

125/2009. (VI. 15.) Korm. Rendelet

a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet, valamint a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló 4/2005. (I. 12.) Korm. rendelet módosításáról

A Kormány a Magyar Köztársaság 2000. évi költségvetéséről szóló 1999. évi CXXV. törvény 91. § (1) bekezdés *e*) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, valamint az Alkotmány 35. § (2) bekezdésében megállapított eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alkotmány 35. § (1) bekezdésének *b*) pontjában megállapított feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R1.) 1. § (4) bekezdése a következő 13. ponttal egészül ki:

[E rendelet alkalmazásában az egyes fogalmak jelentése a következő:]

„13. *munkaképesség-csökkenést, illetve egészségkárosodást szenvedett személy*: az a személy, aki munkaképességét legalább 67%-ban elvesztette, illetve legalább 50%-os mértékű egészségkárosodást szenvedett.”

2. § Az R1. a következő 1/A. §-sal egészül ki:

„1/A. § 2009. július 1-jén vagy azt követően

a) a lakásépítési (-vásárlási) kedvezményre,

b) a fiatalok otthonderemelési támogatására,

c) jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatására,

d) kiegészítő kamattámogatásra,

e) az értékesítés vagy bérbeadás céljára való lakásépítés kamattámogatására

benyújtott támogatási kérelmek alapján az e rendelet szerinti állami támogatás nem nyújtható.”

3. § Az R1. 5/C. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Amennyiben az igénylő házaspár vállalt gyermeke után nem igényelt családtámogatási ellátást, akkor a gyermekvállalás teljesítését igazoló okiratot - annak kiállítását követő 60 napon belül - köteles a megelőlegező kölcsönt folyósító hitelintézetnek bemutatni, illetve bejelenteni. Amennyiben a támogatott személy a gyermekvállalás teljesítését ezen határidőn túl jelenti be, akkor a hitelintézet a jóváírandó kedvezmény összegét csökkenti az állami követeléssel, azaz a gyermekvállalás teljesítését igazoló okirat kiállítása és a bejelentés tényleges időpontja közötti időtartam alatt az állam által kifizetett kamattal, költséggel és kamattámogatással. A hitelintézet a havi elszámolásában az állami követeléssel csökkentett kedvezmény összegét igényelheti a központi költségvetéstől.”

4. § (1) Az R1. 18. § (1) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A közvetlen támogatások és a kamattámogatások igénybevételi feltételeinek megletét a folyósító hitelintézet vagy a kölcsönt nyújtó biztosítóintézet (a továbbiakban együtt: hitelintézet) köteles ellenőrizni. A lakásépítési kedvezmény, valamint a fiatalok otthonderemelési támogatása - e rendelet 5. és 7. §-ában szabályozott - személyi feltételeinek megletét, a megelőlegező kölcsön feltételét képező gyermek megszületését kivéve, az igénylő

lakóhelye szerinti települési önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) jegyzője igazolja a folyósító hitelintézetnek.”

(2) Az R1. 18. § (2) bekezdés c) pontjának helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az (1) bekezdésben foglalt feltételeket a következők szerint kell igazolni:]

„c) a munkaképesség-csökkenést, illetve egészségkárosodást szenvedett személlyé válást az Országos Rehabilitációs és Szociális Szakértői Intézet igazolásával.”

(3) Az R1. 18. § (16) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(16) A Kincstár hatósági jogkörében eljárva méltányossági eljárást nem folytathat le, kivéve a részletfizetés engedélyezését. A kedvezmény, az adó-visszatérítési támogatás, illetőleg a fiatalok otthoneremtési támogatása (15) bekezdés szerinti és részletekben történő visszafizetése akkor engedélyezhető, ha a kérelmező igazolja, hogy a támogatás azonnali és egyösszegű megfizetése családi, jövedelmi, vagyoni és szociális körülményeire is tekintettel aránytalanul súlyos terhelést jelent.”

5. § (1) Az R1. 21. § (3) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a lakás tulajdonosa lakásának egy részét idegeníti el, a kedvezmény, az adó-visszatérítési támogatás, illetőleg a fiatalok otthoneremtési támogatása összegének csak az elidegenítésre kerülő tulajdoni hányadra jutó arányos részét kell visszafizetni. Ebben az esetben a jegyző határozatban intézkedik a teljes támogatási összeg visszafizetését biztosító jelzálogjognak, valamint elidegenítési és terhelési tilalomnak a töröltetése iránt, továbbá határozatban intézkedik a visszafizetési kötelezettség alá nem eső támogatási összegnek megfelelő a Magyar Államot megillető jelzálogjog, illetve az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom a támogatott lakásra történő bejegyeztetése iránt.”

