél jelzi**

A módosításhoz szükséges nyomtatványt a mindenkori engedményes félnél (társasház/lakásszövetkezet/Bank) töltsék ki és írják alá mindkettőn, illetve, ha időközben bank javára került különféle jogcímekek valamelyikén korlátozásra a szerződés, akkor mindhárman. A kérelmet a lakáscélú finanszírozás támogatási csoporthoz kell megküldeni.

A szükséges nyomtatvány beszerezhető az üzletkötőtől, a telefonos ügyfélszolgálaton, illetve az LTP szervezeten keresztül is. Segítséget kérhet budapesti Ügyfélpont irodánkban (Budapest, II. kerület Tölgyfa utca 24.), ill. a szükséges nyomtatványt megtalálhatja a <https://www.fundamenta.hu/dokumentumtar> dokumentumai között.

A módosítások díjait a hatályos Díjtáblázat tartalmazza.

Ha a módosításhoz szükséges valamely feltételt a lakás-előtakarékoskodó Lakás-takarékpénztár általi kézhezvételét követő 6 hónapon belül nem teljesíti, a módosítási nyilatkozat véglegesen hatályát veszti.

### **Figyelem! Az alábbi módosítások befolyásolják a szerződések lejáratási idejét is:**

- futamidő (módozat),
- szerződéses összeg (A módosítással a havi megtakarítás nagysága is változhat, ennek megfelelően a megtakarítási idő alatti befizetések után járó állami támogatás és a kamatok összege is.) Ha az új szerződéses összeg esetében a megtakarítási összeget is változtatják, akkor azt szintén fel kell tüntetni a bejelentőlapon/levélben,
- havi megtakarítás összege.

A fenti módosítások mindegyike érinti az értékszámot is, tehát a szerződések kiutalását és kifizethetőségét, ezeken keresztül pedig az esetleges banki hitel-visszafizetését.

A fenti módosítások bármelyikének kérelmezése előtt kérjük, tájékozódjanak a várható következményekről, mivel előfordulhat, hogy az eredeti elképzeléshez képest változik a szerződések kiutalási ideje.

A tervezett módosításokkal kapcsolatban kérjük, vegyék fel a kapcsolatot a megadott területileg illetékes LPT értékesítési partnerünkkel, aki a továbbiakban tud konkrét segítséget adni Önöknek.

## 8. LAKÁS-ELŐTAKARÉKOSSÁGI SZERZŐDÉSEK FELMONDÁSA

A lakás-előtakarékossági szerződések normál kiutalásra optimalizáltak, ezért felmondásuk csak indokolt esetben javasolt! Ilyen például, ha a rendszertelen befizetések miatt a szerződések nem utalódnak ki normál módon a hitel futamidejének lejáratig.

A lakás-előtakarékossági szerződés személyhez és nem lakóingatlanhoz kötött, így a szerződés tulajdonosa azt bármilyen tulajdonában lévő lakóingatlanra felhasználhatja (pl. költözés esetén). Engedményezett szerződés esetén ehhez azonban a mindenkor engedményes (társasház/lakásszövetkezet, bank) hozzájárulása szükséges.

### 8.1. Fundamenta-Lakáskassza Zrt. részéről történő felmondás

Az általános szerződési feltételek 11. § (2) bekezdése alapján:

Lakás-takarékpénztár köteles a szerződést felmondani, ha a megtakarítási idő a szerződés megkötését követő hat hónapon belül nem kezdődik el.

Figyelemmel az ÁSZF 7. § (4) bekezdésében foglaltakra, a Lakás-takarékpénztár a lakás-előtakarékossági szerződést írásbeli értesítés nélkül felmondhatja, ha a lakás-előtakarékoskodó

- a) a rendkívüli betétbefizetéseit is figyelembe véve több mint 4 havi megtakarítási összeg befizetésével késedelembe esik, vagy
- b) megtakarítási ideje az egy évet meghaladta és az egyenlege nem éri el a 150,- Ft-ot.

### 8.2. Ügyfél által kezdeményezett felmondás

#### Általános szabály:

1. Minden esetben a szerződő fél írásos felmondása szükséges (kivéve, ha a felmondás jogát az engedményezési szerződésben átadta az engedményes részére).
2. Engedményezett, azaz korlátozott szerződés esetén a felmondáshoz minden esetben szükséges az engedményes (és ha van, akkor a

továbbengedményes/ követelést terhelő zálogjog jogosultja/ óvadéki jogosult) hozzájáruló nyilatkozata, amelyből egyértelműen kiderül, hogy a korlátozás megtartása, vagy a korlátozás feloldása mellett járul hozzá a szerződés felmondásához.

**„korlátozás megtartása mellett”** – a szerződő félnek a társasház, illetve a bank felé fizetési kötelezettsége még fenn áll, kifizetés a korlátozott összeg erejéig az engedményes javára történik.

**„korlátozás feloldása mellett”** – a szerződő félnek a társasház, illetve a bank felé fizetési kötelezettsége már nem áll fenn, a szerződés felett az ügyfél rendelkezhet, kifizetés az ügyfél javára történik.

Ha a felmondott szerződés kifizetéséhez szükséges valamely kifizetési feltételt a lakás-előtakarékoskodó a felmondás Lakás-takarékpénztár általi kézhezvételét követő 6 hónapon belül nem teljesíti, a felmondási nyilatkozat véglegesen hatályát veszti.

Korlátozott szerződés felmondásakor az engedményezési nyilatkozat szerint kell eljárni!

A kifizetés bankszámlára vagy a korlátozás feloldása esetén, természetes személy ügyfél kérésére, postai úton is történhet. A postai kifizetés díja a hatályos Díjtáblázat szerint az egyenlegről levonásra kerül. Társasházi és lakásszövetkezeti épületre kötött szerződés esetén a kifizetés kizárólag a társasház / lakásszövetkezet nevében lévő, azonosított bankszámlaszámra teljesíthető.

