



**„Sikeres Magyarországért”  
Bérlakás Hitelprogram  
Terméktájékoztató**

Budapest, 2009. július 24.

Hatályos: 2009. július 24-től



## „Sikeres Magyarország”

### Bérlakás Hitelprogram

#### Termékleírás

<b>Hitelprogram keretösszege</b>	
	60 Mrd Ft
<b>Hitel célja</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A bérlakás állomány arányának növelése,</li> <li>▪ a gazdaság versenyképességének erősítése és a munkaerő szabad áramlásának ösztönzése a bérlakás állomány növelésével,</li> <li>▪ a fiatalok, az alacsony jövedelműek és a nagycsaládosok bérlakáshoz – ezáltal önálló lakáshoz – jutásának támogatása,</li> <li>▪ az időskorúak és a nyugdíjasok élethelyzetének javítása,</li> <li>▪ a szociálisan hátrányos helyzetű, vagy a lakásterheiket nehezen fizetni tudó, de lakástulajdonnal rendelkező családok lakhatási helyzetének javítása.</li> </ul>
<b>Hitel típusa</b>	
	Éven túli lejáratú beruházási hitel.
<b>Hitelfelvevők köre</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A helyi önkormányzatok,</li> <li>▪ a helyi önkormányzatok társulásai és</li> <li>▪ a települési önkormányzatok többcélú kistérségi társulásai (a továbbiakban az önkormányzati társulás és a többcélú kistérségi társulás együtt: Társulás).</li> </ul>
<b>Hitelezésből kizártak köre</b>	
	<p>Nem vehet részt a hitelprogramban az a helyi önkormányzat/Társulás, amely</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ adósságrendezési eljárás alatt áll,</li> <li>▪ nem felel meg a törvényben meghatározott hitelfelvételi korlátnak,</li> <li>▪ lejárt esedékességű, adó- vagy adók módjára behajtható köztartozással vagy hiteltartozással rendelkezik, kivéve, ha az adóhatóság számára fizetési halasztást vagy részletfizetést engedélyezett,</li> <li>▪ a hitelkérelem benyújtását megelőző három éven belül az államháztartás alrendszereiből juttatott valamely állami támogatással összefüggésben a támogatási szerződésben vállalt kötelezettségét nem, vagy csak részben teljesítette.</li> </ul>
<b>Hitel felhasználása és összege</b>	
	<p>A hitel összege:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. a tartósan önkormányzati tulajdonban maradó, valamint a szociális célú bérlakások építése esetén, lakásonként legfeljebb 15 millió forint,</li> <li>2. a fiatalok és a nagycsaládosok részére bérlakások építése esetén, lakásonként legfeljebb 18 millió forint,</li> <li>3. a versenyképességet erősítő, foglalkoztatási célú, tartós önkormányzati tulajdonú bérlakások építése esetén, lakásonként legfeljebb 20 millió forint,</li> </ol>

4. az új és használt lakások megvásárlása esetén, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást bérlakásként hasznosítja, lakásonként legfeljebb 15 millió forint,
5. a nyugdíjasház, idősek otthona, lakóotthon, lakásotthon építése és felújítása esetén, férőhelyenként legfeljebb 6 millió forint,
6. az önkormányzati tulajdonú bérlakások felújítása esetén, lakásonként legfeljebb 5 millió forint,
7. a nem lakás célú épületállomány bérlakás célú átalakítása esetén, lakásonként legfeljebb 10 millió forint,
8. a települési önkormányzat elővásárlási joga alapján történő lakásvásárlás esetén, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást a korábbi tulajdonosnak bérbe adja, lakásonként legfeljebb 20 millió forint,
9. a használt lakás megvásárlása esetén, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást az eladónak bérbe adja, lakásonként legfeljebb 20 millió forint lehet.

### Saját erő

A hitel összege a beruházás – a hitelfelvevő áfa visszaigénylési jogosultságának megfelelően nettó vagy bruttó módon számított – bekerülési értékének legalább 10%-a, a 2000 főnél kisebb településen minimum 5%-a. A 8. és a 9. hitelcél esetében a hitelhez saját erő nem szükséges. A saját erőbe az állami vagy közösségi forrásból kapott támogatás is beszámítható.

### Hitel pénzneme

HUF

### Hiteldíjak

Kamat	3 havi EURIBOR + legfeljebb 2,5%, kivéve a 4.2. hitelcél, amely esetén 3 havi EURIBOR + legfeljebb 2,25 %.
Kezelési költség	Nem kerül felszámításra.
Folyósítási jutalék	Nem kerül felszámításra.
Projektvizsgálati díj	Egyszeri díj, amelynek mértéke: - 1 milliárd forint hitelösszegig a hitel teljes összegének legfeljebb 1,5%-a, - 1 milliárd forintot meghaladó hitelösszeg esetén 1 milliárd forintnak legfeljebb 1,5%-a, továbbá az 1 milliárd forint feletti rész legfeljebb 1%-a.
Szerződésmódosítási díj	Eseti díj, amelynek mértékét és esedékességét a finanszírozó hitelintézet állapítja meg.
Rendelkezésre tartási díj	Nem kerül felszámításra.
Előtörlesztési díj	Nem kerül felszámításra.

### Futamidő alakulása

	A szerződéskötéstől számított legfeljebb
Rendelkezésre tartási idő	2 év
Lejárat	25 év
Türelmi idő	3 év

### Törlesztés ütemezése

Türelmi időt követően negyedéves egyenlő törlesztő részletek.

### Biztosítékok

A finanszírozó hitelintézet belső szabályzatai szerinti, szokásos bankári biztosítékok.

Lehetőség van a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. készfizető kezességvállalásának igénybevételére.

### Szerződéskötési feltételek

A szerződéskötési feltételeket a finanszírozó hitelintézet saját belső szabályzata alapján határozza meg.

