

Kedves Partnerünk!

Ezúton tájékoztatunk Benneteket A jövedelemarányos törlesztő részlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX.10.) MNB rendelet (JTM) változásáról.

A rendelet egyes szakaszai eltérő időpontban lépnek hatályba. A jelen hírlevélben egy átfogó képet szeretnénk nyújtani a változásokról, tehát mind a 2018. augusztus 22-én, mind a 2018. október 1-jén hatályba lépett/lépő módosításokat összefoglaltuk, valamint előzetesen tájékoztatunk a 2019. július 1-jén hatályba lépő változásról is.

I. Általános fő szabályok:

A módosult rendelkezéseket a folyamatban lévő ügyekben kizárólag a havi adósságszolgálatnak* a rendelet 5. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti megállapítása során történő beszámítás tekintetében kell alkalmazni.

* A havi adósságszolgálat a rendelet alapján az ügyfél – saját nyilatkozata vagy KHR alapján –, ugyanazon vagy bármely más hitelnnyújtóval szemben fennálló hiteltartozása után fizetendő rendszeres havi törlesztőrészlete(i). Amennyiben az ügyfél valamely más hitelügyletben adóstársként vesz részt, az ezen másik hitel havi törlesztőrészletét az egyes adóstársak között egyenlő arányban kell megosztani. A havi adósságszolgálatba beleszámítandó a 3. pontban részletezett törlesztőrészlet is.

A rendelet alkalmazásának szempontjából „mérőidőnek” minden hiteltermék típus esetén az **átvétel napja** számít.

Példákkal élve:

- ❖ 2018. október 1-je előtt átvett (azaz a kölcsönkérelem, módosítási kérelem átvételének napja korábbi) ügyletek döntésekor, illetve ezen szerződésekre vonatkozólag hatálybalépést követően benyújtott szerződésmódosítások esetén a 2018. október 1. előtt hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.
- ❖ 2018. október 1-jétől átvett (azaz a kérelem átvételének napja 2018. október 1-je vagy későbbi) ügyletek döntésekor, illetve ezen szerződésekre vonatkozólag hatálybalépést követően benyújtott szerződésmódosítások esetén a 2018. október 1-jétől hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.

II. 2018. augusztus 22-én HATÁLYBA LÉPETT változások:

1. **NEM kell alkalmazni a JTM rendeletet – a havi adósságszolgálat megállapítása/beszámítása kivételével - az alábbi esetben:**

A rendelet 1. §. (3) új „m” ponttal egészült ki, amely értelmében nem kell alkalmazni a JTM rendelet utasításait olyan ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott hitelszerződés módosításakor, amely során a hiteltartozás összeg nem növekszik és a módosítás eredményeként:

- a hitel a futamidő végéig rögzített kamatozású hitel lesz;
- a hitel jelenlegi kamatperiódusa rögzített, és a hitelmódosítást követően a kamatperiódus hosszabb lesz, vagy a módosítást követően a hátralévő futamidőnél nem lesz kevesebb
- a hitel jelenlegi kamatozása referencia-kamathoz kötött és a módosítást követően a hitel hosszabb futamidejű referencia-kamathoz kötött kamatozású vagy kamatperiódusokban (5 vagy 10 év) rögzített kamatozású lesz.

2. **Módosításra került a rendeletben az „Igazolt havi nettó jövedelem” fogalma, illetve új pont lépett életbe**

A rendelet 2. §. 9. „Igazolt havi nettó jövedelem” a)-b) pontjai módosultak, illetve új d) pont lépett hatályba:

Az a) és b) pont értelmében a munkáltató, az állami adóhatóság, a magyar vagy valamely külföldi állam ellátást folyósító szerve 12 hónapnál nem régebben kiállított igazolásán szerepelnie kell annak, hogy az igazolás alapján meghatározható nettó jövedelem után a **felmerült** (eddig jellemzően az **előírt** megfogalmazás szerepelt a vonatkozó dokumentumokban) közterhek levonásra, megfizetésre kerültek.

A d) pont értelmében az ügyfél rendszeres havi jövedelmeként elfogadható a termőföld öt évet elérő időtartamra történő bérbeadásából származó jövedelem, amely mértéke a mezőgazdasági igazgatási szerv által hozott határozat vagy e szerv által záradékkal ellátott szerződés alapján állapítható meg.

