



NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM

TÁJÉKOZTATÓ

A HÁTRALÉKOS HITELADÓSOK HELYZETÉNEK JAVÍTÁSA CÉLJÁBÓL NYÚJTOTT KAMATTÁMOGATOTT KÖLCSÖNÖKRŐL

(Érvényes 2012. április 14-től)

Tisztelt Érdeklődő!

Az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet¹ 12. § (2) bekezdése alapján tájékoztatjuk az igényelhető állami támogatásokról, ezzel is az Ön könnyebb eligazodásához szeretnénk hozzájárulni. Ennek érdekében összefoglaljuk **a hátralékos hiteladósok megmentését szolgáló kamattámogatott kölcsönök** igénybevételének legfontosabb feltételeit. Felhívjuk figyelmét, hogy ez a tájékoztató a támogatások igényléséhez szükséges legfontosabb, legalapvetőbb információkat tartalmazza. Az, hogy Ön, mint igénylő valóban jogosult-e valamely támogatási formára a hitelintézeti támogatásbírálatot/ hitelbírálatot követően dől el.

A hátralékos hiteladósok megmentését szolgáló kamattámogatott kölcsönök:

- 1) Késedelmes jelzáloghitellel vagy felmondott kölcsönrel terhelt lakóingatlan vásárlásához igényelhető kamattámogatott kölcsön,
- 2) Hátralékos adós által kisebb lakás vásárlásához igényelhető kamattámogatott kölcsön,
- 3) Lakóingatlan fedezetű késedelmes deviza jelzáloghitel kiváltására igényelhető kamattámogatott kölcsön.

A következőkben az említett kamattámogatott kölcsönöket mutatjuk be felsorolásuk sorrendjében.

¹ Az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 2012. március 6-án lépett hatályba.

1. KÉSEDELMES JELZÁLOGHITELLEL VAGY FELMONDOTT KÖLCSÖNNEL TERHELT LAKÓINGATLAN VÁSÁRLÁSÁHOZ IGÉNYELHETŐ KAMATTÁMOGATOTT KÖLCSÖN

1.1. Ki veheti igénybe a támogatást?

A kamattámogatott kölcsönt az a természetes személy veheti igénybe, akinek saját magának, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, együttköltöző családtagjainak lakástulajdona, állandó használati joga nincs, illetve ezek bejegyzésére irányuló kérelem nincs folyamatban, továbbá önkormányzati tulajdonban lévő, illetőleg szolgálati vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya vagy lízingelt lakása nincs.

A támogatás igénybe vehető azonban akkor is, ha az igénylőnek, házastársának, élettársának, kiskorú gyermekének valamint a vele együttköltöző családtagjának

- együttesen legfeljebb olyan lakás 50%-os tulajdoni hányada van tulajdonukban, amelyet tulajdonközösség megszüntetése vagy öröklés útján szerzett,
- a tulajdonában lévő lakás lebontását a települési önkormányzat jegyzője elrendelte vagy engedélyezte, vagy
- lakását haszonélvezettel terhelten örökölte, vagy ajándékozás jogcímén szerezte és a haszonélvező a lakásban lakik.

1.2. Mikor igényelhető a kamattámogatás?

A kamattámogatást a késedelmes jelzáloghitel vagy felmondott kölcsön fedezetét képező lakóingatlan elidegenítésre vonatkozó végleges adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül kell kérni a hitelintézettől.

1.3. Meddig nyújtható be kamattámogatás iránti kérelem?

Kamattámogatás iránti kérelmet 2012. december 31-ig lehet benyújtani.

1.4. Mi minősül lakóingatlannak?

A lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban

- lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan – ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki – a hozzá tartozó földrészlettel,
- tanyaként feltüntetett lakó-, gazdasági épület, épüle csoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese.

Az ingatlannak már az eredeti, a késedelmes jelzáloghitel alapjául szolgáló kölcsönszerződés megkötésekor lakóingatlannak kellett minősülnie.