### Folyósítási feltételek

A folyósítás számla, vagy a számvitelről szóló törvény szerinti számviteli bizonylat alapján történik. A hitel a hitelkérelem finanszírozó hitelintézetéhez történő benyújtását vagy a közbeszerzési felhívás megjelenését követően és ezeket az időpontokat megelőző 6 hónap során keletkezett, bizonyíthatóan a beruházás és/vagy felújítás megvalósításával kapcsolatban felmerült költségek finanszírozására használható fel. A folyósítás további feltételeit a finanszírozó hitelintézet saját belső szabályzata alapján határozza meg.

### Egyéb feltételek

- A hitelfelvevőnek vállalnia kell, hogy a beruházással érintett ingatlant a kölcsönszerződés megkötésének időpontjától számított legalább 10 évig a hitelcélnek megfelelően hasznosítja.
- Amennyiben a hitelfelvevő a beruházással érintett ingatlant a kölcsönszerződés megkötésének időpontjától számított 10 éven belül értékesítené, vagy hitelcélből eltérően kívánná hasznosítani, ennek előfeltétele a hitel adott lakásra (ingatlanrészre) eső részének előtörlesztése.
- A 8-as és a 9-es hitelcél esetében a hitelfelvevőnek a 10 éves hasznosítási kötelezettségét akkor nem kell teljesítenie, ha a lakást az eladónak vagy a korábbi tulajdonosnak értékesíti. Ez esetben is az értékesítés előfeltétele a hitel adott lakásra (ingatlanrészre) eső részének előtörlesztése.
- Nyugdíjasház, idősek otthona, lakóotthon, lakásotthon építése és felújítása esetén alkalmazni kell a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 26. § (5) bekezdésének előírásait.
- A hitelből a nem lakás céljára szolgáló helyiségek beruházási költségei is finanszírozhatóak.

### Közbeszerzésre vonatkozó szabályok

A hitelkérelmet a programban résztvevő hitelintézetekhez, vagy közvetlenül az MFB Zrt.-hez lehet benyújtani. A finanszírozó hitelintézet kiválasztására a közbeszerzésekről szóló jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. A hitelprogramban résztvevő hitelintézetek listáját az MFB Zrt. honlapján, a [www.mfb.hu](http://www.mfb.hu) címen teszi közzé.

### Igénybevételi lehetőség

A hitelprogram keretében hitelszerződés megkötésére 2013. december 31-ig<sup>1</sup> van lehetőség.

<sup>1</sup> Módosítva a 9/2007. számú MFB Közlemény alapján. Hatályos 2007. november 19-étől

**Melléklet**  
**a „Sikeres Magyarországért” Bérletlakás Hitelprogram**  
**Termékleírásához**

**Hitelcélok**

1. A tartósan önkormányzati tulajdonban maradó, valamint a szociális célú bérletlakások építése.
2. A fiatalok és a nagycsaládosok részére bérletlakások építése.
3. A versenyképességet erősítő, foglalkoztatási célú, tartós önkormányzati tulajdonú bérletlakások építése.
4. Új és használt lakások megvásárlása, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást bérletlakásként hasznosítja.
4.1. Új lakások megvásárlása, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást bérletlakásként hasznosítja.
4.2. Használt lakások megvásárlása, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást bérletlakásként hasznosítja.
5. A nyugdíjasház, idősek otthona, lakóotthon, lakásotthon építése és felújítása.
6. Az önkormányzati tulajdonú bérletlakások felújítása.
7. A nem lakás célú épületállomány bérletlakás célú átalakítása.
8. A települési önkormányzat elővásárlási joga alapján történő lakásvásárlás, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást a korábbi tulajdonosnak bérbe adja. <sup>2</sup>
9. Használt lakás megvásárlása, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást az eladónak bérbe adja. <sup>3</sup>

<sup>2</sup> Módosítva 21/2009. számú MFB Közlemény alapján. Hatályos 2009. július 24-étől

<sup>3</sup> Módosítva 21/2009. számú MFB Közlemény alapján. Hatályos 2009. július 24-étől

**„Sikeres Magyarországért”  
Bérlakás Hitelprogram**

**Útmutató**

Budapest, 2009. július 24.

## Tartalomjegyzék

<b>ELSŐ RÉSZ: ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.....</b>	<b>3</b>
1. AZ ÚTMUTATÓ KIBOCSÁTÁSÁNAK CÉLJA, HÁTTERE.....	3
2. KAPCSOLÓDÓ JOGSZABÁLYOK .....	3
3. AZ ÚTMUTATÓBAN HASZNÁLT FOGALMAK MAGYARÁZATA.....	4
<b>MÁSODIK RÉSZ: A HITELPROGRAM FELTÉTELRENDSZERE .....</b>	<b>7</b>
4. A HITELPROGRAMRA VONATKOZÓ FELTÉTELEK.....	7
4.1 A HITELPROGRAM CÉLJA .....	7
4.2 ÁLTALÁNOS FELTÉTELEK .....	7
5.1 A HITELFELVEVŐK KÖRE.....	8
5.2 A HITELEZÉSBŐL KIZÁRTAK KÖRE .....	9
5.3 A HITEL FELHASZNÁLÁSA .....	9
5.4 A HITEL NEM HASZNÁLHATÓ FEL .....	10
5.5 SAJÁT ERŐ.....	10
5.6 HITELDÍJAK.....	10
5.7 KÉSEDELMI KAMAT .....	11
5.8 FUTAMIDŐK ALAKULÁSA .....	11
5.9 TÖRLESZTÉS ÜTEMEZÉSE .....	11
5.10 BIZTOSÍTÉKOK .....	11
5.11 FOLYÓSÍTÁSI FELTÉTELEK.....	11
5.12 EGYÉB FELTÉTELEK .....	12
5.13 A HITELNYÚJTÁS AJÁNLOTT FOLYAMATA HITELCÉLONKÉNT .....	12
<b>HARMADIK RÉSZ: RÉSZLETES MUNKAFOLYAMAT SZABÁLYOZÁS .....</b>	<b>15</b>
5. HITELKÉRELEM BENYÚJTÁSA .....	15
6. A SZOLGÁLTATOTT ADATOKKAL KAPCSOLATOS FELELŐSSÉG.....	15
7. ÁTLÁTHATÓSÁG ÉS ELLENŐRZÉS .....	15
<b>ÖTÖDIK RÉSZ: MELLÉKLETEK.....</b>	<b>18</b>

