TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS 2
2. NEGYEDÉVES EGYENLEGKÖZLÉS 2
2.1. Egyenlegközlő fogalomtár 3
3. ELÉRHETŐSÉGEINK, KAPCSOLATTARTÁS ÉS KAPCSOLATTARTÓK 5
3.1. Értékesítési kapcsolat a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-vel 5
3.2. Lakáscélú Projekteket Támogató Szervezete munkatársainak elérhetősége: 6
3.3. Értékesítési partnereink 6
3.4. Finanszírozási referenseink 7
4. ÁLLAMI TÁMOGATÁS 8
4.1. Állami támogatás maximális mértéke 9
4.2. Az állami támogatás igénylésének alapja 9
4.3. Állami támogatás igénylésének feltételei 11
4.4. Tulajdonjog, állami támogatás felhasználása 11
5. MEGTAKARÍTÁSI IDŐSZAK (BETÉTI SZAKASZ) 12
5.1. A megtakarítás futamideje: 12
5.2. Szerződéskötés díjai zárolt szerződés esetén 12
5.3. Fizetés gyakorisága (betételhelyezés) 13
5.4. Havi megtakarítási összeg meghatározása 13
5.5. Befizetések 13
5.6. Fizetés módja 14
6. ENGEDMÉNYEZÉS (ZÁROLÁS) 15
7. LEVELEZÉSI CÍM 16
8. MÓDOSÍTÁSOK 17
9. LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI SZERZŐDÉSEK FELMONDÁSA 18
9.1. Fundamenta-Lakáskassza Zrt. részéről történő felmondás 18
9.2. Ügyfél által kezdeményezett felmondás 19
9.3. Felmondás módja 20
9.4. Felmondás típusa 20
9.5. Felmondáshoz szükséges elemek 21
10. ÖRÖKÖSÖDÉS, LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI SZERZŐDÉS ÖRÖKÖSRE TÖRTÉNŐ ÁTÍRÁSA 22
10.1. A kedvezményezett kérdésköre 22
10.2. Hagyatéki végzés és a lakás-takarékpénztári szerződés kérdése 23
10.3. Jogosultság állami támogatásra örökösödés esetén 24
10.4. Szükséges iratok, tennivalók örökösödés esetén 24
11. INGATLANOK ADÁS-VÉTELE, CSERÉJE ZÁROLT, FINANSZIROZOTT SZERZŐDÉSEK ESETÉN 25
11.1. Általános szabályok 25
11.2. Kötelezettség rendezésének lehetőségei 26
12. HITELIGÉNY 28
12.1. Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által nyújtott lakáshitel társasházak részére: 28
12.2. Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által nyújtott áthidaló hitel: 29
12.3. Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által nyújtott azonnali áthidaló hitel: 29
12.4. Ltp-vel kombinált azonnali társasházi kombi hitel konstrukció: 30
13. KIUTALÁSI SZAKASZ 32
14. LAKÁSSZÁMLA ÚJRANYITÁSI LEHETŐSÉG 32
15. KIFIZETÉS 33
15.1. Társasházi projektek lakáscél igazolásának folyamata 33
15.2. Lakáscélú igazolás közös tulajdonú részek felújítása esetén 33
15.3. Lakáscélú igazolás lakáscélú kölcsön kiváltása esetén 35
16. EGYÉB 35

Fundamenta Lakáskassza
Alap, amelyre építhet

1. BEVEZETÉS

Tisztelt Partnerünk!

Örömünkre szolgál, hogy társasházuk felújításának, korszerűsítésének finanszírozásához Társaságunkat választották. Mindent megteszünk annak érdekében, hogy szolgáltatásunkkal elégedettek legyenek. Ezt a tájékoztató füzetet azért állítottuk össze, hogy segítséget nyújtsunk Önöknek a társasházi, lakásszövetkezeti projektekben szereplő lakás-előtakarékossági szerződések kezelésében és a lakás-takarékpénztári folyamatok átláthatóságában.

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

Kérjük, hogy esetleges észrevételeiket a kozmu@fundamenta.hu e-mail címre juttassák el.

2. NEGYEDÉVES EGYENLEGKÖZLÉS

Rendszeres adatszolgáltatásunk a negyedéves egyenlegközlő, melyet minden naptári negyedévet követő 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 CD-n. A részletes excel-táblázat mellé minden esetben értelmező levelet is küldünk, amely alapján az egyes oszlopok tartalmi jelentése nyomon követhető. Amennyiben az egyenlegközlő értelmezésével, tartalmával kapcsolatban kérdés merülne fel, kérjük, hogy a *partnerkód ismeretében* keressék a területileg illetékes közmű- és társasház finanszírozási referensüket. Az ő elérhetőségeiket megtalálja a **finanszírozási referensek** bekezdés alatt.

E-mail cím megadása nem csak a negyedéves 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 negyedéves 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, hogy miért utasította el a Magyar Államkincstár az igényt.

2.1. Egyenlegközlő fogalomtár

– **Projekt partnerazonosító száma:** a projekt azonosítására szolgál
– **Partnerkód:** a projekt alprojekt számai (technikai megbontás)
– **Szerződésszám:** az egyes ügyfelek szerződésszáma
– **Ajánlatszám:** ajánlati nyomtatványon szereplő nyilvántartási szám
– **Név:** az ügyfél neve
– **Helység, irányítószám, utca, házszám, emelet:** az ügyfél lakcíme
– **Adószám:** a szerződő adóazonosítója, mely szükséges az állami támogatás igényléséhez (amennyiben nincs kedvezményezett megjelölve)
– **Kedvezményezett neve:** az állami támogatás igénybevételére megjelölt személy neve
– **Kedvezményezett adószáma:** az állami támogatás igénybevételére megjelölt személy adószáma, mely feltétlenül szükséges az állami támogatás igényléséhez
– **Szerződéses összeg:** az az összeg, amelyre a szerződést kötötték
– **Tarifa:** a választott futamidő jele
– **Havi fizetési kötelezettség:** a szerződéses összegnek és tarifának megfelelő havi fizetési kötelezettség, illetve az ajánlaton megadott havi vállalt fizetési kötelezettség
– **Zárolás összege:** a jogosult javára zárolt összeg (egyenlegre történő zárolásnál nulla szerepel az oszlopban)
– **Zárolás módja:** B (egy konkrét összegre történő zárolás), V (a teljes szerződéses összegre történő zárolás), G (aktuális egyenlegre történő zárolás)
– **Zárolás típusa:** belső kód
– **Megtakarítási idő kezdete:** az az időpont, amikor a számla egyenlege először pozitív lett, ettől az időponttól indul a futamidő
– **Kamatos összesített egyenleg:** ez az egyenleg tartalmazza a befizetéseket a terhelésekkel csökkentve, az állami támogatást, a jóváírt kamatot és az egyenlegközlő készítésének időpontjáig elhatárolt kamatot
– **Könyvelt díjak összesen:** a szerződést érintő módosításokkal és zárolással kapcsolatos terhelt díjakat jeleníti meg