III. 2018. október 1-jén HATÁLYBA LÉPŐ változások:

1. **A rendeletet NEM kell alkalmazni a vállalkozó természetes személynek nyújtott hitelre.**

A rendelet 1. § (1) bekezdése új c) és d) pontokkal egészül ki.

A c) pont értelmében a rendeletet nem kell alkalmazni a vállalkozó természetes személynek nyújtott hitelre, abban az esetben, ha a vállalkozó természetes személy e minőségét igazolja, illetve nyilatkozatával azt is igazolja, hogy a hitelt a vállalkozói tevékenysége során, azzal összefüggő célra fogja felhasználni.

A jelen ponthoz kapcsolódóan, a rendelet 2. § 16. pontjába bekerült a „vállalkozó természetes személy” fogalom meghatározása.

A d) pont értelmében a rendeletet nem kell alkalmazni olyan természetes személlyel kötött hitelkeret-szerződésre, amely esetén:

- a természetes személy és munkáltatója nyilatkozik a közöttük fennálló munkaviszony jellegéről;
- a munkáltató készfizető kezességet vállal, amely alapján a természetes személy hitelkeret-szerződésből eredő fizetési kötelezettségének elmulasztása esetén a munkáltató – az esedékességtől számított 90 napon belül - teljesíti hitelkeret-szerződésből eredő fizetési kötelezettséget.

2. A rendelet kiegészítésre került azon esetekkel, amelyek fennállásakor hitelkiváltás esetén NEM kell alkalmazni a rendeletet.

A rendelet 1. § (4) bekezdése új c) ponttal egészül ki.

Hitelkiváltás esetén az 1. § (4) hatályos pontjai alapján kell megállapítani a rendelet alkalmazásának szükségességét. A módosítás hatályba lépését követően nem csak az új hitel devizanemét, illetve azt szükséges vizsgálni, hogy a hiteltartozás összege nem növekszik a kiváltott hitel (vagy hitelek együttes) összegéhez képest; hanem figyelembe kell venni a kiváltandó és az új hitel kamatperiódusának a hosszát is.

Az 1. § (4) c) pont értelmében a rendeletet nem kell alkalmazni hitelkiváltás esetén – a havi adósságszolgáltatásnak a rendelet 5. §-ban foglaltak szerinti meghatározásakor történő beszámítás kivételével -, ha az új hitel

- referencia-kamatlábhoz kötött kamatozású és a kiváltott hitel azonos vagy rövidebb futamidejű referencia-kamatlábhoz kötött változó kamatozású hitel;
- kamatperiódusokban rögzített kamatozású és a kiváltott hitel referencia-kamatlábhoz kötött kamatozású hitel;
- kamatperiódusokban rögzített kamatozású és kamatperiódusának hossza nem rövidebb a kamatperiódusokban rögzített kamatozású kiváltott hitel kamatperiódusának hosszánál;
- a futamidő végéig rögzített kamatozású.

3. Módosul a „havi törlesztőrészlet” fogalma.

A rendelet 2. § 6. pont c) alpontja módosul.

A havi adósságszolgálat számítása szempontjából a havi törlesztő részlet fogalma módosul az alábbiak szerint:

c) az igénybe vett visszatérítendő, hazai vagy uniós költségvetési forrású támogatás után az ügyfél által visszatérítendő pénzösszeg egy hónapra eső része, forintban kifejezve (EU vagy egyéb szervezet által támogatott kölcsönök).

Ezzel egyidőben az eredeti c) pont törlésre került, amely alapján a legalább 5 éves kamatperiódusban rögzített kamatozású kölcsön esetén a hitelnyújtó által a havi adósságszolgálatba beszámítandó törlesztőrészlet(ek)et **85%-os súllyal** kell figyelembe venni az új c) pont hatályba lépéséig.

Az új tételt be kell számítani az ügyfél havi adósságszolgálatába is (lásd: jelen dokumentum 4. pontja).

4. A havi adósságszolgálatba beszámítandó tételek kiegészítésre kerültek.

A rendelet 5. § (2) bekezdése módosul.

A havi adósságszolgálatba beszámítandó tételek kiegészülnek a rendelet 2. § 6. pont c) alpontjában megfogalmazott tétellel (lásd: jelen dokumentum 3. pontja). **Ezt a bekezdést az átvétel időpontjától függetlenül minden ügyletre alkalmazni kell.**

5. Módosulnak – meghatározott esetekben - a jelzálog fedezete mellett nyújtott hitelre, illetve az állami kamattámogatás igénybevétele mellett nyújtott jelzálog fedezetű hitelre alkalmazandó JTM %-os értékek.