(2) Az R1. 21. § (6) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Ha a lakás tulajdonosa a (4) bekezdés szerinti határidő lejártáig az újabb lakás megszerzését hitelt érdemlően igazolja (az adásvételi vagy csereszerződés esetén a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem ingatlan-nyilvántartási bejegyzését tartalmazó hiteles tulajdoni lap másolatával, építés esetében a használatbavételi engedély bemutatásával), és a korábbi lakás elidegenítéséből származó teljes bevételt - csökkentve a (16) bekezdésben foglaltakkal - számlával vagy szerződéssel és értékbecsléssel igazoltan az új lakás megszerzésére fordította, az (1) bekezdés szerinti kötelezettség az eredeti határidő lejártáig terheli. A kedvezményt, az adó-visszatérítési támogatást, a megelőlegező kölcsön időszaka alatt az állam által fizetett ellenszolgáltatásokat, illetőleg a fiatalok otthoneremtési támogatása visszafizetését biztosító jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásban az újabb lakásra való átjegyzése iránt az önkormányzat jegyzője intézkedik. A megelőlegező kölcsönt biztosító jelzálogjog újabb ingatlanra történő átjegyezhetőségéről a hitelintézet dönt és intézkedik.”

(3) Az R1. 21. § (9) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Ha az eladó a korábbi lakás elidegenítéséből származó - a (16) bekezdésben foglaltakkal csökkentett - bevételnek csak egy részét fordította az újabb lakás megszerzésére, úgy a támogatásnak az eladási és a vételár különbözetével arányos részét kell visszafizetnie. Ebben az esetben a jegyző a határozatával a visszafizetési kötelezettség alá nem eső támogatási hányadra jutó jelzálogjogot, továbbá annak biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalmat az újabb ingatlanra a Magyar Állam javára bejegyezteti.”

(4) Az R1. 21. §-a a következő (16) bekezdéssel egészül ki:

„(16) A korábbi lakás elidegenítéséből származó bevétel csökkenthető

a) a lakásértékesítésből származó bevétel után az állami adóhatóság által igazoltan megfizetett személyi jövedelemadó összegével,

b) azzal az összeggel, melyet az adós az elidegenítésből származó bevételből az értékesített lakás építését, vásárlását, bővítését szolgáló lakáscélú hitelintézeti kölcsön egyösszegű előtörlesztésére és annak díjára fordított,

de legfeljebb akkora összeggel, hogy az így csökkentett bevétel összege elérje az igénybevett közvetlen támogatások együttes összegének kétszeresét.”

6. § (1) Az R1. 24. § (5)-(6) bekezdésének helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) Ha a 2009. július 1-jét megelőzően hatályos jogszabályok alapján a fiatal házaspár kérelmére a születendő gyermekre tekintettel a kedvezményt a hitelintézet önálló kölcsönként előlegezte meg, és a gyermek azért nem születik meg,

a) mert a házastársak egyike elhunyt, vagy

b) a gyermek megszületését a házastársak egyikének munkaképesség-csökkenést, illetve egészségkárosodást szenvedett személlyé válása következtében nem vállalták, vagy

c) a gyermek a terhesség 26. betöltött hetét követően halva születik,

a folyósító hitelintézethez benyújtott - az a)-c) pontokban foglaltak igazolását is tartalmazó - kérelemre a tőketartozást a központi költségvetés fizeti ki az adós helyett. A kérelmet a megelőlegezésről szóló szerződésben vállalt határidő leteltét követő 60. napig lehet benyújtani. Ha az igénylő a kérelmet 60 napon túl nyújtja be, úgy a kérelem benyújtásától számított 60 napon belül a hitelintézetten keresztül köteles visszafizetni az események bekövetkezése és a kérelem benyújtásának időpontja közötti időtartam alatt az állam által kifizetett kamatot, költséget és kamattámogatást.

