

Kormányzati adósmentő csomag

A korábbi időszak devizakölcsönzése következtében kialakult társadalmi szintű probléma kezelése, az egyes devizák jelentős árfolyam-ingadozási hatásának átmeneti tompítása és ezzel a devizakölcsönrel rendelkezők helyzetének kiszámíthatóbbá tétele érdekében az Országgyűlés 2011. június 20-án elfogadta a **devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítési rendjéről szóló törvényt.**

Az alábbiakban a program első pillérét, az **árfolyamrögzítés rendszerével kapcsolatos tudnivalókat** mutatjuk be. Az árfolyamrögzítés rendszeréhez **2011. december 31-ig csatlakozhattak** azok a devizahitel-adósok, akik a jogszabályban foglalt feltételeknek megfeleltek.

Az árfolyamrögzítés rendszerének lényege

Az árfolyam rögzítése esetén a devizahitelek fizetési terhei egy átmeneti időszakra annyiban mérséklődnek, hogy **a forint/deviza árfolyam-változások hatásai a hitel törlesztőrészeiben egy átmeneti – maximum 36 hónapos – időszakra nem jelennek meg.** Az átmeneti időszak lejáratát követően azonban újra az aktuális piaci árfolyam lesz a mérvadó, azaz a hitelt a korábbi feltételek szerint kell törleszteni tovább. Az árfolyamrögzítés időszaka alatt felhalmozódott különbség lényegében további hitelfelvételt jelent, amelyet kamatokkal együtt, havi részletekben kell visszafizetni.

Jó ha tudja, hogy.....

- az árfolyam rögzítésének időszaka alatt **csak az árfolyamváltozások hatásai szűnnek meg** időlegesen, de az érvényes devizahitel szerződéstől függően **a kamatváltozásokat a bank érvényesítheti.**

Milyen hitelszerződésekre vonatkozik az árfolyamrögzítési program?

Az árfolyamrögzítés rendszeréhez azok a természetes személy adósok **csatlakozhattak, akiknek a** devizaalapú hitelszerződésük fedezete Magyarország területén lévő lakóingatlanon bejegyzett jelzalog, vagy állami készfizető kezesség vállalás („fészekrakó” hitel néven a köztudatba kerülő hitel).

A rögzített árfolyam az EUR, CHF és YEN alapú hitelekre vonatkozik. A rögzítés mértéke:

- **euro hitelek esetén 250 forint/euro,**
- **svájci frank hitelek esetén 180 forint/ svájci frank és**
- **japán jenben fennálló hiteleknél 200 forint/100 jen.**

Akik a programban részt vesznek, hiteleiket ezen az árfolyamon **törlesztik három évig, de legkésőbb 2014. december 31-ig.**

Az árfolyamrögzítés lehetőségével csak azok a devizában eladósodott lakossági ügyfelek élhetnek, akik a felsorolt valamennyi feltételnek megfelelnek az első rögzített árfolyamon történő törlesztéskor:

- olyan jelzáloghitelük van, amely **lakóingatlanon** alapított zálogjoggal, vagy állami készfizető kezességgel („fészekrakó” hitel) fedezett;
- a rögzített árfolyamon való törlesztés kezdőnapjáig **nincs 90 napnál hosszabb ideje fennálló törlesztési elmaradásuk** (egy ingatlanon fennálló több jelzálogjog esetén, valamennyi követelés tekintetében követelmény);
- **a hitelt** bár deviza alapon vették fel, **forintban törlesztik**;
- **nem vesznek részt** már **más hitelkönnyítő programban**, (így például a bank által biztosított tőketörlesztési moratórium, egyéb adósságrendező hitelszerződés, áthidaló kölcsön, stb.), melynek eredményeként egy meghatározott időszakra kisebb havi törlesztőrészlet megfizetésére kötelesek;
- a hitelszerződésben fedezetül felajánlott ingatlannak a bank által meghatározott forgalmi értéke **nem haladta meg a 30 millió forintot** a fedezetként történő elfogadáskor; és
- és a fedezetül szolgáló **ingatlan nem áll végrehajtási eljárás alatt**.

