

Dr. Petruska Ferenc

LAKÁSHITEL

KALAUZ

I. A LAKÁSFINANSZÍROZÁS RENDSZERE	7
1. Banki hitelek.....	8
2. Lakás-takarékpénztár	8
3. Speciális életbiztosítás	8
4. Vásárlói csoportok (klubok).....	9
5. Lakásvétel (pénzügyi) lízinggel	11
II. A LAKÁSHITEL-IGÉNYLÉS FOLYAMATA.....	13
6. Az előszűrés időszaka:.....	13
7. A lakáshitel-igényléshez szükséges valamennyi dokumentum.....	13
8. Hiteligénylés a bankfiókban:.....	15
8.1. Adósminősítés.....	15
8.2. Értékbecslés megrendelése	16
9. Az értékbecslés	17
10. Hitelkérelem elbírálása.....	17
11. Értesítés a hitel elbírálásról.....	17
12. Az adásvételi szerződés véglegesítése és benyújtása a földhivatalhoz.....	17
12.1. Az útmutatók.....	18
12.2. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges (ti. nem a bank által előírt), így az adásvételi szerződés kellékei továbbá:	19
12.3. Az adásvételi szerződésnek néhány bank esetében tartalmaznia kell továbbá:	20
12.4. Az adásvételi szerződés alaki kellékei:	20
12.5. Az adásvételi szerződés nem tartalmazhat:	21
12.6. A megvásárolni kívánt és/vagy fedezetül szolgáló ingatlan tulajdoni lapján nem szerepelhet jelzálogbejegyzés.....	23
13. A bankszámla megnyitása és a vagyonbiztosítás.....	23
13.1. A bankszámla megnyitása	23
13.2. Vagyonbiztosítás	24
14. Szerződéskötés	24
15. Folyósítás és kifizetés.....	25
15.1. Folyósítás.....	25
15.2. Kifizetés.....	25
16. Tulajdonjog és jelzálogjog bejegyzése	25
16. Értesítés.....	26
III. KÖZVETLEN ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK	26
17. Jogszabályi háttér (A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. Kormányrendelet).....	26
18. A közvetlen állami támogatások közös szabályai:.....	28
18.1. Méltányolható lakásigény	28
18.2. Támogatható cél.....	29
18.3. Az igénybe vevők (jogosultak) köre	29
18.4. Támogatások igénylése és folyósítása.....	30

18.5 A közvetlen állami támogatások típusai.....	31
19. Lakásvásárlási (szoc.pol.) támogatás	32
19.1. A támogatás igénybevételének feltételei:	32
19.2. A lakásvásárlási (szoc.pol.) támogatás alanyai lehetnek:	32
19.3. A támogatás összege:	34
19.4. A támogatás igénybevételéhez szükséges dokumentumok:	34
20. Lakásvásárlási (felsőzopol) támogatás	35
20.1. Használt lakás vásárlásának kritériumai, lakásbővítési kedvezménnyel....	35
20.2. A közvetlen állami támogatás alanyai lehetnek.....	36
20.3. A támogatás összege:	36
20.4. A támogatás igénybevételéhez szükséges dokumentumok:	36
21. Megelőlegező lakásvásárlási (szoc.pol.) támogatás.....	37
21.1. A támogatás igénybevételének lehetőségei:	37
21.2. További jogszabályi feltételek:	37
21.3. A támogatás összege:	38
21.4. A támogatás igénybevételéhez szükséges dokumentumok:	38
22. Adóvisszatérítési (ÁFA) támogatás	38
22.1. A támogatás igénybevételének feltételei:	38
22.2. A támogatás összege:	39
22.3. A támogatás igénybevételéhez szükséges dokumentumok:	39
23. Akadálymentesítési támogatás	39
<i>IV. ÁLLAMI KAMATTÁMOGATÁSOK</i>	<i>41</i>
24. Jelzáloghitel	41
25. Jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása	44
26. Kiegészítő kamattámogatás.....	46
27. Értékesítés illetve bérbeadás céljára épült lakás kamattámogatása.....	47
28. Lakóház felújítási és vízközmű kamattámogatás	48
<i>V. ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSOK</i>	<i>49</i>
<i>VI. HITELEK ÁTVÁLLALÁSA</i>	<i>49</i>
<i>VII. ÉPÍTÉSI KÖLTSÉG</i>	<i>50</i>
<i>VIII. A HITELBIZTOSÍTÁSI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA</i>	<i>51</i>
29. A piaci összehasonlító adatok elemzése	51
30. Hozamszámítás	52
31. Költségalapú értékelés.....	53
32. Az óvatosság elve	54
33. Fogalmak a hitelbiztosítási érték meghatározásakor	55
<i>IX. AZ ÁLLAMI KAMATTÁMOGATÁSÚ HITELEK LEHETSÉGES KÖLTSÉGEI.....</i>	<i>57</i>
34. Kamat.....	57

