

PSZÁF tájékoztatók

www.pszaf.hu



Fizetéskönnyítő lehetőségek

devizahitel-adósoknak

A hazai lakosság nagy része az elmúlt évek során kénytelen volt szembesülni a devizaárfolyamok változásának negatív következményeivel. A hitelintézetek és a kormányzat közösen kidolgozott programjai az eltérő helyzetű, de azonos problémával küzdő adósokon kívánnak segíteni. A kiadvány a devizahitel-adósok számára elérhető különböző állami programokkal kapcsolatos fontosabb tudnivalókat foglalja össze.

TÖRLESZTÉS RÖGZÍTETT ÁRFOLYAMON

A programban való részvétel azon deviza alapú jelzáloghitellel (pénzügyi lízingszerződéssel) rendelkező adósoknak ajánlott, akik jelenleg esetleg törlesztési gondokkal állnak szemben, de megítélésük szerint pénzügyi kilátásaik hosszabb távon (3-5 éven belül) várhatóan javulni fognak.

Az új árfolyamrögzítési lehetőség lényege

A programban résztvevő adós hitelét maximum 60 hónapon keresztül, de legkésőbb 2017 júniusáig **rögzített árfolyamon** törlesztheti.

A fix árfolyam mértéke:

- svájci frank alapú hitel esetében 180 HUF/CHF,
- euró alapú hitelnél 250 HUF/EUR,
- japán jen alapú hitelnél 2,5 HUF/JPY.

A fix és az aktuális árfolyam közötti **különbözet** – **mintegy jövőbeni tartozásként** – egy úgynevezett **gyűjtőszámlán** halmozódik. A gyűjtőszámlán

felhalmozódott tartozás után az ügyfélnek kamatot is kell fizetni, melynek mértéke nem lehet magasabb, mint a 3 havi BUBOR.

A gyűjtőszámlán felhalmozódó összeg két részből áll:

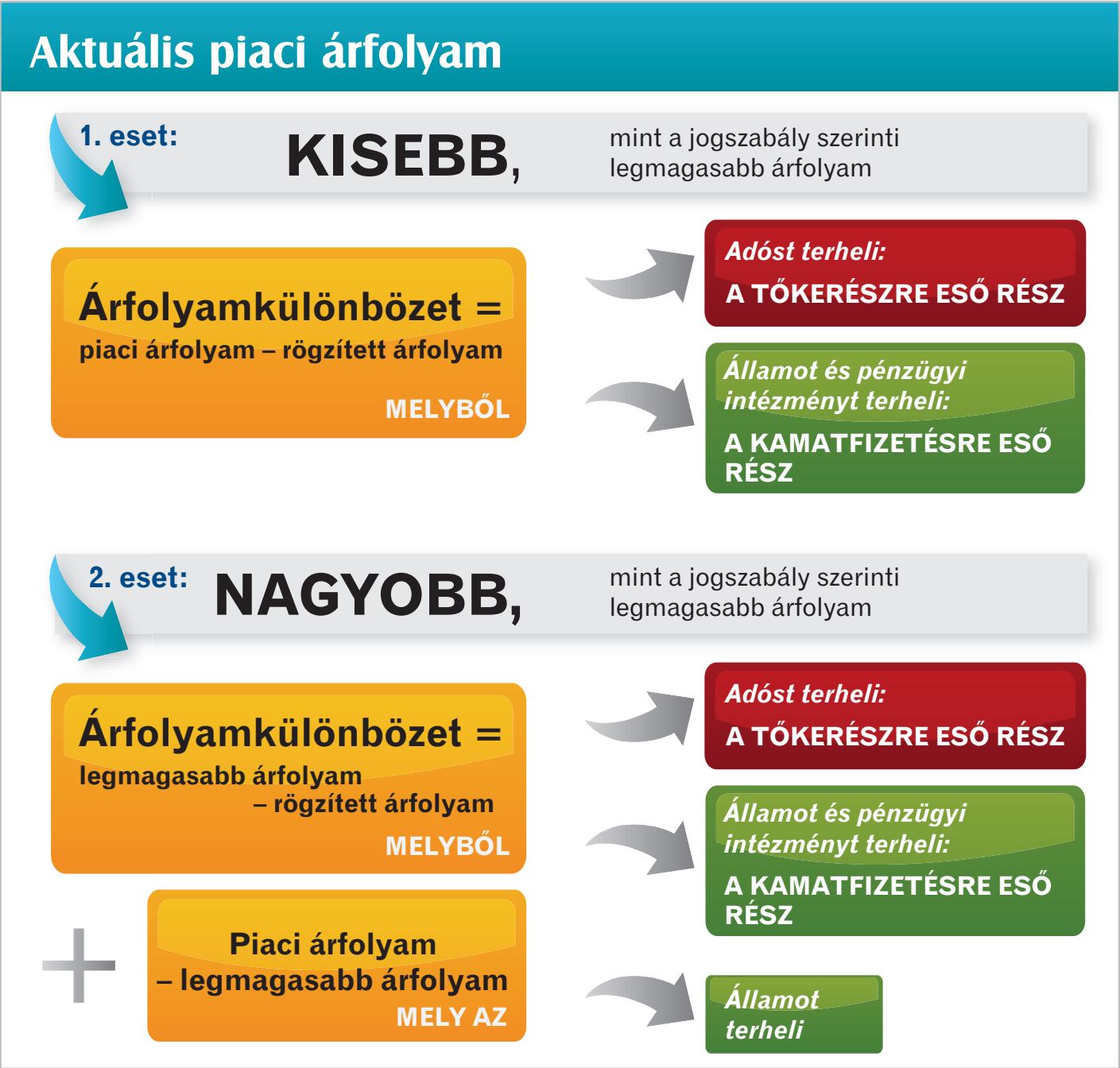
- a felvett hitel **tőkerészére**, és
- a **kamatokra** eső árfolyamkülönbségetből.

A rögzített időszak letelte után a törlesztőrészlet a **gyűjtőszámlán felhalmozódott összeggel megemelkedik**. Az ügyfél terheit azonban bizonyos mértékben csökkenti az, hogy az állam és a hitelt nyújtó intézmény részt vállal annak részbeni megfizetésében.

*A gyűjtőszámlán felhalmozódott összegből az **ÜGYFÉLNEK** a rögzített időszak lejártá után csak a tőkerész árfolyam-különbszetét kell megfizetnie a törlesztőrészletekben, a kamatokra eső árfolyam-különbszetet **50-50%-ban az ÁLLAM és a hitelt nyújtó INTÉZMÉNY állja**. Ez egyben azt is jelenti, hogy az ügyfél részleges tartozás-elengedésben részesül.*

Annak érdekében, hogy az ügyfelek mentesüljenek az esetleges szélsőséges árfolyam-ingadozások hatása alól, a jogszabály meghatározza a **legmagasabb árfolyamokat** is (270 HUF/CHF, 340 HUF/EUR, 3,3 HUF/JPY). **Ha ezeket az árfolyamokat az aktuális piaci árfolyam meghaladja**, a gyűjtőszámla-hitel egyenlege nem növekszik tovább, ugyanis az **erre a részre eső árfolyam-különbszetet teljes egészében az állam fizeti**.

Az alábbi ábra a gyűjtőszámla konstrukciót mutatja be:



Mely szerződések esetében lehet igényelni az árfolyam rögzítését?

Az olyan devizában nyilvántartott és forintban törlesztett lakossági hitelek esetében, ahol:

- ✓ az adósnak nincs 90 napot meghaladó tartozása,
- ✓ az ingatlanra nincs folyamatban végrehajtás,
- ✓ a felvett kölcsön folyósításkori árfolyamon számított összege nem haladta meg a 20 millió forintot,
- ✓ pénzügyi lízingszerződés esetében a szerződést a felek 2011. december 15-e előtt kötötték,
- ✓ a hiteladós korábban nem kötött fizetéskönnyítésre jogosító megállapodást a pénzügyi szolgáltatójával, vagy azt legkésőbb az árfolyamrögzítés alkalmazásának kezdetéig megszüntette. *A futamidő meghosszabbítása – mint fizetéskönnyítő lehetőség – azonban nem jelent kizáró okot:* az a devizahitel-adós, aki korábban így módosította a szerződését, élhet az árfolyamrögzítés lehetőségével is.

Meddig lehet igénybe venni a lehetőséget?

Az árfolyam rögzítését a hiteladós **2012. december 31-ig** írásban kezdeményezheti a pénzügyi szolgáltatójánál. Amennyiben az előírt feltételek fennállnak, az intézmény köteles az erre vonatkozó szerződést megkötöni.

Mire érdemes feltétlenül odafigyelni?

- A gyűjtőszámlahitel-szerződés megkötéséért a pénzügyi intézmény semmilyen költséget nem érvényesíthet.
- Az árfolyamrögzítés a legtöbb esetben a törlesztőrészek összegét csökkenti, ezért amennyiben mód van rá, érdemes a felszabaduló pénz minél nagyobb részét *megtakarítani*, hogy a rögzített időszak lejárta után ne okozzon gondot a törlesztőrészek megemelkedése.
- Tisztában kell lenni azzal is, ha az adós a megkötött gyűjtőszámla-szerződés szerint megállapított törlesztőrészt nem fizeti, a bank felmondhatja a hitelt, így a teljes tartozás esedékessé válik.