Az árfolyamrögzítés lehetőségét az adós akár valamennyi fennálló hitelszerződésére igényelhetette, amennyiben azok a fentebb írt feltételeknek megfelelnek.

Jó ha tudja, hogy

- amennyiben Önnek 90 napnál hosszabb ideje késedelmes tartozása áll fenn, de azt a fix árfolyamon történő törlesztés kezdő időpontja előtt rendezni tudja oly mértékben, hogy az 90 nap alá csökkenjen, akkor a programban részt vehet. Ekkor és abban az esetben, ha Önnek 90 napnál rövidebb ideje fennálló késedelmes tartozása van, a késedelmes, fennálló tartozás rögtön a program részeként működő „gyűjtőszámlahitel” terhére íródik. Ezzel késedelmes fennálló tartozása megszűnik.
- **gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés** kötése után tehető meg közjegyző előtt az a tartozáselismerő nyilatkozat, amelyet ha bemutat a pénzügyi intézménynek, az azt követő második törlesztési hónapban megkezdődik a fix törlesztés.

A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitel-keretszerződés és működése

Az árfolyamrögzítés időtartama alatt a gyűjtőszámlán halmozódik fel a rögzített és a tényleges piaci árfolyam eltéréséből adódó különbözet. A különbözetet a pénzügyi intézmény a gyűjtőszámlán **forintban** tartja nyilván, a felgyülemlett összeget és kamatait az adósnak szintén forintban kell **törlesztenie, de csak a 3 év lejáta után, legkésőbb 2015. január 1-től kezdve.**

A gyűjtőszámla megnyitása tehát lényegében egy **új, késleltetett törlesztésű forinthitel felvételét jelenti**, melynek **kamatozása** a rögzítés időtartama alatt **3-havi BUBOR**-ral (Budapesti Bankközi Forint Hitelkamatláb) egyenlő. A rögzítési időszak után azonban ennek a hitelnek a kamata piaci kamatozásává válik, mértéke megegyezik majd a bank által nyújtott, a devizaalapú kölcsönnel azonos célú forinthitel kamatával. A gyűjtőszámlahitel-tartozás az annuitás szabályai szerint havi törlesztési kötelezettséget jelent, amit az adósnak a devizahitel-törlesztése mellett kell teljesítenie.

A visszafizetés „képlete” tehát a következő:

Az **árfolyamrögzítés időszaka alatt** az adós fizeti = a devizahitelét a **rögzített árfolyamon**
 Az árfolyamrögzítés időszaka **után** az adós fizeti = a devizahiteléből még fennálló tartozását
 immár az **aktuális forint/deviza árfolyamon** + a **gyűjtőszámlán felhalmozódott összegeket**

+ annak **kamatait** a szerződésben rögzített futamideig.

A **gyűjtőszámlahitel törlesztésének futamideje** illeszkedik az adós devizahitel-szerződésének futamidejéhez annyiban, hogy annál **nem lehet rövidebb. Hosszabb** azonban **igen**, a bank ugyanis úgy köteles megállapítani ennek futamidejét, hogy a **visszafizetés ne jelentsen aránytalanul magas havi törlesztési terhet az adós számára**. Ez gyenge forint esetén a futamidő évekként történő meghosszabbítását is eredményezheti.

Hogyan hat a deviza/forint árfolyam változása a gyűjtőszámlán felhalmozódó összegre?

A tényleges és a rögzített árfolyam közötti különbség mértéke a forint devizához képesti gyengülésétől és erősödésétől függően változik. Elképzelhető, hogy a rögzítés három éves időtartama alatt lesz olyan periódus, amikor a svájci frank, az euro vagy a jen árfolyama a rögzített árfolyam alá csökken (forint erősödés), de lesz olyan is – és jelenleg inkább ez a tendencia – hogy a tényleges piaci árfolyam jóval meghaladja a rögzítettet (forint gyengülés).