35. Kezelési költség.....	57
36. Értékbecslés	58
37. Hitelbírálati díj	58
38. Közjegyzői díj	58
39. Kifizetés.....	59
40. Kötelező vagyonbiztosítás	59
41. Folyósítási jutalék.....	60
42. Rendelkezésre tartási jutalék	60
44. Ügyvédi munkadíj	60
45. Szerződéskötési díj.....	60
41. Szerződésmódosítási díj (esetleges költség).....	61
46. Számlanyitás és számlavezetés díja.....	61
47. Állami támogatások ügyintézési díja	61
48. Előfinanszírozási jutalék	61
X. ILLETÉKEK.....	63
XI. ADÓKEDVEZMÉNYEK VÁSÁRLÁSKOR, ELADÁSKOR	64
XII. A LEGNAGYOBB LAKOSSÁGI BANKOK LAKÁSHITEL - KONSTRUKCIÓI (2003. DECEMBER 1-JEI ÁLLAPOT).....	66
49. Budapest Bank (BB)	66
49.1. Budapest Bank általános lakáshitelezési gyakorlata	66
49.2. A Budapest Bank kiegészítő állami kamattámogatású hitele új lakásokra	66
49.3. A Budapest Bank jelzálog-kamattámogatású hitele új és használt lakásokra	67
49.4. A Budapest Bank piaci kamatozású hitele új és használt lakások vásárlására és lakás bővítésére , felújítására, korszerűsítésére	67
50. CIB Bank Rt.	67
50.1. CIB Bank Rt. általános lakáshitelezési gyakorlata	67
50.2. A CIB Bank Rt. kiegészítő állami kamattámogatású hitele új lakásokra...	68
50.3. A CIB Bank Rt. jelzálog-kamattámogatású hitele új és használt lakásokra	68
50.4. A CIB Bank Rt. piaci kamatozású hitele új és használt lakások vásárlására és lakás bővítésére , felújítására, korszerűsítésére	68
51. Erste Bank Hungary Rt.....	69
51.1. Erste Bank Hungary Rt. általános lakáshitelezési gyakorlata.....	69
51.2. Az Erste Bank Hungary Rt. kiegészítő állami kamattámogatású hitele új lakásokra és lakásépítésre	69
51.3. Az Erste Bank Hungary Rt. jelzálog-kamattámogatású hitele új és használt lakások megvásárlására, lakás bővítésére, korszerűsítésére, építésére:.....	70
51.4. Az Erste Bank Hungary Rt. piaci kamatozású hitele új és használt lakások vásárlására és lakás bővítésére , felújítására.....	70
52. Földhitel- és Jelzálogbank Rt. (FHB).....	70
52.1. Földhitel- és Jelzálogbank Rt. általános lakáshitelezési gyakorlata.....	70