Fontos tudni, hogy...

a rögzített árfolyamon történő törlesztés megkezdéséig az eredetileg meghatározott törlesztőrészt minden esedékességkor fizetni kell.

Ellenkező esetben előfordulhat, hogy a késedelem meghaladja a 90 napot, és így a pénzügyi intézmény eláll a gyűjtőszámla-szerződés megkötésétől vagy akár az eredeti hitelszerződést is felmondhatja.

A fix árfolyamon történő törlesztés megkezdésére csak az erre vonatkozó szerződés megkötését követően van mód.

Átléphetnek-e az új rendszerbe azok, akik korábban kötöttek gyűjtőszámla-szerződést?

A korábbi árfolyamgát lehetőségével élő ügyfelekre automatikusan – külön kérelem nélkül – vonatkoznak az új szabályok. Lehet azonban kérni, hogy a korábbi feltételrendszer maradjon érvényben.

Az árfolyamgáttal kapcsolatos további általános információkról és a közsféra dolgozóinak adott kedvezményekről részletes tájékoztatót a PSZÁF honlapján olvashat:

[www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/fizetesi nehezsegek](http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/hitelek/fizetesi_nehezsegek)



AZ OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁS

A program lényege, hogy az **állam** – az alábbiakban látható hitelcélokra felvett – **forint-kölcsönök kamatfizetéséhez kamattámogatást nyújt a futamidő első 5 évében**. A kamattámogatás kizárólag a forint alapú hitelekhez vehető igénybe, ahol a kamat, a költség, valamint a tőke törlesztése is forintban történik. **A kamattámogatást 2012. december 31-ig lehet igényelni.**

A hitelcélok a következők lehetnek:

- ✓ **késedelmes vagy felmondott jelzáloghitellel terhelt lakóingatlan megvásárlása,**
- ✓ **a hátralékkal rendelkező hiteladós a meglévő ingatlant értékesíti, és kisebb lakást vásárol,**
- ✓ **olyan forintkölcsön, amit az adós késedelmes, lakóingatlannal fedezett deviza alapú jelzáloghitele kiváltására vesz fel.**

A kamattámogatást annál az intézménynél lehet igényelni, amely a késedelmessé vált vagy felmondott jelzáloghitelt eredetileg folyósította. Abban az esetben, ha a korábbi kölcsönszerződést pénzügyi vállalkozással kötötték, az ügyfél másik hitelintézethez (bankhoz, takarékszövetkezethez) is fordulhat.

Hogyan számítják és mekkora a kamattámogatás mértéke?

Az otthonteremtési kamattámogatás mértékét az állampapírhozamhoz (vagy az Államadósság Kezelő Központ által közzétett referenciahozam meghatározott mértékéhez) viszonyítva adják meg. A kamattámogatásban részesülőeknek a támogatás időszakában tehát az alábbi táblázatban meghatározott mértékekkel csökkentett kamatot kell fizetniük a felvett hitelük után:

HITELCÉLOK, melyekre kamattámogatás igényelhető	A kamattámogatás mértéke a folyósítást követő egyes években (a teljes fizetendő kamat arányában)				
	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
Késedelmes vagy felmondott jelzáloghitellel terhelt ingatlan vásárlása	50%	50%	45%	40%	35%
Meglévőnél kisebb lakás megvásárlása	50%	45%	40%	35%	30%
Késedelmes devizahitel kiváltására felvett forintkölcsön	50%	45%	40%	35%	30%

*Jó ha tudja, hogy...
a késedelmes vagy felmondott jelzálog-
hitellel terhelt lakóingatlan megvásárlása
esetén a kamattámogatás mértéke leg-
feljebb a fennálló, még esedékessé nem vált
tőketartozás évi 3,5%-a lehet.*

Az egyes hitelcélok szerinti speciális feltételeket az alábbi táblázat foglalja össze

HITELCÉLOK	Meddig vehető igénybe?	AZ ingatlan forgalmi értéke	Pénzügyi feltételek
Késedelmes jelzáloghitellel vagy felmondott kölcsönrel terhelt lakóingatlan megvásárlása	2012. december 31-ig igényelhető	A kölcsönszerződés megkötésének időpontjában: – Budapesten és a megyei jogú városokban max. 15 millió Ft, – egyéb településeken max. 10 millió Ft.	A vételárhoz felvett kamattámogatott kölcsön összege nem lehet több, mint – Budapesten és a megyei jogú városokban 10 millió Ft, – egyéb településeken 7 millió Ft.
A hátralékos hiteladós által a meglévőnél kisebb lakás vásárlása		A megvásárolni kívánt lakás mérete kisebb és forgalmi értéke alacsonyabb a meglévőnél.	–
Lakóingatlan fedezetű késedelmes deviza jelzáloghitel kiváltására felvett forintkölcsön		A késedelmes devizahitel szerződés megkötésének időpontjában: – Budapesten max. 20 millió Ft, – egyéb településeken max. 15 millió Ft.	Az egyéb feltételek fennállása esetén a pénzügyi intézmény köteles az érintett kölcsönt forintra átváltani és az átváltás napján a követelés 25%-át elengedni. Ezzel kapcsolatosan a bank nem számolhat el költséget.