Ennek alapján:

- amennyiben a rögzített árfolyam tartósan alacsonyabb a tényleges piacinál **az árfolyamrögzítési időszakot követően az adósnak törlesztenie kell a gyűjtőszámlán felhalmozott összeget és annak kamatait is**. A gyűjtőszámlán felhalmozódó összegért kezességet vállal a Magyar Állam.
- **fordított esetben**, tehát ha a rögzített árfolyam magasabb, az adós akkor is a rögzített árfolyamon teljesíti a havi törlesztést, **de a többletfizetés a gyűjtőszámlahitel törlesztésére kerül elszámolásra**.

Fontos, hogy **az adós** függetlenül az árfolyam számára kedvező vagy kedvezőtlen alakulásától **a 36 hónap alatt a rögzített árfolyamon törleszt**.

Ez alól kivétel, ha tartósan erős forint mellett a gyűjtőszámla egyenlege még a 36 hónap lejáratát megelőzően megszűnik, mert akkor az adós a rögzített árfolyamnál kedvezőbb piaci árfolyam mellett törleszt tovább.

Jó ha tudja, hogy

- a felhalmozódó hitelrészletek átváltására kedvezőtlen forint árfolyamon, törlesztésére pedig magas kamatlábon is sor kerülhet;
- az árfolyam alakulása és a forint egyes devizákhoz képesti erősödése/gyengülése olyan tényezők, melyek előre nem láthatóak, a programba való belépés kedvező kimenetele tehát nem garantálható.
-

Határidők számítása – milyen időszakra vonatkozik az árfolyamrögzítés?

A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó keretszerződés megkötését legkésőbb **2011. december 31-**ig lehetett írásban **kezdeményezni**. Ezután a programba már nem lehet bekapcsolódni, kiszállni pedig csak a teljes hiteltartozás végtörlesztésével lehet.

Az árfolyamrögzítés választása esetén a **fix árfolyamon történő törlesztés** mindenki számára **36 hónapos futamidőre** (azaz három évre) biztosított.

A rögzített árfolyam melletti törlesztés **kezdő időpontja** a jogszabály megfogalmazása szerint: „a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeretszerződés alapján a hiteladós által tett, közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat pénzügyi intézmény részére történő

átadás időpontját követő, a devizakölcsön törlesztésére vonatkozó soron következő második törlesztési esedékességi nap”.

Egy **példával illusztrálva** ez azt jelenti, hogy ha Ön devizahitel-szerződése alapján minden hónap 5-én törleszt, és a tartozáslismerő nyilatkozatot 2012. január 4-én bemutatja a bankban, akkor - még január 5-én nem, de - az februári törlesztést már a fix árfolyamon teljesíti. Ennél a példánál maradva, ha nyilatkozatát csak január 6-án – a havi rendszeres törlesztési napot követően – sikerül leadni, akkor először csak márciusban - *soron következő második törlesztési esedékességi napon* - tud a rögzített árfolyam szerint fizetni, hiszen az első törlesztési esedékességi nap ebben a változatban február 5-e lesz.

A **záró időpont** a kezdő időponttól számított **36 hónap, de legkésőbb 2014. december 31-e**. Fontos határidő **2015. január 1-e**, legkésőbb ettől az időponttól az adós a hitelt **újra a tényleges árfolyamon** törleszti tovább, és megkezdí a gyűjtőszámlán felhalmozott összeg egyidejű törlesztését is.

Milyen költségei vannak az árfolyamrögzítő programban való részvételnek?

