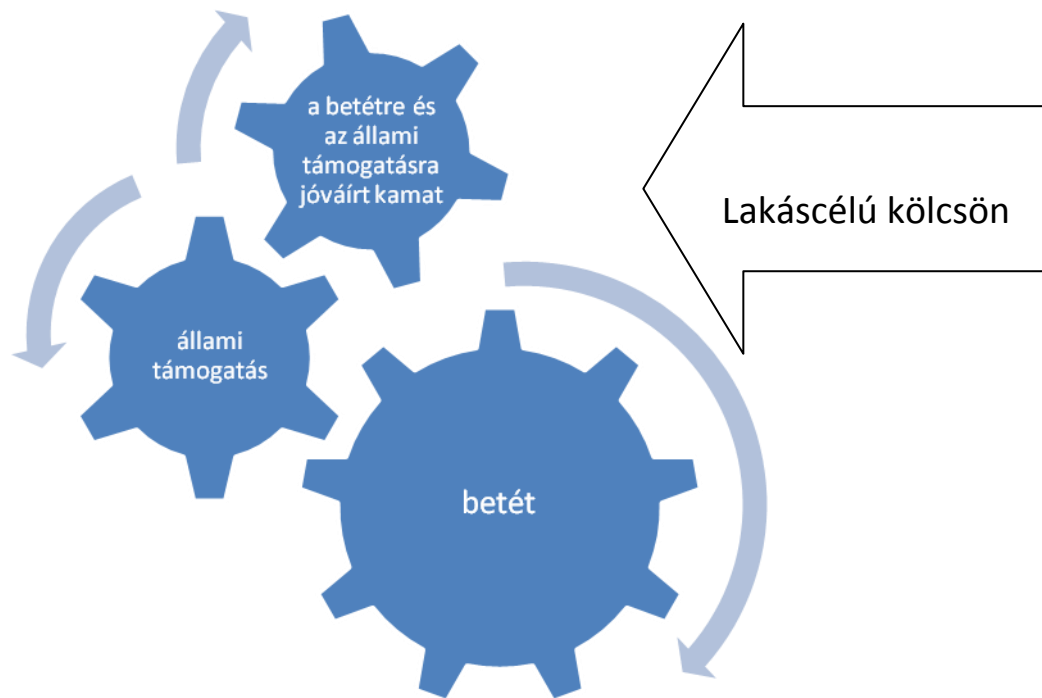


## Tájékoztató a lakás-takarékpénztárak (ltp.) által nyújtott lakáscélú megtakarítási és hitellehetőségekről

A lakás-takarékpénztárakban elhelyezett megtakarítások és a megtakarításokhoz kapcsolódó hitelfelvétel célja, hogy bizonyos **előtakarékosági** idő elteltét és összeg elhelyezését követően, **állami támogatással**, biztonságos keretek között, zárt rendszerben teremtsen meg a lakásvásárlás, felújítás, korszerűsítés pénzügyi feltételeit.

A lakás-előtakarékoság tehát megtakarítási és hitellehetőség is egyben, így a lakás-előtakarékosági szerződés élettartama két időszakra bontható: a **betétgyűjtési** (minimálisan 4 év) és **kölcsöntörlesztési szakaszra**. A rendszeres lakáscélú megtakarítást (betétgyűjtést) az állam támogatás nyújtásával ösztönzi. A zárt rendszer előnye, hogy mind a **betéti**, mind a **hitelkamatok a teljes futamidőre rögzítettek**. Előnye továbbá, hogy a lakáskölcsön forint alapú, így a vállalt havi pénzügyi terhek előre kiszámíthatóak.



Lakás-takarékpénztári betétszerződést bárki köthet, állami támogatás azonban csak a devizabelföldi (érvényes magyar hatósági igazolvánnyal rendelkező) lakás-előtakarékoskodó (továbbiakban előtakarékoskodó) igényelhet.