1.5. Milyen lakóingatlan megvásárláshoz igényelhető a kamattámogatás?

- a lakóingatlan a rendelet hatálybalépésének időpontjában (2012. március 6.) 180 napon túli törlesztési késedelemben lévő késedelmes jelzáloghitel vagy felmondott kölcsön fedezete,
- a lakóingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötéséhez a hitelintézet hozzájárul,
- a lakóingatlan komfortfokozata legalább komfortos,
- a lakóingatlan hitelező által megállapított forgalmi értéke a korábbi kölcsönszerződés megkötésének időpontjában nem haladta meg
 - Budapesten és a megyei jogú városokban a 15 millió forintot,
 - egyéb településeken a 10 millió forintot.

1.6. Mi minősül késedelmes jelzáloghitelnek?

A fel nem mondott és a rendelet hatálybalépésének időpontjában (2012. március 6.) 180 napon túli törlesztési késedelemben lévő olyan kölcsön, melynek fedezete Magyarország területén lévő lakóingatlanra alapított jelzálogjog és amelynek törlesztési késedelemben lévő összege – devizahitel vagy deviza alapú hitel esetében annak a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított ellenértéke – 60.915 Ft-ot meghaladja.

1.7. Mi minősül felmondott kölcsönnek?

A 180 napot meghaladó törlesztési késedelem miatt e rendelet hatálybalépésének napjáig már felmondott olyan kölcsön, melynek fedezete Magyarország területén lévő lakóingatlanra alapított jelzálogjog és amelynek törlesztési késedelemben lévő összege – devizahitel vagy deviza alapú hitel esetében annak a

Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított ellenértéke – a rendelet hatálybalépésének napján érvényes minimálbér közterhekkkel csökkentett összegét (60.915 Ft-ot) meghaladja.

1.8. Mekkora összegű kamattámogatott kölcsön igényelhető?

A kölcsön otthoneremtési kamattámogatással érintett összege nem haladhatja meg

- Budapesten és a megyei jogú városokban a 10 millió forintot,
- egyéb településeken a 7 millió forintot.

1.9. Hol igényelhető a kamattámogatott kölcsön:

- kizárólag a korábbi kölcsönt folyósító hitelintézetnél lehet igényelni,
- az otthoneremtési kamattámogatással érintett kölcsönt másik hitelintézet is nyújthatja amennyiben
 - a korábbi kölcsönt folyósító hitelintézet az otthoneremtési kamattámogatás nyújtására vonatkozó szerződéssel nem rendelkezik, vagy
 - a korábbi kölcsönt pénzügyi vállalkozás folyósította.

1.10. A kamattámogatás időtartama és mértéke:

- A kamattámogatás időtartama legfeljebb 5 év, azonban a kölcsön futamideje ennél hosszabb is lehet.
- A kamattámogatás mértéke a futamidő során fokozatosan csökkenve az állampapírhozam százalékában kifejezve az alábbiak szerint alakul:

	FUTAMIDŐ			
	1. és 2. éve	3. éve	4. éve	5. éve
Kamattámogatás mértéke	50%	45%	40%	35%

1.11. A kamattámogatás további feltételei:

- A kamattámogatott kölcsönrel vásárolt lakásban a kamattámogatást igénylőnek legalább 50%-os tulajdoni hányadot kell szereznie.
- Az eladó és a vevő nem lehetnek egymás közeli hozzátartozói.
- A támogatott személy az otthoneremtési kamattámogatás nyújtásáról szóló szerződésbe foglaltan kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a hitelcél megvalósulását követő egy éven belül a lakásban, lakóingatlanban lakóhelyet létesít és a hitelcél megvalósulását követő egy éven belül bemutatja a hitelintézet számára a lakcímet igazoló hatósági igazolványát.
- A kamattámogatott kölcsön nyújtásának feltétele, hogy az adásvételi szerződés megkötéséhez a hitelintézet hozzájáruljon. A hitelintézet a kamattámogatott kölcsönszerződés alapján végrehajtott folyósítással egyidejűleg az adásvételi szerződés szerinti vételár teljes törlesztésre fordítása esetén eltekint a hátralékos adós további tartozásának megfizetése alól.