A hitelkeret-szerződés megkötéséért, és az azt megelőző hitelbírálatért, továbbá a szerződésszerű teljesítése esetén a pénzügyi intézmény az adóssal szemben semmilyen járulékot vagy díjat (pl. külön számlavezetési díj) nem érvényesíthet az ügyleti kamaton kívül. Ugyancsak **nem érvényesíthet költséget** a pénzügyi intézmény, ha a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötése miatt maga az eredeti **devizakölcsön-szerződést is módosítani kell**.

A keretszerződés megkötését követően szükség van azonban egy **közjegyző előtt tett tartozáslismerő nyilatkozatra**, melyet át kell adni a pénzügyi intézménynek. **E nyilatkozat megtételének közjegyzői munkadíjat és költségét a hitelező köteles állni, tehát a programban való részvételnek a hiteladós számára nincs költsége.**

Hogyan történik a devizahitelszerződésből és a gyűjtőszámlahitelkeret-szerződésből fennálló tartozás törlesztése a rögzítés időszakát követően?

Amennyiben belépett a programba, a rögzítés periódusának megszűnését követően – de legkésőbb 2015. január elsejétől – az Ön havi fizetési kötelezettsége **két részből** tevődik majd össze.

- Az **egyik**: a **devizahitelszerződés törlesztése**, mely újra az aktuális, **piaci árfolyamon** történik. Mivel a forint/devizák egymáshoz képesti árfolyamának alakulása nagyon változó, megjósolhatatlan, hogy a rögzítés lejártát követően milyen mértékű lesz a devizahitel törlesztő részlete.
- A **másik**: a **gyűjtőszámlahitelkeret-szerződésből** eredő fizetési kötelezettség, mely abban az esetben áll fenn, ha a gyűjtőszámlán tartozás halmozódott fel a rögzítés időszaka alatt. Ez esetben a gyűjtőszámlahitel után fizetendő törlesztőrészlet mértékét a hitelt nyújtó bank úgy köteles megállapítani, hogy a gyűjtőszámlahitel után fizetendő törlesztőrészlet – a kamattal és egyéb költségekkel együtt – **nem haladja meg a rögzítés periódusa alatt fizetett utolsó törlesztőrészlet 15%-át**.

Ha tehát a rögzítés időszakában utolsó részletként 70.000 forintot fizetett, akkor a gyűjtőszámlahitel törlesztése mértékét $70.000 \times 0,15$ vagyis maximum 10.500 forintban állapíthatják meg. Ez az összeg tartalmaz tőkét és kamatot is.

Míg a devizahitel törlesztése az eredeti szerződés szerinti futamidő szerint folytatódik tovább, a gyűjtőszámlahitel futamideje a bemutatott törlesztési korlátok figyelembevételével kerül meghatározásra, de **nem lehet hosszabb, mint az eredeti devizakölcsön futamideje +30 év**. További korlát, ami a két hitel törlesztésére együtt érvényes az, hogy a törlesztés futamideje legfeljebb a hiteladós 75. életévének betöltéséig terjedhet. A hiteladós 75. életévét meghaladhatja a gyűjtőszámlahitel futamideje abban az esetben, ha több hiteladós van az eredeti deviza alapú hitelszerződésben, és legalább egy hiteladós nem tölti be a 75. életévét a gyűjtőszámlahitel futamideje alatt.

E két futamidő korlát a gyűjtőszámlahitelszerződés mértékére meghatározott 15%-os plafonnál is erősebb, így amennyiben e két határidő másként nem lenne betartható, akkor a hitelező jogosult a 15%-ot meghaladó mértékben megállapítani a gyűjtőszámlahitel után fennálló fizetési kötelezettséget.

Jó ha tudja, hogy

- a hitelező a rögzített árfolyam **záró időpontjától számított 15 napon** belül köteles írásban értesíteni az adóst a gyűjtőszámlahitel-szerződés futamidejéről és első kamatperiódusára érvényes havi törlesztőrészlet forint összegéről.

Csak a fenti ütemezésben törleszthető a gyűjtőszámlahitel-szerződés?