## Első rész: Általános rendelkezések

### 1. Az Útmutató kibocsátásának célja, háttere

A Bérlet Program elindításáról és a „Siker Magyarorszáért” Bérlet Hitelprogram meghirdetéséről szóló 1124/2005. (XII. 20.) Korm. határozat alapján az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MFB Zrt.) a hazai bérlet állomány arányának bővítése, a fiatalok és az alacsony jövedelműek önálló lakáshoz jutási esélyének növelése, a szociálisan hátrányos helyzetű vagy a lakásterheiket nehezen fizető, de lakástulajdonnal rendelkező családok lakhatási helyzetének javítása, a magyar gazdaság versenyképességének erősítése, a munkaerő szabad áramlásának ösztönzése, és a nyugdíjasok élethelyzetének javítása céljából meghirdeti a „Siker Magyarorszáért” Bérlet Hitelprogramot (a továbbiakban: Hitelprogram).

Jelen Útmutató a Hitelprogram keretében nyújtott hitelek kihelyezésével kapcsolatos feladatok ellátásának részletes szabályait tartalmazza. A jelen Útmutatóban nem szabályozott kérdésekben a kapcsolódó jogszabályokban, a keret-megállapodásban és a Refinanszírozási Eljárási Rendszerben foglalt részletes szabályok az irányadók. Az Útmutatóban foglaltak az MFB Zrt. közvetlen finanszírozására is vonatkoznak.

### 2. Kapcsolódó jogszabályok

Az Útmutató az alábbi jogszabályokra épül:

A Hitelprogramra általánosan alkalmazandó jogszabályok:

- a) a Bérlet Program elindításáról és a „Siker Magyarorszáért” Bérlet Hitelprogram meghirdetéséről szóló 1124/2005. (XII. 20.) Korm. határozat,
- b) a Bérlet Program elindításáról és a „Siker Magyarorszáért” Bérlet Hitelprogram meghirdetéséről szóló 1124/2005. (XII. 20.) Korm. határozat módosításáról szóló 1115/2009. (VII. 23.) Korm. határozat,
- c) a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.),
- d) a települési önkormányzatok többcélú kistérségi társulásáról szóló 2004. évi CVII. törvény,
- e) a helyi önkormányzatok társulásairól és együttműködéséről szóló 1997. évi CXXXV. törvény,
- f) a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Sztv.),
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet,
- h) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény,
- i) a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény és a személyes gondoskodást nyújtó szociális intézmények szakmai feladatairól szóló rendelet,
- j) a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény,
- k) a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXXIX. törvény,
- l) a Magyar Fejlesztési Bank Részvénytársaságról szóló 2001. évi XX. törvény,
- m) a Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről szóló 2004. évi CXXXV. törvény,
- n) a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hpt.),
- o) az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (Áht.).

A jogszabály esetleges változásait figyelembe kell venni, a Hitelprogram előírásait mindig a hatályos jogszabályokkal összhangban kell értelmezni.



### 3. Az Útmutatóban használt fogalmak magyarázata

#### *Beruházás:*

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint: a tárgyi eszköz beszerzése, létesítése, saját vállalkozásban történő előállítás, a beszerzett tárgyi eszköz üzembe helyezése, rendeltetésszerű használatbavétele érdekében az üzembe helyezésig, a rendeltetésszerű használatbavételig végzett tevékenység (szállítás, vámkezelés, közvetítés, alapozás, üzembe helyezés, továbbá mindaz a tevékenység, amely a tárgyi eszköz beszerzéséhez hozzákapcsolható, ideértve a tervezést, az előkészítést, a lebonyolítást, a hiteligénybevételt, a biztosítást is); beruházás a meglévő tárgyi eszköz bővítését, rendeltetésének megváltoztatását, átalakítását, élettartamának, teljesítőképességének közvetlen növelését eredményező tevékenység is, az előbbieken felsorolt, e tevékenységhez hozzákapcsolható egyéb tevékenységekkel együtt.

#### *Felújítás:*

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint: az elhasználódott tárgyi eszköz eredeti állaga (kapacitása, pontossága) helyreállítását szolgáló, időszakonként visszatérő olyan tevékenység, amely mindenképpen azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama megnövekszik, eredeti műszaki állapota, teljesítőképessége megközelítően vagy teljesen visszaáll, az előállított termékek minősége vagy az adott eszköz használata jelentősen javul és így a felújítás pótlólagos ráfordításából a jövőben gazdasági előnyök származnak; felújítás a korszerűsítés is, ha az a korszerű technika alkalmazásával a tárgyi eszköz egyes részeinek az eredetivel eltérő megoldásával vagy kicserélésével a tárgyi eszköz üzembiztonságát, teljesítőképességét, használhatóságát vagy gazdaságosságát növeli.

#### *Fiatal:*

A lakásigénylők egyike sem töltötte be a 35. életévét az adatlap kitöltésének időpontjában.

#### *Használt lakás:*

A lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő, használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező, új lakásnak nem minősülő lakóegység.

#### *Helyi önkormányzat:*

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 1. § (1) bekezdése szerinti községi, a városi, fővárosi, fővárosi kerületi, valamint a megyei önkormányzatok (a továbbiakban: helyi önkormányzat vagy önkormányzat).

