

Vagyonbiztosítás sávok – Tájékoztató a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. teljes hiteldíj mutató (továbbiakban: THM) felső határának meghatározásáról lakossági ügyfelek számára

Hatályos: 2025. április 15. napjától

Közzététel: 2025.04.14.

Tájékoztató: A 2025.04.15-től befogadott Azonnali áthidaló kölcsönre és Áthidaló kölcsönre vonatkozóan módosultak a kamatok. A változások bézs háttérrel kerültek kiemelésre a dokumentumban.

Általános tájékoztató

2023. április 30. napjától a THM felső határának meghatározásakor figyelembe kell venni a jelzálog-hitel fedezetéül szolgáló ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítás díját a vagyonbiztosítási szerződésekre alkalmazandó egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 25/2023. (II. 1.) Korm. rendelet értelmében.

A Hitelező a THM felső határának számítása során a referenciaként figyelembe vett **vagyonbiztosítás** havonta esedékes díját úgy határozza meg, hogy a jelzáloghitelek fedezetéül szolgáló ingatlanok hitelbiztosítéki értékéhez igazodóan **legalább három jellemzőnek tekinthető értéksávot ad meg** a teljes hiteldíj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló 83/2010. (III. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: THM rendelet) alapján.

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a THM felső határának számítása során figyelembe vett, jellemzőnek tekinthető értéksávokat jelen tájékoztatójában foglaltak szerint határozza meg.

Mi a THM felső határa?

A THM a hitel összes költségének a hitel teljes összegéhez viszonyított éves, százalékban kifejezett aránya.

A THM felső határa, a THM plafon azt határozza meg, hogy egyes hiteltípusoknál **mekkora lehet a THM mértékének a maximuma**. A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény 17/A. § (1) bekezdése alapján jelzálog hitelek esetén csak olyan hitel nyújtható, amelynél a THM nem haladja meg a jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt (jegybanki alapkamat + 24%) mértékét.

2023. április 30. napjától az így meghatározott THM számításának részét képezi a vagyonbiztosítás havonta esedékes díja is.

A THM limit számítása

A THM limit számítása során a vagyonbiztosítás havonta esedékes díját a THM rendelet 7. § (2) és (3) bekezdésére tekintettel a fedezeti ingatlan általunk elfogadott értéke alapján az alábbiak szerint határozzuk meg.

A hitelbiztosítéki érték függvényében a THM plafon számításnál az alábbi, havi rendszerességű díjak az irányadók a THM plafon vizsgálatakor:

Hitelbiztosítéki érték (Ft)	Jellemző havi vagyont biztosítási érték
0-19 000 000	1 800 Ft
19 000 001 – 31 600 000	2 200 Ft
31 600 001 –	3 000 Ft

Példa számítás:

A hitel legfontosabb adatai:	
Folyósított azonnali áthidaló kölcsön összeg:	5 000 000 Ft
Módozat:	M21
Azonnali áthidaló kölcsön kamat:	7,5%
Lakáskölcsön kamat:	4,2%
Hitel futamideje:	179 hónap
Számlanyitási díj:	50 000 Ft
Fedezeti ingatlan hitelbiztosítéki értéke	17 600 000 Ft

THM releváns díjak:	
Hitelfolyósítási díj:	50 000 Ft
Értékbecslési díj:	45 000 Ft
Ingatlan nyilvántartási díj:	20 000 Ft
Takarnet díj:	5 700 Ft
Vagyonbiztosítás díja:	1 800/hó

THM értékek:	
Aggregált THM:	9,28%¹
Aggregált THM referencia vagyont biztosítással számolva*:	9,83%¹

*Ezen érték nem haladhatja meg a mindenkoros jegybanki alapkamat 24 százalékponttal növelt mértékét.

Fundamenta-Lakáskassza Zrt.

¹ A lakás-takarékpénztár által nyújtott lakáskölcsön teljes hitel díj mutató meghatározásáról, számításáról és közzétételéről szóló 83/2010. (III.25.) Korm. rendelet 9. § (1) és (3) bekezdés szerint került megállapításra. A THM meghatározása az aktuális feltételek és hatályos jogszabályok figyelembevételével történt, a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat.