

**A Magyar Nemzeti Bank 17/2022. (XI.9.) számú ajánlása
a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek kezeléséről**

I. Az ajánlás célja és hatálya

Az ajánlás célja a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelekkel kapcsolatban a Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB) elvárásainak megfogalmazása, és ezzel a jogalkalmazás kiszámíthatóságának növelése, a vonatkozó jogszabályok egységes alkalmazásának elősegítése.

A pénzügyi szervezetek számára alapvető fontosságú a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek megfelelő értékelése és kezelése, különös tekintettel a vállalkozói lakásépítésfinanszírozási struktúra zártságára, a vevőpénzek megfelelő kezelésére és a projektkockázat megfelelő azonosítására. Az elmúlt évek tapasztalatai ugyanis egyértelműen rámutattak arra, hogy ezen kitettségek nagymértékben érzékenyek a gazdasági ciklusokra, így ezek magas koncentrációja, nem megfelelő kockázati megítélése és monitoringja jelentős veszteségekhez vezethet, továbbá a nem kellően prudensen kialakított kockázatkezelési folyamatok növelhetik a fogyasztói kockázatok szintjét.

Az ajánlás címzettjei a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény hatálya alá tartozó, magyarországi székhellyel rendelkező hitelintézetek.

Az ajánlás alkalmazását az MNB a Magyarország területén megvalósítani kívánt lakóingatlan fejlesztési célú projektek esetében várja el. Az ajánlás hatálya alá tartozó hitelintézetek határon átnyúló lakóingatlan fejlesztési célú projektfinanszírozása esetében az MNB jó gyakorlatnak tartja az ajánlás alkalmazását, azonban elfogadhatónak tartja az attól való eltérést, amennyiben az eltérő jogszabályi környezet és fogyasztóvédelmi szabályok, valamint a helyi piacon kialakult versenyfeltételek ezt indokoltá és lehetővé teszik.

Jelen ajánlás a jogszabályi rendelkezésekre teljeskörűen nem utal vissza az elvek és elvárások megfogalmazásakor, az ajánlás címzettjei a kapcsolódó jogszabályi előírásoknak való megfelelésre azonban természetesen továbbra is kötelesek.

Jelen ajánlás adatkezelési, adatvédelmi kérdésekben iránymutatást nem fogalmaz meg, a személyes adatok kezelése vonatkozásában semmilyen elvárást nem tartalmaz, és az abban foglalt követelmények semmilyen módon nem értelmezhetők személyes adatok kezelésére vonatkozó felhatalmazásnak. Az ajánlásban rögzített felügyeleti elvárások teljesítésével összefüggésben történő adatkezelés kizárólag a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályi rendelkezések betartásával végezhető.

II. Értelmező rendelkezések

1. Jelen ajánlás alkalmazásában:

- a) finanszírozó: a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelt nyújtó hitelintézet,
- b) ingatlanfinanszírozási projekthitel: a speciális hitelezési kitétségek és a spekulatív ingatlanfinanszírozás definiálásáról szóló – jelen ajánlás kiadásakor – 10/2017. (VIII. 8.) MNB ajánlás [a továbbiakban: 10/2017. (VIII. 8.) MNB ajánlás] szerinti jövedelemtermelő ingatlan finanszírozása (IRB alatt kezelt portfólió esetén), és a spekulatív ingatlanfinanszírozás (sztenderd módszer alatt kezelt portfólió esetén),
- c) lakóingatlanfejlesztési célú projekthitel: olyan ingatlanfinanszírozási projekthitel, amelynél terület részben vagy egészben a kivitelezett, lakás céljára létesített, az ingatlan-nyilvántartásban lakás megnevezéssel nyilvántartott ingatlanok értékesítéséből várható,
- d) szponzor: a lakóingatlanfejlesztési célú projektben részesedéssel rendelkező vagy ahhoz szükséges forrásokat biztosító természetes vagy jogi személy.

III. Általános elvárás

2. Az MNB elvárja, hogy a jelen ajánlásban foglalt felügyeleti elvárásokat a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelezési tevékenységet folytató hitelintézet a kapcsolódó felügyeleti szabályozó eszközök keretein belül, azokkal összhangban alkalmazza, kiemelten az alábbi szabályozó eszközökre:

- a) a 10/2017. (VIII. 8.) MNB ajánlás,
- b) a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló – jelen ajánlás kiadásakor – 15/2021. (X. 29.) MNB ajánlás,
- c) az ingatlanfinanszírozási projekthitekerek értékeléséről és kezelésének egyes kérdéseiről szóló – jelen ajánlás kiadásakor – 12/2018. (II. 27.) MNB ajánlás [a továbbiakban: 12/2018. (II. 27.) MNB ajánlás],
- d) a hitelkockázat vállalásáról, méréséről, kezeléséről és kontrolljáról szóló – jelen ajánlás kiadásakor – 11/2022. (VIII. 2.) MNB ajánlás.

3. Amennyiben az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet alapján a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitel kapcsán építetói fedezetkezelő kerül bevonásra, abban az esetben elvárt olyan szerződés megkötése az építetói fedezetkezelővel, amely biztosítja a jelen ajánlásban megfogalmazott elvárások teljesülését.

IV. A lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek kezelésével kapcsolatos elvárások

IV.1. A lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelekre vonatkozó elvárások a kockázati keretrendszerben

4. Az MNB elvárja, hogy a hitelintézet a kockázatvállalási politikájában határozza meg a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek finanszírozhatóságának minimumfeltételeit, továbbá, hogy az alkalmazott limitrendszerében határozzon meg a kockázatvállalási hajlandóságával és képességével összhangban lévő portfóliószintű limitet a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek vonatkozásában, kövesse nyomon annak kihasználtságát, és jelenítse meg a vonatkozó kockázati és vezetői riportjaiban.
5. Az MNB elvárja továbbá, hogy a hitelintézet dolgozzon ki és alkalmazzon a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek vonatkozásában (ideértve a finanszírozói és a vevőoldali hitelezői folyamatokat is) megfelelő szinten jóváhagyott és hatékony eljárásrendeket.

IV.2. A lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek önerejét és előértékesítését illető elvárások

6. Az MNB elvárja, hogy a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek esetében a kölcsön első folyósítását megelőzően a hitelfelvevő dokumentáltan rendelkezzen tényleges saját erővel (önerő), valamint azt, hogy az önerő és a lehívható hitelkeret együttesen 100%-ban fedezze a projekt elfogadott költségvetését. Az önerő elvárt mértéke ezen ügyletek esetében a projekt nettó bekerülési költségének minimum 30%-a, amelytől a hitelintézet kizárólag a kockázatvállalást megalapozó előterjesztésben kifejtett részletes indokolással és annak bemutatása mellett térhet el, hogy az önerő alacsonyabb szintjét egyéb kockázatcsökkentő körülmények hogyan kompenzálják. Az önerő elvárt mértéke ebben az esetben sem lehet ugyanakkor kevesebb a projekt nettó bekerülési költségének 20%-ánál.
7. Önerőként elfogadhatók az első folyósítást megelőzően a projekt költségvetésében szereplő, pénzügyileg már rendezett, vagy az adott finanszírozási konstrukcióban pénzügyileg teljesültnek minősülő, a projekt céljait szolgáló fizikai és pénzügyi eszközök és költségek is, melyek esetében a finanszírozó belső szabályzatában szükséges meghatározni azt, hogy ezen eszközök milyen arányban és értéken fogadhatók be.
8. Az önerőként elfogadott, még fel nem használt pénzügyi eszközöket zárolt óvadéki számlán javasolt elhelyezni, amely a finanszírozó műszaki szakértője (vagy a projekt jellegétől függően más külső szakértő) által igazolt projekt költségek, illetve időben később felmerülő egyéb, önerőből finanszírozandó kifizetések (ideértve a banki kamatokat és költségeket) biztosítására szolgál. A projekthez kapcsolódó szállítói számlák kifizetéséhez a vevő által megfizetett foglaló és vételár-részletek önerőként nem vehetők figyelembe.

9. Elvárt továbbá, hogy a szponzor(ok) részéről a finanszírozás teljes futamideje alatt álljanak rendelkezésre bevonható kiegészítő források az esetleges költségtúllépés fedezésére, a finanszírozó számára elfogadható formában (készfizető kezesség, céggarancia, bankgarancia, bankhitel, óvadék stb.). Amennyiben a szponzor ezt nem biztosítja, vagy ezen kötelezettségvállalását kellő pénzügyi erővel nem tudja alátámasztani, úgy a tényleges önerő mértékét megfelelő mértékben javasolt növelni. Ugyancsak növelendő az önerő mértéke, ha a projektre kiszámolt exit ár (a hitel biztonságos megtérüléséhez szükséges ártartalék) értéke nem éri el a minimálisan elvárt szintet.
10. Az MNB elvárja, hogy a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek esetében az előértékesítések [ide nem értve a hitelfelvevő, valamint a szponzor(ok) érdekeltségi körébe tartozó személyekkel kötött szerződéseket] folyósítás előtti szerződés szerinti nettó értéke érje el az értékesítés kapcsán tervezett nettó árbevétel minimum 30%-át, amely megfelelő és az előterjesztésben is dokumentált kockázatcsökkentő intézkedések, illetve körülmények esetén csökkenthető, de legfeljebb 20%-os mértékig, annak érdekében, hogy a piaci keresletre vonatkozó információ megfelelően megalapozott legyen. Az előértékesítés igazolása rendszerint adásvételi (elő)szerződésekkel és a vevők részéről megfizetett foglalókkal történik, amely tekintetben minimálisan 5%-os mérték megkövetelése elvárt. Fontos az előértékesítések és teljesített foglalók rendelkezésre állásának rendszeres kiértékelése, valamint az ebből kalkulált exit ár (a hitel biztonságos megtérüléséhez szükséges ártartalék) rendszeres vizsgálata. Javasolt támogató jogi vélemény a megkötött adásvételi (elő)szerződéseket, valamint a hitelfelvevő nemteljesítése esetén a vevőkkel való elszámolásokat illetően, amennyiben azok megkötésére még a finanszírozási szerződés aláírása előtt, nem a finanszírozó által megadott elvárt szerződéses feltételek, valamint az alkalmazható szerződéses klauzulák alapján került sor.
11. Fontos, hogy az értékesítésekből származó bevétel a hitelfelvevő nevének elkülönített óvadéki számlára kerüljön.

IV.3. A lakóingatlanfejlesztési célú projekttel, annak szponzoraival, valamint kivitelezőjével kapcsolatos finanszírozói elvárások

12. Az MNB részéről elvárt, hogy a finanszírozó csak olyan lakóingatlanfejlesztési célú projektet illetően vállaljon kockázatot, ahol a projekt szponzorai (vagy azok cégcsoportjai) és a fővállalkozó a projekt méretének, bonyolultságának, kockázatainak megfelelő szakmai tapasztalattal, referenciákkal, biztos pénzügyi háttérrel rendelkeznek a projekt megvalósításához és a piaci gyakorlatnak megfelelően szükséges szponzor kötelezettségvállalásokhoz (például az esetleges költségtúllépések, cash-flow elégtelenségek esetén történő helytálláshoz), amelyeket a finanszírozónak a kockázatvállalást megelőzően vizsgálnia és a döntéshozatali folyamat során értékelnie kell.
13. Elvárt, hogy a finanszírozó kellő információval rendelkezzen a szponzor gazdálkodási adatairól,

pénzügyi helyzetéről, valamint, hogy a szponzort ugyanolyan részletességgel vizsgálja, mint a hitelfeltevőt. Fontos értékelni különösen a szponzor projektben betöltött szerepét, a korábbi és jelenlegi tevékenységét, referenciáit, jogi személy szponzor esetén a tulajdonosi és pénzügyi-gazdasági hátteret.

14. Fontos vizsgálni az ilyen projektek során a szponzoroknak a lakóingatlanfejlesztési célú projekt reputációjára gyakorolt esetleges negatív hatásait (a lakásfejlesztő korábbi garanciális kötelezettségeivel kapcsolatban minden esetben teljesített-e, nincs-e kapcsolt, korábban megszüntetett garanciát nyújtó cég, fogyasztókkal szemben van-e, vagy volt-e releváns kockázatot jelentő peres ügye, vannak-e a nyilvános adatokra épülő, a finanszírozó által feltérképezhető kapcsolati hálók).
15. Elvárt, hogy nem természetes személy szponzor tekintetében is kerüljön sor ügyfélminősítésre és a szponzor személyével kapcsolatos információk kerüljenek figyelembevételre a kockázatvállalásról való döntés során.
16. Az MNB részéről elvárt, hogy a finanszírozó olyan lakóingatlanfejlesztési célú projekttel szemben vállaljon kockázatot, ahol fővállalkozói, vagy generálkivitelezői szerződés kerül megkötésre. Ennek hiányában a finanszírozónak meg kell győződnie arról, hogy a hitelfeltevő olyan kellő referenciákkal rendelkező kivitelezővel köt szerződést, aki képes teljesíteni a jelen ajánlásban, a kivitelezők kapcsán elvárt garanciális kötelezettségeket. Az MNB részéről elvárt továbbá, hogy a finanszírozó olyan lakóingatlanfejlesztési célú projekttel szemben vállaljon kockázatot, ahol a fővállalkozó/generálkivitelező (vagy azok cégcsoportja) megfelelő referenciákkal rendelkezik és a pénzügyi helyzete stabil, mérete, pénzügyi helyzete, tőkeereje, bevételtermelő képessége, kapacitása összhangban áll a projekt vonatkozásában elvégzendő feladataival. A finanszírozónak mindent meg kell tennie annak érdekében, hogy a fővállalkozót ugyanolyan részletességgel vizsgálja, mint a hitelfeltevőt. Az MNB jó gyakorlatnak tartja továbbá, ha a finanszírozó a főbb alvállalkozókat is ugyanolyan részletességgel vizsgálja, mint a hitelfeltevőt, illetve a fővállalkozót.
17. Az MNB fontosnak tartja a fővállalkozó/generálkivitelező referenciáinak, a projekt időbeli ütemezésének, az egyes ütemezési fázisoknak, a műszaki kontrollpontoknak, az átadáshoz kapcsolódó szerződéses feltételeknek, viszont-garanciáknak, visszatartásoknak, folyósítások paramétereinek finanszírozó általi vizsgálatát. Érdekcsoponton (szponzori, illetve adóskörön) belüli kivitelező alkalmazása esetén az MNB elvárása alapján a finanszírozó részéről további garanciális elemek beépítése szükséges, mint például a vállalkozói profit kivételének korlátozása, a kivitelező projekthez kapcsolódó számlaforgalmának finanszírozóhoz történő csatornázása, a fővállalkozó/generálkivitelező és az ő alvállalkozói között létrejött szerződések ellenőrzése, esetlegesen a tulajdonosi összefonódásból fakadó kockázatokat csökkentő addicionális biztosíték bevonása.

18. Az MNB elvárja, hogy a finanszírozó kötelezettségként írja elő a kivitelező részéről teljesítési és szavatossági biztosíték/garancia nyújtását, amelyet a finanszírozóra kell engedményezni, vagy a garanciából származó követelés tekintetében a finanszírozó javára zálogjogot kell alapítani. A finanszírozónak a folyósításokat az ingatlanfejlesztés előrehaladtával párhuzamosan független műszaki szakértő által ellenőrzött, teljesítésigazolásban meghatározott készültségi fokhoz és elvégzett teljesítéshez szükséges kötni.
19. Elvárt, hogy a finanszírozó (szükség esetén szakértők bevonásával) vizsgálja meg a fővállalkozóval kötött szerződéseket, egyrészt jogi és műszaki szempontból, másrészt abból a szempontból, hogy azok megfelelnek-e a finanszírozó által elfogadott kiviteli terveknek és projektköltségvetésnek. Az MNB jó gyakorlatnak tartja, ha a finanszírozó a szerződések fenti szempontok alapján történő vizsgálatát a főbb alvállalkozókkal kötött szerződések esetében is elvégzi. A költségűlépések kockázatának mérséklése érdekében javasolt a finanszírozónak fix áras kivitelezői szerződések megkötését előírnia a hitelfelvevőnek. Elvárt, hogy a kivitelezői szerződések tartalmazzák a garanciális visszatartást, amit a kivitelezői számlák ellenértékének kiegyenlítésekor figyelembe kell venni. A garanciális visszatartás bankgaranciával kiváltható.
20. A lakóingatlanfejlesztési célú projekt esetében elvárt, hogy a finanszírozó saját belső értékelése alapján határozza meg a preferált, elfogadott fejlesztési paramétereket (például lokáció, típus), és azt a szabályzataiban rögzítse.
21. A finanszírozónak az értékelés szempontjából legalább a következő releváns paramétereket szükséges figyelembe vennie: az ingatlan lokációja, jellege, egyedi jellemzői (alternatív hasznosíthatóság, alapterület, műszaki állapot, közművekkel való ellátottság, megközelíthetőség, építési szabályozás), jogi státusza, piaci értéke, SWOT elemzés, egyéb specialitások (lift, okosház, nagy teraszok, kertkapcsolat, gépi parkolók stb.).
22. Az MNB elvárja, hogy a finanszírozó kellő körültekintéssel vizsgálja a lakóingatlanfejlesztési célú projekt során a külső előírásoknak és jogszabályoknak való megfelelést [különös tekintettel a 2020. december 31. után használatba vételre kerülő új építésű épületek tekintetében a használatbavételi engedély/hatósági bizonyítványok megszerzésének feltételeként elvárt „közel nulla energiaigényre” vonatkozó, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6. melléklete szerinti követelményeknek való megfelelést], az építési engedélyt és feltételeket, az esetleges közműfejlesztéseket, környezetvédelmi és műemlékvédelmi előírásokat, tulajdoni viszonyokat, albetétesi, haszonélvezeti, elidegenítési, terhelhetőségi, szolgalmi és egyéb jogi vonatkozásokat.

IV.4. A lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek biztosítéki és számlastruktúrájával kapcsolatos elvárások

23. Az MNB elvárja, hogy a lakóingatlanfejlesztési célú projekt esetében a következő biztosítékok

kerüljenek bevonásra:

- a) jelzálogjog a finanszírozandó ingatlanon (telekre és leendő felépítményre) a követelés összege és járulékaik erejéig a finanszírozó javára,
- b) ÁFA-visszaigénylésből keletkező követelésen alapított zálogjog a finanszírozó javára, amennyiben a nettó költség finanszírozására szolgáló hitelhez ÁFA-hitel is kapcsolódik,
- c) követelésen alapított zálogjog és óvadéki jog a finanszírozó javára, a finanszírozott ingatlan vonatkozásában kötött összes adásvételi szerződésből származó bruttó vételár 100%-ára,
- d) a finanszírozandó ingatlanra kötött megfelelő biztosítási összegű építés-szerelési- és vagyonbiztosítási szerződésekből eredő követeléseken alapított zálogjog a finanszírozó javára, vagy ezen biztosítások esetében a finanszírozó kedvezményezettként történő megjelölése,
- e) a kivitelező „jóteljesítési” garanciáján a finanszírozó kedvezményezettként történő megjelölése, vagy zálogjog alapítása a finanszírozó javára az ezen garanciákból származó követeléseken,
- f) a szponzor kezességvállalása költségűllépés esetére,
- g) a szponzorok, tulajdonosok hitelfelvevő társaságban meglévő üzletrészein alapított zálogjog, amennyiben a finanszírozandó ügylet olyan projektársasággal kerül megkötésre, amelynek tevékenysége kizárólag a finanszírozott projekt megvalósítása,
- h) a nem értékesített ingatlanokra vonatkozóan a használatbavételi engedély/hatósági bizonyítvány kiadása után, a hitelfelvevő által megkötendő, megfelelő biztosítási összegű vagyonbiztosításon a finanszírozó kedvezményezettként történő megjelölése,
- i) szponzori, illetve adóskörön belüli kivitelező alkalmazása esetén az összefonódásból fakadó kockázatokat csökkentő addicionális biztosítékok.