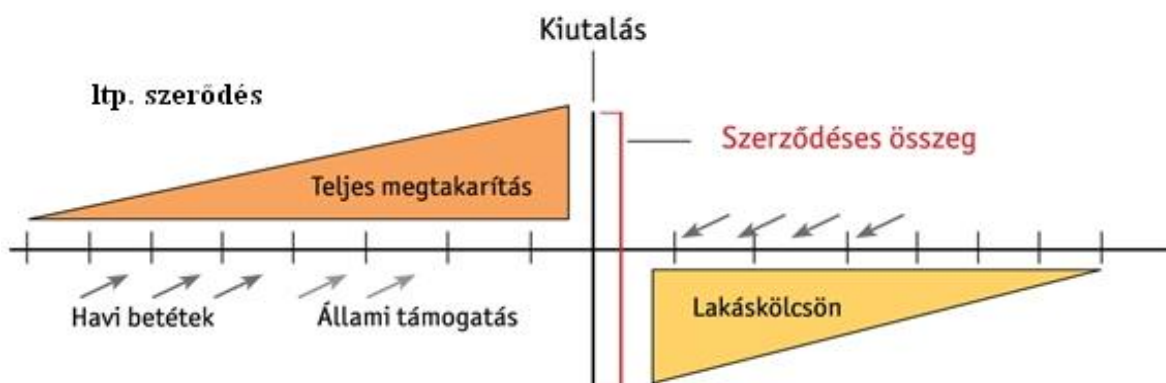
A lakás-takarékpénztárak működésére vonatkozó szabályokat a többször módosított 1996. évi CXIII. törvény és a 215/1996. (XII. 23.) Korm. rendelet, valamint a lakás-takarékpénztárak általános szerződési feltételeiről szóló 47/1997. (III.12.) Korm. rendelet tartalmazza.

## Mit vállal az előtakarékoskodó és mit a lakás-takarékpénztár?

Az **előtakarékoskodó** a szerződés megkötésekor arra kötelezi magát, hogy egy összegben vagy a megtakarítási idő alatt (minimum 4 év) előre meghatározott rendszerességgel, egyenlő részletek befizetésével **betétet helyez el a lakás-takarékpénztárnál**.

A **lakás-takarékpénztár** vállalja, hogy a szerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén, az üzletszabályzatban rögzített módszer szerint, a betétként elhelyezett összeghez az állami támogatáson és a kamaton felül **lakáscélú kölcsönt** nyújt. A felvehető lakáskölcsön összege módzatoktól függően eltérhet, mértéke a teljes megtakarítással megegyező vagy annál nagyobb összeg is lehet. (A lakáskölcsön összege = a szerződéses összeg csökkentve a teljes megtakarítás összegével.)

A **szerződésben meghatározott összeg tehát** a lakás-előtakarékoskodó által vállalt összes betételhelyezés, a betétre jóváírt kamat, az állami támogatás, a támogatásra jóváírt kamat és a futamidő végén a lakás-takarékpénztár által folyósítandó lakáskölcsön együttes összege. Az alábbi ábra szemlélteti a lakás-előtakarékosági szerződés felépítését és a szerződéses összeg alakulását.



$$\text{Szerződéses összeg} = \text{Teljes megtakarítási összeg} + \text{Lakáskölcsön}$$

$$\text{Teljes megtakarítási összeg} = \text{Betétek} + \text{Állami támogatás} + \text{Kamatok}$$

## **Az összeg felhasználható többek között**

- lakótelek, lakás, családi ház vagy tanyai lakóingatlan vásárlására, építésére, cseréjére;
- lakásbérleti vagy lakáshasználati jog vásárlása, ideértve a nyugdíjasházban a jogosult élete végéig fennálló bérleti, lakáshasználati jog vásárlására;
- az előtakarékoskodó vagy közeli hozzátartozója használatában lévő ingatlan bővítésére, felújítására, korszerűsítésére, helyreállítására;
- az előtakarékoskodó vagy közeli hozzátartozója tulajdonában lévő ingatlan lakhatóságát javító közművek, kommunális létesítmények saját vagy önkormányzati közműfejlesztési társulat által történő megvalósítására, felújítására. [Ilyen közmű például a csatorna, szilárd burkolatú út, központi fűtés, járda, áram-, gáz-, vízvezeték, kerítés, árok, informatikai hálózati kapcsolat (telefon, kábeltelevízió, internet) kiépítése, felújítása, stb.];
- társasházi vagy szövetkezeti lakások lakástulajdonosainak közös tulajdonában lévő épületrészek felújításra, korszerűsítésére;
- a fenti célok valamelyikére pénzügyi intézménytől, biztosítótársaságtól, munkáltatótól vagy önkormányzattól felvett kölcsön kiváltására.

## **A szerződéskötéstől a hitel folyósításáig**

Az ltp. különböző módozatokat határoz meg, amelyek a különböző szerződéses feltételekben - különösen a minimális értékszámban, a betét és a lakáskölcsön kamatfeltételeiben, valamint a törlesztő részlet mértéke alapján - különböznek egymástól.

### A szerződés megkötése, megtakarítási időszak

- A felek a szerződésben rögzítik, hogy az előtakarékoskodó rendszeres teljesítés esetén mikor fogja elérni az adott módozatra meghatározott minimális értékszámot és minimális megtakarítási hányadot. A szerződésben nem vállalhat arra kötelezettséget az ltp., hogy mikor fizeti ki a lakáskölcsönt.
- A minimális értékszám az az értékszám, amely alatt a szerződéses összeg nem kerülhet kiutalásra. **Nem jelenti azonban a kiutalás időpontját!**
- A megtakarítási idő az első betételhelyezéstől a megtakarítás felvételéig eltelt idő.
- A megtakarítás teljes összege a megtakarítási időszak alatt befizetett betétekből, annak kamataiból, a jóváírt állami támogatásból és annak kamataiból áll.