1.12. Mely esetekben nem nyújtható a kamattámogatás?

- a meglévő kölcsöntartozás kiegyenlítésére szolgáló kölcsönhöz és
- lejárt tőketartozás esetén.

1.13. Mi a kamattámogatás jogszabályi háttere?

A kamattámogatást a 2012. március 6-án hatályba lépett az otthoneremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet szabályozza.

1.14. A körültekintető lakossági hitelezés szabályai vonatkoznak-e a kamattámogatott kölcsönre?

Igen, a hitelintézet a hitelbírálat során a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendeletben meghatározottak szerint jár el.

2. HÁTRALÉKOS ADÓS ÁLTAL KISEBB LAKÁS VÁSÁRLÁSÁHOZ IGÉNYELHETŐ KAMATTÁMOGATÁS

2.1. Ki veheti igénybe a támogatást?

A kamattámogatott kölcsönt az a hátralékos adós veheti igénybe, aki a késedelmes jelzáloghitellel terhelt lakóingatlanát – a hitelintézet hozzájárulásával – értékesíti és hitelintézeti kölcsönrel a 2.6. pontban foglaltaknak megfelelő lakást vásárol.

2.2. Ki minősül hátralékos adósnak?

Az a természetes személy, aki

- A rendelet hatálybalépésekor (2012. március 6.) rendelkezik olyan késedelmes jelzáloghitellel, melynek törlesztési késedelme meghaladja a 90 napot,
- A rendelet hatálybalépésének időpontjában (2012. március 6.) a fedezetül szolgáló lakóingatlanban legalább 50 százalék tulajdoni hányaddal és legalább 6 hónapja bejelentett lakóhellyel rendelkezik, és
- másik lakóingatlanban nem rendelkezik tulajdoni hányaddal sem ő, sem a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója, kivéve amennyiben
 - o a lakóingatlan öröklés vagy ajándékozás jogcímén haszonélvezettel terheltten került a tulajdonába, és a haszonélvező bent lakik,
 - o együttesen legfeljebb 50 százalékos mértékű tulajdoni hányaduk van egy olyan lakásban, amely tulajdonközösség megszüntetése vagy öröklés útján került a tulajdonukba, vagy
 - o a tulajdonában lévő lakása lebontását az építésügyi hatóság elrendelte vagy engedélyezte.

2.3. Mi minősül késedelmes deviza jelzáloghitelnek?

A fel nem mondott és 2011. szeptember 30-án 90 napot meghaladó törlesztési késedelemben lévő olyan kölcsön, melynek fedezete Magyarország területén lévő lakóingatlanra alapított jelzálogjog és amelynek törlesztési késedelemben lévő összege a 2011. december 30-án érvényes minimálbér közterhekkkel csökkentett összegét (60.600 Ft) eléri.

2.4. Mikor igényelhető a kamattámogatás?

A kamattámogatást a kisebb lakásra vonatkozó végleges adásvételi szerződés megkötését követő 30 napon belül kell kérni a hitelintézettől.

2.5. Meddig nyújtható be kamattámogatás iránti kérelem?

Lásd 1.3. pont.

2.6. Milyen lakás megvásárláshoz igényelhető a kamattámogatás?

- a lakás komfortfokozata legalább komfortos,
- a megvásárolni kívánt lakás által megállapított forgalmi értéke a hitelbírálat során alacsonyabb, mint a késedelmes jelzáloghitel hitelkockázati fedezetének az otthonteremtési kamattámogatással érintett kölcsön bírálatokor hitelező által megállapított forgalmi értéke,
- a megvásárolni kívánt lakás hasznos alapterülete kisebb a késedelmes jelzáloghitellel terhelt lakóingatlanénál, és
- a megvásárolni kívánt lakás energetikai tanúsítvánnyal igazolt energetikai minősítési osztálya a késedelmes jelzáloghitellel terhelt lakóingatlanéval azonos vagy kedvezőbb.