A rendelet 6. §-a kiegészül a (3)-(4) és (5) bekezdésekkel.

A rendelet 6. §-ának (1) és (2) bekezdése határozza meg az ügyfél jövedelmétől és a hitel típusától függő, megengedett maximális JTM értékeket.

Ezektől eltérő értékeket határoz meg az új, (3)-(4)-(5) bekezdés, amelyek **a jelzálog fedezete mellett nyújtott hitelre, illetve az állami kamattámogatás igénybevétele mellett nyújtott jelzálog fedezetű hitelre kell alkalmazni.**

Az alábbi táblázat a 2018. október 1-jétől hatályos értékeket mutatja (jelzálog fedezete mellett nyújtott hitelre, az állami kamattámogatás igénybevétele mellett nyújtott jelzálog fedezetű hitelre, illetve fedezetlen hitelekre vonatkozóan):

Futamidő	Havi nettó jövedelem (HNJ)	Kamatperiódus	Piaci jelzáloghitel (beleértve MFL)	Fedezetlen hitel (személyi kölcsön, folyószámlahitel, hitelkártya)	OTK, ÁTH, 10+10 OTK	
			HUF	HUF	Ha a támogatás időszaka < futamidőnél - tehát van piaci és támogatott időszak is - a JTM-et a piaci konstrukció kamatperiódusára vonatkozó szabály szerint kell alkalmazni.	Ha a támogatás időszaka = futamidővel - azaz csak támogatott időszak van - a JTM-et a támogatott konstrukció kamatperiódusára vonatkozó szabály szerint kell alkalmazni.
≤ 5 év	HNJ < 400 000	minden kamatperiódus	JTM ≤ 50%	JTM ≤ 50%	JTM ≤ 50%	JTM ≤ 50%
	HNJ ≥ 400 000	minden kamatperiódus	JTM ≤ 60%	JTM ≤ 60%	JTM ≤ 60%	JTM ≤ 60%
> 5 év	HNJ < 400 000	kamatperiódus ≥ 10 év	JTM ≤ 50%	JTM ≤ 50%	JTM ≤ 50%	JTM ≤ 50%
		kamatperiódus 10 és 5 év között	JTM ≤ 35%		JTM ≤ 35%	JTM ≤ 35%
		kamatperiódus < 5 év	JTM ≤ 25%		JTM ≤ 25%	JTM ≤ 25%
	HNJ ≥ 400 000	kamatperiódus ≥ 10 év	JTM ≤ 60%	JTM ≤ 60%	JTM ≤ 60%	JTM ≤ 60%
		kamatperiódus 10 és 5 év között	JTM ≤ 40%		JTM ≤ 40%	JTM ≤ 40%
		kamatperiódus < 5 év	JTM ≤ 30%		JTM ≤ 30%	JTM ≤ 30%

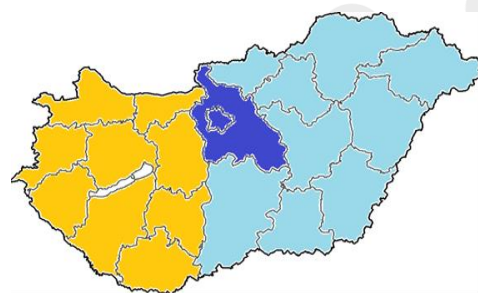
IV. 2019. július 1-jén hatályba lépő változások:

A rendelet 6. §-ában alkalmazott, megengedett maximális JTM értékek számításakor figyelembe veendő jövedelem sávok 400.000 Ft-ról 500.000 Ft-ra módosulnak 2019. július 1-jei hatállyal.

ELÉRHETŐSÉGEINK

Kérdés, észrevétel esetén nagyon szívesen állunk rendelkezésre:

Nyugat Magyarország, **Dr. Pukler Zoltán** +36-20/364-65-24
 Budapest, Pest megye, **Listár-Friesz Anita** +36-30/920-70-74
 Kelet Magyarország, **Sáfián Éva** +36-20/224-19-08



Sikeres partneri értékesítést kívánunk!

Partner Irányítási Osztály

Lakossági és Mikrovállalati Hálózatirányítási Igazgatóság

TAKARÉK CSOPORT
 OTTHON A PÉNZÜGYEKBEN