

Tájékoztató

a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvényről

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 a Kormány 2011. június 20-án elfogadta a **devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítési rendjéről szóló törvényt.**

Az alábbiakban az **árfolyamrögzítés rendszerével kapcsolatos tudnivalókat** mutatjuk be, illetve az **egyéb lehetséges megoldásokat.**

1.) Az árfolyamrögzítés rendszerének lényege

A devizahitelek fizetési terhei egy átmeneti időszakra annyiban mérséklődnek, hogy **a forint/deviza árfolyam-változások hatásai a hitel törlesztőrészeiben egy átmeneti - maximum 36 hónapos – időszakban nem jelennek meg.** Ennek 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 különbözet** 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.**

Azok a természetes személy adósok **vehetik igénybe (önkéntesen, mérlegelés után), akiknek a** devizaalapú hitelszerződésük fedezete Magyarország területén lévő lakóingatlanon bejegyzett jelzalog.

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.**

Jó, ha tudja, hogy...

- a programban **csak lakóingatlanok** érintettek, tehát garázs, nyaraló, telek, stb. nem;
- a **devizában felvett és devizában törlesztett hitelek** szintén **nem** tartoznak a program hatálya alá.

A **lehetőséggel** csak azok a devizában eladósodott lakossági ügyfelek vehetnek részt, akik a **felsorolt valamennyi feltételnek megfelelnek:**

- olyan jelzaloghitelük van, amely **lakóingatlanon** alapított zálogjoggal 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 futamidő hosszabbítás, egyéb adósságrendező hitelszerződés, áthidaló kölcsön, stb.), melynek eredményeként egy meghatározott időszakra kisebb havi törlesztőrészlet megfizetésére kötelesek;
- a hitelszerződésben fedezetül felajánlott ingatlanok a bank által meghatározott forgalmi értéke **nem haladta meg a 30 millió forintot** a fedezetként történő elfogadáskor
- és a fedezetül szolgáló **ingatlan nem áll végrehajtási eljárás alatt**.

Ha az adósnak egyszerre több devizahitele is van, amelyek a fenti feltételeknek egyenként mind megfelelnek, akár valamennyi hitelszerződés esetében is kérheti az árfolyamrögzítést.

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.

Amennyiben megfelelő mérlegelést követően Ön úgy dönt, hogy igénybe veszi az árfolyamrögzítés lehetőségét, ezt **írásban kell kezdeményeznie** annál a **pénzügyi intézménynél**, akinél az érintett devizahitelszerződése(i) van. Ha az ismertetett jogszabályi feltételek fennállnak, az intézmény **gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést** köt Önnel. Ezután tehető meg **közjegyző előtt az a tartozáselismerő nyilatkozat**, amelyet ha **bemutat** a pénzügyi intézménynek, **az azt követő második törlesztési hónapban megkezdődik** a fix törlesztés.

Jó ha tudja, hogy...

- míg az adósoknak az árfolyamrögzítés csak lehetőség, a **pénzügyi intézmények** számára a programban való részvétel **kötelező**;
- amennyiben tehát a jogszabályi előírásoknak Ön, mint **adós megfelel**, a **bank köteles az árfolyamrögzítést biztosítani**, és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést megkötöni.

1.a) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitel-keretszerződés 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 lejártá 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. (2011 júliusában 6%

körül mozgott.) A rögzítési időszak után azonban ennek a hitelnek a kamata **piaci kamatozásúvá válik**, mértéke megegyezik majd a bank által nyújtott, a devizaalapú kölcsönrel azonos célú forinthitel kamatával. (A felhalmozódott tőkére és kamatára együttesen, jelenleg jegybanki alapkamat+2,5-5%-ig (összesen 8,5-11%) terjedő) 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 (tőke+kamat)** + annak **kamatait** a szerződésben rögzített futamideig.