A vonatkozó jogszabály értelmében az adós kérheti bankjától, hogy a gyűjtőszámlán felhalmozódott összeg törlesztésére a fentebb meghatározott **mértéket (15%) meghaladó mértékben** kerüljön sor. Abban az esetben tehát, ha Ön a rögzítés időszaka után biztonsággal tudja magasabb összeg fizetését is vállalni, akkor erről **írásban kell, hogy értesítse bankját a rögzítés záró időpontját megelőző legalább 60 nappal**. Erre irányuló kérelmében meg kell, hogy határozza azt is, melyik az a magasabb összeg melynek törlesztését vállalja. Amikor ezt kalkulálja, vegye figyelembe, hogy a devizahitel szerződéséből fennálló fizetési kötelezettségét is teljesítenie kell!

A döntést a leírtak szerint ráér majd később is meghozni, hiszen az előzetes értesítés csak a rögzítés lejártát megelőző 3-4. hónapjában kell majd elküldenie.

Az alábbi kitalált példa illusztrálja a fizetési kötelezettség alakulását az árfolyamrögzítés időszakának lejártát követően:

Eredeti hitelszerződés feltételei

A felvett hitel összege	16 000 000 Ft (100.000 CHF)
A felvétel időpontja	2007. január.
A hitel futamideje	180 hónap
A kamat mértéke*	6 %
Az árfolyam mértéke a felvételkor	160 Ft/CHF
Első törlesztőrészlet mértéke	135 000 Ft

*A kamat – a hitelkonstrukció függvényében – változhat, még a rögzítés időtartama alatt is!

Az árfolyamrögzítés időszaka alatt

A rögzített árfolyamon (180 Ft/CHF) fizetett törlesztőrészlet	152 800 Ft
Hátralévő futamidő	121 hónap

Tőketartozás	17 582 600 Ft
--------------	---------------

Az árfolyamrögzítés időszakának lejártával

Árfolyamvédelem utáni devizahitel törlesztőrészlet (230 Ft/CHF mellett)	195 200 Ft
Tőketartozás a rögzített árfolyam alkalmazásának időszaka után	13 885 100 Ft
Gyűjtőszámlahitel tőketartozás (folyamatos 230 Ft/CHF-fel számolva)	1 676 800 Ft
Gyűjtőszámlahitel havi törlesztőrészlet	22 800 Ft
Gyűjtőszámlahitel hátralévő futamidő	114 hónap
Teljes havi törlesztés együttes összege	218 000 Ft

A példa csak illusztráció ahhoz, hogy milyen várható fizetési tételekkel kell számolni. Nem kalkulál az egyedi paraméterekkel, sem az időközben bekövetkező kamatváltozásokkal és a rögzítés időpontjától kezdve folyamatosan 230 Ft/CHF piaci árfolyamot feltételez.

Mi történik a rögzített időszak alatti késedelmes törlesztés esetén?

A programban való részvétel az **adós részéről** azzal a **kötelezettséggel** jár, hogy a fix árfolyamon számolt **törlesztőrészleteket rendszeresen fizeti**. Amennyiben ezzel 90 napot meghaladó késedelembe esik, vagy a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést súlyosan megszegi, a pénzügyi intézmény a szerződést **felmondhatja**. Ez az adós számára az árfolyamrögzítés megszűnését és a gyűjtőszámlán addig felhalmozódott összeg azonnali, egyösszegű kifizetését jelenti. A banki felmondás azonban a nemfizető adós eredeti, devizahitel-szerződésére vonatkozó felmondást is megalapozza.

Fontos, hogy tudja

- a programba belépést követően, a megállapított törlesztőrészletekre a **fizetési kötelezettsége továbbra is folyamatosan fennáll;**
- **ha késedelembe esik, a 91. napon a bank felmondja a szerződést és egy összegben esedékes lesz a teljes tartozás!**