2.7. Mi jelent a lakás energetikai minősítési osztálya?

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint elvégzett műszaki számítások alapján minden lakóépület a következő energetikai osztály valamelyikébe kerül besorolásra:

A+	Fokozottan energiatakarékos	E	Átlagosnál jobb
A	Energiatakarékos	F	Átlagos
B	Követelménynél jobb	G	Átlagost megközelítő
C	Követelménynek megfelelő	H	Gyenge
D	Követelményt megközelítő	I	Rossz

2.8. Mekkora összegű kamattámogatott kölcsön igényelhető?

A kölcsön otthoneremtési kamattámogatással érintett összege nincs meghatározva.

2.9. Hol igényelhető a kamattámogatott kölcsön:

Lásd 1.9. pont.

2.10. A kamattámogatás időtartama és mértéke:

- A kamattámogatás időtartama legfeljebb 5 év, azonban a kölcsön futamideje ennél hosszabb is lehet.
- A kamattámogatás mértéke a futamidő során fokozatosan csökkenve az állampapírhozam százalékában kifejezve az alábbiak szerint alakul:

	FUTAMIDŐ				
	1. éve	2. éve	3. éve	4. éve	5. éve
Kamattámogatás mértéke	50%	45%	40%	35%	30%

2.11. A kamattámogatás további feltételei:

- A kamattámogatott kölcsönrel vásárolt lakásban a kamattámogatást igénylőnek legalább 50%-os tulajdoni hányadot kell szereznie.
- Az eladó és a vevő nem lehetnek egymás közeli hozzátartozói.
- A támogatott személy az otthoneremtési kamattámogatás nyújtásáról szóló szerződésbe foglaltan kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a hitelcél megvalósulását követő egy éven belül a lakásban, lakóingatlanban lakóhelyet létesít és a hitelcél megvalósulását követő egy éven belül bemutatja a hitelintézet számára a lakcímet igazoló hatósági igazolványát.
- A kamattámogatott kölcsön nyújtásának feltétele, hogy az adásvételi szerződés megkötéséhez a hitelintézet hozzájáruljon. A hitelintézet a kamattámogatott kölcsönszerződés alapján végrehajtott folyósítással egyidejűleg az adásvételi szerződés szerinti vételár teljes törlesztésre fordítása esetén eltekint a hátralékos adós további tartozásának megfizetése alól. Amennyiben azonban hátralékos adós az adásvételi szerződés szerinti vételárat nem a korábbi kölcsön teljes törlesztésére fordítja, úgy a hitelintézet nem mentesíti a további tartozásának megfizetése alól.
- a kamattámogatást igénylő a kamattámogatás iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg a hitelintézetnél bemutatja az energetikai teljesítőképességét igazoló energetikai tanúsítványt
 - az otthoneremtési kamattámogatással érintett kölcsönrel megvásárolni kívánt lakás vonatkozásban és
 - a késedelmes jelzáloghitellel terhelt lakóingatlan vonatkozásban is.

2.12. Mely esetekben nem nyújtható a kamattámogatás?

Lásd 1.12. pont.

2.13. Mi a támogatás jogszabályi háttere?

Lásd 1.13. pont.

2.14. A körültekintető lakossági hitelezés szabályai vonatkoznak-e a kamattámogatott kölcsönre?

Nem, a körültekintő lakossági hitelezés feltételeiről és a hitelképesség vizsgálatáról szóló 361/2009. (XII. 30.) Korm. rendelet hatálya nem terjed ki e kamattámogatott kölcsönre.

3. LAKÓINGATLAN FEDEZETŰ KÉSEDELMES DEVIZA JELZÁLOGHITEL KIVÁLTÁSÁRA IGÉNYELHETŐ KAMATTÁMOGATOTT KÖLCSÖN

3.1. Ki veheti igénybe a támogatást?

A hátralékos adós – az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén – abban az esetben veheti igénybe a kamattámogatást, ha

- késedelmes deviza jelzáloghitelét a hitelintézet a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény 10/A. §-a alapján forinthitelre átváltja és a forinthitel-tartozás 25 %-át elengedi és
- a késedelmes deviza jelzáloghitellel terhelt lakóingatlanban bejelentett lakóhellyel rendelkezik és életvitelszerűen lakik és
- hátralékos adóssal a késedelmes deviza jelzáloghitellel terhelt lakóingatlanban közös háztartásban él legalább egy vér szerinti vagy örökbe fogadott, vagy gyámsága alatt álló, legalább egy éve vele együttélő, általa eltartott gyermeke.