52.2. A Földhitel- és Jelzálogbank Rt. kiegészítő állami kamattámogatású hitele új lakásokra.....	71
52.3. A Földhitel- és Jelzálogbank Rt. jelzálog-kamattámogatású hitele új és használt lakások megvásárlására, lakás bővítésére, korszerűsítésére, építésére:	71
52.4. A Földhitel- és Jelzálogbank Rt. piaci kamatozású hitele bármely célra. 72	
53. A HVB Bank Hungary Rt.	72
53.1. HVB Bank Hungary Rt. általános lakáshitelezési gyakorlata	72
53.2. A HVB Bank Hungary Rt. kiegészítő állami kamattámogatású hitele új lakásokra	72
53.3. A HVB Bank Hungary Rt. jelzálog-kamattámogatású hitele új és használt lakások megvásárlására, lakás bővítésére, korszerűsítésére, építésére:.....	73
53.4. A HVB Bank Hungary Rt. piaci kamatozású hitele új és használt lakások megvásárlására, lakás bővítésére, korszerűsítésére, építésére, felújítására:.....	73
54. A Kereskedelmi és Hitelbank Rt. (K&H)	74
54.1. A Kereskedelmi és Hitelbank Rt. (K&H) általános lakáshitelezési gyakorlata	74
54.2. A Kereskedelmi és Hitelbank Rt. (K&H) kiegészítő állami kamattámogatású hitele új és használt lakásokra	74
54.3. A Kereskedelmi és Hitelbank Rt. (K&H) jelzálog-kamattámogatású hitele új és használt lakások megvásárlására, lakás bővítésére, korszerűsítésére, építésére és az áthidaló hitel esetén:.....	74
54.4. A Kereskedelmi és Hitelbank Rt. (K&H) piaci kamatozású hitele új és használt lakások megvásárlására, lakás bővítésére, korszerűsítésére, építésére, felújítására:	75
55. Az OTP Bank Rt.....	75
55.1. Az OTP Bank Rt. általános lakáshitelezési gyakorlata	75
55.2. Az OTP Bank Rt. kiegészítő állami kamattámogatású hitele új lakás építésére és vásárlására	75
55.3. Az OTP Bank Rt. jelzálog-kamattámogatású hitele új és használt lakások megvásárlására, lakás bővítésére, korszerűsítésére, építésére, felújítására:.....	76
55.4. Az OTP Bank Rt. piaci kamatozású hitele új és használt lakások megvásárlására, lakás bővítésére, korszerűsítésére, építésére, felújítására és telekvásárlásra:	76
56. Raiffeisen Bank Rt.....	76
56.1. Raiffeisen Bank Rt. általános lakáshitelezési gyakorlata	76
56.2. Raiffeisen Bank Rt. kiegészítő állami kamattámogatású hitele új lakás építésére és vásárlására	77
56.3. A Raiffeisen Bank Rt. jelzálog-kamattámogatású hitele új és használt lakások megvásárlására:.....	77
56.4. A Raiffeisen Bank Rt. piaci kamatozású hitele új és használt lakások megvásárlására:.....	77

I. A LAKÁSFINANSZÍROZÁS RENDSZERE

A kormány a 2002. február 1-jétől a 12/2001. Kormány rendelettel¹ szabályozta a lakásfinanszírozást. A rendelet záró rendelkezésében hatályon kívül helyezte a lakásfinanszírozásról szóló, 1988-ban született, de azóta számtalanszor módosított 106/1998 Miniszter Tanácsi (MT) rendeletet. Az új jogszabály sem maradt érintetlen, hiszen augusztus 1-jén és november 1-jén is² — leginkább az igénylők javára — kibővítették. 2003 március 1-jétől pedig a használt lakások vételére nyújtott hitelek kamattámogatását módosította úgy a Medgyessy-kabinet, hogy azok kamata - beleértve az egyéb költségeket is - nem lehet magasabb 6 százaléknál. A kabinet az 2003. december 12-én az állam és a lakosság eladódásának megelőzésével indokolva hozta meg a 221/2003. rendeletét, amely több ponton vezetett be erős korlátozásokat a támogatott konstrukciók és a támogatás mértékére vonatkozóan. Bár a rendelet a meghozatalát követő tizedik napon hatályba lépett, nagyon korai lenne máris a lakáshitelezés „haláláról” beszélni.

.....