24. Az MNB elvárja, hogy a finanszírozó olyan számlastruktúrát alakítson ki, amely biztosítja az alábbi feltételek teljesülését:

- a) a finanszírozó olyan számlára folyósítja a hitelösszegeket, ahol azok zárolását biztosítani tudja, és ahonnan külön átutalási megbízások segítségével az adott finanszírozási konstrukciónak megfelelő célszámlákra utalható a műszaki szakértő által leigazolt, finanszírozó által befogadott számlák összege,
- b) a lakóingatlanfejlesztési célú projekt vevőinek olyan óvadéki számlára szükséges az adásvételi szerződés szerinti vételárrészleteket — ideértve a foglaló összegét is – fizetniük, amelyen biztosítható az összegek zárolása, és amely tekintetben az MNB elfogadhatónak tartja a vételárrészletek magyar állampapírba történő befektetését, feltéve, hogy:
 - ba) a befektetések maximális futamideje harmonizál a projekthitel végső lejáratával, és
 - bb) biztosítható a nyilvántartásra szolgáló értékpapírszámla, illetve a kapcsolt fizetési számla – amelyre a hozamok és lejáratkor a tőke összege átvezetésre kerülnek – zárolása is,
- c) amennyiben a nettó költség finanszírozására szolgáló hitelhez ÁFA-hitel is kapcsolódik, úgy az adóbevallásban a hitelfelvevő olyan, a finanszírozónál vezetett, a hitelfelvevő önálló rendelkezése alól kivont számlaszámot köteles megadni az ÁFA-visszatérítés helyeként,

amelyen biztosítható az összegek zárolása.

IV.5. A lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelekkel összefüggő szerződéses kötelezettségvállalásokkal kapcsolatos elvárások

25. Az MNB jó gyakorlatnak tartja, ha a finanszírozó a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek finanszírozása során a megkötendő hitelszerződésben a hitelfelvevő részéről legalább az alábbi kötelezettségek vállalását követeli meg:

- a) folyamatos információszolgáltatás a hitelfelvevő és szponzorának gazdasági helyzetéről, negyedéves főkönyvi kivonatok, éves auditált beszámolók, illetve előzetes mérlegek formájában,
- b) ha a kivitelezésben 4 hetet meghaladó időbeli csúszás vagy bármilyen összegű költségtúllépés jelentkezik, a hitelfelvevő haladéktalanul írásban tájékoztatja a finanszírozót annak okáról és mértékéről,
- c) a finanszírozó által elfogadott tervdokumentációtól való eltérés csak a finanszírozó beleegyezése mellett történhet,
- d) a finanszírozandó projekt keretében elkészülő ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó, a finanszírozó által véleményezett adásvételi előszerződéstől való eltérés csak a finanszírozó hozzájárulása mellett történhet,
- e) a hitelfelvevő minden megkötésre kerülő, a projekthitel szempontjából releváns megállapodást, adásvételi és vállalkozási (elő)szerződést és végleges adásvételi szerződést rendszeres időközönként megküld a finanszírozónak,
- f) a hitelfelvevő a lakóingatlanfejlesztési projekt keretében értékesítendő ingatlanok vevőivel kötendő adásvételi (elő)szerződésekben a hitelszerződésben meghatározott zárolt számlát adja meg a fizetés helyeként, továbbá az adásvételi (elő)szerződésekben tájékoztatja a vevőket a finanszírozóval létrejött hitelezési jogviszonyról, valamint a vevők hozzájárulását kéri a projekthitel futamidő előtti visszafizetéséhez, amely vevői hozzájárulások megszerzésétől abban az esetben el lehet tekinteni, ha a projekt keretében finanszírozott lakóingatlan végleges használatbavételi engedélye már rendelkezésre áll,
- g) a hitelfelvevő a projekthez kapcsolódó szállítói számlák kifizetéséhez a vevők által megfizetett vételár-részleteket – ideértve a foglaló összegét is – nem veszi igénybe.

IV.6. A lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek folyósításával kapcsolatos elvárások

26. Az MNB jó gyakorlatnak tartja, ha a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek finanszírozása során a hitel teljes összegének folyósítása szakaszosan, a projekt készültségi fokának, aktuális projektértékének arányában történik, és elvárja, hogy a fedezettség minden folyósításkor érje el a kockázatvállalási döntésben meghatározott százalékos minimum értéket.

27. A lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek finanszírozása során a kivitelezés valós ütemezett

műszaki és pénzügyi tartalmának szakszerű értékelése érdekében a projekt megítélésére alkalmas független műszaki szakértő bevonása szükséges. A független műszaki szakértő feladata a műszaki teljesítés, a vállalási határidők, a garanciális feltételek és a pénzügyi teljesítés ellenőrzése, a közbenső folyósítások előtt az arányos készülségi fok teljesítésének alátámasztásául benyújtott számlák alapján történő igazolása (collaudálás).

28. Az MNB a szakaszos folyósítások során minimum az alábbi folyósítási feltételek teljesülését, dokumentumok ellenőrzését várja el a finanszírozótól:

a) első folyósításkor:

- aa) hitelszerződés és biztosítéki szerződések aláírása, közjegyzői okiratba foglalása, valamint a biztosítékok érvényesíthetőségének joghatályos létrejötte,
- ab) jelzálogjog alapítására vonatkozó biztosítéki szerződések illetékes földhivatalnál történő benyújtása, és az érkeztetett példányok bemutatása,
- ac) társasházi alapító okirat tervezetének bemutatása,
- ad) a projektingatlanra vonatkozó, harminc napnál nem régebbi, az illetékes földhivatal által kiállított hiteles tulajdoni lap bemutatása, vagy a finanszírozó által a TakarNet rendszerből lekért e-hiteles tulajdoni lap megléte, amely igazolja, hogy az ingatlan per- és tehermentes, valamint, hogy a jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem széljegyre került,
- ae) terhelt ingatlan esetén, a finanszírozó által jóváhagyott terheken túl fennálló terhek törlését bizonyító vagy biztosító dokumentumok,
- af) egyéb fedezeti ingatlanokra (ha van) vonatkozó, harminc napnál nem régebbi, az illetékes földhivatal által kiállított hiteles tulajdoni lap bemutatása, vagy a finanszírozó által a TakarNet rendszerből lekért e-hiteles tulajdoni lap megléte, amely igazolja, hogy a jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem széljegyre került,
- ag) finanszírozó által elfogadott műszaki szakértői szerződés bemutatása,
- ah) műszaki szakértő által kiadott és a finanszírozó által elfogadott megvalósíthatósági tanulmány, zéró riport (az MNB jó gyakorlatnak tartja, ha a vonatkozó dokumentumok már a döntéshozatal során rendelkezésre állnak és figyelembevételre kerülnek),
- ai) műszaki szakértő által elfogadott fővállalkozói/generálkivitelezői szerződések bemutatása,
- aj) végleges építési (és bontási) engedély bemutatása,
- ak) végleges építési engedélynek megfelelő végleges és teljes kiviteli tervek bemutatása,
- al) megfelelő biztosítási összegű építési-szerelési/vagyonbiztosítás kötvény bemutatása, és a díjfizetés igazolása a projekt időtartamára,
- am) a finanszírozási költségek (kamat, kezelési költség, rendelkezésre tartási jutalék) fedezetéül szolgáló összeg zárolt óvadéki számlán történő elhelyezésének igazolása,
- an) a projekthez kapcsolódó számlák (pénzforgalmi, óvadéki, elkülönített stb.) megnyitása és a kölcsön, illetve biztosítéki szerződések szerinti összegek elhelyezése,
- ao) műszaki szakértő által készített első leihívást megelőző, az elvárt készülségfokot alátámasztó műszaki szakértői jelentés bemutatása,
- ap) a hitelfelvevő által benyújtott adóbevallások benyújtása, amelyek igazolják, hogy az ÁFA-

- visszatérítés helyeként a hitelfelvevő ÁFA-visszatérítési számlája került megjelölésre (amennyiben a nettó költség finanszírozására szolgáló hitelhez ÁFA-hitel is kapcsolódik),
- aq)* első folyósítás előtt teljesítendő, a hitelszerződésben meghatározott nettó önerő és annak ÁFA tartalma felhasználásának igazolása szerződések, számlák, kifizetési bizonylatok alapján, és az első folyósításig felhasználásra nem kerülő önerő óvadéki számlára történő befizetése,
 - ar)* a projekt keretében elkészülő ingatlan értékesítéséhez kapcsolódóan nem a finanszírozó által előzetesen elfogadott mintaszerződés alapján megkötésre került, már aláírt, ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi (elő)szerződések eredeti vagy színes módon szkennelt példányának benyújtása és a finanszírozó jogi szakértőjének támogató véleménye a megkötött adásvételi (elő)szerződéseket illetően azzal, hogy a projekthitel-szerződés aláírása után megkötésre kerülő szerződések esetében a finanszírozónak javasolt a jogi szakértői támogató véleményt egy mintaszerződés vonatkozásában megfogalmaznia, melyben foglaltaknak megfelelően szükséges a hitelfelvevőnek az adásvételi (elő)szerződéseket megkötnie, és amennyiben ettől a hitelfelvevő el kíván térni, abban az esetben a jogi szakértő ismételt bevonása szükséges,
 - as)* a hitelszerződésben meghatározott előértékesítés mértékének igazolása, tételes értékesítési kimutatás benyújtása a finanszírozó által elvárt tartalommal, mely legalább tartalmazza a szerződések azonosító adatain túl az értékesített ingatlanokhoz kapcsolódó adásvételi szerződésekből eredő pénzügyi tranzakciókat (esedékes vagy pénzügyileg teljesített foglaló, kötbér, előleg, vételár részlet stb.),
 - at)* aláírt, ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi (elő)szerződésekben meghatározott pénzügyileg esedékes foglalók és vételár részletek befizetése, átutalása a finanszírozónál vezetett zárolt számlára,
 - au)* a finanszírozó jogi szakértőjének támogató állásfoglalása a projekt jogi státuszáról (a projekt társaság, valamint a fedezetek jogi szempontú megfelelése),
 - av)* köztartozásmentesség igazolása;
- b)* közbenső folyósításkor:
- ba)* műszaki szakértő által készített – a beruházás végleges építési engedéllyel összhangban álló megvalósulását igazoló, a készültségi foknak megfelelő és az ezeket alátámasztó – közbenső jelentés és a teljesítések igazolása (collaudálás),
 - bb)* fedezeti ingatlanokra vonatkozó földhivatali határozat a jelzálogjog(ok) bejegyzéséről,
 - bc)* a korábbi, műszaki szakértő által készített közbenső jelentésben igazolt készültségi foknak megfelelő fő- és alvállalkozói kifizetések teljesítésének igazolása,
 - bd)* további előértékesítések igazolása és aktuális értékesítési kimutatás az első folyósításkor is elvárt formában,
 - be)* köztartozásmentesség fennállásának igazolása;
- c)* utolsó folyósításkor:
- ca)* az ingatlan műszaki állapotának utolsó szemle alapján számított 100%-os készültségét igazoló, a műszaki szakértő által készített végső értékelés (záró riport),
 - cb)* műszaki ellenőri igazolás a projekt műszaki átadás-átvételéről,

- cc) a korábbi, műszaki szakértő által készített közbenső jelentésben igazolt készültségi foknak megfelelő fő- és alvállalkozói kifizetések teljesítésének igazolása,
- cd) köztartozásmentesség fennállásának igazolása.

