



**A jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelettel kapcsolatban felmerült alkalmazási kérdések és az azokra adott válaszok<sup>1</sup>**

Az alábbi összefoglaló az MNB felügyeleti eljárásai során prudensnek minősíthető gyakorlatokat foglalja össze. Erre tekintettel a hitelnyújtó intézmények az összefoglalóban foglaltaknál szigorúbb követelményeket is támaszthatnak kockázatvállalási gyakorlatuk kialakítása során.

**1. kérdés:**

**Az ügyfél milyen jövedelmei számíthatóak be az igazolt havi nettó jövedelembe a munkabéren kívül?**

A Rendelet 2. § 9. pontja szabályozza, hogy egy jövedelemnek milyen sajátosságokkal kell rendelkeznie ahhoz, hogy beszámítható legyen az igazolt havi nettó jövedelembe, ezzel biztosítva, hogy a munkabéren felül az attól különböző, legális és rendszeres jövedelmek is beszámíthatóak legyenek. A jövedelem rendszerességére vonatkozó feltétel fennállását a szerződés futamideje és a jövedelem sajátosságai alapján kell megítélni. Ez alapján a határozatlan vagy határozott idejű szerződés alapján kapott munkabéren túl figyelembe vehető jövedelemként az állami ellátás és az egyéb rendszeres, akár havitól eltérő gyakorisággal érkező jövedelem is, amennyiben az a rendelet előírásainak megfelelően igazolásra kerül. Ezek alapján, a rendszeresség követelményére tekintettel figyelembe vehető különösen:

- *az osztalékként kapott kifizetés (ide nem értve az osztalék-előlegből származó kifizetést) arányos része (1 hónapra vonatkoztatva);*
- *a választáson alapuló béren kívüli juttatási rendszer keretösszegének arányos része;*
- *az összevont adóalapot csökkentő családi kedvezmény visszaigényelt, arányos része;*

...

<sup>1</sup> A jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet módosításáról szóló 29/2018. (VIII.21.) MNB rendelet alapján frissített változat.

## 1. kérdés:

Az ügyfél milyen jövedelmei számíthatóak be az igazolt havi nettó jövedelembe a munkabéren kívül?

- az egyéb béren kívüli juttatások (illetmények, pótlékok) közül csak azok, melyeket a munkavállaló *nem valamely – munkavégzésével kapcsolatban – felmerült költség ellentételezéséért kapott* (így nem vehető figyelembe az üzemanyag-fogyasztás munkavállalónál felmerült költségének visszafizetése, azonban az alacsonyabb üzemanyag-fogyasztás díjazásaként rendszerint járó jutalom igen); valamint
- a nem üzletszerűen végzett járadékszolgáltatás keretében kapott járadékok közül a *jövedelempótló járadékok* (az olyan kártérítési céllal nyújtott járadékok azonban, melyek korábbi veszteség ellentételezéséül kerülnek megfizetésre, nem vehetők figyelembe).
- A 162/2015. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint kapott, a Rezidens Támogatási Program ösztöndíja és a Fiatal Szakorvosok Támogatási Program támogatása, mely a munkáltató által kiállított igazolás alapján számítható be az igazolt havi nettó jövedelembe.
- A Gerevich Aladár sportösztöndíj felkészülésben közreműködő sportszakemberek (edzők) részére való juttatásából származó jövedelmek – mivel azok az állam által rendszeres jövedelmi céllal juttatott ellátásként minősülnek – figyelembe vehetők igazolt havi nettó jövedelemként és egyaránt igazolhatók a 2. § 9. pont a) és b) alpontjai alapján, egyezően a GYIK 2. pontjában foglaltakkal.

Nem vehető azonban figyelembe az olyan jövedelem, amelyet az adós a szerződés futamideje alatt nem rendszeresen kap. Nem felel meg a rendszeresség kritériumának

- az egyszeri juttatás (pl. munkaviszonyra figyelemmel juttatott jutalom, bónusz, pályázat alapján elnyert egyszeri ösztöndíj, örökség, egyszeri ajándék, anyasági támogatás);
- az olyan bevétel, mely tekintetében nem feltételezhető alappal, hogy az a szerződés teljes futamideje alatt rendelkezésre fog állni a törlesztésre (pl. túlóra pótlék, szabadság-megváltás összege).