### **8.3. Felmondás módja**

A felmondás időpontja és módja meghatározza a kifizethető összeg nagyságát!

#### **- Normál felmondás:**

A felmondási idő a módzatnak megfelelően 2 vagy 3 hónap (2017.07.01-től nyitott számlák esetében 2, korábbi időpontban nyitott számlák esetében 3 hónap), amely a felmondási kérelem és a felmondáshoz kapcsolódó valamennyi dokumentum beérkezésének dátumától számítódik. Feltétele, hogy a Lakás-takarékpénztár rendelkezésére álljon a felmondáshoz szükséges valamennyi dokumentáció.

#### **- Gyorsított eljárással történő felmondás:**

A szerződő kérheti, hogy a Lakás-takarékpénztár a felmondási várakozási idő helyett egy hónapon belül teljesítse a kifizetést. Ez a

lakás-takarékpénztár általános szerződési feltételeiről szóló 47/1997 (III.12.) Korm. rendelet 7. § (3) bekezdés szerinti egyéb szolgáltatásnak minősül, így ennek díja a hatályos Díjtáblázat szerint az egyenlegből levonásra kerül.

A felmondási idő 30 nap, a felmondás a Lakás-takarékpénztárhoz történő beérkezésének dátumától számítódik, ha a Lakás-takarékpénztár rendelkezésére áll minden szükséges dokumentáció. A kifizetés bankszámlára vagy természetes személy által kötött szerződés esetén, postai úton, a korlátozás feloldása mellett az ügyfél által megadott címére történhet. A postai kifizetés díja a hatályos Díjtáblázat szerint az egyenlegből levonásra kerül.

#### 8.4. Felmondás típusa

- **4 megtakarítási éven belüli felmondás esetén:**

Négy megtakarítási éven belüli felmondás esetén a törvény nem teszi lehetővé az állami támogatás kifizetését, így ilyen felmondás esetén a már jóváírt állami támogatás a MÁK részére visszafizetésre kerül.

Ebben az esetben az ügyfél befizetései és az azokra járó betéti kamatok kerülnek kifizetésre. A felmondáshoz a jogosultak (társasház/lakásszövetkezet, bank) hivatalos hozzájárulása szükséges.

- **4 megtakarítási éven túl történő lakáscélú felmondás:**

A szerződő ezzel a felmondási jogával abban az esetben élhet, ha az érintett ingatlanban Ő vagy közeli hozzátartozója tulajdonjoggal rendelkezik, és a lakáscélú felhasználást a vonatkozó jogszabályban meghatározott módon igazolja.

Ebben az esetben az ügyfél befizetésein és azok kamatain felül az állami támogatás, valamint az erre járó kamatok is kifizethetők. A felmondáshoz a jogosultak (társasház/lakásszövetkezet, bank) hivatalos hozzájárulása szükséges.

- **4 megtakarítási éven túl történő, nem lakáscélú felmondás esetén:**

A szerződő fél szerződését állami támogatás nélkül felmondhatja, ha a tulajdonjogot vagy a lakáscélú felhasználást nem tudja igazolni. Ebben az esetben az ügyfélnek nyilatkoznia kell, hogy állami támogatás nélkül kéri a kifizetést. Ennek értelmében a szerződő részére a saját befizetései és az ezekre járó kamat fizethető ki, a jóváírt állami támogatás – az ügyfél részére történő kifizetést megelőzően – a MÁK részére visszautalásra kerül. Az állami támogatás nélküli felmondáshoz a

jogosultak (társasház/lakásszövetkezet, bank) hivatalos hozzájárulása szükséges.

A kifizetésre kerülő összegre vonatkozóan az ügyfélnek nincs elszámolási kötelezettsége.

- **8 megtakarítási éven túl történő felmondás esetén:**

A lakástakarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. törvény (továbbiakban: Ltp. tv.) vonatkozó rendelkezései szerint, a 2009.07.01. előtt kötött, 8 megtakarítási éven túli felmondás esetén a szerződő a jóváírt állami támogatást megtarthatja, lakáscélú igazolás nélkül. Az ezt követően kötött szerződések esetében a felhasználást igazolni kell. A felmondáshoz a jogosultak (társasház/lakásszövetkezet, bank) hivatalos hozzájárulása szükséges.

## 8.5. Felmondáshoz szükséges elemek

- Ügyfél eredeti írásos, két tanúval hitelesített felmondása
- Engedményes (társasház / lakásszövetkezet és finanszírozott projekt esetén a finanszírozó pénzintézet) képviseleti joggal bíró által aláírt hozzájáruló nyilatkozata a fentiek szerint
- 4 éven túli, állami támogatás igénybevételével történő felmondás esetén, lakáscél- és tulajdonjog igazolása (Kivéve a 8 éven túli szabad felhasználás esetén.)

## 9. ÖRÖKÖSÖDÉS, LAKÁS-ELŐTAKARÉKOSSÁGI SZERZŐDÉS ÖRÖKÖSRE TÖRTÉNŐ ÁTÍRÁSA

### 9.1. A kedvezményezett kérdésköre

- **A szerződő fél a szerződésen kedvezményezettet nevezett meg, és időközben a kedvezményezett elhalálozott:**

A lakás-előtakarékosági szerződésen megjelölt kedvezményezett halála esetén a szerződő fél rendelkezési joga nincs korlátozva a tekintetben, hogy az elhunyt kedvezményezett helyett új – az Ltp. tv.-nek megfelelő – kedvezményezettet jelöl-e meg vagy sem. Ha új kedvezményezettet jelöl meg (korlátozott szerződés esetén kizárólag a jogosult hozzájárulásával) az új kedvezményezettnek vagy a kedvezményezett közeli hozzátartozójának az érintett ingatlanban tulajdonjoggal és adóazonosító jellel kell rendelkeznie. Amennyiben új kedvezményezettet nem jelöl meg, az állami támogatás igénylése – amennyiben erre jogosult – a szerződő saját jogán történik.