– **Könyvelt kamat:** a befizetések (könyvelt díjakkal csökkentett összege) és a nettó állami támogatás után járó jóváírt kamatok összege
– **Állami támogatás:** a befizetések (könyvelt díjakkal csökkentett összege) alapján igényelt állami támogatás összesen
– **Állami támogatásra jogosult:** N = nem; I = igen – (amennyiben másik lakás-takarékpénztárnál nincs lakástakarék szerződése)
– **Nettó befizetés (összes befizetés mínusz a díjak):** a terhelésekkel csökkentett befizetéseket tartalmazza
– **Összes befizetés előző év december 31-ig:** a számlára beérkezett összes nettó befizetés terhelések nélkül
– **Folyó évi befizetések:** az adott évben a számlára beérkezett nettó befizetések terhelések nélkül
– **Túlfizetés / Hátralék: a havi befizetések és az eltelt hónapok alapján fennálló hátralék, ill. túlfizetés. (Számítás: Összes befizetés – Elvárt befizetés, ahol** *Összes befizetés:* a szerződésen eddig elhelyezett betétbefizetések összege. *Elvárt befizetés:* szükséges havi befizetések darabszáma szorozva a módozathoz tartozó havi rátával. *Szükséges havi befizetések darabszáma:* a szerződés kezdetétől eltelt idő az aktuális negyedév utolsó napjáig, de maximum a szerződés módozatához tartozó minimális megtakarítási hónapok száma.)
– **Eltelt hónapok száma:** a megtakarítási idő kezdetétől számított hónapok száma
– **Számlanyitási díj:** a szerződéses összeg 1%-a, amellyel valamennyi szerződés számlanyitásakor megterheltük a számlát (eltérő esetben a vonatkozó információt tartalmazza a táblázat)
– **Önkormányzati jel:** belső kód
– **Fizetés módja:** a szerződésen beállított fizetési mód
– **Levelezési cím:** a szerződésen megadott levelezési cím
– **Szerződés kezdete:** az ajánlati nyomtatványon szereplő kezdeti dátum
– **Rögzítés dátuma:** az ajánlatnak a Fundamenta-Lakáskassza rendszerébe kerülésének dátuma
– **Várható kiutalás dátuma:** olyan előrejelzés, amely az aktuális egyenleg *és a további rendszeres befizetést feltételezve* a várható kiutalás dátumát tartalmazza (a tényleges kifizetés legkorábban a kiutalást követő hónap + 15-ik munkanapján történhet meg).
  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. Az előrejelzés a módozatnak megfelelő havi befizetéseket feltételezi.
  A fentiektől 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.
– **Értékszám:** a szerződő megtakarítási rendszerességének mérésére szolgáló szám. Az értékszám növekedésének üteme a megtakarítások összegétől és azok elhelyezésének időpontjától függ.
– **Megtakarítási hányad (%):** a szerződéses összeg és a teljes megtakarítás aránya

– **Megszűnés dátuma:** azon szerződések mellett szerepel, 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”.
– **Megszűnés oka:** felmondás vagy kiutalás (szövegesen jelenik meg a listában)
– **Jutalékkód:** az üzletkötő kódja
– **Projekt célkiutalási dátuma:** amennyiben megadták a szükséges, tervezett lejárati időpontot
– **Célkiutalás eléréséhez szükséges befizetés (korrekciós összeg):** az az összeg, melyet a következő hó végéig egyszeri befizetéssel teljesítve, és ezzel párhuzamosan a rendszeresen vállalt havi megtakarítási összegeket befizetve elérik a tervezett lejárati időpontot.
– **Befizetés hatására elérhető legkorábbi kiutalási időpont:** Egyszeri befizetés hatására elérhető legkorábbi kiutalási időpont. 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.
– **Megjegyzés:** tájékoztatás arról, hogy adott szerződés esetében a célkiutalás miért nem teljesül a megadott lejárati időpontig

További, a lakás-előtakarékossági szerződéssel kapcsolatos fogalmak jelentését megtalálhatja az **Általános Szerződési Feltételekben** (ÁSZF).

3. ELÉRHETŐSÉGEINK, KAPCSOLATTARTÁS ÉS KAPCSOLATTARTÓK

3.1. Értékesítési kapcsolat a Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-vel

A Fundamenta – Lakáskassza Zrt. 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 cégünk értékesítési munkatársa felveszi a kapcsolatot a lakóközösség képviselőivel, és megkezdi az egyeztető tárgyalásokat.

A projekt pénzügyi előkalkulációját a kapcsolatfelvételt követően a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. munkatársa készíti el, és képviseli cégünket a szerződések előkészítési fázisában (lakóközösségi gyűlések, banki egyeztető tárgyalások stb).

Cégünk munkatársai nagy szakértelemmel és kimagasló támogatói háttérrel rendelkeznek, mely alapján lakóközösségek részére a jelzett beruházáshoz kapcsolódó lakástakarék-szerződések megkötésén túl, befektetési és hitelezési területen is készséggel állnak rendelkezésre személyes tanácsadással és ügyintézéssel.

3.2. Lakáscélú Projekteket Támogató Szervezete munkatársainak elérhetősége:

MEGYE	IGAZGATÓ	IRODACÍM	ELÉRHETŐSÉG	
Budapest, Pest, Nógrád	**Torda Edit**	1052 Budapest, Váci u. 19-21.	**Telefon:**	06-1-411-8127
			Mobil:	06-70-383-5107
			e-mail:	torda.edit@fundamenta.hu
Csongrád, Bács-Kiskun, Békés, Jász-Nagykun-Szolnok	**Finsztál Attila**	6720 Szeged, Széchenyi tér 6.	**Telefon**:	06-62-566-199/6230
			Mobil:	06-70-383-5158
			e-mail:	finsztal.attila@fundamenta.hu
Somogy, Zala, Baranya, Tolna, Fejér	**Zlatics József**	7626 Pécs, Budai Nagy Antal u.1.	**Telefon**:	06-72-510-943
			Mobil:	06-70-383-5132
			e-mail:	zlatics.jozsef@fundamenta.hu
Komárom-Esztergom, Veszprém, Győr-Moson-Sopron, Vas	**Turbók István**	9022 Győr, Bajcsy-Zsilinszky u. 44.	**Telefon:**	06-96-312-475
			Mobil:	06-70-383-5160
			e-mail:	turbok.istvan@fundamenta.hu
Szabolcs-Szatmár-Bereg, Hajdú-Bihar, Heves, Borsod-Abaúj-Zemplén	**Varga Péter**	4025 Debrecen, Péterfia u.4.	**Telefon**:	06-52-533-049
			Mobil:	06-70-383-5166
			e-mail:	varga.peter@fundamenta.hu

3.3. Értékesítési partnereink

Generali-Providencia Zrt., UniCredit Bank Hungary Zrt., CIB Bank Zrt., MKB Zrt., Magyarországi Volksbank Zrt., Sopron Bank Zrt., Magyar Posta Zrt., Takarékszövetkezetek, Brókerek, Csoportos Brókerek, Lombard Lízing Zrt., Aegon Zrt.

Az alábbi partnereinkkel azonnali hitelek nyújtásában illetve társasház, lakásszövetkezet közös tulajdonú részeinek felújításának, korszerűsítésének finanszírozásában működünk együtt:

- Raiffeisen Bank Zrt.
- UniCredit Bank Hungary Zrt.
- CIB Bank Zrt.
- Magyarországi Voksbank Zrt.
- Takarékszövetkezetek.

3.4. Finanszírozási referenseink

A szerződések utógondozása a Kombi, Közmű- és Társasház Finanszírozási Csoport (KKTFCS) feladata.