Alappal feltételezhető, hogy rendelkezésre fog állni a teljes futamidő alatt egy jövedelem és így figyelembe vehető, ha az legfeljebb a futamidővel megegyező időre jár, de annak helyébe megszűnését követően valószínűsíthetően újabb rendszeres jövedelem lép. Ilyen jövedelem lehet például a gyermekgondozási díj (GYED), a gyermekgondozást segítő ellátás (GYES), a csecsemőgondozási díj (CSED), a családi pótlék és a fentiekben már jelzett rezidensi ösztöndíj és a fiatal szakorvosok támogatása.

## 2. kérdés:

### Milyen módokon igazolható a havi nettó jövedelem?

A havi nettó jövedelemről kiállított igazolásra a Rendelet 2. § 9. pontjában foglaltak az irányadók, az alábbiak figyelembe vételével:

- A Rendelet 2. § 9. pont a) alpontja alapján a magyar vagy külföldi állam ellátást folyósító szerve által igazolt ellátás (jövedelem) tekintetében a nyugdíjellátásra való jogosultságot és a nyugdíjból származó jövedelem mértékét megfelelően igazolja:
  - a nyugdíjas igazolvány (vagy nyugdíjhatározat) és a nyugdíjszelvény együttesen,
  - a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság által kiállított igazolás. Ilyen lehet például az előző évben folyósított ellátás teljes összegéről küldött személyre szóló igazolás (nyugdíjértesítő)

Mivel a hitelfelvétel szempontjából releváns jövedelem megállapítása a cél, a nyugdíj összegét bizonyító nyugdíjszelvény és igazolás (értesítő) – a rendeletnek való megfelelés érdekében – nem lehet 12 hónapnál régebbi.

- *Munkabértől eltérő jogcímmel átutalt munkabér, illetve béren kívüli juttatások* igazolása kapcsán arra tekintettel, hogy e jövedelmek bankszámla-kivonatról történő beazonosíthatósága problémás, e juttatások állami adóhatóság által kiállított igazolással vagy munkáltatói igazolás alapján vehetők figyelembe.
- *A fizetési-számla kivonat* elfogadhatósága tekintetében az a kivonat fogadható el prudens eljárás keretében, amely a hitelbírálat időpontjához viszonyítva 12 hónapnál nem régebbi keltezésű.
- Azon jövedelmek esetén, melyek mentesek a közterhektől, értelemszerűen nem szükséges a közterhek megfizetésére, esetleg levonására vonatkozó igazolás benyújtása.
- A külföldi illetőségű ügyfelek külföldön bevallott jövedelmei esetében a rendelet 2. § 9. pontjának a) alpontja szerinti, a külföldi állami adóhatóság által kiállított igazolásként szolgál az adóhatóság által kiadott, az adó mellett a jövedelmet is feltüntető egyéb hivatalos dokumentum is (a rendeletnek a havi nettó jövedelem igazolására vonatkozó egyéb feltételeinek betartása mellett).
- Az állam által rendszeres jövedelmi céllal juttatott ellátások (pl.: az olimpiai járadék) a 2. § 9. pont a) és b) alpontjai alapján egyaránt igazolhatóak az állam által folyósított ellátásként.

### 3. Kérdés:

Be kell-e számítani az egyszeri, gyermekek után járó, vissza nem térítendő lakáscélú támogatásokat a hitelfedezeti korlát számításánál?

Az egyszeri, (meglévő vagy vállalt) gyermekek után járó, vissza nem térítendő, lakáscélú állami támogatásokat (többek között a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet, az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016 (II. 10.) Korm. rendelet, valamint a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet alapján igénybe vett Családok Otthonteremtési Kedvezményét) nem kell beszámítani a hitelösszegbe, tekintettel arra, hogy vissza nem térítendő támogatásoknak minősülnek. Ezen összegek nem növelik a hitelnyújtó kitétséget, tehát nem szükséges azokat figyelembe venni a hitelfedezeti korlát kiszámításánál.