- **Cselekvőképes szerződő halála esetén, ha a szerződésen:**

**a) cselekvőképes kedvezményezett van megjelölve:**

- a szerződésen fennálló betétkövetelés nem része a hagyatéknek,
- a kedvezményezett a szerződő helyébe lép,
- a szerződés folytatására a szerződői pozícióba lépő kedvezményezett a hagyatéki eljárás lefolytatásától függetlenül jogosult,
- a szerződő rendelkezési joga nincs korlátozva (az engedményezési szerződésben foglaltakon túl), tehát módosíthatja, felmondással megszüntetheti a szerződést, új kedvezményezettet jelölhet stb. (Abban az esetben, ha korlátozott szerződésről van szó, kizárólag a jogosult hozzájárulásával teheti ezt meg.)

**b) korlátozottan cselekvőképes, cselekvőképtelen, illetve kiskorú kedvezményezett van megjelölve:**

- a szerződésen fennálló betétkövetelés nem része a hagyatéknek,
- a kedvezményezett szülői felügyeletét gyakorló szülője, gyámja, gondnoka a szerződő helyébe léphet, a korábbi kedvezményezett kedvezményezetti pozíciója nem változik,
- a szerződés folytatására a szerződői pozícióba lépő, a kedvezményezett felett szülői felügyeletét gyakorló szülője, gyámja, gondnoka a hagyatéki eljárás lefolytatásától függetlenül jogosult,
- a kiskorú helyett szerződői pozícióba lépett nagykorú személy a kiskorú kedvezményezettet a szerződésről nem törölheti, más kedvezményezettet nem nevezhet meg helyette

- **Nincs kedvezményezett megjelölve:**

- a szerződésen fennálló betétkövetelés része (!) a hagyatéknek,
- a jogerős hagyatékátadó végzés, jogerős öröklési bizonyítvány, jogerős bírósági végzés vagy ítélet, ilyen hiányában az érdekeltek írásos megállapodása szerinti örökös (egy személy, aki tulajdonjoggal rendelkezik az érintett ingatlanban) a szerződő helyébe lép,

A szerződés folytatására a szerződői pozícióba lépő örökös a hagyatéki eljárás lefolytatásától függően (!) jogosult, egyebekben a szerződő rendelkezési joga nincs korlátozva (az engedményezési szerződésben foglaltakon túl), tehát módosíthatja, felmondással megszüntetheti a szerződést, új kedvezményezettet jelölhet, stb. (korlátozott szerződés esetén kizárólag a jogosult hozzájárulásával).

- Több örökös esetén az örökösök írásos nyilatkozata szükséges, amelyben az örökösök lemondanak a lakás-előtakarékossági szerződésről az érintett ingatlanban tulajdonjoggal rendelkező egy örökös, ill. nagykorú örökösök esetén harmadik személy javára, aki azt elfogadja.

Ha az örökös korlátozottan cselekvőképes, cselekvőképtelen, a Lakás-takarékpénztár jogosult az örökös szerződésbe léptetését megtagadni és a szerződést megszüntetni azzal az indokolással, hogy az ÁSZF 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján csak cselekvőképes természetes személy köthet lakás-előtakarékossági szerződést. Ebben az esetben az örökös szülői felügyeletét gyakorló szülője, gyámja, gondnoka lehet a szerződő fél. A gyámhatóságokról, valamint a gyermekvédelmi és gyámügyi eljárásról **149/1997. (IX. 10.) Korm. rendelet** 146.§ (4) bekezdése szerint:

*„146.§ (4) A gyámhivatal a cselekvőképtelen nagykorú személy gondnoka, valamint a cselekvőképességében a vagyoni ügyeit érintően korlátozott személy és gondnoka kérelmére jóváhagyja a Ptk. 2:23. § (1) bekezdésében meghatározott jognyilatkozatokat.”*

A fent megjelölt **Ptk.** rendelkezés értelmében a gyámhatóság jóváhagyása szükséges az alábbi esetekben:

*„2:23. § (A gyámhatóság jóváhagyásának szükségessége)*

*(1) A cselekvőképességében részlegesen korlátozott személy és gondnoka jognyilatkozatának, továbbá a cselekvőképtelen nagykorú gondnoka jognyilatkozatának **érvényességéhez a gyámhatóság jóváhagyása szükséges, ha a jognyilatkozat a cselekvőképességében részlegesen korlátozott vagy cselekvőképtelen nagykorú***

*a) tartására;*

*b) öröklési jogviszony alapján őt megillető jogára vagy terhelő kötelezettségére;*

*c) nem tehermentes ingatlanszerzésére, ingatlana tulajdonjogának átruházására vagy bármely módon történő megterhelésére;*

*d) gyámhatóságnak átadott vagyonára; vagy*

***e) a gondnokot kirendelő határozatban megállapított összeget meghaladó értékű vagyontárgyára vonatkozik.”***

## 9.2. Hagyatékátadó végzés és a lakás-előtakarékossági szerződés kérdése

A jogerős hagyatékátadó végzésben a Társaságunkkal kötött lakás-előtakarékossági szerződést külön tételként kell szerepeltetni, megnevezve, hogy a szerződést ki öröklí.

Előfordulhat, hogy a jogerős hagyatékátadó végzésből a lakás-előtakarékossági szerződés kimarad.

