

Kérdések / válaszok

Jelen tájékoztatás nem ad teljes körű leírást a program feltételeiről. Az NHP Zöld Otthon Program (NHP ZOP) részletes terméktájékoztatója a Magyar Nemzeti Bank honlapján érhető el. Emellett felhívjuk a figyelmét arra, hogy a hitelintézetek a terméktájékoztató feltételein túl további követelményeket is támaszthatnak a hitel vonatkozásában, így minden esetben érdeklődjön a bankok honlapján, ügyfélszolgálatán az Ön számára elérhető lehetőségeket illetően.

1. Kik vehetnek részt a programban?

Az NHP ZOP keretében kizárólag belföldi, vállalkozási tevékenysége körén kívül eljáró természetes személy (fogyasztó) igényelhet lakáshitelt. A programban egy fogyasztó kizárólag egy lakáshitel adója, illetve adóstársa lehet (kivételt jelent ez alól az adóstársak válása, az öröklés útján átszállt fizetési kötelezettség, illetve a családi otthonteremtési kamattámogatással (OTK-támogatás, a továbbiakban „zöld CSOK”) érintett maximális hitelösszeget felül igényelt, külön lakáshitelszerződésben megkötött NHP ZOP lakáshitel).

2. Milyen célra lehet felvenni NHP ZOP kölcsönt?

A program keretében kizárólag energiahatékony új lakóház saját építésére (ideérve a telek megvásárlását is) vagy építés alatt álló, illetve már elkészült ház/lakás megvásárlására nyújtható hitel. Az építési telek megvásárlására és azon ház/lakás építésére kizárólag egy hitelszerződés keretében nyújtható hitel azzal, hogy az építési telek lakáshitelből finanszírozott vételár(része) nem haladhatja meg a szerződésben rögzített hitelösszeg 50 százalékát. Gépkocsitároló vagy tároló vásárlása/építése egyidejűleg akkor finanszírozható, amennyiben az azonos helyrajzi számon (építés esetén építési telken), többlakásos lakóépület esetén azonos lakóépületben található.

További elvárás, hogy csak olyan új lakás vásárlásához/építéséhez nyújtható lakáshitel, amiben a tulajdonos adós az utolsó folyósítást követően legalább 10 évig életvitelszerűen lakik.

3. Ingatlan adásvételi előszerződés birtokában lehet hitelszerződést kötni?

Az NHP ZOP feltételrendszere ugyan nem zárja ki a lakáshitel-szerződés adásvételi előszerződés alapján történő megkötését, a hitelintézetek – kockázatkezelési és adminisztrációs okból – jellemzően csak végleges adásvételi szerződés megléte esetén kötnek lakáshitel-szerződést (állami családi otthonteremtési kamattámogatás – „zöld CSOK” – igénybevétele esetén a vonatkozó kormányrendelet ezt kifejezetten elő is írja). A kedvező kondíciókat biztosító NHP Zöld Otthon Hitelt, illetve az ehhez igénybevezető állami családi otthonteremtési kamattámogatást tehát csak végleges adásvételi szerződés birtokában megkötött hitelszerződéssel tudja „rögzíteni” a hitelt felvenni kívánó fogyasztó. A fentiekre tekintettel felhívjuk a figyelmet arra, hogy amennyiben az építés előtt/alatt álló lakás megvásárlására a fogyasztó csak adásvételi előszerződést köt, akkor számolnia kell azzal a kockázattal, hogy mire az ingatlan készültségi foka (továbbá a beruházó szerződéskötési gyakorlata) lehetővé teszi az adásvételi szerződés, valamint ezt követően a lakáshitel-szerződés megkötését, addigra esetleg az NHP ZOP keretösszege ki merül, így az NHP Zöld Otthon Hitel felvételének lehetősége, illetve a „zöld CSOK” elérhetősége megszűnik.

4. Mi történik, ha a lakás/ház eladásra kerül, és így nem teljesül az utolsó folyósítástól számított 10 éves bentlakási kötelezettség?

Amennyiben az ingatlan értékesítése miatt a bentlakási kötelezettség feltételei nem teljesülnek, úgy a fogyasztót ezzel kapcsolatban a hitel egyösszegben történő visszafizetésén (végtörlesztés) túl egyéb kötelezettség nem terheli.

5. Öröklés esetén az örökösre is vonatkoznak az életvitelszerű lakhatási szabályok?

A lakáshitel szerződésből eredő kötelezettségeket átvállaló örökösnek nem szükséges állandó lakcímen bejelentkeznie az ingatlanba.