IV.7. A lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek monitoringjával kapcsolatos elvárások

29. A lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek monitoring tevékenységével összefüggő általános elvárásokat a 12/2018. (II. 27.) MNB ajánlás rögzíti. A különlegesen szoros monitoring keretében fokozott figyelmet indokolt fordítani a következő speciális indikátorokra, jellemzőkre:

- a) a projekt tervezett ütemben és minőségben történő megvalósítása,
- b) a projekt keretében elkészülő ingatlan értékesítéséhez kapcsolódóan megkötött adásvételi (elő)szerveződések száma és értékének alakulása, a tényleges és a hitelbírálat során elfogadott tervben szereplő eladási árak viszonya, ideértve a tervtől való jelentős (átlag)ár- vagy ütembeli elmaradás esetén a beavatkozási lehetőségek vizsgálatát is,
- c) a projekt keretében elkészülő ingatlan értékesítéséhez kapcsolódóan megkötött adásvételi (elő)szerveződések megfeleltetése és a fizetési ütemezés szerződés szerinti teljesítése [projekt (eladó) óvadéki számlájára határidőben történő befizetések],
- d) a projekt keretében elkészülő ingatlanhoz kapcsolódó TakarNet rendszerbeli tulajdoni lap változásáról szóló értesítések, ideértve az albetétesítési folyamat megfelelő nyomkövetését is,
- e) az építési-szerelési-, illetve vagyonbiztosítási szerződések megkötésének igazolása, a biztosítékokon hitelintézet javára alapított zálogjogról szóló értesítések biztosító általi visszaigazolása, valamint a biztosítási díjak díjfizetése,
- f) a hitelszerződésen túlmenően megkötött egyéb projektszerződések teljesülésének, illetve betartásának ellenőrzése,
- g) az építkezés befejezése után a használatbavételi engedély/hatósági bizonyítvány kiadása.

30. A finanszírozó a lakóingatlanfejlesztési célú projekt kivitelezési szakaszában különös gondot fordít az ingatlanfejlesztés előrehaladtával párhuzamosan a független műszaki szakértői jelentések tartalmára, az ingatlan műszaki készültségi fokára. Amennyiben a projektnél nem várt negatív esemény következik be (például jelentős költségtúllépés vagy határidő csúszás, kivitelezővel, partnerekkel kapcsolatos problémák, minőségi kifogások, egyéb kockázatok), úgy a finanszírozó részletesen elemzi a felmerült problémák okát, valamint az azok megoldására tett hitelfelvevői javaslatokat mérlegeli és elbírálja.

31. A finanszírozó a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitel futamideje alatt folyamatosan figyeli és legalább negyedévente dokumentálja a fedezetek értékében és érvényesíthetőségében (ideértve különösen a fedezetek meglétének, valamint az óvadék számlákra befizetett összegek rendszeres monitorozását is) bekövetkezett vagy várható változásokat. A finanszírozó a fedezetekkel kapcsolatosan rendelkezésre álló alapvető adatokat és információkat informatikai rendszerében naprakészen nyilvántartja. A folyamatban lévő építkezések esetén a fedezeti

érték megállapításakor mindenkor az értébecslésben szereplő aktuális állapot szerinti forgalmi érték és a műszaki szakértői riport alapján a készültségi fok és a projekt költségvetés szorzata szerint számított érték közül az alacsonyabbat szükséges figyelembe venni.

32. Az MNB rendkívüli monitoring elvégzését várja el a 12/2018. (II. 27.) MNB ajánlásban, a projekthitelekkel összefüggésben részletezett jelentős hitelkockázat növekedési eseményeken felül, az alábbi esetek bekövetkezése esetén is:

- a) az építésre vonatkozó szükséges engedélyekkel és jogosultságokkal kapcsolatos bármilyen akadály felmerülése,
- b) jelentős jogvita, bírósági, választott bírósági, közigazgatási eljárás megindítása a hitelfelvevőt, illetve a projektet illetően,
- c) a hitelfelvevő, illetve, amennyiben releváns, a projekttársaság és a szponzor tulajdoni viszonyainak, illetve ezek fő szerződéses partnereinek lényeges változása,
- d) a projekttel, a szponzorokkal szemben megjelent negatív médiaesemények bekövetkezése,
- e) a megállapított biztosítéki szerkezettel, különösen a bevont biztosítékok érvényesíthetőségével kapcsolatos bármely nehézség felmerülése.