Egyéb fontos tudnivalók

Néhány esetben nem lehet igénybe venni az otthonteremtési kamattámogatást. Ilyen ok például, ha a kölcsönt lakás-előtakarékossági szerződés alapján folyósították vagy, ha az adós (vagy együtt költöző hozzátartozója) rendelkezik más lakóingatlannal. A fentiekén kívül további kamattámogatott hitelek is elérhetők új kölcsön felvétele esetén.

A NEMZETI ESZKÖZKEZELŐ ZRT. (NET) ÁLTAL NYÚJTOTT LEHETŐSÉG

A NET feladata azoknak a szociálisan leginkább rászorult hiteladósoknak a megsegítése, akiknek jelzáloghitellel terhelt ingatlanuk van, és fizetési kötelezettségeiknek tartósan – legalább 180 napja – nem tudnak eleget tenni.

A NET törvényben foglalt feltételek (pl. a törvény alapján szociálisan rászorult, az ingatlan forgalmi értéke nem haladja meg Budapesten és a megyei jogú városokban a 15, egyéb településen a 10 millió Ft-ot stb.) fennállása esetén ezeket az ingatlanokat megvásárolja, biztosítva egyúttal, hogy az adós bérlőként a lakásban maradhasson.

A lehetőség lényege, hogy a NET által kifizetett vételárat meghaladóan a hiteladósnek ne maradjon fenn tartozása a pénzügyi intézménnyel szemben, tehát a tartozás fennmaradó része elengedésre kerüljön.

A programba mind a deviza, mind a forint alapú jelzáloghitel szerződéshez fedezetként szolgáló ingatlanok bevonhatók, függetlenül attól, hogy a hitelszerződés lakáscélú vagy szabadfelhasználású volt-e.

Hogyan lehet csatlakozni a NET programhoz?

Fontos tudni, hogy...

a lakóingatlan állam javára történő eladásának lehetőségéről a pénzügyi intézmény írásban értesíti a hiteladóst, ha a rendelkezésére álló információk alapján valószínűsíthető, hogy az érintett lakóingatlan megfelel a törvényi feltételeknek, és a pénzügyi intézmény elvi hozzájárulását adja az értékesítéshez.

A NET programhoz való csatlakozást jellemzően a pénzügyi intézmények kezdeményezik.

Az adós az értesítés birtokában dönthet a NET-programban történő részvételről, és ehhez a pénzügyi intézményhez írásban visszajuttatott szándéknyilatkozattal adhatja hozzájárulását.

A pénzügyi intézmény levelétől függetlenül az **ügyfél maga is kezdeményezheti** a NET programban való részvételét. Ehhez első lépésben **írásbeli szándéknyilatkozatot** kell beadnia a hitelt nyújtó bank, vagy más pénzügyi intézmény (például követeléskezelő) fiókjában.

A pénzügyi intézmény a szándéknyilatkozat benyújtásától számított

- **8 napon belül** megvizsgálja, hogy a törvényi feltételek teljesülnek-e, és erről írásban tájékoztatja az adóst, valamint
- **30 napon belül** dönt arról, hogy a lakóingatlan tulajdonjogának átruházásához előzetes elvi hozzájárulását adja-e. Nemleges döntés esetén írásban kell tájékoztatnia az ügyfelet.

A lehetőségről további információkat talál a **www.netzt.hu** internet címen.

A hiteladósok számára kidolgozott állami programokkal kapcsolatosan

- további információkat talál a PSZÁF honlapján, a **www.pszaf.hu/fogyasztoknak** aloldalon,
- érdeklődhet a **pénzügyi intézményeknél**, illetve
- felkeresheti a 11 megyeszékhelyen megtalálható **pénzügyi tanácsadó irodákat**.



Kézirat lezárva: 2012. augusztus 30.



**PÉNZÜGYI SZERVEZETEK
ÁLLAMI FELÜGYELETE**

Cím: 1013 Budapest, Krisztina krt. 39.

Az Ügyfélszolgálat elérhetőségei:

Telefon: 06-40-203-776

E-mail: ugyfelszolgalat@pszaf.hu

Honlap: www.pszaf.hu

Pénzügyi tanácsadó irodahálózat weboldala:

www.penzugyifogyaszto.hu