A **gyűjtőszámlahitel törlesztésének futamidejét** és havi esedékes **törlesztőrészletét**, az erre vonatkozó rendelet szerint egyoldalúan jogosult a pénzügyet meghatározni az alábbiak figyelembevételével:

Illeszkedik az adós devizahitel-szerződésének futamidejéhez annyiban, hogy annál **nem lehet rövidebb, hosszabb** azonban **igen**. A pénzügyi intézmény úgy köteles megállapítani ennek futamidejét, hogy a hiteladós által fizetendő havi törlesztőrészlet összege, nem haladhatja meg a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatti utolsó törlesztési kötelezettség összegének 15%-át. (Pl. 180 Ft-os rögzített árfolyammal 72.000.- Ft havi részlet, 2015. január 1. után nem lehet magasabb 82.800.- (72.000.- + (72.000.-*15%)) Ft-nál.) Kivétel, ha az ügyfél 2014. október 30-ig írásban kéri, és meghatározza az ennél magasabb törlesztőrészletét, melynek figyelembe vételével történik meg a lejárat dátumának megállapítása. **Gyenge forint esetén (tartósan magas 260.-Ft-os CHF) a futamidő évekkel történő meghosszabbítását eredményezheti!** (Kormányrendeletben meghatározottak szerint maximum 30 évvel, illetve a hiteladós 75. életévének betöltéséig terjedhet.)

1.b) 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 euró 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 az 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 lejáratá előtt 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 (azaz a 180.- Ft feletti részben), törlesztésére pedig magas kamatlábon (2015.01.01 után piaci %) 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;
- a Felügyelet árfolyamrögzítő kalkulátora segít abban, hogy a lehetséges különböző kimeneteket modellezze, és felmérje, hogy az átmenti könnyebbséget jelentő program később milyen esetleges többletkötelezettségeket eredményezhet.

A PSZÁF Árfolyamrögzítő kalkulátora

A netes kalkulátorban meg kell adni a korábban felvett devizahitel jellemzőit, mint például a hitel típusát, a devizanemét, a fennálló tőketartozást devizában, a hátralévő futamidőt stb. A programban megjelenített adatok alapján összehasonlítható lesz egy feltételezett piaci, valamint a védett árfolyamon kalkulált törlesztőrészlet várható alakulása, továbbá a védett árfolyam mellett a *gyűjtőszámlán* felhalmozódó későbbi törlesztési kötelezettségek. Az alkalmazásban lehetőség van az egyes devizaárfolyamok csökkentésével vagy növelésével modellezni a törlesztőrészlet változását is a <http://www.pszaf.hu/fogyasztoknak/alkalmazasok/arh> linken.

1.c) Határidők számítása - milyen időszakra vonatkozik az árfolyamrögzítés?

A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó keretszerződés **megkötését legkésőbb 2011. december 31-ig** lehet írásban **kezdeményezni**. Érdemes ez idő alatt a forint és devizák árfolyamát figyelni, és tájékozódni, milyen egyéb hitelkönnyítő megoldások jöhetnek még szóba.

A jelzett **időpont után** – a jelenlegi szabályok szerint – 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 tartozáselismerő nyilatkozatot 2011. szeptember 4-én bemutatja a bankban, akkor - még szeptember 5-én nem, de - az októberi törlesztést

már a fix árfolyamon teljesíti. Ennél a példánál maradva, ha nyilatkozatát csak szeptember 6-án – a havi rendszeres törlesztési napot követően – sikerül leadni, akkor először csak novemberben - *soron következő második törlesztési esedékességi napon* - tud a rögzített árfolyam szerint fizetni, hiszen az első törlesztési esedékességi nap ebben a változatban október 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 **megkezd** a gyűjtőszámlán felhalmozott összeg egyidejű törlesztését is.

1.d) 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 üzleti 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 **közjegyző előtt tett tartozáselismerő nyilatkozatra**, melyet át kell adni a pénzügyi intézménynek. Közjegyzői díjat Pénzügyintézetünk fizeti a rendeletben meghatározottak szerint.

1.e) Rögzített időszak alatti késedelmes törlesztés esete

A programban való részvétel az **adós részéről** azzal a **kötelezettséggel** jár, hogy a fix árfolyamon számolt **törlesztőrészeket rendszeresen fizeti.** Amennyiben ezzel 90 napot meghaladó késedelemben 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.

