

4/2005. (I. 12.) Korm. rendelet

a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól

A Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről szóló 2004. évi CXXXV. törvény 121. §-ának *e*) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Kormány az alábbiakat rendeli el:

Az állami kezesség feltételei

1. § (1) Az állam a mindenkori éves költségvetési törvényben, valamint e rendeletben foglalt feltételek teljesülése esetén készfizető kezességet vállal a központi költségvetés terhére a lakáscélú ingatlan építéséhez, vásárlásához hitelintézettől igényelt kölcsön összegének a hitel fedezetéül szolgáló, a hitelcél szerinti lakásingatlan hitelbiztosítéki értékének 60%-át meghaladó részére, legfeljebb e hitelbiztosítéki érték 100%-áig (a továbbiakban: garantált hitelrész). Az állami kezességvállalás mértéke a garantált hitelrész és az erre felszámított kamat és kezelési költség 100%-a.

(2) Az állami kezességvállalással biztosított hitelt házastársak, élettársak, valamint gyermeket nevelő egyedülálló személyek vehetik igénybe, ha:

a) a hitelkérelem benyújtásakor a házastársak vagy az élettársak egyike sem töltötte be a 35. életévét, illetve a gyermeket nevelő egyedülálló személy nem töltötte be a 35. életévét,

b) megfelelnek a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 2. §-ának (2)-(4) bekezdésében, valamint 12. §-a (1) bekezdésének *b*) és *e*) pontjában meghatározott feltételeknek,

c) a házastársak vagy az élettársak legalább egyike, illetve a gyermeket nevelő egyedülálló személy az R. 1. §-a (4) bekezdésének 7. pontjában meghatározott támogatott személy,

d) a kölcsönszerződésben hozzájárulnak ahhoz, hogy a kezességvállalás feltételeinek ellenőrzése érdekében, a kezességvállalással érintett állomány meghatározása céljából, továbbá a kezesség beváltása esetén a *mellékletben* meghatározott személyes adataikat és a hitelre vonatkozó adatokat a hitelintézet továbbítsa az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal és a Magyar Államkincstár részére, ahol az adatokat az kezességvállalással nyújtott kölcsön teljes visszafizetéséig kezelik.

(3) Az állami kezességvállalás feltétele, hogy a házastársak vagy az élettársak a kölcsön adószói legyenek és a hitelcél szerinti ingatlanban közös tulajdonjogot szerezzenek, illetve a gyermeket nevelő egyedülálló személy a kölcsön adószója legyen és a hitelcél szerinti ingatlanban tulajdonjogot szerezzen. A hitelcél szerinti ingatlanban kizárólag a házastársak, vagy az élettársak, vagy a gyermeket nevelő egyedülálló személy, valamint gyermekeik szerezhetnek tulajdonjogot.

(4) A gyermek fogalmánál az R. szerinti meghatározást kell figyelembe venni.

(5) A hitelcél szerinti ingatlan vételára, új lakás építése vagy vásárlása esetén pedig a telekár nélkül számított általános forgalmi adót tartalmazó építési költsége vagy vételára (a továbbiakban együtt: az ingatlan vételára) nem haladhatja meg:

a) Budapesten és megyei jogú városokban használt lakás esetén a 12 millió forintot, új lakás esetén a 15 millió forintot,

b) más településeken használt lakás esetén a 8 millió forintot, új lakás esetén a 12 millió forintot.

(6) A kölcsön felvételénél a (2) bekezdés *a*) pontjában meghatározott adós(ok) mellett adóstárs az adós(ok) közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § *b*) pont] lehet.

(7) Egyedülálló az a személy, aki hajadon, nőtlen, özvegy vagy elvált és nincs élettársa.

(8) Az egyedülálló személy, illetve az élettársi kapcsolatban élők e családi állapotuk fennállásáról írásban nyilatkoznak a kölcsönt nyújtó hitelintézetnek.

(9) Az állami kezességvállalás (2)-(8) bekezdésben meghatározott igénybevételi feltételeinek meglétét a folyósító hitelintézet - a hiteligénylő által benyújtott dokumentumok és nyilatkozatok alapján - köteles ellenőrizni. Az R.-ben foglalt feltételekre történő hivatkozások esetén az ellenőrzésnél az R.-ben meghatározottak szerint kell eljárni.