#### *Hitelfelvételi korlát:*

A helyi önkormányzat adósságot keletkeztető éves kötelezettségvállalásának (hitelfelvételének és járulékainak, valamint kötvénykibocsátásának, garancia- és kezességvállalásának, lízingjének) felső határa a korrigált saját bevétel.

#### *Hitelkérelem benyújtásának időpontja refinanszírozás esetén:*

A finanszírozó hitelintézethez benyújtott refinanszírozási adatlap benyújtásának időpontja, illetve a banki szolgáltatásra kiírt közbeszerzési eljárás esetén a felhívás (hirdetmény) Közbeszerzési Értesítőben történő közzétételének napja.

#### *Idősek otthona:*

A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 26. § (5) bekezdése alapján a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvényben és a személyes gondoskodást nyújtó szociális intézmények szakmai feladatairól és működésük feltételeiről szóló rendeletben meghatározott intézmény.

#### *Korrigált saját bevétel:*

A rövid lejáratú kötelezettségek (tőke- és kamattörlesztés, lízingdíj) adott évre eső részével csökkentett saját bevétel éves előirányzatának 70%-a, és a megszűnt víziközmű-társulattól átvett, még meg nem fizetett érdekeltégi hozzájárulások beszedéséből származó bevétel.

*Lakásotthon:*

A gyermekek védelméről és a gyármügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 59. § (2) bekezdésében meghatározott intézmény.

*Lakóotthon:*

A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 85./A. §-ban meghatározott intézmény.

*Nagycsaládosok:*

A lakásigénylő családban az eltartott gyermekek száma a 3 főt meghaladja.

*Nem lakás céljára szolgáló épület:*

Minden egyéb olyan épület, amelyben legalább két, műszakilag megosztott önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiség van (társas irodaépület, társas üdülő, társas garázs stb.).

*Nem lakás céljára szolgáló helyiség:*

Nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

*Nyugdíjasház:*

A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 26. § (5) bekezdésében meghatározott intézmény.

*Önkormányzati társulás:*

A helyi önkormányzatok képviselőtestületeinek önkéntes és szabad elhatározásából, egyenjogúságuk tiszteletben tartásával, a kölcsönös előnyök és az arányos teherviselés alapján írásbeli megállapodással létrehozott társulás. Társulási megállapodás helyi önkormányzati feladat- és hatáskör, valamint a polgármester, a jegyző, a képviselő-testület hivatala ügyintézője államigazgatási feladat- és hatásköre ellátására köthető.

*Projektvizsgálati díj:*

A hitelképesség és a hitelnyújtás feltételeinek vizsgálatáért felszámított díj, amely nem kapcsolható a hitelnyújtás teljesítéséhez. A hitelbírálati díj a projektvizsgálati díjjal azonos módon értelmezendő.

*Refinanszírozás:*

A hitelintézet saját kockázatára nyújtott hiteléhez forrás biztosítása az MFB Zrt. által a hitelintézet részére.

*Saját bevétel:*

A helyi adók, a helyi önkormányzat illetékbevétele, a települési önkormányzat által beszedett gépjárműadó, a kamatbevétel, a külön törvények szerint az önkormányzatot megillető bírság, az osztalékbevétel, azon önkormányzati vagyon bérbeadásából, haszonbérbeadásából, üzemeltetéséből, koncessziós díjából származó bevétel, amely ugyanazon vagyontárgyra vonatkozó felhalmozási, felújítási célú felhasználásra az önkormányzat kötelezettséget vállalt, valamint az önkormányzat egyéb sajátos bevételei.

*Saját erő:*

A beruházás MFB hitelen felüli része, mely vissza nem térítendő állami támogatásból, és saját forrásból állhat.

*Saját forrás:*

A hiteligénylő rendelkezésére álló, a beruházáshoz felhasználható pénzeszköz vagy a hiteligénylő tulajdonában álló, a beruházáshoz felhasználható tárgyi eszköz.

*Tartósan önkormányzati tulajdonban maradó bérlakás:*

A hitelfelvevő a hitelből épített, vásárolt, felújított, átalakított lakást a kölcsönszerződés megkötésének időpontjától legalább 10 évig bérlakásként, nyugdíjasház, idősek otthona, lakóotthon, lakásotthon esetében rendeltetésének megfelelően hasznosítja.

*Többcélú kistérségi társulás:*

Egy kistérségben (kivéve a fővárost és azt a kistérséget, amelyben egy település alkot egy kistérséget) működő települési önkormányzatok képviselő-testületei által a kistérségi együttműködés hosszú távú biztosítására írásbeli megállapodással megalakított többcélú kistérségi társulás. A többcélú kistérségi társulás részt vehet a kistérség területének összehangolt fejlesztésében (különösen: fejlesztési tervek, programok, pályázatok készítésében, megvalósításában) és a településfejlesztés összehangolásában, vállalhatja kistérségi közszolgáltatások biztosítását, fejlesztését és szervezését, valamint intézmények fenntartását. Kistérségen a települési önkormányzatok többcélú kistérségi társulásáról szóló 2004. évi CVII. törvény mellékletében megjelölt kistérséget kell érteni.

*Új lakás:*

Az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, illetőleg emeletráépítéssel, vagy tetőtér-beépítéssel, nem családi vagy ikerházon megvalósuló, a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő lakóegység, amely elkészültét követően használatbavételi vagy fennmaradási engedély köteles. Új lakásnak minősül az is, amelyet a használatbavételi vagy fennmaradási engedély kiadását követően legfeljebb három évig bérlakásként hasznosítanak és első ízben történő értékesítésére ezt követően kerül sor.

*Versenyképességet erősítő, foglalkoztatási célú bérlakás:*

Mindazon bérlakás, amely az adott település tökevonzó képességét javítja azáltal, hogy a munkaerőigénynek megfelelő képzettségű, más településről érkezett munkavállalót helyez el a bérlakásban.