- Ha volt hagyatéki tárgyalás, és a jogerős hagyatékátadó végzés tételesen tartalmazza az ingó-ingatlan **vagyont**, de a lakás-előtakarékossági szerződés kimaradt belőle akkor póthagyatéki eljárás lefolytatása szükséges!
- **Amennyiben a jogerős hagyatékátadó végzésből a törvényes öröklés rendje egyértelműen megállapítható, akkor nincs szükség póthagyatéki eljárás lefolytatására.**
- Ha a jogerős hagyatékátadó végzésben a hagyatéki tételek felsorolása nélkül csak annyi szerepel, hogy **"minden ingó és ingatlan vagyon"** - nek ki az örököse, akkor szintén **nincs szükség póthagyatéki eljárás lefolytatására.**

### Ha nem készült hagyatékátadó végzés

A hagyatéki eljárásról szóló 2010. évi XXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései: „102. §(1) Annak a kérelmére, aki valószínűsíti, hogy jogainak érvényesítéséhez vagy megóvásához az örökös utáni öröklési rend igazolása szükséges, a közjegyző a hagyatékban vagy annak egy részében érvényesülő öröklési rendet (az örökös személyét, a hagyatékban való részesülése jogcímét és a hagyatékban való részesülése arányát) külön végzésbe foglalt öröklési bizonyítvánnyal állapítja meg.

(2) Öröklési bizonyítvány kiállításának akkor van helye, ha

a) az örökös után hagyatéki vagyon nem maradt vagy a hagyatéki tárgya kizárólag külföldi ingatlan vagy olyan külföldön lévő ingóság, melynek átadására vonatkozóan a közjegyzőnek nincs joghatósága, vagy

b) a kérelmező igazolja, hogy az öröklési rend tekintetében több, örökös-ként érdekelt között öröklési jogi vita nincs és hagyatékátadó végzés meghozatalára még nem került sor.”

### 9.3. Jogosultság állami támogatásra örökösödés esetén

Az elhalálozott lakás-előtakarékoskodó javára már megigényelt és jóváírt állami támogatást az örökös, mint új lakás-előtakarékoskodó, az adott szerződésen megtarthatja még akkor is, ha összevonja másik olyan szerződésével, amelyre a folytatott szerződés megtakarítási időszaka alatt már kapott állami támogatást. Az állami támogatást – az elhunyt szerződő jogán – az elhalálozás napját megelőző megtakarítási év végéig befizetett összeg után lehet megigényelni, illetve jóváírni.

Az örökös személyének tisztázását követően, az állami támogatás az új lakás-előtakarékoskodó (örökös) jogán kerül megigénylésre. Amennyiben az örökölt szerződésen az új lakás-előtakarékoskodó kedvezményezettet nevez meg (korlátozott szerződés esetén kizárólag a jogosult hozzájárulásával), a MÁK a kedvezményezett

állami támogatásra vonatkozó jogosultságát a szerződés megtakarítás időszakának kezdetétől vizsgálja, így az elhalálozott lakás-előtakarékoskodó javára már megigényelt, illetve jóváírt állami támogatást az elhunyt jogán nem tarthatja meg. Ennek értelmében az új kedvezményezettnek olyan személynek kell lennie, aki a szerződés megtakarítási időszaka alatt még nem vette igénybe az állami támogatást.

#### 9.4. Szükséges iratok, tennivalók örökösödés esetén

- Halotti anyakönyvi kivonat fénymásolata
- Az örökösödési esetekre – fentiek szerint – vonatkozó iratok (pl. jogerős hagyatékátadó végzés, öröklési bizonyítvány stb.) megküldése a Lakás-takarékpénztár részére.
- A jogos örökösre vonatkozóan, a lakás-előtakarékossági szerződés átírásához szükséges valamennyi adat közzlése. (lakcímkártya száma is!)
- Az ügyfél aláírásával, két tanú előtt, azok aláírásával és lakcímével ellátott nyilatkozata a szerződés változatlan feltételekkel való továbbviteléről, vagy kitöltött, aláírt, két tanú előtt, azok aláírásával és lakcímével ellátott Partnermódosítási adatlap formanyomtatvány. A nyomtatvány elérhető a [www.fundamenta.hu](http://www.fundamenta.hu) oldalon (Dokumentumtár).
- Ha a szerződésen volt kedvezményezett megjelölve, a szerződés nem része a hagyatéknak, így a halotti anyakönyvi kivonatot kell csak megküldeni.
- Több örökös esetén egy örökösre vonatkozó lemondó nyilatkozat/ok.

#### **FONTOS:**

Minden más örökösödéssel kapcsolatos esetben (pl.: nem folytattak le hagyatéki eljárást, örökös hátrahagyása nélkül hunyt el az örökhagyó, más örököst neveznek meg az ingatlanra és mást a lakás-előtakarékossági szerződésre, a lakás-előtakarékossági szerződés nem került bele a hagyatékátadó végzésbe, stb.) külön, egyedi ügyintézés szükséges.

Korlátozott szerződés esetén a jogosult részére kiutaláskor vagy felmondáskor a korlátozott összeg csak abban az esetben kerülhet kifizetésre, ha az örökös személye tisztázódott, a szerződés a törvényes örökös nevére átírásra került, a lakáscél- és a tulajdonjog igazolás az örökösre vonatkozóan rendelkezésünkre áll.

## 10. INGATLANOK ADÁSVÉTELE, CSERÉJE, KORLÁTOZOTT, FINANSZIROZOTT SZERZŐDÉSEK ESETÉN

### 10.1. Általános szabályok

Adásvétel esetén a lakás-előtakarékossági szerződés a vevőre **NEM** ruházható át, kivéve a családon belüli ingatlan adásvételt, amikor az új lakás-előtakarékoskodó az eladó (eredeti lakás-előtakarékoskodó) közeli hozzátartozója (A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1 § (1) bekezdés 1. pont szerint „közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér”).

Családon belüli adásvétel esetén a lakás-előtakarékossági szerződés továbbra is a projekt része maradhat, hiszen az érintett ingatlanra kötött lakás-előtakarékossági szerződés az új tulajdonosra átruházható. Az új tulajdonos valamint a társasház között új engedményezési szerződést kell kötni és megküldeni a lakáscélú finanszírozás támogatási csoportnak.

Korlátozott szerződés esetén a szerződő félnek és a mindenkori engedményesnek kell megállapodnia a lakás-előtakarékossági szerződés alapján vállalt érdekeltégi hozzájárulás megfizetéséről a köztük létrejött megállapodás szerint!

