

TÁJÉKOZTATÓ (2)

További szerződéses biztosíték (jelzálogjog) és egyéb jogok, tények bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba a lakáscélú támogatással kapcsolatban a Magyar Állam javára fennálló jelzálog, elidegenítési és terhelési tilalom esetén

További szerződéses biztosíték (jelzálogjog), egyéb jogok, tények ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény (Vt.) 66.§ (1a) bekezdése alapján az állam nevében a kormányhivatal a támogatás rendeltetését és jogosulatlan igénybevétel esetére az állami igény érvényesíthetőségét mérlegelve ad hozzájárulást.

A jognyilatkozatok megtételére 2020. március 1-jétől a támogatással érintett ingatlan fekvése szerint illetékes vármegyei kormányhivatal, Pest vármegye vagy a főváros területén fekvő támogatott lakás esetén Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: **kormányhivatal**) **jogosult**. Az eljárás kérelemre indul. Az ügyfélszolgálaton az ügyfél aláírását is tartalmazó kérelem és mellékletei az erre a célra rendszeresített adatlapon adható be, amelynek átvételét az ügyfélszolgálat munkatársának pecséttel és aláírással kell igazolnia. A nyomtatvány használatára az ügyfél nem kötelezhető, de annak használata elősegíti a gyors és pontos ügyintézését. A kérelem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jog és jogilag jelentős tény feljegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozat megadására irányul. Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az egyes ingatlanokra vonatkozóan a TakarNeten elérhetők, tulajdoni lap csatolására ezért nincs szükség. Az ingatlan azonosításához elengedhetetlen adatokat a kérelemben fel kell tüntetni. A kérelem tárgyára vonatkozó legszükségesebb iratok felsorolását ügytípusonként az egységes kérelmi adatlap tartalmazza.

Ha az ügyfél a kérelmét személyesen nyújtja be, az átvett iratokról kiállított átvételi elismervényre az ügy elintézéséhez szükséges, általa nem csatolt iratokat az ügyintéző feljegyzi, és az ügyfelet hiánypótlásra hívja fel. A hiánypótlásra való egyidejű felszólítás tényét az ügyfél az aláírásával igazolja. A kérelem tartalmi vizsgálata után a kormányhivatal jognyilatkozatot ad ki a hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról.

Ha a kormányhivatal a bejegyzéshez nem járul hozzá, az ügyfél a jognyilatkozat pótlása iránt bírósághoz fordulhat.

1. További jelzálogjog, ranghely előzetes biztosítása, illetve ranghelycseréhez való hozzájárulás

Az állam javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom az államnak a támogatások visszakövetelése iránti igényét biztosítja arra az esetre, ha az állami lakástámogatás igénybevétele, illetve felhasználása nem rendeltetésszerű (eladják, lebontják, más célra hasznosítják, használatát másnak átengedik, a támogatottak és együttköltöző családtagjaik életvitelszerűen nem abban laknak). A támogatás célja a házasok, gyermekes családok, más támogatási feltételeknek megfelelő személyek lakáshoz jutásának elősegítése. Ezért, amikor a támogatással vásárolt, épített lakás tulajdonosa új hitel felvétele következtében az állam javára bejegyzett jelzálogjog mögé, bármely hitelező javára további jelzálogjog bejegyzéséhez kéri a kormányhivatal hozzájárulását, a kormányhivatal nemcsak a végrehajtási szabályok szerinti kielégítési esélyei alapján nyilatkozik az állam nevében, hanem mérlegeli a támogatás rendeltetésének esetleges veszélyeztetését is.