### 4. kérdés:

Milyen eljárás szerint kell az egyetemleges zálogjoggal terhelt ingatlan ismételt megterhelésekor a hitelfedezeti érték arányában felvehető legmagasabb hitelösszeget számítani?

Az egyetemleges zálogjog jogi jellegére tekintettel – mely szerint a jogosult választása szerint bármely, vagy szükség esetén akár az összes zálogtárgyból kielégítést kereshet – az az eljárás tekinthető prudensnek, amikor a megterhelni kívánt ingatlan vonatkozásában a bejegyzett egyetemleges zálogjoggal biztosított követelésből még fennálló követelések összességére tekintettel kerül ismételtlen megállapításra a felvehető legmagasabb hitel összege.

### 5. Kérdés:

Az ún. zálogházi kölcsönök hogyan kerülnek beszámításra a jövedeleमारányos törlesztőrészlet mutató számításakor?

E kölcsönök sajátossága, hogy a hitelnyújtó a hitel folyósításakor – jellemzően értéktárgy formájában – könnyen értékesíthető zálogtárgyhoz jut, melyet nem teljesítéskor azonnal értékesít. Ez azt jelenti, hogy a zálogházi kölcsön a jövedelmi viszonyokon túlra, a vagyoni viszonyok kontextusába helyezi az ügyletet, aminek a vizsgálata a jövedeleमारányos törlesztőrészlet mutató vizsgálati körén kívülre esik. Ez együtt vizsgálandó azzal a jellegzetességgel, hogy ezeknek a kölcsönöknek jellemzően 30, de legfeljebb 90 napos a futamideje, amire tekintettel a havi törlesztőrészlet tekintetében a rendszeresség kritériuma nem tekinthető teljesültnek.

Mindezekre tekintettel a Rendelet 5. §-a szerinti adósságszolgálatban a Központi Hitelinformációs Rendszerben nyilvántartott ún. zálogházi kölcsönöket nem szükséges figyelembe venni.

#### 6. Kérdés:

Alkalmazható-e a Rendelet 1. § (3) bekezdés c) pontja nem késedelmes ügyfél esetében?

*Igen, nem késedelmes ügyfél esetében a Rendelet 1. § (3) bekezdés c) pontja értelmében a fennálló hitellel rendelkező, az ez iránti kérelemmel jelentkező ügyfél részére fizetőképességének biztosítása érdekében nyújtott hitelek esetén is alkalmazható a kivétel, vagyis abban az esetben is, ha nem áll még fenn lejárt tartozás. A fizetőképesség romlásának tényét és mértékét az arra hatással levő esemény bekövetkezésének igazolása alapján kell megállapítani.*

#### 7. Kérdés:

Hogyan kell alkalmazni a Rendelet 1. § (4) bekezdését hitelkeret kiváltása esetén?

*Hitelkeret kiváltása esetén azon kölcsönösszegre alkalmazandók a Rendelet 1. § (4) bekezdésének feltételei, amelynek kiváltását az ügyfél kérelmezi, vagyis a kiváltandó kölcsönösszegre tekintettel alkalmazandók a feltételek. Emellett azonban a kiváltó hitelkeret összege sem haladhatja meg a kiváltott hitelkeret összegét.*

#### 8. Kérdés:

Figyelembe vehető-e a jövedelem-feltételhez kötött kamatkedvezmények az adósságszolgálat számításakor?