A KKTFCS 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 közmű- és társasház finanszírozási referensek a mellékelt táblázatban meghatározott területi megosztás szerint dolgoznak:

MEGYE	REFERENS	ELÉRHETŐSÉG
Budapest, Pest, Nógrád	**Asztainé Petróczy Emma**	**Levélcím:** **1052 Budapest,** **Váci u. 19–21.** **Telefon: 411-8252** **e-mail:** **kozmu@fundamenta.hu**
Csongrád, Bács-Kiskun, Békés, Jász-Nagykun-Szolnok	**Póczikné Gőz Éva**	
Somogy, Zala, Baranya, Tolna, Fejér	**Kelemen Mónika**	
Komárom-Esztergom, Veszprém, Győr-Moson-Sopron, Vas	**Szilágyi Tiborné**	
Szabolcs-Szatmár-Bereg, Hajdú-Bihar, Heves, Borsod-Abaúj-Zemplén	**Komáromi Klaudia**	

Meglévő szerződéses állomány (projekt) egészét érintő kérdés esetén a közmű- és társasház finanszírozási referenshez fordulhatnak a **06/1/411-8252** telefonszámon. Kizárólag a hivatalosan jogosult 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 partnerkód ismerete, amely a közös képviselő, illetve megbízott képviselő azonosítására szolgál. A projekt hétjegyű partnerazonosító számát (partnerkód) a lakás-előtakarékossági szerződések rögzítését követően levélben adjuk meg.

A lakók egyéni szerződéseivel (számlaegyenleg, adóazonosító, névváltozás, címváltozás, öröklösödés, stb.) kapcsolatban a Call Center tanácsadó munkatársai adnak információt a **06/1/411-8252** számon, **munkanapokon 8:00–17:00 óra** között. A gyorsabb ügyintézés érdekében kérjük, hivatkozzanak a lakók szerződésszámára!

4. ÁLLAMI TÁMOGATÁS

A magyar állampolgárságú[1] lakás-előtakarékoskodót, illetve kedvezményezettet a 2011. 02. 28-ig kötött szerződések esetén az első nyolc, a később kötött szerződések esetén az első 10 megtakarítási évben a befizetett betét összegéhez igazodó mértékben állami támogatás illeti meg. Ezt a Lakás-takarékpénztár évente igényli meg a Magyar Államkincstártól (továbbiakban MÁK). Az állami támogatás összegét igénylésünket követően a MÁK átutalja, majd azt a Lakás-takarékpénztár – éves rendszerességgel – a lakás-előtakarékossági számlán betétként jóváírja.

Állami támogatás megtakarítási évenként, a nettó befizetések után igényelhető!

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

Az állami támogatásra való jogosultság feltételei többek között, hogy a lakás-előtakarékossági szerződés megtakarítási ideje elérje a 4 évet, illetve, hogy a Magyar Köztársaság 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 az állami támogatásról szóló 215/1996. Kormányrendeletben meghatározott módon és időn belül igazolnia kell a felvett összeg lakáscélú felhasználását. Kivételt képeznek ez alól az olyan 8 év megtakarítási időszakot elérő/meghaladó szerződések, melyeknél az ltp. ajánlat aláírási dátuma korábbi, mint 2009. 07. 01. Ekkor ugyanis a számlán rendelkezésre álló összeg a tulajdonjog igazolása nélkül, szabadon felhasználható.

FONTOS!
Az állami támogatásra jogosult (kedvezményezett, vagy ha kedvezményezettet nem adtak meg, akkor a szerződő) természetes vagy jogi személy részére évente egyszer, tehát csak egy lakás-előtakarékossági szerződés után igényelhető állami támogatás!

Fontos figyelni arra, hogy szerződéskötéskor olyan személyt jelöljenek meg kedvezményezettnek, aki más aktív szerződésen nincs kedvezményezettként megjelölve, és tulajdonos a beruházásban részt vevő ingatlanban.

[1] A magyar állampolgárral egy tekintet alá esik a bevándorolt, letelepedett és a menekültként elismert személy.

Fundamenta Lakáskassza Alap, amelyre építhet

Amennyiben a szerződésen szereplő állami támogatásra jogosult személynek (kedvezményezett, annak hiányában a szerződő) nincs tulajdonjoga az érintett ingatlanban, úgy a kedvezményezett közeli hozzátartozója (Ptk 685. § b.) jogán az állami támogatás igénybe vehető. Ekkor a „Nyilatkozat a(z) kedvezményezett/állami támogatásra jogosult személy közeli hozzátartozójáról" című dokumentumot kitöltve, aláírva csatolni kell a visszaküldendő lakáscél illetve tulajdonjog igazoláshoz. A nyilatkozat elérhető a honlapunkon: www.fundamenta.hu.

4.1. Állami támogatás maximális mértéke

Az állami támogatás mértéke természetes személyek esetén

– a 2003. 04. 01-jét megelőzően értékesített módozatok esetén: 36.000 Ft/év
– a 2003. 04. 01-jét követően értékesített módozatok esetén: 72.000 Ft/év.

Társasházakra kötött szerződések esetén az állami támogatást lakásszámtól függően a következők szerint vehetik igénybe, 2006. január 1-jétől:

I. sáv:	2–4 lakás között	108.000 Ft/év
II. sáv:	5–30 lakás között	144.000 Ft/év
III. sáv:	31–60 lakás között	180.000 Ft/év
IV. sáv	61–120 lakás között	216.000 Ft/év
V. sáv:	121–180 lakás között	252.000 Ft/év
VI. sáv:	181–240 lakás között	288.000 Ft/év
VII.sáv:	241 lakás felett	324.000 Ft/év

A 2003. 04. 01. és 2005. 12. 31. közötti időszakban értékesített szerződések esetén az állami támogatás összege maximálisan csak 216.000 Ft/év lehet az érvényes jogszabályok alapján.

A 2003. 04. 01. előtt értékesített szerződéseknél a maximális állami támogatás összege 36.000 Ft/év. Az állami támogatás mértéke nem változott, az minden ügyfélévben a lakás-előtakarékoskodó számláján betétként elszámolt összeg 30%-a.

4.2. Az állami támogatás igénylésének alapja

A 2007. 01. 01-jét megelőzően elkezdődött megtakarítási évek esetén:
A betétszámlán elhelyezett összeg 30%-a, de legfeljebb a törvényben meghatározott éves maximális állami támogatás.

A 2007. 01. 01-jét követően elkezdődött megtakarítási évek esetén, amennyiben nem a szerződésben meghatározott rendszerességgel és részletekben helyezi el a betétösszegeket, az ügyfeleket kizárólag az alábbi mértékű állami támogatás illetheti meg:

– 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
Összes befizetés	**120 000**	**120 000**	**120 000**
2007. január elseje *előtt* mennyi állami támogatást kaphatott?	36 000	36 000	36 000
2007. január elseje után mennyi állami támogatást kaphat?	**36 000**	**34 500**	**9 000**
Veszít állami támogatást?	**Nem**	**Igen**	**Igen**
Veszteség összege (Ft)	**0**	**1 500**	**27 000**

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.

Fundamenta Lakáskassza Alap, amelyre építhet

4.3. Állami támogatás igénylésének feltételei

– Természetes személyek esetén az adóazonosító jel
– Társasház esetén adószám és helyrajzi szám megléte
– Lakásszövetkezet esetén a lakásszövetkezet adószáma és a kedvezményezettként megjelölt ház helyrajzi száma.

Azon szerződések esetében, ahol a szerződőre/kedvezményezettre vonatkozóan nem adtak meg adóazonosító jelet, a társasházra vonatkozóan pedig adószámot és helyrajzi számot, az állami támogatásra vonatkozó igénylést nem tudjuk a MÁK felé továbbítani.