### Kiutalási sorrend felállítása

- A minimális értékszámok és megtakarítási hányadok ismeretében a lakástakarékpénztár az előtakarékoskodók között kiutalási sorrendet állít fel.
- A sorrend meghatározásánál figyelembe vehető a szerződéses összeg nagysága, a megtakarított összeg, a jóváírt kamat és a lakáskölcsön törlesztésének vállalt feltétele is.

### Értesítés küldése a lakás-előtakarékoskodónak

- Az ltp. a szerződésben meghatározott időtartamon belül, a kiutalási feltételek meglétéről értesítést küld az előtakarékoskodónak.
- Ebben kéri az előtakarékoskodó nyilatkozatát arról, hogy a várható kiutalást az ügyfél részben vagy teljes egészében elfogadja-e, és elfogadás esetén mikor kívánja folyósíttatni az összeget.
- Tájékoztatja továbbá az előtakarékoskodót arról is, hogy az esetleges hitelbírálatához milyen iratokat/igazolásokat kell benyújtania.

### Kiutalás

- Az adott kiutalási időszak utolsó napján a lakás-előtakarékoskodók nyilatkozata és az értékelési fordulónapon meghatározott sorrend alapján az ltp. döntést hoz a kiutalási összegből kifizethető szerződéses összegekről (állami támogatással növelt betétösszeg és lakáskölcsön), illetőleg betétösszegekről.
- A kiutalási időszak a lakás-előtakarékosági szerződés megtakarítási időszakának lezárását jelenti, első napja az értékelési fordulónap.

**Az értesítés kézhezvételét követően az előtakarékoskodó eldöntheti**, hogy elfogadja-e a várható kiutalást, illetve a teljes lakáskölcsönre, vagy csak egy részére tart igényt. Amennyiben elfogadja a várható kiutalást, dönthet arról is, hogy az összeg vagy a lakáskölcsön, illetőleg annak egy részének kifizetését egy későbbi időpontban kéri (rendelkezésre tartás). A kiutalási idő – pozitív hitelbírálat esetében – a hitelbírálatához szükséges iratok/igazolások benyújtásától számított 3 hónap.

A **lakás-takarékpénztár** a kiutalási időszak első hónapjában **értesítést küld** azon előtakarékoskodóknak, **akik megfelelnek az előírásoknak, de a kiutalási összegből részükre még nem utalható ki a szerződéses összeg**. A pénztár nyilatkozatra kéri fel az előtakarékoskodót, kíván-e további betéteket elhelyezni. A megtakarítás folytatása esetén a növekedő betétösszeg tovább kamatozik.

**Fontos tudni, hogy a lakáskölcsön kifizetésének feltétele az előtakarékoskodó hitelképessége. A szerződésben fel kell sorolni, hogy a hitelképesség vizsgálata során az ltp. mely esetekben tagadhatja meg a kölcsön folyósítását.**

Ha az előtakarékoskodó **nem fogadja el a várható kiutalást**, vagy erről időben **nem nyilatkozik, a szerződés hatályban marad**, az addig elhelyezett betétösszeg tovább kamatozik. A kiutalásra vonatkozó igényét bármikor benyújthatja az előtakarékoskodó. A lakás-takarékpénztár a következő kiutalási időszakban kiutalja részére a szerződéses összeget, ha a feltételek ezt lehetővé teszik. Lakásépítés finanszírozása esetén a lakás-takarékpénztár a lakáskölcsönt folyósíthatja – az építkezés előrehaladtának megfelelően – részletekben is.

### **A lakás-előtakarékosság állami támogatása**

Az állami támogatás **legalább 4 megtakarítási év és legfeljebb 10 megtakarítási év során** illeti meg az elő-takarékoskodót az általa befizetett betét összegével arányosan a lakáscélú felhasználás esetén. Az erre vonatkozó kérelmet a szerződéskötéskor a lakás-takarékpénztárnál megtalálható űrlapon kell benyújtani. Egy személy javára csak egy szerződés után igényelhető az állami támogatás. Egy családon belül más-más kedvezményezett családtag javára több lakás-előtakarékossági szerződés is köthető, így az állami támogatás meg többszörözhető.

**Az állami támogatás** az előtakarékoskodó által az adott megtakarítási évben betétként elhelyezett összeg **30%-a, maximum 72 000.-Ft/év**, mely vissza nem térítendő támogatás. Abban az esetben, ha az ügyfél nem rendszeresen fizeti betéteit, akkor eleshet az állami támogatás egy részétől.