*Amennyiben a jövedeleमारányos törlesztőrészlet mutató számításakor az ügyfél jövedelmi helyzeténél fogva kedvezményt tud érvényesíteni, a mutató számításakor az adósságszolgálatba a kedvezménnyel csökkentett havi törlesztőrészlet beszámíthatóságához – a Rendelet 5. § (8) bekezdésére tekintettel – a kedvezmények a következő három feltételnek kell megfelelnie: (1) az egyedi hitelszerződésben kerüljön meghatározásra maga a kedvezmény is és annak feltételei, (2) az ügyfél számára biztosítva legyen a hitel teljes futamideje alatt és (3) tartalmazza azt az egyedi hitelszerződés, hogy ha az ügyfél átmenetileg nem felel meg a kedvezmény feltételeinek, akkor a feltételeknek való újabb megfeleléssel automatikusan, az ügyfél bármely további nyilatkozata nélkül az eredeti kedvezményre jogosult.*

## 9. Kérdés:

Hogyan értelmezendők a következő, a Rendeletben nem meghatározott fogalmak a Rendelet alkalmazása tekintetében?

A kérdéses fogalmak a következőképp alkalmazandók:

- **Adósságszolgálat:** a Rendelet 5. § (1) bekezdése szerint a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató számlálója, amely a Rendelet 5. § (2) bekezdése szerint magában foglalja az ügyfél összes – akár az ügyfél nyilatkozata, akár azon hitelinformációs rendszer lekérdezése alapján, amelyhez a hitelnyújtó csatlakozott vagy amelynek tagja – ismert, ugyanazon vagy bármely más hitelnyújtóval szemben fennálló hiteltartozása után fizetendő rendszeres havi törlesztőrészlet összegét;
- **Adóstárs:** a Rendelet 5. § (1) bekezdése szerint azok az ügyfelek tekintendők adóstársnak, akiknek rendszeres törlesztőrészlet-fizetési kötelezettségük keletkezik az adott hitelszerződésből, praktikusán tehát azt jelöli, hogy az adósi pozícióban egynél több személy van, de aki ilyen kötelezettséggel nem rendelkezik (például a hasznélvezeti joga miatt bevont személy), az nem tekintendő adóstársnak. Lízingszerződés esetében a szerződésben meghatározott társ-lízingbevevő/lízingbevevő-társ adóstárs, amennyiben a szerződés alapján a lízingbevevővel azonos helyzetben van. A lízingszerződésben szereplő, de a lízingbevevővel nem azonos jogi helyzetben álló ügyfél csak akkor tekinthető adóstársnak, ha a Rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja szerinti, a lízingbevevővel hozzátartozói kapcsolatban álló kezesként szereplő ügyfélről van szó.
- **Havi adósságszolgálat havitól eltérő rendszerességű törlesztés esetén:** a havitól eltérő rendszerességű törlesztőrészlet a Rendelet 2. § 6. pont a) alpontja szerint hónapokra lebontva (az annuitást figyelembe véve arányosítva) számítandó be a havi adósságszolgálat értékébe, ideértve a Rendelet 5. § (8) bekezdésére figyelemmel azon konstrukciókat is, amelyeknél a tőketörlesztés a futamidő végén, egy összegben történik. Ilyenkor is tehát az egy hónapra eső átlagos törlesztőrészlettel kell számítani, vagyis az utolsó jelentős befizetést a futamidőn egyenletesen elosztva kell figyelembe venni.
- **Nettó jövedelem:** az állami adóhatóság által kiállított jövedelemigazoláson feltüntetett jövedelem közterhekkel (adókkal és járulékokkal) csökkentett mértéke, illetve az egyéb igazolási módok esetén az ezzel egyenértékű összeg.

...

## 9. Kérdés:

Hogyan értelmezendők a következő, a Rendeletben nem meghatározott fogalmak a Rendelet alkalmazása tekintetében?