FONTOS! Az állami támogatás igénylésének nem, de felhasználásának feltétele, hogy az állami támogatás jogosultjának, vagy közeli hozzátartozójának tulajdonjoga legyen abban az ingatlanban, amire az állami támogatást felhasználják. Kivételt képeznek ez alól az olyan 8 év megtakarítási időszakot elérő/meghaladó szerződések, melyeknél az ltp. ajánlat aláírási dátuma korábbi, mint 2009. 07. 01. Ekkor ugyanis a számlán rendelkezésre álló összeg a tulajdonjog igazolása nélkül, szabadon felhasználható.

Amennyiben valamilyen okból az adóazonosító jel vagy társasház esetén az adószám a lakás-takarékpénztári szerződés megkötésekor nem került megadásra, azokat a későbbiekben pótolni kell. Az állami támogatás utólagos igénylésének díja van, melyet a mindenkori hatályos Díjtáblázatunk tartalmaz.

Az utólagosan igényelt és jóváírt állami támogatás hátránya, hogy kamatkiesés keletkezik, melynek hatására lassabban képződik meg a szükséges egyenleg és az értékszám, amelynek az lehet a következménye, hogy a szerződés a tervezetthez képest később kerül kiutalásra.

4.4. Tulajdonjog, állami támogatás felhasználása

– Ahhoz, hogy egy lakás-takarékpénztári szerződésen felhasználható legyen az állami támogatás, a szerződésen megjelölt állami támogatás jogosultjának 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 támogatást kapó személynek tulajdonjoggal kell rendelkeznie az érintett ingatlanban: **a társasház azon lakosaival köthető a beruházáshoz kapcsolódó lakás-takarékpénztári szerződés, akik a beruházáshoz kapcsolódó társasházban tulajdonjoggal rendelkeznek.**

– Amennyiben a lakó nem tulajdonos és nem is tud olyan közeli hozzátartozót kedvezményezettként megjelölni, aki az érintett ingatlanban tulajdonjoggal rendelkezik, akkor ez esetben a lakás-takarékpénztári szerződésre állami támogatás nem igényelhető.
– Amennyiben a szerződésen szereplő állami támogatásra jogosult személynek (kedvezményezett, annak hiányában a szerződő) nincs tulajdonjoga a beruházással érintett ingatlanban, úgy a lakáscélú felhasználás közeli hozzátartozóval is leigazolható. Ekkor a „Nyilatkozat a(z) kedvezményezett/állami támogatásra jogosult személy közeli hozzátartozójáról" című dokumentumot kitöltve, aláírva csatolni kell a visszaküldendő lakáscél illetve tulajdonjog igazoláshoz. A nyilatkozat elérhető a honlapunkon: www.fundamenta.hu. Fontos, hogy a közeli hozzátartozó tulajdonában lévő ingatlannak – melyre leigazolásra kerül a lakáscélú felhasználás – is érintettnek kell lennie a projekt beruházásban.

5. MEGTAKARÍTÁSI IDŐSZAK (BETÉTI SZAKASZ)

5.1. A megtakarítás futamideje:

A megtakarítás futamideje az állami támogatás igénylésének megfelelően minimálisan 4 év (+ 3 hónap kiutalási időszak) és maximálisan 10 év (+ 3 hónap kiutalási időszak) lehet (a módozatoknak megfelelő értékeket részletesen az ÁSZF tartalmazza).

5.2. Szerződéskötés díjai zárolt szerződés esetén

– Számlanyitási díj: a szerződéses összeg 1%-a.
– Engedményezési (zárolási) díj: aktuális díjtáblázat szerint.

További díjak:

– számlavezetési díj: a 2006.07.01. után kötött szerződések esetében 150 Ft/hó (1800 Ft/év), mely éves díj minden naptári év végén kerül terhelésre a szerződéseken. A 2006. 07. 01 előtt kötött szerződések esetén nincs számlavezetési díj.
– Módosítási és egyéb díjak: a módosítási és egyéb díjak a futamidő alatt változhatnak, azokat mindig az aktuális díjtáblázat tartalmazza.

5.3 Fizetés gyakorisága (betételhelyezés)

Az Általános Szerződési Feltételekben szereplő (7.§) előírásoknak megfelelően a havonkénti 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.

5.4. Havi megtakarítási összeg meghatározása

A havi megtakarítási összeg több tényező alapján került meghatározásra (törvényi előírás):

– választott futamidő (módozat),
– 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.

5.5. Befizetések

Első befizetés

Az első befizetés rendszerint a számlanyitási díj, zárolási díj és egy havi, a módozat szerinti megtakarítási összegből tevődik össze. A 2006. január 01. óta életbe lépett szabályozás szerint a megtakarítási idő akkor indul el, amikor a számlanyitási díjon felül módozatban meghatározott első havi befizetés elhelyezésre kerül a szerződésen - még abban az esetben is, ha a projektben kötött szerződések esetén kevesebb havi befizetést vállaltak a szerződésekre, mint amit a módozat szerint fizetni kellene. Az első befizetést célszerű az egész projektre vonatkozóan egy időpontban befizetni, ez ugyanis az egyik előfeltétele annak, hogy a szerződések egy időpontban járjanak le. A szerződések egységes megtakarítási kezdetének érdekében a számlanyitási díj, a zárolási díj és legalább egy havi, módozat szerinti megtakarítási összeg egyidejű befizetése szükséges!

Folytatólagos befizetés

Az ajánlaton (vagy a finanszírozásban) feltüntetett összeg, amit a lakás-előtakarékoskodó a vállalt rendszerességgel befizet a szerződésre.

Díjbefizetések

Amennyiben egy szerződésen díjköteles módosításokat hajtanak végre, a módosítás (mindenkori 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.

5.6. Fizetés módja

Átutalás

Zárolt, 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 Fundamenta-Lakáskassza Zrt.-hez.

Az egyösszegű utalás történhet a központi bankszámlaszámra, vagy lehetőség van egy egyedi bankszámlaszám kérésére is, mely kizárólag a társasház/lakásszövetkezet nevére szól.

Az ilyen típusú utalásokhoz egy papír alapú, aláírt, lepecsételt, és egy elektronikus ügyféllistát kell készíteni (ehhez mintát a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. kérésre küld), melyet minden utalással párhuzamosan el kell küldeni postán és elektronikus úton (e-mail) a **kozmu@fundamenta.hu** címre.

Egyösszegű befizetési megállapodás keretében (amennyiben mindig ugyanaz az összeg, ugyanazon személyek javára kerül elutalásra) elég egyszer elküldeni a papír alapú listát, a továbbiakban pedig elegendő csak elektronikus úton eljuttatni a befizetési listát részünkre. Erre vonatkozó igényüket jelezzék cégünknek, és kiküldjük a szükséges szerződéseket.

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

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a beérkezett összeget a lista alapján könyveli 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 feltüntetése.

Csekkes befizetés

Cégünk nem javasolja a csekken történő lakossági befizetéseket a projekt megvalósítása érdekében kötött lakossági szerződések esetén, mivel a gyakorlati tapasztalatok alapján az egyedi lakossági befizetések nagy mértékű 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 engedményesnek, sem a szerződőnek, sem a lakás-takarékpénztárnak, mivel az ilyen típusú kényszerhelyzetek nem teszik lehetővé az elvárt gyors ügyfélkiszolgálást. Csekkes befizetés esetén a mindenkori díjtáblázat szerinti díjat terheljük.

Csoportos beszedési megbízás (inkasszó)

6. ENGEDMÉNYEZÉS (ZÁROLÁS)

A lakás-takarékpénztári szerződések zárolására akkor van szükség, ha a szerződő magánszemély a szerződésére befizetett betétei és az arra jóváírt állami támogatás feletti rendelkezési jogot engedményezési szerződés útján átruházza egy másik fél javára. Társasházi projektek esetében a megvalósuló beruházás céljából a társasház, ill. lakásszövetkezet javára zároltatja az ügyfél a szerződését.