(6) Az építkezés idejére és a 21. § (1) bekezdésében meghatározott időszak leteltéig a lakásépítési kedvezményre, a fiatalok otthoneremtési támogatására, a megelőlegező kölcsönből átalakult lakásépítési kedvezményre - csökkentve a megelőlegező kölcsönszerződés megkötésétől a gyermekvállalás teljesítéséig eltelt időtartammal - az 5/A. § (8) bekezdése szerint esetlegesen visszafizetendő összeg biztosítékként a Magyar Állam javára az épülő, a felépült, a bővített vagy a megvásárolt lakást jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli. Az 5/A. §, illetve 12. és 13. § alapján felvett, illetőleg a 12. §-ában foglalt jelzáloglevél fedezetének céljára előzetesen nyújtott kölcsönök biztosítékként elfogadott ingatlanokat a kölcsönt nyújtó hitelintézet javára a Magyar Államot megelőző ranghelyen jelzálogjog (önálló zálogjog), valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli. Amennyiben a hitelintézet által nyújtott állami kamattámogatású kölcsönökből épített, vásárolt, bővített, illetve korszerűsített ingatlan nem fedezete a kölcsönnek, úgy erre az ingatlanra - az ingatlan-nyilvántartásba az említett követelések megszűnéséig, illetőleg teljes visszafizetésükig - az állam javára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni. A Magyar Állam javára szóló jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyeztetését a támogatást folyósító hitelintézet kérelmezi. Amennyiben a hitel futamideje alatt annak céljául szolgáló ingatlan válik hitel fedezetévé, vagy a hitelcél szerinti ingatlan értékesítésre kerül, vagy az ingatlan lebontása természeti katasztrófa következtében vált szükségessé, ezen ingatlant a hitelhez kapcsolódóan terhelő, a Magyar Állam javára fennálló elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó engedélyt - az adósok kérelmére - a Kincstár adja ki.”

(2) Az R1. 24. §-a a következő (18) bekezdéssel egészül ki:

„(18) Az 5/A. § (8) bekezdése szerint esetlegesen visszafizetendő összeget, úgy kell meghatározni, hogy meg kell állapítani a vállalt gyermek(ek)re jutó kedvezmény összegét, ki kell számítani hónapokban kifejezve a megelőlegezés időtartamának felső határa, és a szerződéskötés időpontja közötti időtartamot, továbbá meg kell határozni a megelőlegező kölcsönszerződés megkötésekor hatályos - az adós helyett az állam által fizetendő - kamat és költségterítés százalékos mértékét. Az esetlegesen visszafizetendő összeget, a megelőlegező kölcsön összege, az időtartam, valamint a százalékos mérték figyelembevételével kell kiszámítani.”

7. § (1) A fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló 4/2005. (I. 12.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R2.) 2. § (1) bekezdés *a*) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az állami készfizető kezességvállalás további feltétele, hogy]

„*a*) a nyújtott kölcsön teljes összege nem haladhatja meg a hitelcél szerinti ingatlan vételárának, új lakás vásárlása vagy építése esetén pedig a telekárral együtt számított általános forgalmi adót tartalmazó vételárának vagy építési költségének 70%-át,”

(2) Az R2. 2. § (1) bekezdése a következő *e*) ponttal egészül ki:

[Az állami készfizető kezességvállalás további feltétele, hogy]

„*e*) a kölcsönt forintban nyújtják és a törlesztése is csak forintban történhet, árfolyamkockázatot a kölcsönt igénybe vevő nem visel.”

8. § Az R2. 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az állami kezességvállalás feltétele, hogy a kölcsön teljes hiteldíjmutatójának mértéke kisebb, mint a kölcsönt nyújtó hitelintézet által állami kezességvállalás nélkül, forintban, kamattámogatás szempontjából azonos feltételekkel nyújtott lakáskölcsön teljes hiteldíjmutatója. Amennyiben a kölcsön támogatott és nem támogatott 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.”

9. § Az R2. 7. § (2) bekezdésének első mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„Amennyiben az állami kezességvállalással érintett hitelszerződés felmondásra kerül, vagy a véglejáratkor a kölcsönt az adós még nem fizette teljesen vissza, a hitelintézet a hitelszerződés lejáratát, illetve - amennyiben az korábbi - annak felmondását követő 180 naptári napon belül érvényesítheti az állami kezességvállalásból eredő jogait az állami adóhatóságnál. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.”

10. § (1) Ez a rendelet 2009. július 1-jén lép hatályba.

(2) Az R1. 7. § (1) bekezdés *a*) pontjának 3. alpontjában a „testi vagy szellemi fogyatékosága (betegsége) miatt munkaképességét legalább hatvanhét százalékban elvesztette” szövegrész, *b*) pontjának 1. alpontjában a „munkaképességét legalább hatvanhét százalékban elvesztette” szövegrész, valamint *b*) pontjának 3. alpontjában és *c*) pontjában az „a munkaképességét legalább hatvanhét százalékban elvesztette” szövegrész helyébe a „munkaképesség-csökkenést, illetve egészségkárosodást szenvedett személy” szöveg lép.

(3) Az R1. 21. § (10) bekezdésében a „15 napon belül” szövegrész helyébe a „30 napon belül” szöveg, a „15 nap” szövegrész helyébe a „30 nap” szöveg lép.