- **Üzletszerűen végzett járadékszolgáltatás:** a biztosítási tevékenységről szóló 2014. évi LXXXVIII. törvény (Bit.) szerinti fogalom. A Bit. 4. § (1) bekezdés 45. pontja szerint járadékszolgáltatásnak minősül a jogosult részére szerződés alapján meghatározott pénzösszeg időszakonként visszatérő szolgáltatása. A Bit. 4. § (1) bekezdés 104. pontja szerint üzletszerűnek az ellenérték fejében nyereség, illetve vagyonszerzés végett - előre egyedileg meg nem határozott ügyletek megkötésére irányuló - rendszeresen folytatott gazdasági tevékenység minősül. Erre tekintettel a Rendelet 2. § (9) bekezdés c) pontja alkalmazásánál azok a megfelelően igazolt járadékok vehetőek figyelembe, melyeket kifejezetten járadékszolgáltatás nyújtásával foglalkozó szervezetek (így például a munkáltató által folyósított baleseti járadékot nem e pont alapján kell beszámítani, hanem mint jövedelempótló járadékot, az a) pont alapján), üzletszerűen (a Magyar Állam által folyósított járadékot így nem e pont alapján kell beszámítani, hanem az a) pont alapján) nyújtanak.

## 10. Kérdés:

Hogy értelmezendő a kisadózó vállalkozók esetében a havi nettó jövedelem fogalma?

A vállalkozók esetében alapvetően akkor lehet kérdéses a havi nettó jövedelem meghatározása, amikor a vállalkozó nem a vállalkozói kivét után, magánszemélyként adózik, hanem a kisadózók adminisztratív-, illetve adóterheit csökkentő adózási formát választ.

Ezen adózási formák esetében az alábbiak szerint számítandó ki a havi nettó jövedelem nagysága:

- A kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló 2012. évi CXLVII. törvény szerinti kisadózó vállalkozások tételes adója (KATA): ugyan az adózási forma maga nem a jövedelmen alapszik, a 2012. évi CXLVII. törvény 10. § (3) bekezdése alapján az adóhatóság által kiállított jövedelemigazolás alapján a vállalkozás utolsó, a megszerzett bevételről tett nyilatkozatában feltüntetett bevétel 60 százalékának, de legalább a tételes adófizetési kötelezettséggel érintett hónapok és a havi minimálbér szorzatának közterhekkel csökkentett összege minősül nettó jövedelemnek. Ennek az éves, közterhekkel csökkentett bevételnek szükséges az 1 hónapra vonatkoztatott részét figyelembe venni, mint igazolt havi nettó jövedelem. Amennyiben a KATA formát választó vállalkozás több tulajdonossal rendelkezik, az egyes tulajdonosok között a bevétel a tulajdoni hányadok arányában osztandó meg.

...

## 10. Kérdés:

Hogy értelmezendő a kisadózó vállalkozók esetében a havi nettó jövedelem fogalma?

- A kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló 2012. évi CXLVII. törvény szerinti kisvállalati adó (KIVA) nem váltja ki a személyi jövedelemadót, így a kisvállalatból származó, a tagot megillető nettó jövedelem a Rendeletben meghatározott igazolási módok (pl. jövedelemigazolás az osztalékról) alapján megállapítható igazolt havi nettó jövedelem.
- Az egyszerűsített vállalkozói adóról szóló 2002. évi XLIII. törvény szerinti egyszerűsített vállalkozói adó (EVA): az ezt az adózási formát választó vállalkozók esetében az adóhatóság által kiállított jövedelemigazolás a vállalkozó bevételeit és a megfizetendő adót tünteti fel, azonban nem alkalmas a költségekkel csökkentett jövedelem megállapítására. Mivel ezt az adózási formát jórészt a művészeti és tudományos tevékenységet folytató vagy alacsony önköltséggel dolgozó egyéb vállalkozók választják, a jövedelemigazoláson szereplő, adóval csökkentett bevétel előírt közterhekkal csökkentett értéke tekintendő a vállalkozó, mint magánszemély havi nettó jövedelmének.  
Amennyiben az EVA formát választó vállalkozás több tulajdonossal rendelkezik, az egyes tulajdonosok között a bevétel a tulajdoni hányadok arányában osztandó meg. Bár a rendelet kifejezetten erről nem rendelkezik, hisz a JTM mutató számításakor csak igazolható jövedelmeket vesz figyelembe, költségeket pedig figyelmen kívül hagy, akkor jár el prudensen a hitelintézet, ha a magánszemély havi nettó jövedelmét a vállalkozóként felvett hitel havi törlesztőrészletével csökkenti.
- A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 3. § 18. pontja szerinti őstermelő: A prudens hitelfelvétel biztosítása érdekében az őstermelők esetében csak a Rendelet 2. § 9. pontja alapján igazolt (az adóhatóság igazolása esetén tehát a bevallott) jövedelmek fogadhatók el.