2. § (1) Az állami készfizető kezességvállalás további feltétele, hogy

a) a nyújtott kölcsön teljes összege nem haladja meg a hitelcél szerinti ingatlan vételárának, új lakás vásárlása vagy építése esetén pedig a telekárrel együtt számított, általános forgalmi adót tartalmazó vételárának vagy építési költségének 90%-át,

b) a nyújtott kölcsön fedezetül szolgáló, a hitelcél szerinti ingatlan hitelbiztosítéki értékét a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletnek megfelelően készített és a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által jóváhagyott hitelbiztosítéki értékmegállapítási szabályzat alapján határozták meg,

c) az adós(ok), illetve adóstársak hitelképessége jövedelmi helyzetüket is figyelembe véve a kölcsön teljes összegére vonatkozóan - a kölcsönt nyújtó hitelintézet belső szabályai szerint - fennáll,

d) a kölcsön fedezetét biztosító jelzálogjog a hitelintézet javára kizárólag a garantált hitelrész meghaladó kölcsönösszegre és annak járulékaire kerül kikötésre.

(2) Az (1) bekezdés *b)* pontjában meghatározott feltétel teljesül abban az esetben is, ha a hitelintézet egy jelzálog-hitelintézet útján - a jelzálog-hitelintézet jóváhagyott értékmegállapítási szabályzata alapján - határozza meg az ingatlan hitelbiztosítéki értékét.

(3) Lakásépítéshez és új lakás vásárlásához nyújtott kölcsön esetén a garantált hitelrész összegének meghatározásánál figyelembe vehető a hitelcél szerinti, fedezetül szolgáló ingatlan várható hitelbiztosítéki értéke.

(4) A hitelintézet a kölcsönszerződésben rögzíti a garantált hitelrész összegét és annak arányát a teljes kölcsönösszegben belül.

(5) A garantált hitelrész összegét a fedezetül szolgáló, hitelcél szerinti ingatlan hitelbírálatkor megállapított hitelbiztosítéki értéke alapján kell meghatározni. Az ingatlan hitelbiztosítéki értékének futamidő alatt történő változása nem érinti a garantált hitelrész összegét.

3. § (1) Az állami kezességvállalás feltétele, hogy a kölcsön teljes hiteldíjmutatójának mértéke kisebb, mint a kölcsönt nyújtó hitelintézet által állami kezességvállalás nélkül, azonos devizanemben, kamattámogatás szempontjából azonos feltételekkel nyújtott lakáskölcsön teljes hiteldíjmutatója. Amennyiben a kölcsön támogatott és nem támogatott, illetve forint és deviza alapú kölcsönrészekből áll, az egyes kölcsönrészekre vonatkozó teljes hiteldíjmutatónak kisebbnek kell lennie, mint a hitelintézet által az adott kölcsönrésszel azonos feltételekkel, de állami kezességvállalás nélkül nyújtott lakáskölcsön teljes hiteldíjmutatója.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott teljes hiteldíjmutató a betéti kamat, az értékpapírok hozama és a teljes hiteldíjmutató számításáról és közzétételéről szóló 41/1997. (III. 5.) Korm. rendelet alapján számított, a hitelintézet nyilvános tájékoztatójában meghatározott teljes hiteldíjmutatót jelenti.

4. § (1) Deviza alapú hitelek, illetve hitelrészek esetén az 1. § (1) bekezdésében és a 2. § (1) bekezdés *a)* pontjában meghatározott arányok számításánál

a) forintban folyósított kölcsön esetén a kölcsön forintösszegét,

b) a kölcsön devizanemében folyósított kölcsön esetén a hitelintézet által alkalmazott, a kölcsönszerződés megkötését megelőző 10. napnál nem régebbi deviza-vételi árfolyamot kell figyelembe venni.

(2) Amennyiben a garantált hitelrész részben vagy egészben deviza alapú hitelrész, az állami kezességvállalás e hitelrész tekintetében a devizában rögzített összegre vonatkozik.

5. § (1) Az állami kezességvállalás időtartama a garantált hitelrész első folyósítási napjától a felvett kölcsön és járuléka visszafizetéséig, illetve az állami kezesség beváltásáig áll fenn.

(2) A kölcsön törlesztése során a 2. § (4) bekezdése szerinti arány megtartása mellett csökken a garantált hitelrész összege.

(3) A hitelintézet a negyedévet követő hónap 20. napjáig elektronikus úton tájékoztatja a Magyar Államkincstárt a garantált hitelrészek negyedév végén fennálló állományáról, valamint e kölcsönök számáról. A hitelintézet az első adatszolgáltatási kötelezettség előtt értesítést küld a Magyar Államkincstárnak, ahol adatszolgáltatóként a nyilvántartásba felvételre kerül és azonosítót kap. A Magyar Államkincstár a jelentkező hitelintézeteknek az értesítés kézhezvételét követő 5 munkanapon belül megküldi az adatszolgáltatás részletes eljárás szabályait.