(4) Az R2. melléklete helyébe e rendelet *melléklete* lép.

11. § Hatályát veszti:

a) a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet módosításáról szóló 165/2008. (VI. 27.) Korm. rendelet 7. §-a,

b) az R2. 2. § (1) bekezdés *d*) pontja,

c) az R2. 4. §-a,

d) az R2. 6. § (4) bekezdése.

12. § (1) Az R1. e rendelettel megállapított rendelkezéseit a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel a hatálybalépést követően benyújtott támogatási kérelmekre kell alkalmazni. A 2009. július 1-jét megelőzően a hitelintézetekhez benyújtott kérelmekre - a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel - a 2009. június 30-án hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.

(2) Az R1. e rendelet 1. §-ával, 3-6. §-ával megállapított, valamint 10. § (2)-(3) bekezdésével módosított rendelkezéseit az e rendelet hatálybalépését megelőzően benyújtott támogatási kérelmekre, illetve folyósított támogatásokra is alkalmazni kell.

(3) Az R2. e rendelettel megállapított rendelkezéseit a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel az e rendelet hatálybalépését követően benyújtott hitelkérelmekre kell alkalmazni.

(4) Az R2. e rendelet 9. §-ával megállapított rendelkezését e rendelet hatálybalépését követően létrejött kezességek esetében kell alkalmazni.

Melléklet a 125/2009. (VI. 15.) Korm. Rendelethez

„Melléklet a 4/2005. (I. 12.) Korm. Rendelethez

Igénylőlap az állami kezesség beváltásához

.....
hitelintézet megnevezése

I. Az adós(ok) adatai

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

Az állami kezességvállalás mellett nyújtott kölcsön adatai a megkötött szerződés alapján

II. A kölcsön

1. A kezesség jogszabályi alapja:
.....
2. A szerződés száma:
.....
3. A szerződés kelte:
.....
4. A garantált hitelrész összege:
.....
5. A kezességvállalási díj összege:
.....
6. A kezességvállalási díj megfizetésének módja (hitelintézet meghitelezte, vagy a hitefelvevő egy összegben megfizette):
7. A kölcsön teljes összege:
.....
8. A hitelcél szerinti ingatlan vételára:
.....
9. Új lakás építése vagy vásárlása esetén a telekárrel együtt számított, általános forgalmi adót tartalmazó építési költség vagy vételár:
.....
10. A hitelcél szerinti lakásingatlan hitelbiztosítéki értéke:
.....
11. A hitelcél szerinti lakásingatlan címe, helyrajzi száma:
.....
12. A kölcsön lejáratára:
.....
13. 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:

.....
14. 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:

.....
15. A kölcsön lejártakor/felmondáskor érvényes, a kölcsönszerződésben foglalt kamat napi összege:

III. Az állami kezességbeváltás adatai

1. Az állami kezességbeváltás jogosultja:

.....
2. A kezességbeváltás jogosultjának pénzforgalmi bankszámla száma:

.....
3. Az átutalandó kezesség összege (a tőke, a kölcsön lejártakor/felmondáskor érvényes kamat és kezelési költség, továbbá azok együttes összege, a napi kamat mértéke és kezdő időpontja):

.....
4. A kezességbeváltás indoka:

IV. Mellékletek

1. Kölcsönszerződés és annak mellékletét képező dokumentumok másolata
2. Kölcsönszerződés-módosítások és annak mellékletét képező dokumentumok másolata
3. A biztosítékokról szóló szerződések és mellékletek másolata
4. A biztosítékok módosításának indokai
5. A biztosítékokból történt megtérülés tényét és összegét igazoló dokumentum, megtérülés hiányában a bank nemleges nyilatkozata
6. Óvadéki szerződés esetén az óvadéki szerződés, annak hiányában a hitelintézet nemleges nyilatkozata
7. A kölcsönszerződés felmondását igazoló irat és/vagy a kölcsönszerződésben meghatározott utolsó törlesztőrészlet, illetőleg egyösszegű fizetési kötelezettség teljesítésére nyitva álló fizetési határidő eredménytelen leteltét igazoló irat, valamint az azok kézbesítését igazoló irat
8. A szerződés egyoldalú felmondására okot adó magatartás vagy körülmény megszűntetésére történő felszólítás
9. A kötelezett tartozását részletesen bemutató kimutatás
10. A hitelképesség- és fedezetvizsgálat dokumentumai
11. Az 1. § (2)-(8) bekezdésében meghatározott feltételeket igazoló okiratok, dokumentumok másolata

Kelt:, év hó nap

P. H.

.....
igénylő”