33. Amennyiben a rendkívüli monitoring eredménye alapján hitelkockázat növekedés állapítható meg, de az nem jelentős és arra való tekintettel az adott pénzügyi eszköz nem kerül átsorolásra az élettartami várható hitelezési veszteségre tekintettel történő értékvesztés képzést szükségessé tevő kategóriába, az IFRS 9 értékvesztési előírásainak alkalmazásával összefüggő kérdésekről szóló 12/2017. (XI. 6.) MNB ajánlás [a továbbiakban: 12/2017. (XI. 6.) MNB ajánlás] 12. pontjával összhangban a 12 havi várható hitelezési veszteségre tekintettel történt értékvesztés felülvizsgálata továbbra is elvárt. Azonban, ha a rendkívüli monitoring eredménye jelentős hitelkockázat növekedést állapít meg, az IFRS9 5.5.3 pontja alapján és a 12/2017. (XI. 6.) MNB ajánlás IV. pontjában foglaltakkal összhangban elvárt, hogy az eszköz átsorolásra kerüljön az élettartami várható hitelezési veszteségre tekintettel történő értékvesztés képzést szükségessé tevő kategóriába.

IV.8. A lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelekhez kapcsolódó vevőoldali finanszírozással összefüggő elvárások

34. Az MNB elvárja, hogy a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitel keretében finanszírozott ingatlanok vevőinek finanszírozása során a hitelintézet – aszerint, hogy a lakóingatlanfejlesztési célú projekt általa vagy más hitelező által finanszírozott – a 35-37. pontban rögzített elvárások figyelembevételével határozza meg belső szabályzatát és gyakorlatát.

35. Saját és idegen projektfinanszírozás esetében is elvárt, hogy a hitelintézet a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitel keretében finanszírozott ingatlanok vevőivel szembeni kockázatvállalása előtt ellenőrizze, hogy az ingatlan adásvételi szerződés a megfelelő formában és tartalommal került megkötésre. Elvárt továbbá, hogy a fizetés helyeként a projekt (eladó)

zárolt óvadéki számlája kerüljön feltüntetésre.

36. A lakóingatlanfejlesztési célú projekthitel keretében finanszírozott ingatlanok vevőivel szembeni kockázatvállalás tekintetében az MNB elfogadhatónak tartja a projekt műszaki szakértő által igazolt készültségi fokához illeszkedő szakaszos folyósítást, amennyiben a hitelösszegek a kockázatmegosztás érdekében a finanszírozó által zárolt számlára kerülnek folyósításra, biztosítva ezzel, hogy kizárólag a kapcsolódó projekthitel törlesztésére kerülhessenek felhasználásra. Továbbá az MNB elvárja, hogy a projekt készültségi fokához illeszkedő folyósításokhoz a hitelintézet legalább műszaki szakértői jelentés/riport benyújtását írja elő, amely legalább a finanszírozó által meghatározott készültségi fokot igazol.
37. Az MNB elvárja, hogy amennyiben a hitelintézet egy nem általa finanszírozott lakóingatlanfejlesztési célú projekthitel keretében épített lakóingatlan vevőjével szemben vállal kockázatot, a folyósításhoz legalább az alábbi feltételek teljesítését írja elő:
- a) végleges, aláírt adásvételi szerződés,
 - b) az illetékes földhivatal által érkeztetett végleges használatbavételi engedély/hatósági bizonyítvány benyújtása,
 - c) az illetékes földhivatal által érkeztetett társasházi alapító okirat tervezet benyújtása,
 - d) olyan értébecslés (műszaki szakértői jelentés/riport), amely legalább 90%-os készültségi fokot igazol,
 - e) a projektfinanszírozó bank által kiállított feltételes törlési nyilatkozat a finanszírozandó ingatlanon meglévő biztosítékai vonatkozásában.

V. Záró rendelkezések

38. Az ajánlás a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 13. § (2) bekezdés *i*) pontja szerint kiadott, a felügyelt pénzügyi szervezetekre kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz. Az MNB által kiadott ajánlás tartalma kifejezi a jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat.
39. Az ajánlásnak való megfelelést az MNB az általa felügyelt pénzügyi szervezetek körében az ellenőrzési és monitoring tevékenysége során figyelemmel kíséri és értékeli, összhangban az általános európai felügyeleti gyakorlattal.
40. Az MNB felhívja a figyelmet arra, hogy a pénzügyi szervezet az ajánlás tartalmát szabályzatai részévé teheti. Ebben az esetben a pénzügyi szervezet jogosult feltüntetni, hogy vonatkozó szabályzatában foglaltak megfelelnek az MNB által kiadott vonatkozó számú ajánlásnak. Amennyiben a pénzügyi szervezet csupán az ajánlás egyes részeit kívánja szabályzataiban megjeleníteni, úgy az ajánlásra való hivatkozást kerülje, illetve csak az ajánlásból átemelt részek tekintetében alkalmazza.

41. Az MNB a jelen ajánlás alkalmazását 2022. december 1-jétől, az ezen időponttól, újonnan nyújtott lakóingatlanfejlesztési projekthitelek és vevőoldali finanszírozások tekintetében várja el az érintett pénzügyi szervezetektől.
42. 2022. december 1-jén hatályát veszti a lakóingatlanfejlesztési célú projekthitelek kezeléséről szóló 1/2021. (I. 27.) számú MNB ajánlás.

Dr. Matolcsy György sk.
a Magyar Nemzeti Bank elnöke