3.2. Ki minősül hátralékos adósnak?

Az a természetes személy, aki fel nem mondott és 2011. szeptember 30-án 90 napot meghaladó törlesztési késedelemben lévő deviza jelzáloghitellel rendelkezik.

3.3. Ki minősül gyermeknek?

Gyermek az igénylő által eltartott vér szerinti, örökbefogadott, vagy hatósági, bírósági határozat (gyámság) alapján nevelésbe vett gyermeke, aki nem töltötte be a 16. életévét, vagy nappali tagozaton tanuló gyermek esetén a 25. életévét. A 16. életévét már betöltött gyermek is az igénylő eltartottjának minősül, ha testi vagy szellemi fogyatékos (betegsége) miatt megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg.

3.4. Mi minősül lakóingatlannak?

Lásd 1.4. pont.

Az ingatlannak már az eredeti, a késedelmes deviza jelzáloghitel alapjául szolgáló kölcsönszerződés megkötésekor lakóingatlannak kellett minősülnie.

3.5. Mi minősül késedelmes deviza jelzáloghitelnek?

A fel nem mondott és 2011. szeptember 30-án 90 napot meghaladó törlesztési késedelemben lévő olyan kölcsön, melynek fedezete Magyarország területén lévő lakóingatlanra alapított jelzálogjog és amelynek törlesztési késedelemben lévő összege a 2011. december 30-án érvényes minimálbér közterhekkkel csökkentett összegét (60.600 Ft) eléri.

3.6. Milyen lakóingatlant terhelő deviza jelzáloghitel kiváltására igényelhető a kamattámogatás?

A késedelmes deviza jelzáloghitellel terhelt lakóingatlan hitelező által megállapított forgalmi értéke a késedelmes deviza jelzáloghitelre vonatkozó szerződés megkötésének időpontjában nem haladta meg

- Budapesten a 20 millió forintot vagy
- egyéb településeken a 15 millió forintot.

3.7. Mikor igényelhető a kamattámogatás?

A kamattámogatás a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény 10/A. § (1) bekezdés e) pontja szerinti, késedelmes deviza jelzáloghitel forinthitelre átváltása céljából benyújtandó nyilatkozattal egyidejűleg kell kérni a hitelintézettől.

3.8. A kamattámogatás időtartama és mértéke:

Lásd 2.10. pont.

3.9. Mely esetekben nem igényelhető a kamattámogatás?

- lejárt tőketartozás esetén vagy
- amennyiben a hátralékos adós fizetéskönnyítő program hatálya alatt áll és fizetéskönnyítő programból eredő kötelezettségeinek nem tett eleget

- 90 napot meghaladóan és
- a mindenkori minimálbér (2012-ben 93 ezer Ft) összegét elérő mértékben.

3.10. Van-e lehetőség a kölcsönből eredő fizetési kötelezettség átütemezésére?

A hátralékos adós kérelmére a hitelintézet az otthoneremtési kamattámogatással érintett kölcsönt átütemezheti úgy, hogy a kamattámogatás időtartama (legfeljebb 5 év) alatt csak a kölcsön kamatát kell törlesztenie.

3.11. Mi a támogatás jogszabályi háttere?

- A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény 10/A. §-a.
- A kamattámogatás igénybevételi feltételeit és további szabályait a 2012. március 6-án hatályba lépett otthoneremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet szabályozza.

3.12. A körültekintető lakossági hitelezés szabályai vonatkoznak-e a kamattámogatott kölcsönre?

Lásd 2.14. pont.

Kérjük, hogy további kérdéseivel a kereskedelmi bankokat, a jelzálog-hitelintézeteket, a takarékszövetkezeteket, pénzügyi vállalkozásokat, vagy hitelszövetkezeteket szíveskedjen megkeresni!

Köszönjük figyelmét!