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

Az engedményezés fogalma azt jelenti, hogy az engedményezési szerződés alapján a finanszírozott társasházban lakó magánszemély lakás-takarékpénztári szerződésével kapcsolatban jogokat és kötelezettségeket átad a társasháznak/lakásszövetkezetnek.

Amennyiben banki finanszírozással történik a beruházás megvalósítása, a társasház/lakásszövetkezet a rá engedményezett követeléseket egy egyoldalú nyilatkozattal vagy külön szerződésben 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 zárolás 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-takarékpénztári szerződéseken még rendelkezésre álló összegre, a beruházáshoz kapcsolódó további költségeinek megtérítésére. A fennmaradó összeggel azonban minden esetben el kell számolnia a lakókkal.

Az engedményezett összeg nagysága

Új kötések esetében minden esetben csak egyenlegre zárolt szerződéseket tudunk elfogadni (régi kötések esetében még előfordulhatnak szerződéses összegre vagy fix összegre zárolt szerződések is).

A szerződéseket „egyenlegre" zároljuk, ami azt jelenti, hogy legfeljebb a mindenkori 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 zárolt 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 a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. a hitelezési szabályzatait alapul véve saját hatáskörében dönt.

7. LEVELEZÉSI CÍM

A társasház/lakásszövetkezet külön kérheti, hogy a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. 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 cégünkkel, mivel hozzá jut el minden információ a megkötésre került szerződésekről.

8. MÓDOSÍTÁSOK

Az engedményes a lakos 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/küldöttgyűlési 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 írásbeli hozzájárulása (ld. engedményezés).

Ha az engedményes a módosítási kérelmét a lakás-takarékpénztárnál jelzi

Kérheti levélben vagy lakás-takarékpénztári nyomtatványon (a fent magadott szabályokat figyelembe véve).

A kitöltött, aláírt, lepecsételt kérelmet a KKTFCS 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 cégünkhöz, vagy küldjék el az ügyfél által írt levelet (ami minden szükséges információt tartalmaz), melyhez csatolják a mindenkori engedményes (Társasház/Lakásszövetkezet/és ha bankra továbbengedményezett, akkor a bank) módosításra vonatkozó írásos hozzájárulását.

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 mindketten, illetve, ha időközben bankra került továbbengedményezésre a szerződés, akkor mindhárman. A kérelmet a KKTFCS csoporthoz kell megküldeni.
A nyomtatvány beszerezhető az üzletkötőtől, a telefonos ügyfélszolgálaton, illetve az LTP szervezeten keresztül is.

A módosítások díjait a mindenkori aktuális **díjtáblázat** tartalmazza.

Figyelem! Az alábbi módosítások befolyásolják a szerződések lejárati 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 munkatárssal, aki a továbbiakban tud konkrét segítséget adni Önöknek.

9. LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI SZERZŐDÉSEK FELMONDÁSA

A lakás-takarékpénztári 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 hitellejáratig.

A lakás-takarékpénztári 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 mindenkori engedményes (társasház, bank) hozzájárulása szükséges.

9.1. Fundamenta-Lakáskassza Zrt. részéről történő felmondás

A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. jogszabályi kötelezettségénél fogva megszűntetheti azokat a szerződéseket, amelyeken a szerződéskötéstől számított 180 nap eltelte után nem kezdték meg a havi megtakarítások elhelyezését, illetve ha 120 nap elteltéig a számlanyitás díjat vagy a zárolási díjat nem fizetik meg.

Fundamenta Lakáskassza Alap, amelyre építhet

A Lakás-takarékpénztár a lakás-előtakarékossági szerződést felmondhatja abban az esetben is, 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 2.000,- Ft-ot.

9.2. 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 zárolt szerződés esetén a felmondáshoz minden esetben szükséges az engedményes (és ha van, akkor a továbbengedményes) hozzájáruló nyilatkozata, amelyből egyértelműen kiderül, hogy a zárolás megtartása, vagy a zárolás feloldása mellett járul hozzá a szerződés felmondásához.*

„zárolás megtartása mellett" – a szerződő félnek a társasház illetve a bank felé fizetési kötelezettsége még fenn áll, kifizetés a zárolt összeg erejéig az engedményes javára történik.

„zárolás 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.

Zárolt szerződés felmondásakor az engedményezési nyilatkozat szerint kell eljárni!

A kifizetés bankszámlára vagy a zárolás feloldása esetén az ügyfél kérésére postai úton is történhet. A postai kifizetés díja a mindenkori Díjtáblázat szerint az egyenlegből levonásra kerül.

9.3. Felmondás módja

A felmondás időpontja és módja meghatározza a kifizethető összeg nagyságát!

– Normál felmondás:

A felmondási idő *három hónap,* amely a felmondási kérelem beérkezésének dátumától számítódik. Feltétele, hogy a Lakás-takarékpénztár rendelkezésére álljon a felmondáshoz szükséges valamennyi dokumentáció.

– Gyorsított eljárással történő felmondás:

A szerződő méltányolható esetben kérheti, hogy a Lakás-takarékpénztár a felmondási várakozási idő helyett egy hónapon belül teljesítse a kifizetést. Ez a 47/1997 (III.12.) Korm. rendelet 7.§ (3) bekezdés szerinti egyéb szolgáltatásnak minősül, így ennek díja a mindenkori *Díjtáblázat* szerint az egyenlegből levonásra kerül.

A felmondási idő 30 nap, amely a felmondás beérkezésének dátumától számítódik, ha a Lakás-takarékpénztár rendelkezésére áll minden szükséges dokumentáció.

A kifizetés bankszámlára vagy postai úton az ügyfél címére történhet.

A postai kifizetés díja a mindenkori *Díjtáblázat* szerint az egyenlegből levonásra kerül.

9.4. 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.

– 4 megtakarítási éven túl történő lakáscélú felmondás:

A szerződő ezzel a felmondási jogával abban az esetben élhet, ha az érintett ingatlanban tulajdonjoggal rendelkezik, és a *lakáscélú felhasználást a törvényben meghatározott módon igazolja.* (lásd: *Kifizetés*)

Ebben az esetben az ügyfél befizetésein és azok kamatain felül az állami támogatás, valamint az erre járó kamatok is kifizethetők.

– 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.

A kifizetésre kerülő összegre vonatkozóan az ügyfélnek nincs elszámolási kötelezettsége.

– 8 megtakarítási éven túl történő felmondás esetén:

A törvény rendelkezései szerint 8 megtakarítási éven túli felmondás esetén a szerződő a jóváírt állami támogatást megtarthatja, azt szabadon felhasználhatja lakáscélú igazolás nélkül. Ez azokra az ltp szerződésekre igaz, melyeknek aláírási dátuma korábbi, mint 2009.07.01. Ebben az esetben kifizetésre kerül a felmondáskor fennálló teljes egyenleg.

9.5. Felmondáshoz szükséges elemek

– Ügyfél írásos felmondása
– Engedményes hozzájáruló nyilatkozata fentiek szerint
– 4 éven túli felmondás esetén lakáscél- és tulajdonjog igazolása

10. ÖRÖKÖSÖDÉS, LAKÁS-TAKARÉKPÉNZTÁRI SZERZŐDÉS ÖRÖKÖSRE TÖRTÉNŐ ÁTÍRÁSA

10.1. A kedvezményezett kérdésköre

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

A lakás-előtakarékossági 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, az új kedvezményezettnek az érintett ingatlanban tulajdonjoggal és adóazonosító jellel kell rendelkeznie. Amennyiben új kedvezményezettet nem jelöl meg, az állami támogatás igénylése a szerződő saját jogán történik.