### 10.2. Kötelezettség rendezésének lehetőségei

#### a) A szerződő az engedményezési szerződésben vállaltaknak megfelelően az ingatlan eladása előtt már rendezte tartozását az engedményes felé

- Értesíti az engedményest/jogosultat eladási szándékáról
- Kérelmezi a mindenkori engedményesnél, ill. banki korlátozás esetén a finanszírozó pénzügyintézetnél a korlátozás feloldását (ezzel a szerződés saját céljára felhasználhatóvá válik, vagyis az ügyfél a szerződésével szabadon rendelkezik, más ingatlanra is felhasználhatja. (Az ÁSZF 11. §-a szerint, a szerződését fel is mondhatja.)
- Az engedményes, ill. finanszírozó pénzügyintézet írásos hozzájárulását a korlátozás-feloldásáról a lakáscélú finanszírozás támogatási csoport részére kell megküldeni.
- A szerződés a fentieknek megfelelően kikerül a csoportosan kezelt, finanszírozott projektből.

#### b) A szerződő az engedményezési szerződésben vállalt fizetési kötelezettségének az ingatlan eladásakor kíván eleget tenni

- Értesíti az engedményest eladási szándékáról. Kéri a szerződés megszüntetését és az engedményes, illetve ha van, a finanszírozó bank hozzájárulását a felmondáshoz.
- Az engedményes hozzájárulásában szerepelnie kell a bankszámlaszámnak, amire az engedményezett összeg kifizetését kéri és a hozzájárulást a szerződés megszüntetéséhez
- 4 megtakarítási éven túli szerződés esetén, állami támogatás igénybevételehez a lakónak a tulajdonjogot eredeti hiteles tulajdoni lappal kell igazolnia, vagy az ügyfél kérheti, hogy a Lakás-takarékpénztár a TAKARNET rendszerből ezt ellenőrizze. Ennek díja a hatályos Díjtáblázatnak megfelelően az ügyfél számlájából levonásra kerül. Az ingatlant értékesítő ügyfél tulajdonjogát a közös képviselő is igazolhatja, írásban a szükséges formanyomtatványon.
- A felmondás ezt követően az ÁSZF szerint kerül teljesítésre.

**c) A lakás-előtakarékossági szerződés a társasház / lakásszövetkezet által felvett banki hitel részét képezi (hitelkiváltás, engedményes a bank):**

- A lakó értesíti az engedményest eladási szándékáról. Kéri a szerződés megszüntetését, az engedményes hozzájárulását
- Az engedményes hozzájárulásában szerepelnie kell a korlátozott összeg kifizetésére vonatkozó bankszámlaszámnak, valamint a szerződés megszüntetéséhez való hozzájárulásnak.
- A hitelkiváltás esetén, ha a lakás-előtakarékoskodó természetes személy, illetőleg a kedvezményezett vagy annak közeli hozzátartozója az igénybe vett összeget társasház esetén a közös tulajdonban álló, illetve lakásszövetkezet esetén a lakásszövetkezeti tulajdonban álló épületrészek korszerűsítéséhez, felújításához a társasház, illetőleg a lakásszövetkezet által felvett hitel réseső (arányos) részének megfizetésére fordítja, akkor az alábbi igazolások szükségesek:
  - a társasház, illetőleg a lakásszövetkezet képviselőjének igazolása a hitel kapcsán a természetes személyt terhelő fizetési kötelezettség teljesítéséről
  - a hitelintézetnek a hitel, illetve hitelrész törlesztéséről szóló igazolása
  - 4 megtakarítási éven túli szerződés esetén, állami támogatás igénybevétele mellett, a lakástulajdont, illetőleg a szövetkezeti lakáshasználati jogot igazoló, 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolata. – A Lakás-takarékpénztár eltekinthet a hiteles tulajdoni lap benyújtásától, ebben az esetben a tulajdonjogot a közös képviselőnek szükséges igazolnia az ehhez szükséges formanyomtatványon.
- A korlátozott összeg az engedményes részére kifizetésre kerül. A teljes hitelösszeg visszafizetését a bank a Lakás-takarékpénztár felé írásban igazolja, amely alapján engedményesi pozíciója az érintett

szervezésre vonatkozóan megszűnik. A korlátozott szerződés feletti jog visszaszáll az eredeti engedélyesre (társasház, lakásszövetkezet), aki közgyűlési határozatban nyilatkozik a további kifizetések rendjéről.

- Amennyiben a lakónak a társasház, lakásszövetkezet felé a lakás-előtakarékossági szerződés kapcsán már semmilyen további tartozása nem áll fenn, a közös képviselőnek kérnie kell a korlátozás feloldását. A továbbiakban a szerződés feletti rendelkezési jog az ügyfelet illeti, akinek a kifizetendő összegről előzetesen nyilatkoznia kell! A szerződés felmondása az ÁSZF szerint rendeződik.
- Amennyiben a banki hitelkiváltás után fennmaradó összeg a társasházat illetve a lakásszövetkezetet illeti, a közös képviselőnek meg kell küldenie az erre vonatkozó közgyűlési határozatot, és írásban kérnie a fennálló egyenlegek kifizetését. Ebben az esetben ezen összegre vonatkozóan a társasháznak, lakásszövetkezetnek a lakáscélú felhasználást (a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról szóló 215/1996. (XII. 23.) Korm. rendelet 7. § (3) a. pontja) igazolni kell! A tulajdonjog eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lappal igazolható, vagy a közös képviselő írásban kérheti a Fundamenta – Lakáskassza Zrt.- t, hogy a szükséges tulajdoni lapot kérje le a TAKARNET rendszerből. Ennek díja a hatályos Díjtáblázatnak megfelelően az ügyfél számlájából levonásra kerül. A tulajdoni lap alapján a Lakás-takarékpénztár ellenőrzi a földhivatali adatbázisból a társasház/ lakásszövetkezet jogállását.

