

A fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezeségvállalás¹

VÉDELMI INTÉZKEDÉSEK.....	2
A FIATALOK LAKÁSKÖLCSÖNÉHEZ KAPCSOLÓDÓ ÁLLAMI KEZESSÉGVÁLLALÁS	3
I./1. Ki igényelheti az állami kezeségvállalást?.....	3
I./2. Mik az állami kezeségvállalás feltételei?	4
I./3. A kezeségvállalás terjedelme és díja	5
I./4. Az állami kezeségvállalás igénylése	5

¹ Utolsó frissítés: 2021.12.31. napján hatályos jogszabályok és 2022.01.21. napján hatályos védelmi intézkedésekről szóló szabályok szerint

VÉDELMI INTÉZKEDÉSEK

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében **Magyarország egész területén továbbra is veszélyhelyzet van érvényben. A Parlament módosította a koronavírus-világjárvány elleni védekezésről szóló törvényt, amelynek hatálya és így a koronavírus-járvány miatti veszélyhelyzet 2022. június elsejéig tart.² Így továbbra is biztosítható a hatékony és gyors döntéshozatal ahhoz, hogy a járvány okozta nehézségekre rugalmasan lehessen válaszokat adni. Amennyiben a járványhelyzet lehetővé teszi, a Kormány kezdeményezni fogja a veszélyhelyzet korábbi megszüntetését.**

2022. június 18-áig³ hosszabbította meg a Kormány a járványügyi készütséget. A rendelet szerint az eddig 2021. december 18-áig tartó időszak határidejét 2022. június 18-ig tolták ki.

A védelmi intézkedések aktuális, részletes szabályairól a <https://www.jogpontok.hu/Tajekoztatok> oldalon található tájékoztató anyagban olvashatóak további fontos információk.

² 2021. évi CXXX. törvény a veszélyhelyzettel összefüggő egyes szabályozási kérdésekről

³ 705/2021. (XII. 15.) Korm. rendelet a járványügyi készütség bevezetéséről szóló 283/2020. (VI. 17.) Korm. rendelet módosításáról

A FIATALOK LAKÁSKÖLCSÖNÉHEZ KAPCSOLÓDÓ ÁLLAMI KEZESSÉGVÁLLALÁS

Az állami kezességvállalás ezen formája a fiatalok lakásépítését, illetve új lakás vásárlását segíti. Ha a felvett lakáskölcsönhöz nyújtandó hitelbiztosíték teljes értékét az igénylő nem tudja előteremteni, a hiányzó részt az állam készfizető kezesként biztosítja, az állami kezességvállalás tehát nem konkrét pénzeszköz folyósítását jelenti az igénylő részére.

A kezességvállalás feltételeit és részletes szabályait egy kormányrendelet⁴ tartalmazza.

Ha a hitel igénylője, tehát az adós a hitelt nem törleszti a szerződés szerint, a bank a hitelszerződés felmondását megelőzően felszólítja az adóst a teljesítésre. Ha az adós nem teljesít a banknak, lehetősége van érvényesíteni az állam által vállalt készfizető kezességet, így a bank hozzájut a pénzéhez, ezt követően azonban az állam érvényesítheti az adóssal szemben a kezesség teljesítéséből eredően keletkezett igényét.

I./1. Ki igényelheti az állami kezességvállalást?

A támogatást olyan házastársak, élettársak, illetve gyermeket nevelő egyedülálló személyek vehetik igénybe, akik az igénylés benyújtásakor valamennyien 35. év alatti életkorúak és legalább 30%-os önerővel rendelkeznek. Az igénylőknek

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

meg kell felelniük a lakáscélú állami támogatásokról szóló rendeletben⁵ foglalt egyes feltételeknek, különösen azoknak, amelyek a további lakástulajdonra, a résztvevők hozzátartozói minőségére és a korábban már folyósított, államilag támogatott lakáskölcsönökkel kapcsolatos korlátozásokra vonatkoznak.

I./2. Mik az állami kezességvállalás feltételei?

A kezességvállalással érintett ingatlan maximális bekerülési költsége, illetve vételára (ÁFÁ-val) maximum:

Új lakás építése vagy vásárlása esetén	Használt lakás vásárlása esetén
Budapesten és a megyei jogú városokban legfeljebb 15 millió Ft	Budapesten és a megyei jogú városokban legfeljebb 12 millió Ft
egyéb településeken legfeljebb 12 millió Ft	egyéb településeken legfeljebb 8 millió Ft

Az összegek építés esetén telekár nélkül, de az ÁFA összegével együtt értendők.

A kezességvállalással érintett kölcsön összege nem haladhatja meg a telekárát és ÁFA összeget is tartalmazó bekerülési költséget, illetve a vételár 70 %-át (30% önerő szükséges tehát).

A nyújtott kölcsön fedezetéül szolgáló (termőföldnek nem minősülő) ingatlan hitelbiztosítéki értékét a Magyar Nemzeti Bank által jóváhagyott hitelbiztosítéki érték megállapítási szabályzat alapján kell meghatározni. Az adósok hitelképességének a hitelintézet belső szabályzata szerint a

⁵ A 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról.

nyújtott kölcsön teljes összegére fenn kell állnia. A kölcsön csak forint alapú lehet, törlesztése forintban történik és a kölcsönt igénybe vevő nem viselhet árfolyamkockázatot.

I./3. A kezességvállalás terjedelme és díja

Az állami kezességvállalás a lakáscélú ingatlan építéséhez, vásárlásához igényelt bankkölcsön összegének a hitel fedezetéül szolgáló lakásingatlan hitelbiztosítéki értékének 60%-át meghaladó részére terjed ki, legfeljebb e hitelbiztosítéki érték 100%-áig (ez az ún. garantált hitelrész). A hitelbiztosítéki érték jellemzően az ingatlan forgalmi értékének a 80-85%-a, mely forgalmi értéket a bank értékbecslője határozza meg.

A kezességvállalási díj mértéke a garantált hitelrész – kezességvállalási díj nélkül számított – összegének 2%-a (egyszeri díj).⁶

I./4. Az állami kezességvállalás igénylése

Az állami kezességvállalás iránti igény a bankkölcsönt folyósító hitelintézetnél terjeszthető elő. A vonatkozó rendelet⁷ szerint az állami kezességvállalás igénybevételi feltételeinek meglétét a folyósító hitelintézet a hiteligénylő által benyújtott dokumentumok és nyilatkozatok alapján köteles ellenőrizni.

⁶ Az igénylő kérheti a díjnak a hitelintézet által történő meghitelezését, ebben az esetben a díj összege növeli az állami kezességvállalással biztosított garantált hitelrész összegét, illetve mértékét.

⁷ A fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló 4/2005. (I. 12.) Korm. rendelet 1. § (9) bekezdése.