– Cselekvőképes szerződő halála esetén, ha a szerződésen:

a) Cselekvőképes kedvezményezett van megjelölve:

- **a szerződésen fennálló betétkövetelés nem része a hagyatéknak,**
- 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 zárolt 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 hagyatéknak,
- 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 hagyatéknak,**
- a jogerős hagyatékátadó végzés, 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. (zárolt 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 javára, aki azt elfogadja.
- Ha az örökös korlátozottan cselekvőképes, cselekvőképtelen illetve kiskorú, a lakás-takarékpénztár jogosult az örökös szerződésbe léptetését megtagadni és a szerződést megszüntetni azzal az indokolással, hogy az ÁSzF 2. § (1) bek. a) pontja alapján csak cselekvőképes személy köthet lakás-takarékpénztári szerződést. Ebben az esetben az örökös szülői felügyeletét gyakorló szülője, gyámja, gondnoka lehet a szerződő fél, amihez az illetékes gyámhatóság írásos engedélye, nyilatkozata szükséges.

10.2. Hagyatéki végzés és a lakás-takarékpénztári szerződés kérdése

A hagyatéki végzésben a Fundamenta-Lakáskassza szerződést külön tételként kell szerepeltetni, megnevezve, hogy a szerződést ki örökli.

Előfordulhat, hogy a hagyatéki végzésből a lakás-takarékpénztári szerződés kimarad.

– Ha volt hagyatéki tárgyalás, és a hagyatéki végzés tételesen tartalmazza az ingó-ingatlan **vagyont,** de a lakás-takarékpénztári szerződés kimaradt belőle akkor **póthagyatéki eljárás lefolytatása szükséges!**

– Ha a *hagyatéki végzésben* a hagyatéki tételek felsorolása nélkül csak annyi szerepel, hogy **„minden ingó és ingatlan vagyon”**-nak ki az örököse, akkor **nincs szükség póthagyatéki eljárás lefolytatására.**

Ha nem készült hagyatéki végzés

A hagyatéki eljárásról szóló 6/1958. (VII. 4.) IM rendelet alapján a közjegyző az örökösként érdekelt személy, a végrendeleti végrehajtó vagy a hagyatéki hitelező kérelmére a hagyatéki eljárás lefolytatása, illetőleg a hagyaték átadása nélkül öröklési bizonyítványt állít ki, ha az örökösök között öröklési jogvita nincs, és

– a hagyatékhoz tartozó ingóság értéke a háromszázezer forintot nem éri el;
– a hagyatéki vagyon értéke nem állapítható meg, vagy nincs hagyatéki vagyon, de az örökös vagy más érdekelt az eljárás lefolytatásához fűződő jogi érdekét valószínűsíti;
– csak az örökhagyót megillető társadalombiztosítási ellátás (nyugdíj, segély, járadék stb.) a hagyaték tárgya.

Az öröklési bizonyítvány tanúsítja, hogy az örökösök milyen jogcímen és milyen arányban örököltek.

10.3. 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 napjáig befizetett összeg után lehet megigényelni, illetve jóváírni.

Az örökös személyének tisztázását követően, az állami támogatás az új szerződő fél (örökös) jogán kerül megigénylésre.

10.4. Szükséges iratok, tennivalók örökösödés esetén

– Az örökösödési esetekre – fentiek szerint – vonatkozó jogerős iratok megküldése a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. részére.
– A jogos örökösre vonatkozóan, a lakás-takarékpénztári szerződés átírásához szükséges valamennyi adat közlése. (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 Bejelentő lap 1 formanyomtatvány.

– Halotti anyakönyvi kivonat fénymásolata. Ha a szerződésen volt kedvezményezett megjelölve, a szerződés nem része a hagyatéknak, így a halotti anyakönyvi kivonatot kell csak megküldeni.

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.

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

11. INGATLANOK ADÁS-VÉTELE, CSERÉJE ZÁROLT, FINANSZIROZOTT SZERZŐDÉSEK ESETÉN

11.1. Általános szabályok

Adás-vétel esetén a lakás-előtakarékossági szerződés a vevőre **NEM** ruházható át, kivéve a családon belüli ingatlan adás-vételt, amikor az új lakás-előtakarékoskodó az eladó (eredeti lakás-előtakarékoskodó) közeli hozzátartozója (Ptk. 685.§ b).

Családon belüli adás-vétel 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 Kombi-, Közmű és Társasház Finanszírozási Csoportnak (KKTFCS). A lakás-előtakarékossági szerződés átruházásához az engedményes (és ha van, a továbbengedményes) hozzájárulása is minden esetben szükséges.

Zárolt szerződés esetén a szerződő félnek és a mindenkori engedményesnek kell megállapodnia a lakás-takarékpénztári szerződés alapján vállalt érdekeltségi hozzájárulás megfizetéséről a köztük létrejött megállapodás szerint!

11.2. 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 a zárolás feloldását (ezzel a szerződés szabad felhasználásúvá válik, vagyis az ügyfél a szerződésével szabadon rendelkezik, más ingatlanra is felhasználhatja. (Az *Általános Szerződési Feltételek* 11. §.-a szerint szerződését fel is mondhatja.)
- Az engedményes írásos hozzájárulását a zárolás-feloldásáról KKTFCS 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 továbbengedményes bank hozzájárulását a felmondáshoz.
- Az engedményes hozzájárulásában szerepelnie kell a bankszámlaszámnak, amire a zárolt összeg kifizetését kéri és a hozzájárulást a szerződés megszüntetéséhez.
- 4 megtakarítási éven túli szerződés esetén a lakónak a tulajdonjogot eredeti hiteles tulajdoni lappal kell igazolni, vagy az ügyfél kérheti, hogy a Fundamenta-Lakáskassza a TAKARNET-ből ezt ellenőrizze. Ennek díja a mindenkori **Díjtáblázatnak** megfelelően az ügyfél számlájából levonásra kerül.
- 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 zárolt összeg kifizetésére vonatkozó bankszámlaszámnak, valamint a szerződés megszüntetéséhez való hozzájárulásnak.
- A hitelkiváltás esetén, ha a lakás-előtakarékoskodó természetes személy, illetőleg a kedvezményezett 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 ráeső (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 a lakástulajdont, illetőleg a szövetkezeti lakáshasználati jogot igazoló, 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolata. – A Fundamenta-Lakáskassza Zrt. eltekinthet a hiteles tulajdonlap benyújtásától, mivel a tulajdonjogot a hitel felvételekor a bank felé már igazolták.

– A zárolt összeg az engedményes részére kifizetésre kerül. A teljes hitelösszeg visszafizetését a bank a Fundamenta–Lakáskassza Zrt. felé írásban igazolja, amely alapján engedményesi pozíciója az érintett szerződésre vonatkozóan megszűnik. A zárolt szerződés feletti jog visszaszáll az eredeti engedményesre (társasház, lakásszövetkezet), aki közgyűlési határozatban nyilatkozik a további kifizetések rendjéről.

– Amennyiben a lakónak a társasház, lakásszövetkezet felé a lakás-takarékpénztári szerződés kapcsán már semmilyen további tartozása nem áll fenn, a közös képviselőnek kérnie kell a zárolás 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 (215/1996. Korm.rendelet 7.§ (3) a. pontja) igazolni kell! A tulajdonjog eredeti, 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lappal igazolható, vagy kérhető a TAKARNET szolgáltatás (díját a mindenkori aktuális **Díjtáblázat** tartalmazza), mely alapján a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. ellenőrzi a földhivatali adatbázisból a tulajdonjog meglétét.