## 11. KIUTALÁSI SZAKASZ

### Kiutalási feltételek:

- A megtakarítási időnek el kell érnie a módosatonkénti minimális megtakarítási időt,
- A teljes megtakarításnak (saját befizetések, állami támogatás és az azokra jóváírt kamatok) el kell érnie a módoszat szerinti minimális megtakarítási hányadot, mely a szerződéses összeg százalékában van megállapítva,
- Az értékszámoknak el kell érnie a módoszat szerinti minimális értékszámot,
- Lakás-előtakarékoskodónak határidőn belül jeleznie kell, hogy elfogadja a kiutalást (az engedélyezési szerződésben a szerződők feltétel nélkül elfogadják a kiutalást). A kiutalási értesítőre küldött választól függetlenül, a szerződésen korlátozott összeg a jogosult javára kifizetésre kerül.

Az első három feltétel együttes teljesülése esetén kezdődik a módozatnak megfelelő 2 vagy 3 hónapos kiutalási időszak. A szerződés kiutalása a kiutalási időszak végén történik meg, a kiutalást követő hónap 15.-éig (ha addig nem következik be a szerződésen a kiutalási feltételek változását okozó módosulás).

A kiutalás nem azonos a kifizetéssel!

## 12. LAKÁSSZÁMLA ÚJRA NYITÁSI LEHETŐSÉG

Ügyfeleinknek már a meglévő szerződésük kiutalási időszakában lehetőségük van újabb lakásszámla nyitására, mellyel további időszakra igénybe vehetik az állami támogatást. Az új lakásszámla akkor is megnyitható és igényelhető az új betét után az állami támogatás, ha a meglévő szerződésnél (régiben) a lakáskölcsön igénybevétele kerül. Ezzel hosszú évekig biztosítható a társasház részére az állami támogatás, a közös részek felújításának vagy korszerűsítésének, karbantartásának finanszírozására.

Ezen kívül Azonnali Áthidaló Kölcsönre is jogosulttá válik társasházuk az újonnan nyitott lakásszámla esetén (amennyiben nem csoportos beruházás keretein belül kötik a szerződést).

## 13. KIFIZETÉS

### 13.1. Társasházi projektek lakáscél igazolásának folyamata

A lakás-előtakarékoskodó – az Ltp tv. 24. § (3) bekezdése alapján – köteles igazolni az igénybe vett állami támogatás lakáscélú felhasználását, a Lakás-takarékpénztár pedig köteles ellenőrizni azt.

A lakáscél igazolására azon szerződések esetében nincs szükség, ahol a megtakarítási idő meghaladja a 8 évet és a lakás-előtakarékoskodási ajánlat aláírásának dátuma korábbi, mint 2009. július 01. napja. Ezen szerződések esetében az állami támogatás szabadon, lakáscélú felhasználás igazolása nélkül felhasználható. Az alábbiakban olvasható igazolási folyamat tehát csak azokra a szerződésekre vonatkozik, melyek még nem érték el a 8. megtakarítási év végét, illetőleg a szerződéskötés dátuma 2009.06.30. utáni. Ha az ügyfél igényli a módozatnak megfelelő lakás-takarékpénztári lakáskölcsönt, akkor a kölcsön összegének lakáscélú felhasználását a 8. megtakarítási évet már betöltött szerződések esetében is igazolni kell!

A lakáscélú felhasználás igazolásának folyamata társasházi projektek esetében eltér attól függően, hogy a kifizetett összeget a társasház **korábban felvett lakáscélú hitel törlesztésére**, vagy a **közös tulajdonú részek felújítására** használta-e fel.



### 13.2. Lakáscélú igazolás közös tulajdonú részek felújítása esetén

Amikor bármely, a projektben szereplő, szerződés először eléri a kiutaláshoz szükséges feltételeket, Társaságunk listát küld a társasháznak mindazokról a szerződésekről, amelyeket az adott projektben nyilván tart.

A lista megfelelő oszlopában igazolni kell, hogy a projektben nyilvántartott személy vagy annak közeli hozzátartozója, a beruházás megvalósulásakor rendelkezett-e az adott társasházi/lakásszövetkezeti épület valamely lakásában tulajdonjoggal, így jogos-e az állami támogatás felhasználása a közös tulajdonú részek felújítására.

A „Finanszírozott ingatlan helyrajzi száma” oszlopban meg kell adni a társasházi/lakásszövetkezeti épület azon ingatlanjának helyrajzi számát, amelyben az adott szerződés állami támogatás jogosultja vagy annak közeli hozzátartozója, a beruházás megvalósulásának időpontjában tulajdonjoggal rendelkezett.

A lakáscélú igazolás csak azon szerződésekre érvényes, ahol a szerződésen megjelölt állami támogatást kapó személy vagy annak közeli hozzátartozója, a beruházás megvalósulásakor rendelkezett a társasházi/lakásszövetkezeti épület lakóingatlanában tulajdonjoggal. Ha ez a helyzet nem áll fenn, akkor két lehetőség van:

**a)** az ügyfél lemond az állami támogatásról (korlátozott szerződés esetén kizárólag a jogosult hozzájárulásával) és a szerződésen összegyűlt betétösszeget és annak kamatait – maximum az engedményezett összeg erejéig – a társasházi felújításra fordítja. Ebben az esetben ezen összeg lakáscélú felhasználását nem kell igazolni.

**b)** az ügyfél rendezi a társasház felé fennálló tartozását, majd a társasház feloldja a szerződés engedményezését (korlátozását). Ezt követően az ügyfél egy másik ingatlancélra – pl. egy másik ingatlan vásárlására, építésére, felújítására, stb. – felhasználhatja a szerződését. Ebben az esetben az ügyfél nem esik el az állami támogatástól, ha a másik ingatlan esetében igazolni tudja a lakáscélú felhasználást.

A kitöltött és a közös képviselő által aláírt lakáscél igazolási listát vissza kell juttatni a Lakás-takarékpénztár részére. A lista visszaküldésére a módozathoz tartozó 2 / 3 hónapos kiutalási időszak áll rendelkezésre. Mindaddig, amíg a lista helyesen kitöltve nem érkezik vissza, nem lehet teljesíteni a kifizetéseket.

Közös tulajdonú részek felújítása esetén, a projektbe tartozó szerződések állami támogatással növelt kifizetéséhez közgyűlési határozat szükséges. A határozatnak tartalmaznia kell, hogy a lakóközösség kéri az állami támogatással növelt kifizetéseket, valamint vállalják, hogy a teljes kifizetett

összeg a Társasház közös tulajdonú részeinek felújítására, korszerűsítésére lesz fordítva.

A kifizetés teljesítéséhez szükséges a közös képviselet hivatalos nyilatkozata a kifizetési számlaszámról és a számlatulajdonos nevről.

A társasháznak/lakásszövetkezetnek minden esetben szükséges a kifizetéshez igazolnia, hogy a teljesítés helyéül megjelölt bankszámlaszám a társasház/lakásszövetkezet nevéen vezetett bankszámla.

Ennek igazolására szolgálhat:

- 1) a társasház/lakásszövetkezet bankja által kiállított eredeti igazolás
- 2) a társasház/lakásszövetkezet képviseletére jogosult személy(ek) aláírásával hitelesített bankszámlakivonat másolata  
(Papír alapú bankszámlakivonat és internetbanki felületről nyomtatott bankszámlakivonat másolata is elfogadható.)

A fenti igazolások benyújtásától eltekinteni akkor lehetséges, ha:

- a társasház/lakásszövetkezet azt a bankszámlaszámot adja meg a kifizetés helyéül, amelyről a havi megtakarítások összegét átutalás vagy
- csoportos beszédés útján teljesíti a korábban benyújtott, nyilvántartásunkban elérhető közgyűlési határozatban szereplő bankszámlaszám a társasház
- bankszámlaszámaként beazonosítható csoportos projektek esetében rendelkezésre áll háromoldalú megállapodás (Bank - Társasház - Fundamenta), amelyben a kifizetés helyéül szolgáló bankszámlaszám rögzítésre került

Állami támogatással növelt kifizetés esetén szükséges egy 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap a Társasház törzslapjáról. Amennyiben a közös képviselet írásban kérelmezi, úgy a tulajdoni lapot a TAKARNET szolgáltatás keretében lekéri a lakás-takarékpénztár. A tulajdoni lap lekérés díja a hatályos díjtáblázatban szereplő összeg erejéig, a kifizetendő összegből kerül terhelésre.

A szerződések kifizetésére csak a teljes igazolás, a közgyűlési határozat, a kifizetési számlaszám, valamint a tulajdoni lap / TAKARNET rendelkezés visszaérkezését követően, de legkorábban az adott szerződés kiutalását követő 15. munkanapon kerülhet sor.

Az egyes szerződésekről kifizetett összegek lakáscélú felhasználását a kifizetést követő 120 napon belül számlákkal kell igazolni. A számláknak a társasház/lakásszövetkezet nevére kell szólniuk, és keltezésük nem lehet korábbi, mint a legkorábban kiküldött kiutalási értesítő. A számlák összegzéséhez ki kell tölteni a lista mellékleteként kiküldött „Számllaösszesítő” nyomtatványt a projekthez tartozó szerződésszámok feltüntetésével.

### 13.3. Lakáscélú igazolás lakáscélú kölcsön kiváltása esetén

Amikor bármely, a projektben szereplő szerződés először eléri a kiutaláshoz szükséges feltételeket, Társaságunk listát küld a társasháznak mindazokról a szerződésekről, amelyeket az adott projektben nyilván tart. A lista mellett küld egy hitelintézeti igazolásmintát is, melyen a kölcsönt nyújtó bank igazolhatja a fennálló kölcsöntartozást.

A „Finanszírozott ingatlan helyrajzi száma” oszlopban meg kell adni a beruházásban részt vett lakóingatlan albetétesített helyrajzi számát.

A lista megfelelő oszlopában igazolni kell, hogy a projektben nyilvántartott személy a beruházás megvalósulásának (felújítás, korszerűsítés) időpontban rendelkezett-e az adott ingatlanban tulajdonjoggal.

A partnerbank a lista adatai alapján kiállítja a fennálló kölcsöntartozásról szóló hitelintézeti igazolást.

#### **A lakáscél igazolásához az alábbiakat kell visszaküldeni:**

- kitöltött, és a közös képviselő, valamint a Bank által is aláírt lakáscél igazolási listát
- Bank által kiállított hitelintézeti igazolást

A fenti igazolások visszaküldésére a módozathoz tartozó 2 vagy 3 hónapos kiutalási időszak áll rendelkezésre. Mindaddig, amíg a dokumentumok helyesen kitöltve nem érkeznek vissza, a kifizetések nem teljesíthetők!

A szerződések kifizetésére a lakáscélú igazolás, valamint a hitelintézeti igazolás visszaérkezését követően, de legkorábban az adott szerződés kiutalását követő 15. munkanapon kerülhet sor.

### 13.4 Lakáscélú kölcsön kiváltását követő, maradványösszeg felhasználása

Amennyiben a projektben szereplő szerződésekről a hitelintézet által igazolt hiteltartozás teljes egészében kifizetésre került, ill. a jogosult pénzügyi intézet hozzájárult a banki korlátozás feloldásához, abban az esetben a szerződések felett a jogosult társasház/lakásszövetkezet rendelkezhet. Ha a hitelösszeg kifizetését követően a projektbe tartozó szerződések egyenlegén szerepel kifizethető összeg, a kifizetésről a jogosultnak szükséges rendelkeznie.