## Második rész: A Hitelprogram feltételrendszere

### 4. A Hitelprogramra vonatkozó feltételek

#### 4.1 A Hitelprogram célja

A Hitelprogram célja a hazai bérlakás állomány bővítése, a fiatalok és az alacsony jövedelműek önálló lakáshoz jutási esélyének növelése, a szociálisan hátrányos helyzetű vagy a lakásterheiket nehezen fizető, de lakástulajdonnal rendelkező családok lakhatási helyzetének javítása, a magyar gazdaság versenyképességének erősítése, a munkaerő szabad áramlásának ösztönzése, és a nyugdíjasok élethelyzetének javítása.

#### 4.2 Általános feltételek

Hitelprogram keretösszege	<p>A Hitelprogram keretében az MFB Rt. által biztosított forrás 60 milliárd Ft.</p> <p>A keretet a befogadott hitelkérelmek érkezési sorrendben terhelik. Ha a keretösszeg kihasználtsága eléri a 90%, majd a 100%-os mértéket, ennek tényét az MFB Rt. a honlapján teszi közzé.</p> <p>Az MFB Rt. csak az egyes hitelintézetekre megállapított limitösszeg erejéig vállalja a refinanszírozási kölcsönszerződés megkötését.</p>
Hitel típusa	Éven túli lejáratú beruházási hitel.
Finanszírozás módja	A finanszírozás közvetlenül az MFB Zrt.-n keresztül, valamint refinanszírozási konstrukció keretében történik.
Hitel összege	<p>Egy hitelfelvevő vonatkozásában a felvehető legkisebb, illetve legnagyobb hitelösszeg nincs korlátozva, azonban az egyes hitelek legmagasabb összege hitelcélonként különböző:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ a tartósan önkormányzati tulajdonban maradó, valamint a szociális célú bérlakások építése esetén, lakásonként legfeljebb 15 millió forint,</li> <li>▪ a fiatalok és a nagycsaládosok részére bérlakások építése esetén, lakásonként legfeljebb 18 millió forint,</li> <li>▪ a versenyképességet erősítő, foglalkoztatási célú, tartós önkormányzati tulajdonú bérlakások építése esetén, lakásonként legfeljebb 20 millió forint,</li> <li>▪ az új és használt lakások megvásárlása esetén, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást bérlakásként hasznosítja, lakásonként legfeljebb 15 millió forint,</li> <li>▪ a nyugdíjsház, idősek otthona, lakóotthon, lakásotthon építése és felújítása esetén, férőhelyenként legfeljebb 6 millió forint,</li> <li>▪ az önkormányzati tulajdonú bérlakások felújítása esetén, lakásonként legfeljebb 5 millió forint,</li> <li>▪ a nem lakás célú épületállomány bérlakás célú átalakítása esetén, lakásonként legfeljebb 10 millió forint,</li> <li>▪ a települési önkormányzat elővásárlási joga alapján történő lakásvásárlás esetén, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást a korábbi tulajdonosnak bérbe adja, lakásonként legfeljebb 20 millió forint,</li> <li>▪ a használt lakás megvásárlása esetén, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást az eladónak bérbe adja, lakásonként legfeljebb 20 millió forint.</li> </ul>

Hitel devizaneme	HUF A hitel devizaneme forintról az aktuális átváltási árfolyam szerint automatikusan euróra konvertálódik, ha Magyarország pénzneme hivatalosan euróra változik.
Kérelem benyújtása	A közbeszerzésekről szóló jogszabályok – különösen a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény - rendelkezéseit kell alkalmazni a pénzügyi szolgáltatást végző hitelintézet kiválasztására. A programban részt vevő hitelintézetek listáját és elérhetőségeit az MFB Zrt. a honlapján teszi közzé.
Igénybevételi lehetőség	A Hitelprogram keretében hitelszerződés megkötésére 2013. december 31-ig <sup>4</sup> van lehetőség.

A hitelügyletek azonosítására a BLH általános azonosító jel szolgál. A BLH azonosító jel a Bérlakás Hitelprogram nevének rövidítése.

Az MFB Zrt. honlapja: <http://www.mfb.hu>.

A Hitelprogramból nyújtott hitel az Európai Közösséget létrehozó Szerződés 87. cikk (1) bekezdése szerint nem minősül állami támogatásnak.

### 5.1 A hitelfelvevők köre

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 1. § (1) bekezdése szerinti helyi önkormányzatok, a helyi önkormányzatok társulásairól és együttműködéséről szóló 1997. CXXXV. törvény szerinti önkormányzati társulások és a települési önkormányzatok többcélú kistérségi társulásáról szóló 2004. évi CVII. törvény szerinti többcélú kistérségi társulások (az önkormányzati társulás és a többcélú kistérségi társulás együtt: Társulás).

A helyi önkormányzatok társulásairól és együttműködéséről szóló 1997. évi CXXXV. törvény alapján alakult jogi személyiséggel rendelkező önkormányzati társulások esetén:

- a hitelfelvevő a társulás,
- a beruházással létrehozott vagyon a társulás tagjainak osztatlan közös tulajdonába kerül,
- az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. 100. § (2) pontja szerint a hitelfelvétel az érintett önkormányzatok kezességvállalása mellett történhet.

A települési önkormányzatok többcélú kistérségi társulásáról szóló 2004. évi CVII. törvény szerinti többcélú kistérségi társulások esetén:

- a hitelfelvevő a többcélú kistérségi társulás,
- a beruházással létrehozott vagyon a kistérségi társulás tulajdona,
- az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. 100. § (2) pontja szerint a hitelfelvétel az érintett önkormányzatok kezességvállalása mellett történhet.