6. A „zöld CSOK” igénybevétele esetén egy hitelszerződést kötnek a bankok?

Amennyiben az Adós által igénybe vett lakáshitel összege meghaladja a „zöld CSOK” – támogatással érintett – hitelösszeget, úgy a hitelintézetek a támogatott lakáshitel szerződésben megjelölt hitelösszegen felüli összegre külön szerződést kötnek az NHP ZOP keretében a fogyasztóval.

7. A „zöld CSOK”-kal érintett és az állami kamattámogatást nem tartalmazó hitel futamideje lehet eltérő?

Amennyiben az új lakás vonatkozásában „zöld CSOK” hitelszerződés is létrejön, úgy annak futamideje eltérhet a kamattámogatással nem érintett lakáshitel futamidétől (a 25 éves maximális futamidőn belül).

8. Hogyan igazolható a bentlakási feltétel teljesülése?

A saját lakhatási cél teljesülését az új lakásban tulajdoni részesedést szerző adósnak állandó lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal kell igazolnia.

9. Milyen ingatlan minősül új lakásnak?

Új lakás az építési munkáktól kezdődően az újonnan épített, a lakhatás feltételeinek megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel, amelynek használatba vételéhez hatósági eljárás (használatba vételi engedély, használatba vétel tudomásulvételi hatóság bizonyítvány) szükséges, ideértve a tanyán vagy birtokközpontban található lakóépületet is.

10. Milyen energetikai besorolás esetében tekinthető az új lakás energiahatékonyak?

Az új lakás akkor minősül energiahatékonyak, amennyiben az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet szerint meghatározott összesített energetikai jellemző számított értéke (primer energiaigény) 2022. április 19-től megkötött

hitelszerződések esetében az új lakás hasznos alapterületére vonatkoztatva legfeljebb 80 kWh/m²/év (kivéve a 2022. április 5-ig benyújtott kérelmek, amelyek esetén még elegendő a legfeljebb 90 kWh/m²/év igazolása), továbbá az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet BB (azaz közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynek megfelelő) vagy annál jobb energetikai minőségi szerinti besorolással rendelkezik.

11. A programban előírt energetikai elvárást milyen dokumentumokkal szükséges igazolni?

Az energetikai elvárásoknak való megfelelést készlakás vásárlása esetén az energetikai tanúsítvány alapján, egyéb esetben a műszaki dokumentációban szereplő előzetes energetikai számítást alapul véve szükséges igazolni. Utóbbi esetben a használatbavételi engedélyt követően az energetikai tanúsítvány alapján is ellenőrizni kell a programban előírt energetikai elvárásoknak való megfelelést.

12. Milyen hitelek kiváltására van lehetőség a program keretein belül?

Csak az NHP ZOP keretében kötött lakáshitel váltható ki, egyéb hitel kiváltása nem lehetséges. Kizárólag új hitelszerződések köthetők, a program indulását megelőzően kötött hitelszerződések nem vonhatók be a programba.

13. Milyen esetben igényelhető állami kamattámogatás a program keretében felvett hitelösszeghez („zöld CSOK” hitelrész)?

A Kormány döntése alapján az NHP ZOP keretében felvett hitelhez is van lehetőség állami családi otthonteremtési kamattámogatás (OTK-támogatás) igénybevételére egy bizonyos összeghatárig (kétfgyermekes családok esetén a hitelösszeg 10 millió forintjáig, háromgyermekesek számára 15 millió forintig), melynek feltételeit az OTK-támogatásra vonatkozó jogszabály tartalmazza.

14. Milyen összegű hitelek igénylésére van lehetőség?

Az NHP ZOP hitel összege nem haladhatja meg a 70 millió forintot (a kamattámogatott „zöld CSOK” hitelrésszel együtt sem).

15. Milyen mértékű kamatot számíthat fel a hitelintézet?

A lakáshitel ügyleti kamata a teljes futamidő alatt legfeljebb 2,5 százalékos rögzített éves hitelkamat lehet, ugyanakkor az adós által fizetendő éves költség (azaz a THM) ennél magasabb is lehet. Az ügyleti kamaton felül felszámítható díjakat, költségeket az alábbi táblázat tartalmazza:

elnevezés	mérték
ügyleti kamat	legfeljebb 2,5%
folyósítási díj	a hitelösszeg 0,75 százaléka, de a hitelszerződések számától függetlenül összesen legfeljebb 100.000,- forint
elő- és végtörlesztési díj	legfeljebb az elő-, illetve végtörlesztett összeg 1 százaléka, de alkalmanként és lakáshitelenként legfeljebb 30.000,- forint, ugyanakkor a lakástakarék-pénztári szerződés alapján történő törlesztés díjmentes
közjegyzői díj	jogszabály szerint
értékbecslési díj	hitelintézet hirdetménye szerint
helyszíni szemle díja	hitelintézet hirdetménye szerint
tulajdoni lap lekérdezésének díja	jogszabály szerint
térképmásolat díja	jogszabály szerint
jelzálogjog bejegyzési, - törlési díj	jogszabály szerint
hitelfolyósítással összefüggő banki átutalás díja	hitelintézet hirdetménye szerint

16. Milyen futamidő mellett igényelhető finanszírozás?

A program keretében legfeljebb 25 éves futamidejű lakáshitelek folyósítására van lehetőség.