Nem kell a kormányhivatal hozzájárulása:

A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet alapján nyújtott lakáscélú támogatások esetén, ha az ingatlant a jogszabály alapján az állam javára jelzálogjog terheli, és az állami támogatást folyósító hitelintézet utóbb a lakás felépítését, vásárlását, bővítését, illetőleg korszerűsítését szolgáló kölcsönt vagy munkáltatói, illetőleg helyi önkormányzati támogatást folyósít, valamint, ha utóbb lakás-takarékpénztári áthidaló-, illetőleg lakáskölcsönt folyósítanak, úgy ezek biztosítékául a jelzálogjog a kormányhivatal hozzájárulása nélkül jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

A kormányhivatal megadja a hozzájárulást:

- a) Az olyan lakáscélt kiváltó hiteleknél, amelyek egyébként nem tekinthetők lakáscélú hitelnek, ha az eredeti hitel ténylegesen fennálló összegét alakítja át újabb hitellé a hitelintézet. Az előbbi hitelkiváltás esetén azonban a támogatandó gyermek utólagos megszületésére tekintettel nem csökkenthető a még fennálló tartozás a támogatás összegével.
- b) A támogatottnak nyújtott bármilyen célú hitelnél, ha a – már fennálló és újonnan folyósított – hitelek tételesen levezetett fedezeti értékösszege (hitelek és állami lakáscélú támogatások bank által megállapított együttes fedezeti szükségletének összege) nem haladja meg a bank által alkalmazott/számított hitelbiztosítéki értéket (HBÉ), azaz a fedezetül felajánlott (közvetlen lakástámogatással érintett) ingatlanok a hitelintézet által elfogadott menekülési értéke 100 %-át.

Minden egyéb esetben a kormányhivatal a döntését mérlegeli. A nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében alkotott törvényben meghatározottak szerinti teljes fizetéseképtelenséget megelőző áthidaló hitel, továbbá a törvény hatálya alá nem tartozó, a hitelintézetek által saját elhatározással kialakított, jelzálog alapú, adósságrendező, áthidaló kölcsönököt biztosító újabb jelzálog bejegyzése iránt beérkezett kérelmek vonatkozásában, ha a kérelemből és a becsatolt iratokból kétséget kizáróan megállapítható, hogy az újabb hitel az egyébként fizetéseképtelenné váló támogatott személynek az elmaradt és a jövőben esedékessé váló fizetési kötelezettségét rendező, áthidaló hitel, a kormányhivatal a támogatott ingatlan hitelbiztosítéki értékének 100%-át meghaladó hitelintézeti hitel bejegyzéséhez is hozzájárulhat. Ha a hitelfelvevő nem a támogatott személy, hozzájárulás az újabb jelzálog bejegyzéséhez csak kivételes esetben és a Ptk. által közeli hozzátartozói körbe sorolt személyek javára adható, abban az esetben, ha a támogatott ingatlan teljes terhelése az újabb hitellel együttesen a hitelbiztosítéki érték 70%-át nem haladja meg.

A mérlegelés főbb szempontjai a következők:

- A közvetlen állami támogatás nyújtása óta eltelt hosszabb (a támogatási időszak felénél több) idő, feltéve, hogy a támogatás felhasználása mindvégig jogszerű.
- Megfelelő pótfedezetek bevonásával valószínűsíthető, hogy a támogatott pénzügyi megingása esetén ebből a pótfedezetből kielégíthető a hitelezők igénye.
- Az adós(ok) jövedelmi helyzete alátámasztja a hitelbiztosítéki érték 100%-án felüli hitelezést.
- Az állami támogatásnak a hitelbiztosítéki értékhez viszonyított csekély összege (4-500.000,- Ft), illetve mértéke (legfeljebb 20%).

A benyújtandó iratok:

- a) A támogatott személy indokait feltüntető kérelem.
- b) A hitelintézet által alkalmazott hitelbiztosítéki értéket megjelölő (banki) okirat.