5. Lakásvétel (pénzügyi) lízinggel

Eredetileg a második világháború után Amerikában azért vezették be ezt az eszközt, hogy a tőkehiányos vállalkozók - akiknek a bankok nem adtak hitelt - a lízingbe vett eszköz működtetése során termelhessék meg a lízingdíj forrását. Ma az USA-ban minden lízing, amit részletre adnak, függetlenül attól, hogy cég, vagy magánszemély a lízingbe vevő.

Európában szintén a relatív tőkeszegénység segíti elterjedését. Nálunk fogalmilag csak gazdasági társaságok lehetnek lízingbe vevők, de ami a lényegét illeti, csak a tulajdonjog-átszállásban van különbség a hitel és a lízing között. A hitellel vásárolt eszköz azonnal a hitelfelvevő tulajdonába kerül, míg a lízingelt eszköz csak a futamidő végén lesz az övé, legalábbis jogilag. Ugyanakkor a hitelre vásárolt eszközre is zálogjogot és/vagy elidegenítési és terhelési tilalmat köt ki a hitelező bank. Tehát mindkét esetben csak a használat joga az ügyfélé (ezt hívják gazdasági tulajdonnak).


¹ 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet — A lakáscélú állami támogatásokról


Magyarországon a lízing nagyon fiatal jogintézmény. A vonatkozó jogszabályok évente többször módosulnak az üzleti élet rohamos fejlődése miatt.


Az Európa Unió csatlakozásunk miatt egyre nagyobb szerepet kap az International Accounting Standards (IAS) 1997 január elsejével hatályban lévő ajánlásai. Bár nem kötelezi a feleket — ti. nem jogszabály — , de mivel a jelenleg hatályos Polgári Törvénykönyv nem szabályozza, alkalmazása is indokolt.


A Hpt. viszont nem csak a lízinget szabályozza , hanem komoly követelményeket támaszt a lízingtársaságokkal szemben is.


A lakáslízing-konstrukció ismertetése előtt fontos tisztázni a pénzügyi, operatív lízing és a bérlet közötti különbséget:


 szerződő felek a lízingnél a lízingbe adó és a lízingbe vevő, addig a bérletnél a bérlő és a bérbeadó


 a lízing és a bérlet tárgya egyaránt lehet ingó, illetve ingatlan


 a pénzügyi lízing esetében az utolsó részlet kifizetésével a tulajdon automatikusan átszáll a lízingbe vevőre, amíg az operatív lízingnél és a bérletnél sohasem. ez az egyik legmarkánsabb különbség.


 pénzügyi lízingnél a költség elszámolásakor csak a kamat számítható el, az operatív lízingnél a teljes lízingdíj, a bérletnél pedig a teljes bérleti díj elszámolható


 az értékcsökkenést a pénzügyi lízingnél a lízingbe vevő, az operatív lízingnél a lízingbe adó, a bérletnél pedig a bérbeadó szenved el

 a futamidő nagysága közép vagy hosszú távú pénzügyi lízingnél, de rövid és középtávú az operatív lízingnél , illetve a bérletnél

 a kihelyezés biztosítéka pénzügyi lízingnél a lízingtárgy és a hitelfedezetek jelentik, még az operatív lízingnél és bérletnél erre a lízing , illetve a bérlet tárgya szolgál

 a lízingbe adó kockázat a szokásos hitelkockázatok és a visszavett lízingtárgy értékesítési kockázata jelentik. A bérbeadót az üzemeltetés kockázta, a visszavett bérlemény újabb bérbeadásának kockázata terheli.

 a lízingbe vevőt terheli az üzemeltetés kockázata, a szokásos hitelfelvételi kockázatok és a lízingtárgy (ingatlan) visszavételének kockázata. A bérlőt sújtja viszont a bérlemény visszavételének és a díjfizetés kockázata.

 a pénzügyi lízing nem mondható fel, viszont az operatív lízing és a bérlet igen.