## 11. Kérdés:

Egyéni vállalkozók és őstermelők által vállalkozói minőségben felvett hitelek törlesztőrészletei beleszámítanak-e a havi adósságszolgálatba a jövedeleमारányos törlesztőrészlet mutató számításakor?

Az egyéni vállalkozók és őstermelők által vállalkozói minőségben felvett hitelek esetén a hitel törlesztőrészlete egyéni vállalkozói minőségben költségként merül fel, ami csökkenti az egyéni vállalkozó vagy őstermelő számára magánszemélyként rendelkezésre álló és a jövedeleमारányos törlesztőrészlet mutató kiszámításakor figyelembe veendő jövedelem nagyságát. Emiatt az ilyen módon felvett hitelek törlesztőrészleteit nem szükséges az adósságszolgálat számításakor figyelembe venni.



## 12. Kérdés:

Új adóstárs fennálló hitelszerződésbe történő belépése esetén alkalmazandó-e a Rendelet?

A jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatót – annak belépésekor – alkalmazni kell a meglévő adóstársak mellé belépő új adóstársra, a Rendelet 1. § (3) bekezdésének i) pontjában meghatározott adóstárs-csere kivételével.

## 13. Kérdés:

Hogyan kell alkalmazni a Rendeletet szerződésmódosítások alkalmával?

A Rendeletben foglalt, a JTM és HFM mutatókra vonatkozó rendelkezéseknek való megfelelést a hitelszerződés fennállása alatt megvalósított szerződésmódosítások esetén biztosítani kell, így a mutatók számításának alapjául szolgáló szerződéses elemeket érintő módosítások esetén az azoknak való megfelelés – a Rendeletben foglalt kivételekkel – vizsgálandó. A Rendelet által szabályozott JTM és HFM mutatókat a mutatókra kihatással nem bíró szerződésmódosítások tekintetében – így pl. a hitel törlesztésére szolgáló elszámolási számla módosítása, a törlesztési nap módosítása, a zálogkötelezettként bevont személy személyében beállt változás (amennyiben az nem jár a zálogtárgy változásával), vagy a kezes cseréje, kiengedése (kivéve a Rendelet 1. § b) pontja szerinti, a pénzügyi lízingre vonatkozó esetet), JTM számítás tekintetében a tulajdoni hányad változás, a társasház alapítás, az LTP/életbiztosítás fedezet módosítására vonatkozó technikai módosítás, a telekalakítás, a ráépítés, az épület kiemelés, a kisajátítás esetében – nem kell vizsgálni.

## 14. Kérdés:

Hogyan kell alkalmazni az egyes, hitelkiváltás és szerződésmódosítás tekintetében megállapított kivételszabályokat?

- A Rendelet 1. § (4) bekezdése szerint a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató alkalmazásától – a havi adósságszolgálatnak az 5. §-ban foglaltak szerinti megállapítása során történő beszámítás kivételével – csak azon hitelkiváltások esetében lehet eltekinteni, melyek esetén a bekezdés pontjaiban foglalt feltételek együttesen teljesülnek. Tehát amennyiben akár egy feltétel is nem teljesül (nő a hitelösszeg vagy a kamatkockázatnak jobban kitett konstrukcióra módosítják a szerződést a felek), a kivételszabály nem alkalmazható.
- Az 1. § (3) bekezdés b)-c) pontjai szerinti, fizetési nehézségek kezelésére hivatott kivételszabályok alkalmazásának lehetősége a fizetési nehézségekkel rendelkező ügyfelek esetében fennáll akkor is, ha az 1. § (3) bekezdés m) pontja szerinti szerződésmódosításra, és az 1. § (4) bekezdés szerinti hitelkiváltásra vonatkozó kivételszabályok nem alkalmazhatók.
- Szerződésmódosítás esetén az igényelt módosítás tartalma szerint kell vizsgálni azt, hogy mely limitek alkalmazandók az adott szerződésre.
- A Rendelet 1. § (4) bekezdése szerinti kivételszabályok alkalmazhatóságának vizsgálata során a kiváltandó hitelszerződés kamatozásának megállapítására a korábbi hitelszerződés alapján kerülhet sor.