A kezességvállalási díj

6. §

A kezesség érvényesítése

7. § (1) Az adós nem teljesítése esetén a hitelintézet a hitel felmondását megelőzően belső szabályai szerint felszólítja az adóst a tartozás rendezésére.

(2) Amennyiben az állami kezességvállalással érintett hitelszerződés felmondásra kerül, vagy a véglejárakor a kölcsönt az adós még nem fizette teljesen vissza, a hitelintézet a felmondást követő 31. naptól érvényesítheti az

állami készfizető kezességvállalásból eredő jogait az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatalnál. A hitelintézet az állami kezesség beváltását az adóhatóságnál kezdeményezheti a melléklet szerinti igénylőlap felhasználásával a 10032000-01907003 APEH Állami kezesség beváltás folyósítási számla ellenében.

(3) Deviza alapú hitelek esetében az állami kezességvállalással érintett követelés forint ellenértékét a devizában meghatározott követelésnek a kezességvállalás érvényesítésének napján érvényes, a hitelintézet által alkalmazott deviza-eladási árfolyam alapján kell meghatározni.

(4) Az állami kezesség beváltásánál az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény szerint jár el. A beváltás iránti kérelmet elutasítja, ha a hitelintézet eljárása a kölcsönnyújtásnál nem felelt meg e rendeletben meghatározott feltételeknek.

(5) A beváltott kezesség - figyelemmel a Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről szóló 2004. évi CXXXV. törvény 44. §-ának (4) bekezdésére - a hitelfelvevő állammal szembeni kötelezettségévé válik, erről az érintettet az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal határozatban értesíti.

(6) Az érvényesített kezességekről az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal a Magyar Államkincstárt félévente tájékoztatja.

Záró rendelkezések

8. § (1) E rendelet - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - 2005. február 1-jén lép hatályba.

(2) E rendelet 6. §-a 2006. január 1-jén lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően benyújtott hitelkérelmekre kell alkalmazni.

Melléklet a 4/2005. (I. 12.) Korm. rendelethez

Ígyénylőlap az állami kezesség beváltásához

.....
hitelintézet megnevezése

I. Az adós(ok) adatai

1. Neve:
2. Születési neve:
3. Anyja neve:
4. Lakhelye/székhelye:
5. Adóazonosító jelle:
6. Bankszámlaszáma:

Az állami kezességvállalás mellett nyújtott kölcsön adatai a megkötött szerződés alapján

II. A kölcsön

1. Szerződés kelte:
2. A garantált hitelrész összege:
3. A kezességvállalási díj összege:
4. A kezességvállalási díj megfizetésének módja (hitelintézet meghitelezte, vagy a hitelfelvevő egy összegben megfizette):
5. A kölcsön teljes összege:
6. A hitelcél szerinti ingatlan vételára:
7. Új lakás építése vagy vásárlása esetén a telekárrel együtt számított, általános forgalmi adót tartalmazó építési költség vagy vételár:
8. A hitelcél szerinti lakásingatlan hitelbiztosítéki értéke:
9. A hitelcél szerinti lakásingatlan címe, helyrajzi száma:
10. A kölcsön lejárat:
11. A kölcsön lejártakor/felmondásakor vissza nem fizetett garantált hitelrész, kezességvállalási díj és az ezekre felszámított kamat és kezelési költség összege az egyes elemeket külön feltüntetve:
.....

12. Az igénylőlap benyújtásakor fennálló vissza nem fizetett garantált hitelrész, kezességvállalási díj és az ezekre felszámított kamat és kezelési költség összege az egyes elemeket külön feltüntetve:
.....

III. Az állami kezességbeváltás adatai

1. Az állami kezességbeváltás jogosultja:
2. Az átutalandó kezesség összege:
3. A kezességbeváltás indoka:

IV. Mellékletek

1. Kölcsönszerződés másolata
2. Az 1. § (2)-(8) bekezdésében meghatározott feltételeket igazoló okiratok, dokumentumok másolata
3. A fizetési felszólítások másolata
4. Kölcsönszerződés felmondására vonatkozó értesítés másolata és annak átvételét igazoló irat másolata

Kelt: év hó nap

P. H.

.....
igénylő