Jogi személyiségű társulásban vagy többcélú kistérségi társulásban résztvevő egyes önkormányzatok a társulás által megvalósítandó beruházáshoz is, a rájuk eső saját erő rész biztosításához igényelhetnek hitelt:

- a hitel felhasználása kizárólag a társulás nevére szóló számla alapján történhet,
- a folyósítandó hitel mértéke az önkormányzatnak, az általa biztosítandó - a társulási megállapodásban rögzített - saját erő részesedési arányával megegyező lehet,

- a beruházással létrehozott vagyon a társulás tulajdona (a hitelfelvevő önkormányzat, mint a társulás tagja részesül a vagyonból).

Társulási megállapodás alapján létrehozott jogi személyiség nélküli társulás esetén:

- a hitelfelvevő lehet a gesztor vagy a társult önkormányzatok önállóan,
- a beruházással létrehozott vagyon a társult önkormányzatok számviteli nyilvántartásában jelenik meg,
- a beruházási számlák a társult önkormányzatok részesedésének arányában készülnek el,
- a beruházási számlákat a társult önkormányzatok részesedésük arányában egyenlítik ki.

## 5.2 A hitelezésből kizártak köre

Nem vehet részt a Hitelprogramban az olyan önkormányzat, amely

- a) adósságrendezési eljárás alatt áll,
- b) nem felel meg a törvényben meghatározott hitelfelvételi korlátnak,
- c) lejárt esedékességű, adó- vagy adók módjára behajtható köztartozással vagy hiteltartozással rendelkezik, kivéve, ha az adóhatóság számára fizetési halasztást vagy részletfizetést engedélyezett,
- d) a hitelkérelem benyújtását megelőző három éven belül az államháztartás alrendszeréből juttatott valamely állami támogatással összefüggésben a támogatási szerződésben vállalt kötelezettségét nem, vagy csak részben teljesítette,

továbbá az a társulás, amely

- e) lejárt esedékességű, adó- vagy adók módjára behajtható köztartozással vagy hiteltartozással rendelkezik, kivéve, ha az adóhatóság számára fizetési halasztást vagy részletfizetést engedélyezett,
- f) a hitelkérelem benyújtását megelőző három éven belül az államháztartás alrendszeréből juttatott valamely állami támogatással összefüggésben a támogatási szerződésben vállalt kötelezettségét nem, vagy csak részben teljesítette.

## 5.3 A hitel felhasználása

A hitel tárgyi eszközökbe történő beruházáshoz (a beruházás definíciója a fogalommagyarázatban található) használható fel.

Bérelt ingatlanon megvalósuló beruházás esetében a finanszírozás feltétele a legalább a futamidőre szóló, határozott idejű bérleti szerződés megléte.

Valamennyi hitelcél esetében a beruházás tárgyi eszközeinek bekerülési értéke a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Sztv.) 47-48. és 51. §-ai alapján számolható el az alábbiak figyelembevételével:

- A beruházás költségvetésében azok a költségek számolhatóak el, amelyek elengedhetetlenül szükségesek a beruházás végrehajtásához, és megfelelnek a költséghatékonyság elvének. Az elszámolás során a költségeket számlákkal vagy más hiteles számviteli bizonylatokkal kell igazolni.
- A használt gép, berendezés ára nem haladhatja meg a szokásos piaci értéket, valamint egy hasonló új gép, berendezés áránál alacsonyabbnak kell lennie. A használt gépnek, berendezésnek a működéshez szükséges műszaki paraméterekkel kell rendelkeznie, és meg kell felelnie a vonatkozó előírásoknak és szabványoknak. A hitelfelvevő dokumentálni köteles a fenti előírásokat.
- A nem lakás céljára szolgáló helyiségek beruházási költségei között a lakások rendeltetészerű használhatóságához szükséges helyiségeknek, melléképületeknek (tűzelőanyag-tároló, lomkamra stb.), melléképítményeknek (hulladékartály-tároló, közműpótló építményeknek és berendezések, közmű-becsatlakozás építményei stb.), valamint egyéb építményeknek (lakótelek homlokvonalán álló kerítés, az építésügyi hatóság által előírt kerítés, az épület megközelítését szolgáló tereplépcső,

lejtő és járda, valamint támfal és szivárgó övárók) és gépkocsi tároló építési költségei számolhatók el.

A hitelprogram keretében egyazon ingatlan vásárlására és felújítására egyidejűleg igényelhető hitel a 4.2. és a 6. hitelcél keretében.

#### 5.4 A hitel nem használható fel

- állami vagy közösségi támogatás előfinanszírozására,
- más hitel (ugyanazon hitelfelvevő részére, részben vagy egészen folyósított hitel, a finanszírozó hitelintézettől függetlenül) kiváltására, üzletrész, részvény vásárlására (a hitelfelvevő által lízingelt eszköz hitelből történő megvásárlása tiltott hitelkiváltásnak minősül),
- áfa finanszírozására, amennyiben a hitelfelvevő áfa visszaigénylésre jogosult,
- forgóeszköz finanszírozásra.

#### 5.5 Saját erő

A saját erő mértéke a beruházás – az áfa visszaigénylés függvényében nettó, vagy bruttó módon számított - bekerülési értékének legalább 10%-a, 2000 főnél kisebb településen a beruházás bekerülési értékének legalább 5%-a. A 8. és a 9. hitelcél esetében a hitelhez saját erő nem szükséges.

A település nagyságát az önkormányzatnál állandó lakóhellyel rendelkező bejelentett lakosok száma határozza meg.

A saját erő tekintetében a finanszírozó hitelintézet jogosult saját belső szabályzatai alapján eljárni, figyelembe véve azt, hogy a saját erőbe beszámítható az államháztartás más alrendszereiből vagy közösségi forrásból kapott támogatás. Saját erőként elfogadható a beruházás megvalósításához szükséges, a hiteligénylő tulajdonában lévő tárgyi eszköz (pl. ingatlan), és az építési célú beruházáshoz vagy gépbeszerzéshez kapcsolódó már kifizetett előleg, foglaló.