**Lakásszövetkezet és társasház** esetében a támogatás mértéke szintén a betétként elhelyezett összeg 30%-a. Ezeknél a szerződéseknél is meghatározza a törvény a lakásszámtól függő maximális támogatási összeget, melyek a következők:

2-4 lakásos épületnél	108 000 Ft
5-30 lakásos épületnél	144 000 Ft
31-60 lakásos épületnél	180 000 Ft
61-120 lakásos épületnél	216 000 Ft
121-180 lakásos épületnél	252 000 Ft
181-240 lakásos épületnél	288 000 Ft
241-nél több lakásos épületnél	324 000 Ft

**Az állami támogatáshoz való jogosultságot elveszti** az előtakarékoskodó abban az esetben, ha

- a megtakarítási idő nem éri el a 4 évet,
- a betétet nem Magyarország területén kívánja felhasználni,
- nem lakáscélra kívánja fordítani.

A felvett összeg lakáscélú felhasználásának igazolása a következők szerint történik:

- Az összeg felvételét megelőzően a lakás-takarékpénztárhoz be kell nyújtani az adásvételi szerződést, a szerződés földhivatalhoz történő benyújtására a lakás-takarékpénztárnak adott megbízást, illetve az építési engedélyt.
- Az igényelt összeg felvételét követően
  - lakáscélú kölcsönök kiváltása esetén 30 napon belül a lakáscélú kölcsön törlesztéséről szóló igazolást,
  - lakás vagy családi ház építése vagy bővítése esetén a bővítésre vonatkozó számlákat. Az egyéb szükséges iratokat pedig 90 napon belül kell benyújtani.

**Nem kell a lakáscélú felhasználást igazolni, ha az előtakarékoskodó megtakarítási ideje elérte a 8 évet, abban az esetben, ha a szerződést 2009. július 1-e előtt kötötték. A 2009. július 1. napját követően kötött szerződéseknél a 8 évet elérő megtakarítások esetében is igazolni kell a lakáscélú felhasználást!**

### Áthidaló kölcsön igénybevétele

Az áthidaló kölcsönök konstrukciói arra szolgálnak, hogy az ügyfél a megtakarítási idő lejáratára előtt pénzhez jusson, ha lakáscéljainak megvalósítása miatt ez a megtakarítási idő lejáratára előtt szükségessé válna. Ezen hiteltípus kamatozása eltérő mértékű, melyet a mindenkor hatályos hitelintézeti díjtáblázatok tartalmaznak.

A lakás-takarékpénztár a megkötött lakás-előtakarékossági szerződés alapján a lakás-előtakarékossági szerződésben rögzítettektől eltérő feltételekkel – csak hitelvizsgálat és külön kölcsönszerződés megkötését követően –, legfeljebb a szerződéses összeggel megegyező összegű **áthidaló kölcsönt nyújthat**. Az áthidaló kölcsönt kizárólag az előtakarékoskodó vagy kedvezményezett kérésére, lakáscélú felhasználására lehet igénybe venni, abban az esetben, ha az ügyfél korábban a szerződésekből származó kötelezettségeit szerződészerűen folyamatosan teljesítette. Az áthidaló kölcsön kamatát havonta kell fizetni, a tőke törlesztése pedig a lakás-előtakarékossági szerződés kiutalásakor automatikusan, egy összegben, a szerződéses összegből történik. Az ügyfélnek az áthidaló kölcsön folyósítását követően továbbra is gondoskodnia kell a lakás-előtakarékossági szerződésben meghatározott havi betételhelyezéséről.

### **Hitelintézetek által nyújtott meghatározott termékekkel együtt igénybe vehető lakás-előtakarékossági szerződés (kombinált termék)**

Ilyen konstrukciókban az ügyfelek hitelhez juthatnak egy hitelintézettől, miközben a folyósított kölcsönösszeg tőketörlesztését vagy annak egy részét, mint megtakarítást a lakás-takarékpénztáraknak fizetik. A kölcsönt folyósító hitelintézet részére a megtakarítási időszak alatt jellemzően csak a kölcsön után felszámított hiteldíjat kell megfizetni. A megtakarítási idő végén a lakás-takarékpénztárban gyűjtött megtakarítással az ügyfél előtörleszti a hitelintézettől felvett lakáshitelét.

Néhány bank, illetve takarékszövetkezet az előtakarékosági szerződés óvadéki szerződésbe foglalásával **előhitelt** nyújthat. E hiteleknek többféle konstrukciója létezik. Közös bennük, hogy a hitel tőketörlesztése a megtakarítási szerződésből történik.