- c) A korábbi hitelt nyújtó hitelintézetnek a még fennálló tényleges hiteltartozásról és az újabb hitelt nyújtó hitelintézetnek az általa folyósítani kívánt hitel összegéről szóló igazolása.
- d) Az a)-c) pontban említetteken túl, szükség esetén:
- a banki fedezetszámítást tartalmazó és/vagy hitelbiztosítéki érték és a támogatott ingatlanhoz kapcsolódó terhek összegének tételes kimutatását igazoló okirat,
 - az esetleges pótfedezetek (pl. ingatlan, biztosítás) felsorolását, bemutatását tartalmazó banki okirat,
 - a hiteligénylő jövedelmi viszonyait értékelő banki nyilatkozat,
 - az egyéb (nem banki) jogügylethez kapcsolódóan jelzálogjogot alapító szerződés, értékbecslés/adó-és értékbizonyítvány,
 - a hitel összege a hitel devizanemében és deviza alapú hitel esetén a hitelszerződésben szereplő HUF összeg feltüntetésével,
 - devizahitel esetén a hozzájárulás iránti kérelem benyújtásakor – az MNB középárfolyamon – átszámított forintérték,
 - meghatalmazás, ha képviselő jár el.

A gyorsabb ügyintézés érdekében a hitelintézet a kormányhivatalhoz a szükséges iratokat már a banki hitelbírálat korábbi szakaszában (az értékbecslést, hitelbiztosítéki érték megállapítást és a pozitív banki döntést követően) is benyújthatja. Ez esetben az érvényesen aláírt hitelszerződéstől a kormányhivatal eltekint. A kormányhivatal a hozzájárulásában rögzíti az általa elfogadott hitelösszeget.

A hitelintézeti jogügylethez kapcsolódó jelzálog bejegyzéséhez szükséges hozzájárulást a hitelintézet közvetlenül kérheti a kormányhivaltól, és ez esetben nem kell meghatalmazást csatolnia a kölcsönfelvevőtől.

2. További jogok-tények bejegyzéséhez való hozzájárulás

Kérhetik a támogatott személyek a megállapodáson alapuló földhasználati jog, a haszonélvezeti jog, a telki szolgalmi jog, az elő- és visszavásárlási, valamint a vételi jog, a tartási és életjáradéki jog, a tények közül a telekalakítás bejegyzéséhez való hozzájárulást.

Benyújtandó iratok:

- kérelem, valamint
- a jogot, illetve tényt alapító szerződés, továbbá
- képviselő útján való eljárás esetén meghatalmazás.

A **haszonélvezeti jog** korlátozza a tulajdonos rendelkezési jogát, ezért csak abban az esetben járul hozzá a kormányhivatal a haszonélvezeti jog bejegyzéséhez, ha az a **támogatott személy javára** történik. Ha a haszonélvezeti jog bejegyzése a támogatottak eredeti tulajdoni viszonyait is megváltoztatja, akkor az a támogatás visszafizetésével is járhat. Bejegyeztethető továbbá haszonélvezeti jog a támogatott egyeneságbeli rokona részére is abban az esetben, ha a haszonélvező nyilatkozik, hogy egy esetleges végrehajtás során kiköltözik. A kormányhivatal nem járul hozzá kívülálló, harmadik személy javára haszonélvezeti jog bejegyzéséhez.

A **telki szolgalmi joghoz** való hozzájáruláshoz a fentiekén túl **vázrajz is** benyújtandó. Hozzájárul a kormányhivatal, ha a lakáscélt és az állam jelzálogjogát érdemben nem érinti.

A **vételi jog (opció) bejegyzéséhez** a kormányhivatal az alapjául szolgáló szerződést, illetve a támogatott lakáscélra és az állam jelzálogjogára való hatását vizsgálja. Hozzájárulást csak abban

az esetben ad, ha az opció beváltásának időpontja az állami igény jelzálogjoggal, illetve elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított időtartamán túli időpont.

3. A társasház (lakásszövetkezet) alapításának a bejegyzéséhez kapcsolódó hozzájárulás

Benyújtandó iratok:

- kérelem,
- az alapító okirat vagy szövetkezeti alapszabály, továbbá
- képviselő útján való eljárás esetén meghatalmazás.

A kormányhivatal a társasházi alapító okiratot és a lakásszövetkezeti alapszabályt csak abból a szempontból vizsgálja, hogy a támogatási szerződésben megjelölt **lakáscél konkrét lakásra és személyre azonosítható-e.**

* * *