12. HITELIGÉNY

12.1. Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által nyújtott lakáshitel társasházak részére:

A Lakáshitel igényelhető a Fundamenta-Lakáskassza szerződés megtakarítási időszakát (betét elhelyezést) követően, de minimum 4 éves megtakarítási időszak után.
A lakáshitelt a társasházak közös részeinek felújítására, korszerűsítésére igényelhető.

A Lakáshitel kamata:

- fix, alacsony évi 3,9% vagy 6%, terméktípustól függően.
- Forintban nyújtott hitel.

Lakáshitel lejárata:

- várhatóan egy évvel haladja meg a betételhelyezési időszakot.

Lakáshitel összege:

- a Fundamenta-Lakáskassza szerződés szerződéses összege csökkentésre kerül a megtakarítások (betét+állami támogatás+kamat) összegével, majd az így fennmaradó részre lehet igényelni a lakáshitelt.
- A lakáshitel összegét a szerződéses összeg módosításával vagy módozatváltással lehet változtatni (csökkenteni vagy növelni), amennyiben a szabályozási feltételek erre lehetőséget nyújtanak.

A Hitel felvételéhez szükséges dokumentumok:

- Hitelkérelmi nyomtatvány
- Csoportos beszedési megbízás
- Jegyzőkönyv illetve határozat a hitel felvételéről (aláírva)
- Előző év mérlege és eredménykimutatása, levezetése (lakásszövetkezet)
- Társasházaknál az utolsó évi egyszerűsített pénzügyi beszámoló
- Utolsó havi bankszámla kivonat
- Közműszolgáltató igazolása arról, hogy az épületnek nincs közüzemi díjtartozása.
- Bérleti szerződések másolata amennyiben van bérbe adott ingatlan, reklámfelület stb.
- APEH és TB igazolás, ha van olyan tevékenység, amely adó vagy járulékköteles.

A lakáshitellel kapcsolatos kérdéseivel keresse Call Centerünket, amely készséggel áll rendelkezésükre, vagy kérjen tanácsadó munkatársat telefonon vagy interneten keresztül.

12.2. Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által nyújtott áthidaló hitel:

Az Áthidaló hitel a már meglévő, legalább 2 éves rendszeres megtakarítással rendelkező lakásszámla után igényelhető, amennyiben a szerződéses összeg 10%-át már elérte a megtakarítás összege.

Az Áthidaló hitel előnye:

– állami támogatást kap a társasház a kölcsön felvétele után is
– a hitel forint alapú, ezért nincs árfolyamkockázat
– egyszerű hitelkérelem, kevés csatolandó dokumentumra van szükség
– jövedelemigazolás nem szükséges.

Áthidaló hitel összege:

– a lakásszámla szerződéses összegével azonos mértékű lehet csak.
– Amennyiben a szerződéses összege nem megfelelő a felvenni kívánt Áthidaló hitel összegéhez (magasabb vagy alacsonyabb), szükséges annak vizsgálata, hogy annak módosítását az előírt szabályozás lehetővé teszi-e. Amennyiben igen, a szerződéses összeg módosítható.

Áthidaló hitel lejárata: a lakásszámla kiutalásáig tart, mivel a kiutaláskor a szerződéses összegből (betét+állami támogatás+kamatok+lakáshitel) kerül kiegyenlítésre az áthidaló hitel összege.

Benyújtandó dokumentumok: lásd a lakáshitelnél.

Az áthidaló hitel kamatát a mindenkor aktuális *díjtáblázat* tartalmazza.

12.3. Fundamenta-Lakáskassza Zrt. által nyújtott azonnali áthidaló hitel:

Az Azonnali Áthidaló hitelt a társasházak közös részeinek felújítására, korszerűsítésére lehet igénybe venni. Ezt a lehetőséget azoknak az ügyfeleinknek ajánljuk, akiknek azonnal szükségük van pénzösszegre, vagy már egy több éves lejáró lakásszámlával rendelkeznek, és nagyobb összeget akarnak társasházukra felhasználni.

Az Azonnali áthidaló hitelt az a társasház igényelheti a Fundamenta-Lakáskasszától

– akinek legalább egy év rendszeres megtakarítással rendelkező szerződése van cégünknél,
– vagy egy már meglévő és lejáró (kiutalási szakaszban lévő) Fundamenta-Lakáskassza lakástakarékpénztári szerződéssel rendelkezik és új szerződést kötött. Ekkor az Azonnali Áthidaló hitel igénylését a lejáró szerződésének kiutalásától (kifizetésétől) számított 2 hónapon belül kell bejelentenie. Amennyiben a meglévő lakásszámlát felmondással szüntetjük meg, azonnali áthidaló hitel nem igényelhető.

A kedvező Áthidaló hitel kamatát a mindenkor aktuális díjtáblázatunk tartalmazza.

Az Azonnali Áthidaló hitel összege:

– csak a Fundamenta-Lakáskassza szerződés szerződéses összegével azonos összeg lehet.
– Amennyiben a szerződéses összege nem megfelelő a felvenni kívánt Azonnali Áthidaló hitel összegéhez (magasabb vagy alacsonyabb), szükséges annak vizsgálata, hogy annak módosítását az előírt szabályozás lehetővé teszi-e. Amennyiben igen, a szerződéses összeg módosítható.

Az Azonnali illetve Áthidaló Hitellel kapcsolatos kérdéseivel keresse Call Centerünket, ahol munkatársaink készséggel állnak rendelkezésükre, vagy kérjen tanácsadó munkatársat telefonon illetve interneten keresztül, aki személyesen segíti döntése meghozatalában.

12.4. Ltp-vel kombinált azonnali társasházi kombi hitel konstrukció:

Azonnal pénzhez juthat a társasház, amennyiben Fundamenta-Lakáskassza lakásszámlával kombinált hitelt vesz fel valamelyik partner bankunktól, a közös részeik felújítására, korszerűsítésére.

Finanszírozási konstrukció rövid ismertetése, főbb jellemzői:
– A társasház banki partnerünknél halasztott tőketörlesztésű hitelt igényel.
– Továbbá a társasház és/vagy a lakók Fundamenta-Lakáskassza szerződést kötnek (lakásszámlát nyitnak), amit a társasházra engedményezzenek, Ezen lakásszámlák összes várható megtakarítási összege (betét+állami támogatás+kamat) lesz a fedezet a társasház által igényelt hitel tőkerészének 5 vagy 8 év múlva történő egyösszegű visszafizetésére.
– A Fundamenta szerződés megtakarítási összegéből csak a felvett hitel tőketörlesztése történik meg a megtakarítási időszak végén, de a banki hitelkamatokat havonta utalja a társasház a finanszírozó bank részére.

Fundamenta Lakáskassza Alap, amelyre építhet

– Amennyiben a 12/2001. sz. Korm. rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelően képeztek felújítási alapot, jogosult lesz társasházuk az igényelt felújítási hitele után állami kamattámogatás igénybe vételére. A banki hitel állami kamattámogatásának mértéke 5 éven keresztül 70%, majd a 6-dik évtől csak 35%.

A Fundamenta-Lakáskassza lakásszámlával vagy lakásszámlákkal kombinált hitel előnyei:

– egyesül a Fundamenta-Lakáskassza megtakarítások állami támogatása (30% állami támogatás) és
– a banki hitel kamattámogatása (az első 5 évben 70%, majd a második öt évben 35% állami támogatás jár az igényelt hitelösszegre) a jelenlegi jogszabályok értelmében, amennyiben a kötelező felújítási alapképzésnek eleget tett a társasház. Részletes szabályozás: 12/2001. Korm. rend.