### 15. Kérdés:

Hogyan kell figyelembe venni a havi adósságszolgálat megállapítása során a visszatérítendő hazai vagy uniós költségvetési támogatásokat?

A havi adósságszolgálat megállapítása során a hazai vagy uniós költségvetési támogatásokat (pl. a Magyar Fejlesztési Banknál igényelhető „Lakóépületek energiahatékonyságának és megújuló energia felhasználásának növelését célzó hitel”) az ügyfél havi adósságszolgálatra vonatkozó nyilatkozata alapján kell figyelembe venni azzal, hogy a vissza nem térítendő támogatásokat (ideértve azokat a támogatásokat is, melyek csak feltételesen nem térítendőek vissza) nem kell figyelembe venni jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató értékének megállapításakor a havi adósságszolgálat részeként.

### 16. Kérdés:

A „MFB-NHP Földhitel”-hez köthető adósságszolgálat JTM számításba történő figyelembe vétele hogyan valósul meg?

A Hitelprogramban az a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint termőföld vásárlásra jogosult belföldi természetes személy vehet részt, aki földműves őstermelő vagy földműves egyéni vállalkozó. A Rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja alapján a Rendelet nem alkalmazandó – a havi adósságszolgálatba való további beszámítás során sem – a vállalkozó természetes személynek nyújtott hitelre, ha a vállalkozó természetes személy – amennyiben jogszabály meghatároz az adott tevékenység végzése vonatkozásában igazolási módot, úgy ilyen módon – igazolja e minőségét, valamint nyilatkozatával azt, hogy a hitelt vállalkozói tevékenysége során, azzal összefüggő célra fogja igénybe venni.

### 17. Kérdés:

Hogyan kell értelmezni a Rendelet 1. § (3)-(5) bekezdéseiben szereplő „a havi adósságszolgálatnak az 5. §-ban foglaltak szerinti megállapítása során történő beszámítás kivételével” kitétel?

A Rendelet 1. § (1) bekezdése határozza meg a Rendelet alkalmazási körét. Az ezt követő bekezdések az alkalmazási kör alól két módon határoznak meg kivételeket. Az első módon megállapított kivételek (1. § (2) bekezdés) szerint a szerződések teljes mértékben kikerülnek a Rendelet hatálya alól, tehát nem kell alkalmazni rájuk az adósságfék szabályokat, illetve más szerződésekre való alkalmazás során sem kell figyelemmel lenni az e szerződésekből fakadó kötelezettségekre. A második módon megállapított kivételek (1. § (3)-(5) bekezdései) szerint az adott szerződésekre, szerződésmódosításokra bár nem kell alkalmazni a Rendelet 3-6. §-ait, azonban egy újabb hitelszerződésből, pénzkölcsönből, pénzügyi lízingből eredő kitettségre vonatkozó hitelbírálathoz ezen kivételek körébe eső ügyféli kötelezettségekre figyelemmel kell lenni. Így tehát például hitelkiváltás esetén, amennyiben az 1. § (4) bekezdés szerinti kivétel alkalmazható, úgy az új (kiváltó) hitel igénylésére vonatkozóan nem kell alkalmazni a Rendeletet, azonban egy ezt követő hiteligenyítés során a kiváltó hitelből eredő havi adósságszolgálat figyelembe vételével kell megállapítani a JTM értékét.

## 18. Kérdés:

Hogyan kell az állami kamattámogatott hitelek (pl. a CSOK 10+10 konstrukciók) esetében megállapítani, hogy legfeljebb mekkora értékű lehet a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató?