#### 5.6 Hiteldíjak

A finanszírozó hitelintézet az alábbi díjakon kívül más költséget, díjat nem számíthat fel.

Ügyleti kamat	<p>A refinanszírozási kamat mértéke, amelyet a hitelintézetek az MFB Rt. részére tartoznak megfizetni 3 havi EURIBOR + 1%/év, kivéve a 4.2. számú hitelcél (használt lakás vásárlása), amelynek esetén a refinanszírozási kamat mértéke 3 havi EURIBOR + 0,75%/év.</p> <p>A hitelintézetek által felszámított, a hitelfelvevővel szemben érvényesített kamatrés legfeljebb 1,5%/év.</p> <p>A hitelfelvevő által fizetendő kamat mértéke 3 havi EURIBOR + legfeljebb 2,5%/év, kivéve a 4.2. hitelcél, amelynek esetén 3 havi EURIBOR + legfeljebb 2,25%/év.</p> <p>A kamatfizetés naptári negyedévente történik.</p>
Kezelési költség	Kezelési költség nem kerül felszámításra.
Folyósítási jutalék	Folyósítási jutalék nem kerül felszámításra.
Szerződés módosítási díj	Eseti díj, amelynek mértékét és esedékességét a finanszírozó hitelintézet saját belső szabályzata alapján határozza meg.

Projektvizsgálati díj	Egyszeri díj, amelynek mértéke: - 1 milliárd forint hitelösszegig a hitel teljes összegének legfeljebb 1,5%-a, - 1 milliárd forintot meghaladó hitelösszeg esetén 1 milliárd forintnak legfeljebb 1,5%-a, továbbá az 1 milliárd forint feletti rész legfeljebb 1%-a.  A projektvizsgálati díj esedékességét a hitelprogram nem szabályozza, ennek meghatározása a hitelintézet által, saját belső szabályzatainak alkalmazásával történik.
Rendelkezésre tartási díj	Rendelkezésre tartási díj nem kerül felszámításra.
Előtörlesztési díj	Előtörlesztési díj nem kerül felszámításra.

### 5.7 Késedelmi kamat

Késedelmi kamat	A késedelmi kamat mértéke, amelyet a hitelintézetek az MFB Zrt. részére tartoznak megfizetni minden olyan összeg után, amelyet elmulasztanak az esedékesség napján megfizetni: az Útmutató 5.6. pontjában meghatározott refinanszírozási kamat plusz évi 6% együttes összege.
-----------------	---

### 5.8 Futamidők alakulása

	A szerződéskötéstől számított legfeljebb
Rendelkezésre tartási idő	2 év.
Lejárati idő	25 év.
Türelmi idő	3 év.

### 5.9 Törlesztés ütemezése

Türelmi időt követően, negyedévente – az utolsó törlesztő részlet kivételével – egyenlő törlesztő részletekben. Esedékességét lehetőleg úgy kell meghatározni, hogy a törlesztés a naptári negyedév utolsó hónapjának 15. napjánál későbbre ne essen. Az első tőketörlesztés a türelmi idő lejáratát követő első napon, a következő tőketörlesztés az első törlesztéshez képest negyedév múlva esedékes. A program keretében az előtörlesztés megengedett, előtörlesztési díj nem számolható fel.

### 5.10 Biztosítékok

A hitel biztosítékainak meghatározása a finanszírozó hitelintézet belső szabályzata alapján történik, az Ötv. rendelkezéseinek figyelembe vételével.

A jogi személyiséggel rendelkező társulások és többcélú kistérségi társulások az adott közfeladat ellátásában érintett önkormányzatok kezességvállalása mellett vehetnek fel hitelt (Áht. 100. § (2) bekezdés).

### 5.11 Folyósítási feltételek

A folyósítás a hitelintézet részére benyújtott – a finanszírozó hitelintézet vonatkozó szabályzata alapján kifizetett vagy kifizetetlen - számlák, vagy a számvitelről szóló Sztv. 166. § (1) bekezdése szerinti számviteli bizonylat alapján, a finanszírozó hitelintézet döntésétől függően a saját erő felhasználását követően, vagy pedig forrásarányos finanszírozás szerint történik.



A hitelből megkezdett beruházás is finanszírozható.

A hitel a hitelkérelem finanszírozó hitelintézethez történő benyújtását vagy a közbeszerzési felhívás (hirdetmény) Közbeszerzési Értesítőben történő megjelenését követően és ezeket az időpontokat megelőző 6 hónap során keletkezett, bizonyíthatóan a beruházás és/vagy felújítás megvalósításával kapcsolatban felmerült költségek finanszírozására használható fel, amelynek szempontjából a számla keltét, új és használt lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés dátumát kell tekinteni.

Amennyiben a hiteligénylő áfa-visszatérítésre jogosult, a folyósítás a számla nettó értékében történik.

## 5.12 Egyéb feltételek

Az alábbi előírásokat minden hitelcél esetében alkalmazni kell.

- A hitelfelvevőnek vállalnia kell, hogy a beruházással érintett ingatlant a kölcsönszerződés megkötésének időpontjától számított legalább 10 évig a hitelcélnek megfelelően hasznosítja.
- Amennyiben a hitelfelvevő a beruházással érintett ingatlant a kölcsönszerződés megkötésének időpontjától számított 10 éven belül értékesítené, vagy hitelcélétől eltérően kívánná hasznosítani, ennek előfeltétele a hitel adott lakásra (ingatlanrészre) eső részének előtörlesztése. Hitelcél szerinti hasznosításnak minősül, ha a hitelfelvevő a beruházással érintett ingatlant üzemeltetésre másnak átadja.
- A 8-as és a 9-es hitelcél esetében a hitelfelvevőnek a 10 éves hasznosítási kötelezettségét akkor nem kell teljesítenie, ha a lakást az eladónak vagy a korábbi tulajdonosnak értékesíti. Ez esetben is az értékesítés előfeltétele a hitel adott lakásra (ingatlanrészre) eső részének előtörlesztése.
- Nyugdíjasház, idősek otthona meghatározásához alkalmazni kell a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 26. § (5) bekezdésének előírásait.
- A hitelből a nem lakás céljára szolgáló helyiségek beruházási költségei is finanszírozhatóak.