Míndezek alapján a pénzügyi lízing (financial lease) olyan konstrukció, amelyben a lízingbe adó a lízingbe vevő által megjelölt lakás eladótól , a lízingbe vevő által meghatározott ingatlant megvásárolja és a lízingbe vevőnek díjfizetés ellenében határozott idejű

használatába adja. A felek már a szerződéskötéskor rendelkeznek az ingatlan futamidőt követő tulajdonjogáról, ami az esetek többségében a lízingbe vevő (vagy más, általa kijelölt személy) részére biztosított opciós³ vételi jog. A jövőbeli értéket hívják ún. maradványértéknek, amely általában csak jelképes nagyságú. Tehát a pénzügy lízing elnevezés nem véletlen, hiszen hasonlít a bankok hitelezésére vagy beruházás-finanszírozására. A bankok kockázatelemzési és kihelyezés-elbírálási mechanizmusa mindkét esetben gyakorlatilag azonos.

Magyarországon a lakáslízinggel foglalkozó cégek fő vonzereje az, hogy nem firtatják az ügyfél havi jövedelmét. Náluk a fedezet maga a lakás, amelyre biztosítást kell kötni, arra az esetre, hogy ha megsemmisülne, akkor is megtérüljön az ellenérték. Hitelfedezeti életbiztosítást nem kérnek. A finanszírozott hányad általában a lakás értékének 60 százaléka. (Az értékbecslés elengedhetetlen.) Az ügyintézés egyszerű: a lízingbe venni szándékozó ügyfél igazolja magát, majd a finanszírozó a földhivatalnál ellenőrzi a lakás tulajdoni lapját. Ezt követi minden esetben a szerződéskötés, amelynek része a letét (általában hat havi törlesztésnek megfelelő összeg), és a kamat pontosítása. A hitel lehet forint vagy euró alapú (ez utóbbinál az árfolyamkockázat mindig az ügyfelet terheli), a kamat pedig külföldi, vagy hazai pénzügyi indexhez kötött. Általában ugyanilyen feltételekkel jelzáloghitelt is nyújtanak a finanszírozók. A kamat lényegében azonos a piaci lakáshitel-kamattal, ami jelenleg 12 % körüli.

.....

24. Jelzáloghitel

Jelzálogjog⁴ esetén a zálogtárgy — ez esetben: lakás — a zálogkötelezett birtokában (hitelfelvevő, adós) marad, aki jogosult a dolog rendeltetésszerű használatára, hasznosítására, köteles azonban annak épségét megőrizni. Ha a kötelezett vagy harmadik személy a zálogtárgy épségét veszélyezteti, a jogosult kérheti a veszélyeztető cselekmény megtiltását és a veszély elhárításához szükséges intézkedések elrendelését.

³ *Opciós jog (opció)* : a jogosult egyoldalú nyilatkozatával az előre megállapított áron megszerzi a lakás tulajdonjogát.

⁴ Polgári Törvénykönyv (Ptk.) 261-264. §

Ha a zálogtárgy állagának romlása a követelés kielégítését veszélyezteti, a jogosult (hitelintézet) kérheti a zálogtárgy helyreállítását vagy a veszélyeztetés mértékének megfelelő biztosíték adását. Ha a kötelezett a jogosult felhívásának megfelelő határidőn belül nem tesz eleget, a jogosult kielégítési jogát gyakorolhatja.

Nem lehet jelzálogjogot alapítani a dolog (lakás) egy részén, közös tulajdonban álló dolognak a kötelezett tulajdonában lévő egész tulajdoni illetősége azonban zálogba adható. Ingatlan esetében jelzálogjog csak az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként nyilvántartott egész ingatlanra, illetőleg annak a kötelezett tulajdonában lévő egész tulajdoni illetőségére létesíthető.

Ingatlant csak jelzálogjog alapítása útján lehet elzálogosítani. Ingatlanra vonatkozó jelzálogjog alapításához az erre irányuló szerződésen felül a jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

A nyilvántartásba történő bejegyzésben - a nyilvántartásra irányadó szabályok szerinti egyéb adatok mellett - fel kell tüntetni a követelés összegét (jövőbeli követelések esetén a biztosítani kívánt legmagasabb összeget), valamint annak járulékait, ez utóbbiak a zálogszerződés tartalmára utalással is megjelölhetők. A követelés csökkenése vagy megszűnése a bejegyzés tartalmára tekintet nélkül kihat a zálogjogra.