- A JTM rendelet 2018. október 1-től hatályos 6. § (5) bekezdése részletszabályokat ad az állami kamattámogatott, egyebek között a CSOK 10+10 konstrukcióval igénybe vett hitelek kamatozásának, és így az alkalmazandó JTM korlátok megállapítására. Eszerint az állami kamattámogatási időszakot nem meghaladó futamidőre folyósított hitelek esetén az alkalmazandó értékeket az alapján kell megállapítani, hogy a kamattámogatásra vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel az ügyfél milyen kamatozás szerint fizet, az általa fizetendő kamat milyen jellemzőkkel bír. Ennek megfelelően, mivel például a CSOK 10+10 konstrukcióban az ügyfél által fizetendő kamat fix, a fix kamatozásra vonatkozó szabályok szerint kerül megállapításra a JTM értéke. Így a JTM értéke – a jövedelem mértékétől függően – legfeljebb 50 vagy 60 százalék lehet.
- Azon kamattámogatással kombinált hitelek esetében, melyek a kamattámogatás jogszabályban rögzített időtartamánál hosszabb futamidővel rendelkeznek, az állami kamattámogatást követő időszakra meghatározott, az ügyfelekre irányadó kamatozást kell figyelembe venni. Azonban ezen esetekben is az 50 vagy 60 százalékos maximum alkalmazandó, ha a kamattámogatás időtartamát követő időszakra is legalább 10 évre vagy a hátralévő futamidő végéig változatlan kamatozás vagy a hátralévő futamidőre tekintettel rövidebb kamatperiódus kerül meghatározásra.

## 19. Kérdés:

Hogyan kell eljárni, ha egy ügyfél azonos hitelcél mellett különböző kamatrögzítésű hiteltermékeket vagy különböző konstrukciókat kíván igénybe venni?

- Ilyen esetben a hitelnyújtónak minden hitelkérelem tekintetében külön kell a JTM és HFM értékekre vonatkozó számítást elvégeznie. Eszerint tehát minden hitelkérelem vonatkozásában az elbírálás tényleges időpontjának sorrendjére figyelemmel, önállóan kell megítélni azt, hogy az adott hitelkérelem elbírálásakor az adott ügyletre és szerződésre az adósságfék szabályok mely rendelkezései alkalmazandók.
- Az MNB az ilyen ügyletek tekintetében azt tartja prudens eljárásnak, ha a különböző hiteltermékeket az intézmény külön szerződésben kezeli, a termékek átláthatóságának biztosítása érdekében, és a hitelnyújtáshoz kapcsolódó kockázatokat mérséklő feltételek teljesülését – így pl. a közjegyzői okiratba foglalást és a zálogjog bejegyzését – minden szerződés esetében önállóan elvárja az intézmény a hitelnyújtási feltételek és az ügyféltájékoztatás átláthatósága érdekében.
- Az MNB fogyasztóvédelmi szempontból az ilyen ügyletek esetében azt tartja megfelelő eljárásnak, ha a külön szerződések esetében a hitelcélok minden esetben a valós ügyféligenyt tükrözik. Továbbá az MNB elvárja, hogy az intézmény az azonos hitelcélra nyújtott, külön szerződésben rögzített termékek eltérő kockázatainak együttes hatását is mutassa be az ügyfélnek. Az együttes kockázatok bemutatása – a jogszabályi és adott esetben intézményi tájékoztató dokumentumokon felül – további tájékoztató átadásával is megvalósulhat, amelyben a jogszabályokban rögzített (a fogyasztónak nyújtott hitellel kapcsolatos egyes tájékoztatási szabályokról szóló 56/2014. (XII. 31.) NGM rendelet 1. melléklete, a jelzáloghitelre vonatkozó tájékoztatás szabályairól szóló 3/2016. (I. 7.) NGM rendelet 3. melléklet 4.2. pontja) negatív forgatókönyveket felhasználva például szemléltető módon bemutatásra kerülnek a két szerződésből fakadó kockázatok. A fizetőképességre tekintettel különösen azon időpontok relevánsak, amikor a kamatmódosulás a két szerződésnél egy időben esedékes.