2.) Egyéb lehetséges megoldások:

2.a) Jogszabályi felhatalmazáson alapuló lehetőségek - a lakáscélú jelzáloghitel futamidejének díjmentes meghosszabbítása

Nem általánosan ismert, de törvény alapján 2010. november 27-től a lakáscélú jelzáloghitellel rendelkezőknek lehetőségük van a hitelük futamidejét díjmentesen meghosszabbítani, ha erre nem került sor a futamidő hosszabbítást megelőző öt évben. A törvény szerint **minimum 90 napos késedelem esetén** a lakáscélú jelzáloghitellel rendelkezők kezdeményezhetik hitelük futamidejének egyszeri, díjmentes, maximum 5 évvel történő meghosszabbítását, melyet a pénzügyi intézmény csak alapos okkal utasíthat el.

2.b) Pénzügyi intézmények által kialakított, piaci lehetőségek

Fizetési nehézségekre a legtöbb pénzügyi intézmény már eddig is kínált és kínál **áthidaló megoldást**. E lehetőségek hosszú távon ugyan általában **többlet-terhet, összességében nagyobb fizetési kötelezettséget jelentenek** számunkra, de az időszakos pénzügyi gondokra rendezett és kiszámítható megoldást kínálnak.

Átütemezéskor lehetőség adódik a hitel több feltételének módosítására is:

- futamidő hosszabbításra,
- hitelkiváltás,
- kamatmérséklés kérésére.

Ezen átütemezési lehetőségeket az egyes hitelintézetek maguk alakítják ki, így a megoldások bankról bankra eltérő részletfeltételekkel vehetők igénybe, az alapvető paraméterek azonban általánosságban az alábbiak:

Átütemezés, futamidő hosszabbítása

A jelzáloghitel szerződés futamidejének meghosszabbítása, melynek hatására a hitel havi törlesztőrészletének mértéke csökken. Figyelembe veendő azonban, hogy az alacsonyabb törlesztőrészletek mellett a **fizetési teher időben elhúzódik**, és összességében **növekszik a visszafizetendő összeg**.

Hitelkiváltási célú jelzáloghitelek

Számos hitelintézet, pénzügyi vállalkozás kínálatában található piaci feltételű, ingatlan célú hitelkiváltására folyósított jelzáloghitel, mely mind lakáscélú, mind szabadfelhasználású hitel kiváltására biztosít lehetőséget. A jelenleg elérhető hitelkiváltási célú hitelek és azok feltételei megtalálhatóak a PSZÁF Hitel- és lízingtermék választó programjában, ezáltal segítve a tájékozódást a kínálatban:

Havi törlesztőrészlet mértékének fixálása forintban (a gyakorlatban ez árfolyamrögzítést jelent)

Jelen tájékoztató bemutatja a rendelkezésre álló lehetőségeket, de a döntés az Ön kezében van. Mivel a hitel törlesztése hosszú távú kötelesség, körültekintően és **előrelátóan kell mérlegelni a különböző megoldásokat**. Bármelyik törlesztéskönnyítő lehetőség igénybevételén gondolkodik is, először kérjen személyre szóló tájékoztatást bankjától az egyedi feltételekről, az igénybevétel költségeiről.

Ha az árfolyamrögzítést választaná, fontos

- felmérni, hogy az árfolyamrögzítő program esetén meghatározott törvényi feltételek az Ön esetében fennállnak-e;
- mérlegelni, hogy a jelenlegi átmeneti segítség fejében vállalni tudja-e a későbbiekben jelentkező, felhalmozott tartozások kiegyenlítését;
- kedvezőtlen forintárfolyam alakulása esetén számolni azzal, hogy a törlesztés futamideje nagyon hosszúra nyúlhat;
- kalkulálni a PSZÁF árfolyamrögzítő kalkulátorával, hogy milyen anyagi terheket is jelent majd a jövőben a gyűjtőszámlahitel törlesztése.