Ezzel a konstrukcióval (az állami támogatások összekapcsolása eredményeként) a társasház a felvett hitel visszafizetésére közel annyi összeget teljesít, mint amennyi hiteltőkét vett igénybe!

A hitel összege:

Maximum a társasház és a lakók által megkötött Fundamenta-Lakáskassza lakásszámlák megtakarítási összegével azonos mértékű lehet. Így akár több 10 milliós hiteligény is kielégíthető.

A hitel kamata:

A banki partnerek által meghatározott változó kamatozású és a BUBOR módosításával együtt mozgó kamat.

A hitel lejárata:

A Fundamenta-Lakáskassza szerződések kiutalási időszakával összehangoltan kerül meghatározásra, azaz a lakásszámlák megtakarítási összegéből (betét+állami támogatás+kamat) kerül visszafizetésre. A szerződések lakáshitel része nem kerül felhasználásra ebben a konstrukcióban, az további lakáscélra igényelhető.

A konstrukcióval kapcsolatos kérdéseivel kérjük, keresse az LPT szervezet munkatársait, vagy hívja Call Centerünket.

13. KIUTALÁSI SZAKASZ

Kiutalási feltételek:

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

Az első három feltétel együttes teljesülése esetén kezdődik a három 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!

14. LAKÁSSZÁMLA ÚJRANYITÁSI 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 (régi) a lakáshitel igénybevételre kerül.

Ezzel hosszú évekig biztosítható a társasház részére az állami támogatás, a közös részeik felújításának vagy korszerűsítésének, karbantartásának finanszírozására.

Ezen kívül Azonnali Áthidaló Hitelre is jogosulttá válik társasházuk az újonnan nyitott lakásszámla esetén. Lásd: Azonnali Áthidaló Hitel cím alatt.

15. KIFIZETÉS

15.1. Társasházi projektek lakáscél igazolásának folyamata

A lakás-előtakarékoskodó – a 1996. évi CXIII. törvény 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 az ltp ajánlat aláírásának dátuma korábbi, mint 2009.07.01. Ezen szerződések esetében az állami támogatás szabadon, lakáscélú igazolás nélkül felhasználható.

Az alábbiakban olvasható igazolási folyamat tehát csak azokra a szerződésekre vonatkozik, melyek még nem érték el a 8. megtakarítási év végét.

Ha az ügyfél igényli a 6%-os lakás-takarékpénztári lakáskölcsönt, akkor a kölcsön összegének lakáscélú felhasználását ebben az esetben 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.

15.2. Lakáscélú igazolás közös tulajdonú részek felújítása esetén

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

A lista megfelelő oszlopában igazolni kell, hogy a *projektben nyilvántartott személy rendelkezik-e még az adott társasház 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 társasház azon ingatlanjának helyrajzi számát, amelyben az adott szerződés állami támogatás jogosultja[2] tulajdonjoggal rendelkezik. Az itt megadott helyrajzi szám alapján a Fundamenta- Lakáskassza Zrt. ellenőrzi a tulajdonjogot a földhivatali adatbázisból. A társasház biztosíthat az ellenőrzéshez egy 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapot az épületről.

[2] Amennyiben a szerződésen kedvezményezett jelöltek meg, úgy a lakáscélú felhasználást az ő tulajdonában álló ingatlanra kell igazolni. Ha a szerződésen nem jelöltek meg kedvezményezett, tulajdonjoggal a szerződőnek kell rendelkeznie.

A lakáscélú igazolás csak azon szerződésekre érvényes, ahol a szerződésen megjelölt állami támogatást kapó személy rendelkezik a társasház lakóingatlanában tulajdonjoggal. Ha ez a helyzet nem áll fenn, akkor két lehetőség van:

a) az ügyfél lemond az állami támogatásról 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 (zárolását). 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 e másik ingatlan esetében igazolni tudja a lakáscélú felhasználást.

Függetlenül attól, hogy melyik megoldás mellett döntenek, azokat a szerződéseket, melyekre a társasházban nem igazolható a lakáscél, ki kell húzni az igazolási listáról. Ezek a szerződések kikerülnek a projektből, és később egyedi úton kerülnek rendezésre.

A kitöltött és a közös képviselő által aláírt lakáscél igazolási listát vissza kell juttatni a Fundamenta- Lakáskassza Zrt. részére, aki ezt követően ellenőrzi a tulajdonjogokat a földhivatali adatbázisból. A lista visszaküldésére a 3 hónapos kiutalási időszak áll rendelkezésre. *Mindaddig, amíg a lista helyesen kitöltve nem érkezik vissza, nem lehet teljesíteni a kifizetéseket.*

A szerződések kifizetésére csak a teljes igazolás visszaérkezését követően, de legkorábban az adott szerződés kiutalását követő 8. munkanapon kerülhet sor.

Az egyes szerződésekről kifizetett összegek lakáscélú felhasználását a kifizetést követő 90 napon belül számlákkal kell igazolni. *A számláknak a társasház nevére kell szólniuk, és keltezésük nem lehet korábbi, mint a legkorábban kiküldött kiutalási értesítő.* A számlák összegzéséhez ki kell tölteni a lista mellékleteként kiküldött „Számlaösszesítő” nyomtatványt a projekthez tartozó szerződésszámok feltüntetésével.

A társasházi közös célokra kifizetett összegen felüli kifizetések csak az engedményezett összeg kifizetése után teljesíthetők. Amennyiben az engedményezett összegen felül is történik kifizetés ügyfeleink javára, úgy ezen kifizetésekre vonatkozóan az ügyfélnek egyénileg kell igazolni a lakáscélú felhasználást. A fennmaradó összegek csak ugyanarra az ingatlanra használhatóak fel, melyre az engedményezés vonatkozott!

15.3. Lakáscélú igazolás lakáscélú kölcsön kiváltása esetén

Amikor bármely, a projektben szereplő szerződés először eléri a kiutaláshoz szükséges feltételeket, a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. 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 megvalósulását (felújítás, korszerűsítés) követő időpontban rendelkezett-e az adott ingatlanban tulajdonjoggal.*

Amennyiben nem a listában feltüntetett állami támogatás kapó személlyel, hanem annak közeli hozzátartozójával kívánják leigazolni a lakáscélú felhasználást, abban az esetben a „Nyilatkozat a(z) kedvezményezett/állami támogatásra jogosult személy közeli hozzátartozójáról" című dokumentumot kitöltve, aláírva csatolni kell a visszaküldendő igazoláshoz. A nyilatkozat elérhető a honlapunkon: www.fundamenta.hu. Fontos, hogy a közeli hozzátartozó tulajdonában lévő ingatlannak - melyre leigazolásra kerül a lakáscélú felhasználás – is érintettnek kell lennie a projekt beruházásban.

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 3 hónapos kiutalási időszak áll rendelkezésre. *Mindaddig, amíg a dokumentumok helyesen kitöltve nem érkeznek vissza, a kifizetések nem teljesíthetők!*

A szerződések kifizetésére az igazolás visszaérkezését követően, de legkorábban az adott szerződés kiutalását követő 8. munkanapon kerülhet sor.

16. EGYÉB

A fentieken túlmenően a tájékoztatóban szereplő valamennyi kérdésre, a mindenkori aktuális *Általános Szerződési Feltételekben* meghatározott rendelkezések hatályosak.