## 5.13 A hitelnyújtás ajánlott folyamata hitelcélonként

### Lakás vásárlása

1. képviselő testület által elfogadott lakáskonceptió, amely tartalmazza az új és használt lakások megvásárlására és bérbeadására vonatkozó elveket, valamint a megvásárolandó lakások paramétereit (helyszín, méret, komfortfokozat, maximális vételár)
2. közbeszerzési eljárás a finanszírozó hitelintézet kiválasztására
3. hitelígérvény kérése a finanszírozó banktól
4. pályázat kiírása a lakásvásárlásra, a lakás eladójának meg kell jelölnie az eladási árat, lakott ingatlan esetén a kiköltözés határidejét
5. pályázat elbírálása
6. szerződéskötés a finanszírozóval, hitel lehívása
7. bérlőkijelölés, szerződéskötés a bérlővel
8. kamatfizetés, hitel törlesztés
9. a lakás bérlakásként történő üzemeltetése legalább 10 évig (a bérlő személye változhat).

### Bérlakás építése

1. képviselő testület által elfogadott lakáskonceptió, szociális célú bérlakás építése esetén a koncepciónak tartalmaznia kell a lakások bérbeadására vonatkozó elveket.
2. közbeszerzés eljárás a finanszírozó hitelintézet kiválasztására
3. hitelígérvény kérése a finanszírozó banktól
4. közbeszerzési pályázat kiírása a kivitelezőre
5. közbeszerzés elbírálása,
6. szerződészkötés a finanszírozóval és a kivitelezővel
7. hitel lehívása, beruházás megvalósítása
8. bérlőkijelölés, szerződészkötés a bérlővel
9. kamatfizetés, hitel törlesztés
10. a lakás bérlakásként történő üzemeltetése legalább 10 évig (a bérlő személye változhat)

#### **Foglalkoztatási célú bérlakás építése**

1. képviselő testület által elfogadott lakáskonceptió
2. közbeszerzés eljárás a finanszírozó hitelintézet kiválasztására
3. hitelígérvény kérése a finanszírozó banktól
4. közbeszerzési pályázat kiírása a kivitelezőre
5. közbeszerzés elbírálása
6. szerződészkötés a finanszírozóval és a kivitelezővel
7. hitel lehívása, beruházás megvalósítása
8. bérlőkijelölés, szerződészkötés a bérlővel
9. kamatfizetés, hitel törlesztés
10. a lakás bérlakásként történő üzemeltetése legalább 10 évig (a bérlő személye változhat)

#### **Fiatalok, nagycsaládosok részére bérlakások építése**

1. képviselő testület által elfogadott lakáskonceptió
2. közbeszerzés eljárás a finanszírozó kiválasztására
3. hitelígérvény kérése a finanszírozó banktól
4. közbeszerzési pályázat kiírása a kivitelezőre
5. közbeszerzés elbírálása,
6. szerződészkötés a finanszírozóval és a kivitelezővel
7. hitel lehívása, beruházás megvalósítása
8. bérlőkijelölés, szerződészkötés a bérlővel
9. kamatfizetés, hitel törlesztés
10. a lakás bérlakásként történő üzemeltetése legalább 10 évig (a bérlő személye változhat)

#### **Nyugdíjasház, idősek otthona, lakóotthon, lakásotthon építése, felújítása**

1. képviselő testületi döntés a beruházásról és a hitelfelvételről
2. közbeszerzés eljárás a finanszírozó kiválasztására
3. hitelígérvény kérése a finanszírozó banktól
4. közbeszerzési pályázat kiírása a kivitelezőre
5. közbeszerzés elbírálása
6. szerződészkötés a finanszírozóval és a kivitelezővel
7. hitel lehívása, beruházás megvalósítása
8. az üzemeltetés megkezdése
9. kamatfizetés, hitel törlesztés
10. a lakás nyugdíjasházként, idősek otthonaként, lakóotthonként, lakásotthonként történő üzemeltetése legalább 10 évig (a bent lakók személye változik)

#### **Önkormányzati tulajdonú bérlakások felújítása**

1. képviselő testületi döntés a felújításról és a hitelfelvételről
2. közbeszerzés eljárás a finanszírozó kiválasztására
3. hitelígervény kérése a finanszírozó banktól
4. közbeszerzési pályázat kiírása a kivitelezőre
5. közbeszerzés elbírálása
6. szerződészkötés a finanszírozóval és a kivitelezővel
7. hitel lehívása, beruházás megvalósítása
8. bérlőkijelölés, szerződészkötés a lakóval, amennyiben szükséges
9. kamatfizetés, hitel törlesztés
10. a lakás bérlakásként történő üzemeltetése legalább 10 évig (a bérlő személye változhat)

#### **Nem lakás célú épületállomány bérlakás célú átalakítása**

1. képviselő testület által elfogadott lakáskonceptió
2. képviselő testületi döntés a nem lakás célú épületállomány átalakításáról és a hitelfelvételről
3. közbeszerzés eljárás a finanszírozó kiválasztására
4. hitelígervény kérése a finanszírozó banktól
5. közbeszerzési pályázat kiírása a kivitelezőre
6. közbeszerzés elbírálása
7. szerződészkötés a finanszírozóval és a kivitelezővel
8. hitel lehívása, beruházás megvalósítása
9. bérlőkijelölés, szerződészkötés a lakóval
10. kamatfizetés, hitel törlesztés
11. a lakás bérlakásként történő üzemeltetése legalább 10 évig (a bérlő személye változhat).