A maradványösszeg kifizetéséhez társasház esetén közgyűlési határozat, lakásszövetkezet esetén a szövetkezeti elnök hivatalos kérelme szükséges. A határozatban szerepelnie kell, hogy a maradványösszeget állami támogatással vagy állami támogatás nélkül kéri kifizetni.

Amennyiben állami támogatás nélkül kéri a maradványösszeg kifizetését, úgy a maradványösszeg állami támogatás tartalma visszautalásra kerül a MÁK részére. Az állami támogatás nélküli egyenleg kifizetéséhez szükséges a társasházi/lakásszövetkezeti képviselő hivatalos nyilatkozata a kifizetési számlaszámról és a számlatulajdonos nevről.

Állami támogatás nélküli kifizetés esetén igazolási kötelezettség nincs.

Amennyiben állami támogatással együtt kéri a kifizetést, úgy a határozatnak tartalmaznia kell, hogy a lakóközösség kéri az állami támogatással növelt kifizetéseket, valamint vállalják, hogy a teljes kifizetett összeg a társasház/lakásszövetkezeti épület közös tulajdonú részeinek felújítására, korszerűsítésére lesz fordítva.

A kifizetés teljesítéséhez szükséges a közös képviselő hivatalos nyilatkozata a kifizetési számlaszámról és a számlatulajdonos nevről.

Állami támogatással növelt kifizetés esetén szükséges egy 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap a Társasház törzslapjáról. Amennyiben a közös képviselő írásban kérelmezi, úgy a tulajdoni lapot a TAKARNET szolgáltatás keretében lekéri a lakás-takarékpénztár. A tulajdoni lap lekérés díja a hatályos díjtáblázatban szereplő összeg erejéig, a kifizetendő összegből kerül terhelésre.

Az egyes szerződésekről kifizetett maradványösszegek lakáscélú felhasználását a kifizetést követő 120 napon belül számlákkal kell igazolni. A számláknak a társasház/lakásszövetkezet nevére kell szólniuk, és keltezésük nem lehet korábbi, mint a legkorábban kiküldött kiutalási értesítő. A számlák összegzéséhez ki kell tölteni a lista mellékleteként kiküldött „Számllaösszesítő” nyomtatványt a projekthez tartozó szerződésszámok feltüntetésével.

## 14. HITELIGÉNY

### 14.1. Fundamenta lakáskassza Zrt. által nyújtott lakáskölcsön társasházi épületek részére:

A lakáskölcsön igényelhető a lakás-előtakarékossági szerződés megtakarítási időszakát (betét elhelyezési) követően, de minimum 4 éves megtakarítási időszakot követően, a kiutalási feltételek teljesülése után.

A lakáskölcsön a társasházak közös részeinek felújítására, korszerűsítésére, ill. másik pénzügyi intézménynél lévő hitel kiváltására igényelhető.

A Lakáskölcsön kamata:

- Otthontervező Lakásszámla / A módozat (természetes és nem természetes személyek részére, csoportos beruházás keretében köthető):  
Fix évi 3,5 % kamatozású, forintban nyújtott lakáskölcsön (a módozatoknak megfelelő értékeket részletesen az ÁSZF tartalmazza).
- Közös Cél Lakásszámla / G módozat (nem természetes személyek – társasházak, lakásszövetkezetek részére):  
Fix évi 7% kamatozású, forintban nyújtott lakáskölcsön (a módozatoknak megfelelő értékeket részletesen az ÁSZF tartalmazza).

#### Lakáskölcsön összege:

- A lakáskölcsön összege megfelel a szerződéses összeg és a teljes megtakarítás különbözetének.
- A lakáskölcsön összegét a szerződéses összeg módosításával, vagy módozatváltással lehet változtatni (csökkenteni vagy növelni), amennyiben a szabályozási feltételek erre lehetőséget nyújtanak.

#### **A lakáskölcsön felvételéhez szükséges dokumentumok:**

- Kiutalódó lakás-előtakarékossági szerződés esetében az ÁSZF-ben meghatározott időn belül visszaküldött kiutalási nyilatkozat, keltezéssel ellátva és eredetiben aláírva, melyben jelölik a lakáskölcsön igénybevételét.
- Hitelkérelmi nyomtatvány (A szükséges csomag és benyújtandó dokumentumok listája elérhető a Fundamenta – Lakáskassza Zrt. honlapján)
- Csoportos beszédési megbízás
- Jegyzőkönyv, illetve határozat a lakáskölcsön felvételéről, jelenléti ívvel (aláírva).
- Előző év mérlege és eredmény kimutatása, levezetése (lakásszövetkezet).
- Társasházaknál az utolsó évi egyszerűsített pénzügyi beszámoló.
- Utolsó havi bankszámla kivonat (Közös képviselő/ lakásszövetkezeti elnök által aláírva, ill. az eredetivel mindenben megegyező megjegyzéssel ellátva).
- Közműszolgáltató igazolása arról, hogy az épületnek nincs az elmúlt 6 hónapban közüzemi díjtartozása.
- Bérleti szerződések másolata amennyiben van bérbe adott ingatlan, reklámfelület stb.
- Alapító okirat, ha abban változás volt a szerződéskötés óta

- kimutatás a megelőző 12 havi közös költség alakulásáról – havi bontásban
- kimutatás a 3 hónapnál nagyobb közös költség tartozókról
- SZMSZ
- NAV és TB igazolás, ha van olyan tevékenység, amely adó vagy járulékköteles.

A lakáskölcsönnel kapcsolatos kérdéseivel keresse Személyi Bankárát vagy a Lakáscélú Projektet Támogató értékesítési partnereinket ill. Call Centerünket a 06-1/411-8181-es telefonszámon, akik készséggel állnak rendelkezésükre. Lehetőségük van tanácsadó munkatársat kérni telefonon vagy interneten keresztül.

## **15. EGYÉB**

A fentiekén túlmenően, a tájékoztatóban szereplő valamennyi kérdésre, a hatályos ÁSZF-ben meghatározott rendelkezések irányadóak.