17. Kell-e igazolni a hitel felhasználását?

A hitelcélnek megfelelő felhasználást az adósnak az NHP ZOP-ra vonatkozó terméktájékoztatóban és a hitelintézet által meghatározott dokumentumokkal kell igazolnia, a hitelintézetnek pedig ezt ellenőriznie kell a hitel folyósítása előtt.

18. Hogyan hasznosítható a hitelből vásárolt (épített) új lakás?

A hitelből megvásárolt, illetve épített lakásnak azon adós tartós lakhatását kell szolgálnia, aki a hitelből kifizetett összeg felhasználásával tulajdont szerez a lakásban. A lakáshitel futamideje alatt az új lakás nem idegeníthető el (nem adható el, tulajdonjoga másra át nem ruházható), továbbá haszonélvezeti jog (ide nem értve a tulajdonos adós egyenesági hozzátartozója javára alapított haszonélvezeti jogot) sem alapítható az új lakáson ezen időszakon belül. A lakás nem adható bérbe a lakáshitel utolsó folyósítását követő 10 éven belül.

19. Kik szerezhethetnek tulajdont a hitelből vásárolt (épített) új lakásban?

A hitelből megvásárolt, illetve épített lakásban kizárólag a hitel (valamely) adósa szerezhethet tulajdont. Amennyiben a lakáshitelnek több adósa is van, úgy az adóstársak között a tulajdoni részarány szabadon meghatározható (ide értve azt az esetet is, hogy valamely adóstárs nem szerez tulajdont). Az új lakásnak a lakáshitel ezen adósain kívül egyéb tulajdonosa nem lehet, kivéve ha valamely személy örökléssel szerez tulajdont, megengedett továbbá a tulajdonos adós gyermekének tulajdonszerzése.

20. Fogja az MNB ellenőrizni az NHP ZOP keretében folyósított kölcsönöket a hitel futamideje alatt?

Az MNB jogosult a lakáshitel MNB által előírt feltételeknek való megfelelését ellenőrizni. Ennek érdekében bármikor betekinthez az adott fogyasztóval kötött lakáshitel-szerződésbe, és egyéb, a hitelfelhasználásra vonatkozó dokumentumokba, valamint közvetlenül a fogyasztótól is kérhet tájékoztatást.

21. Mely bankok vesznek részt a programban?

Az MNB az NHP ZOP-ban meghatározott célok teljesülésének elősegítése érdekében a program keretében nyújtott lakáshiteleket „NHP Zöld Otthon Hitel” tanúsító védjeggyel látja el.

Az MNB a védjegy használatára jogosult hitelintézet, levelezett

hitelintézet megnevezését az MNB honlapján teszi közzé. A részt vevő hitelintézetek listája a „Bankot választok” pont alatt található.

22. Kell-e önerő?

Az MNB nem határoz meg közvetlenül előírást a hitelintézetek számára az önerő tekintetében, azt a kölcsönt folyósító hitelintézet az adósságfék szabályok mentén, saját üzletpolitikája és kockázatvállalási hajlandósága függvényében, egyedileg határozza meg.

23. Milyen biztosítékokat követelhet meg a bank?

A lakáshitelből finanszírozott ingatlannak a lakáshitel-szerződésből eredő követelés biztosítékát kell képeznie oly módon, hogy arra a hitelintézet javára jelzálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni, amelyet a lakáshitel utolsó folyósításától számított 10 évig fenn kell tartani. További biztosítékot a hitelintézetek a tevékenységükre vonatkozó jogszabályi előírásoknak és üzletpolitikájuknak megfelelően követelhetnek meg, azonban óvadéki betét, vagy értékpapír nem képezheti a lakáshitel biztosítékát.

24. Mennyi idő alatt kell a hitelintézeteknek elbírálni a hitelkérelmet?

A hitelbírálati határidő új lakás vásárlása esetén nem haladhatja meg a hitelkérelem hiánytalan befogadását követően az értékbecslés rendelkezésre állásától számított 15 munkanapot, új lakás építése esetén 25 munkanapot. Amennyiben az NHP ZOP keretében folyósított lakáshitelhez OTK-támogatás („zöld CSOK”) is kapcsolódik, a hitelbírálati határidő új lakás vásárlása esetén további 5 munkanappal, új lakás építése esetén további 15 munkanappal meghosszabbodik.

