

Pénzügyminisztérium által összeállított tájékoztató a lakáshitelek állami kezességvállalásával kapcsolatos leggyakoribb kérdésekről

Július 28-tól vehetők igénybe azok a kedvezmények, amelyek a gazdasági válság hatásai miatt nehéz helyzetbe került lakáshitelesek megsegítését célozzák.

A kormány szándéka a terhek könnyítésével segítséget nyújtani az átmeneti nehézségek kivédéséhez és megakadályozni a lakástulajdon elvesztését.

A segítség formáiról, igénybevételük módjáról a következő tájékoztatás nyújt eligazodást az érintettek számára.

1. Ki jogosult a könnyítésre?

A munkanélküliek, valamint a nem munkanélküli, de átmenetileg fizetési nehézségekkel szembesülő lakáshitelesek.

2. Mi számít lakáshitelnek?

Minden olyan hitel, amelynek fedezete Magyarországon lévő lakóingatlanon alapított jelzálog, így a lakás vásárlására, építésére, felújítására jelzálogfedezettel felvett hitel, a jelzálog alapú szabad felhasználású hitel és a belföldi lakóingatlanra kötött lakáslízing.

3. Csak a forinthitelekre vonatkozik a segítség?

Nem, a devizahittel rendelkezők is számíthatnak segítségre.

4. Milyen segítséget kaphat a nehéz helyzetbe került lakáshiteles?

Törlesztési nehézségek esetén meghatározott időre, legfeljebb két évre csökkentett törlesztőrészletet kell fizetni. Az eredeti törlesztőrészletből fennmaradó részt az adós számára folyósított forint alapú áthidaló kölcsön pótolja, ennek felvételéhez az állam készfizető kezességet vállal.

5. Mekkora kamatot kell fizetni az áthidaló kölcsön után?

Az állami készfizető kezesség biztosítja, hogy az áthidaló kölcsön kamata alacsony maradjon. Az állami kezesség mellett felvehető hitel kamata most nem éri el a tíz százalékot.

A bank a kamaton kívül más terhet az áthidaló kölcsön után nem számíthat fel, így nincsen kezelési költség, hitelbírálati- és hitelfolyósítási díj, sem elő- és végtörlesztési díj.

6. Mekkora havi törlesztést kell fizetni a kedvezményes időszakban?

Munkanélküli esetén havonta legalább 10.000 forint megfizetését kell vállalni.

Aki a munkáját nem veszítette el, de átmeneti nehézségekkel szembesül, az a háztartása nettó havi jövedelmének 30 százalékaival azonos összegű törlesztést kell vállaljon. A havi jövedelem kiszámításához az áthidaló kölcsön folyósítására vonatkozó hitelszerződés kezdeményezését megelőző hónap adatát kell figyelembe venni.

7. Milyen esetben jogosult a munkanélkülivé vált adós a kedvezmény igénybe vételére?

Feltétel, hogy az adós munkaviszonya 2008. szeptember 30-át követően, a foglalkoztató érdekkörében felmerült okból szűnjön meg és az adós álláskeresőnek minősül.

A lakáscélú kölcsön biztosítékaul szolgáló lakóingatlan az adós lakóhelyeként, vagy tartózkodási helyeként kell szolgáljon és piaci értéke az eredeti kölcsön folyósításakor nem haladhatja meg a 30 millió forintot.

A lakáscélú kölcsönre vonatkozó szerződés megkötésére 2009. június 30-ig kell sor kerüljön, a kölcsön összege pedig ne haladja meg a 20 millió forintot. Devizahitel esetén a tartozás összegét a folyósítás napján érvényes, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyam alapján kell átszámítani.

8. Milyen esetben jogosult az átmeneti fizetési nehézségekkel szembesülő, de munkáját el nem veszített adós a kedvezmény igénybe vételére?

Hitelt érdemlően igazolni kell, hogy a háztartás vagyoni, jövedelmi helyzete, illetőleg teherviselő képessége a megváltozott körülmények következtében átmenetileg nem teszi lehetővé a szerződés szerinti törlesztőrészlet megfizetését. Ilyen helyzet akkor áll fenn, ha az áthidaló kölcsönre vonatkozó hitelszerződés megkötésének kezdeményezését megelőző hónapban a törlesztőrészlet megfizetése negyedével nagyobb terhet jelent az adós számára, akár a háztartás nettó jövedelmének ilyen arányú csökkenése, akár a törlesztőrészlet emelkedése miatt.

A lakáscélú kölcsön törlesztőrészlete nem haladhatja meg az igénylő háztartásában a nettó havi jövedelem 40 százalékát.

A felvett lakáscélú kölcsön összegére vonatkozó korlát az adós háztartásában élők számához igazodik. Eszerint az eredeti lakáshitel nem lehetett több 10 millió forintnál, ha a háztartás tagjainak száma ötnél kevesebb; öt vagy annál több tagból álló háztartás esetén

pedig 20 millió forint a hitelösszeg határa. Devizahitel esetén a tartozás összegét a folyósítás napján érvényes, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyam alapján kell átszámítani.

9. Mennyi idő alatt kell visszafizetni az áthidaló kölcsönt?

A munkanélküliek az igénybe vett áthidaló kölcsönt a folyósítást követő tíz év alatt, a nem munkanélküliek pedig öt év alatt fizetik vissza.

10. Hogyan vehető igénybe az átmeneti segítség?

Az áthidaló kölcsön felvételét annál a pénzügyintézetnél kell kezdeményezni, amelyik az eredeti lakáscélú hitelt nyújtotta. Az igényléshez szükség van néhány igazolásra, így a munkanélküli igénylő be kell mutassa a munkaviszony megszűnésére vonatkozó iratot, az állami foglalkoztatási szerv igazolását arról, hogy az igénylő álláskeresőnek minősül, nem munkanélküli igénylőnek pedig a háztartás nettó havi jövedelmét kell igazolnia.

11. Meddig vehető igénybe a segítség?

Az áthidaló kölcsönre vonatkozó szerződés megkötése 2010. június 30-ig kezdeményezhető.

12. Milyen segítségre számíthat az, aki az áthidaló kölcsön ellenére sem tudja visszafizetni a lakáshitelét?

Ha az adós az állami segítség ellenére sem tudja törleszteni a hitelét, akkor a hitelt folyósító bank érvényesíteni fogja a jelzálogra vonatkozó igényét, ami a gyakorlatban a lakás értékesítését jelenti. Ez azonban nem jelenti automatikusan, hogy az adós és családja elveszíti otthonát: a nehéz helyzetbe került, lakáshittel rendelkezők védelméről szóló törvény megteremtette annak lehetőségét, hogy az árverezésre kerülő otthont az önkormányzat elővásárlási jogával élve megvásárolja, majd azt – a piaconál kedvezőbb feltételekkel – a bent lakó adósnak bérbe adja. Az önkormányzatok számára a vásárláshoz szükséges forrást szükség esetén a Magyar Fejlesztési Bank kedvezményes hitelkonstrukciója biztosítja.