25. Az NHP ZOP keretében elérhető hitelek Minősített Fogyasztóbarát Lakáshitelek (MFL)?

A programban elérhető hitelek nem rendelkeznek ilyen minősítéssel, ugyanakkor számos fogyasztóbarát feltétel került beépítésre a programba. A program fogyasztóbarát rendelkezései között említhetjük a maximalizált költségeket és az adóstájékoztatási elvárásokat a

hitelintézzettel szemben (termékismertető, dokumentum ellenőrző lista, kötelező érvényű ajánlat legalább 15 napos ajánlati kötöttséggel), a rövid hitelbírálati és folyósítási határidőt.

26. Lehet több részletben kérni a hitel folyósítását, legkésőbb meddig kell lehívni a hitelösszeget?

Az NHP ZOP keretében a rendelkezésre tartási időszak alatt lehetőség van több részletben történő folyósításra.

A hitelszerződés megkötésének napjától 4 évig van lehetőség lehívni a hitelösszeget (rendelkezésre tartási időszak). Amennyiben a lakáshitel célja részben építési telek vásárlása, úgy a szerződéskötéstől számított 1 éven belül az adósnak be kell mutatnia a hitelintézet részére az új lakás építésére vonatkozó építési engedélyt, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek minősülő építés esetén a bejelentés megtörténtének igazolását, valamint az energetikai elvárás teljesítésére vonatkozó elvárásoknak való várható megfelelést.

27. Hogyan kell a törlesztést ütemezni?

A program keretében nyújtott kölcsönökből eredő tartozás összegét havonta egyenlő részletekben (annuitásos módon) kell megfizetni a hitelintézet részére. Részletekben történő folyósítás esetén a hitelösszeg teljes folyósítását követően válik annuitásos alapúvá a törlesztés.

28. Mi történik, ha késedelembe esik vagy átstrukturálására kerül a hitel?

Amennyiben a hitelintézet a program keretében nyújtott lakáshitelszerződést felmondja, megújítja vagy az adós annak vonatkozásában 120 napot meghaladó késedelembe esik, akkor a hitelintézetnek az ahhoz kapcsolódó refinanszírozási kölcsönt haladéktalanul vissza kell fizetnie az MNB részére. A fogyasztóval kötött hitelszerződést ugyanakkor nem kell felmondani ezekben az esetekben, az a program keretein kívül fenntartható, módosítható. A fogyasztóval kötött hitelszerződés átstrukturálása megengedett, az nem jár a kapcsolódó refinanszírozási kölcsön – az átstrukturálásra vonatkozó megállapodás hatályba lépését követő munkanapon történő – visszafizetésével, ugyanakkor a futamidő

az átstrukturálás után sem haladhatja meg az első folyósítástól számított legfeljebb 25 évet.

29. Mi történik, ha a lakáshitelszerződés valamely feltétele nem teljesül?

Amennyiben az NHP ZOP feltételei nem teljesülnek, úgy a lakáshitel kedvező kamatát elveszítheti a fogyasztó, illetve egyéb díjak tekintetében is magasabb díjakkal számolhat, végső esetben a lakáshitel-szerződést a hitelintézet (saját kockázati döntése alapján) fel is mondhatja az adós szerződésszegése esetén. A lakáshitel-szerződésben kötelező előre rögzíteni, hogy hogyan változnak a hitelfeltételek abban az esetben, ha a hitel az adós szerződésszegésére tekintettel átalakul piaci hitellé. A piaci árazásra való áttérésre vonatkozó részleges feltételekről az NHP ZOP-ra vonatkozó terméktájékoztatóban is olvashat.

30. Meddig tart ki a program április 5-én megemelt 300 milliárd forintos hitelkerete, és várható ennek további emelése?

A 2022. április 5-i, 100 milliárd forinttal történő keretemelés lehetővé tette, hogy a hitelintézetek többségénél a már bírálat alatt álló hitelígyények teljesülhessenek, továbbá ezen felül is biztosíthat szabad keretet. Az egyes hitelintézetek tudnak tájékoztatást nyújtani a náluk még elérhető szabad keretről. A jegybank hosszú távon kívánja támogatni a hazai ingatlanállomány megújulását is, és vizsgálni fogja, hogy a 300 milliárd forintos keret kimerülése után milyen feltételek mellett tudja fenntartható módon támogatni a hazai zöld átmenetet.