

Kedves Partnerünk!

Ezúton tájékoztatunk Benneteket, hogy 2018. december 01. napjától újabb változások lépnek életbe az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet módosításának értelmében.

A Rendelettel kapcsolatos változások kizárólag az otthonteremtési kamattámogatott hitelre vonatkozó szabályokat érintik.

Az új szabályok a hatályba lépést követően igényelt támogatásokra vonatkoznak, azonban lehetőséget adunk a folyamatban lévő ügyletek módosítási igényeire is.

A. 16/2016. (II.10.) Korm. rend. szerinti változások

I. A hatályba lépést követően benyújtott kérelmeket érintő változások

1. A jelenlegi 10+10 **OTK értékesítése megszűnik**, a 2018.12.01-i módosulás előtt befogadott kérelmek a jogszabály 2018.11.30-ig hatályos jogosultsági és dokumentációs előírásai alapján kerülnek elbírálása és szerződészkötésre.
2. A megszűnő termék helyett **2 új termék** jön létre:
 - o „Takarék CSOK+10 Otthonteremtő Kamattámogatott hitel”¹
 - o „Takarék CSOK+15 Otthonteremtő Kamattámogatott hitel”¹ ¹ A termékek neve egyeztetés alatt

Az új termékek legfőbb jellemzői:

Új termék	Gyermekek száma	CSOK összege	OTK összege	OTK nettó kamata
CSOK+10 OTK	2	2.600.000 Ft	10.000.000 Ft	3,00%
CSOK+15 OTK	3 vagy több	10.000.000 Ft	15.000.000 Ft	3,00%

3. Az új hiteltermékek egyéb jellemzői (lakáscél, jogosultsági feltételek) a korábitól nem térnek el.

II. A folyamatban lévő ügyletek esetén alkalmazható szabályok

1. A hatályba lépés előtt befogadott/elbírált/szerződött/részfolyósított, de még lakáscél megvalósulás előtti állapotban lévő ügyletek az ügyfél ezirányú igénye alapján áttekerhetők az új termékek igénybevitelére. Ezen eltérő eseteket az alábbiakban fejtjük ki (az eljárás megegyezik mindkét esetben, függetlenül attól, hogy a bekerülési költség változik-e vagy változatlan marad)
 - a) Befogadott kérelemmel rendelkező, de még szerződészkötés előtt álló ügyfelek esetén a kérelmet vissza kell vonni és új kérelmet kell beadni.
 - b) Meglévő szerződés, de első részfolyósítás előtt
 - az ügyfélnek a már megkötött OTK szerződést írásban fel kell mondania,
 - az új dokumentációval új OTK hitelkérelmet kell beadnia, és az új hitelbírálat után új kölcsönszerződés kötendő

- a CSOK / és ha van ÁFA szerződés módosítandó (forrásösszetétel, fizetési ütemezés, számlabenyújtási kötelezettség, stb.)
 - ha piaci kölcsönszerződés is van:
 - ha marad piaci kölcsönrész, akkor a szerződés módosítandó,
 - ha helyette csak OTK szerződés lesz, akkor megszüntetendő, ügyfélnek írásban fel kell mondania,
 - a szerződéskötési és módosítási költségek az ügyfelet terhelik
 - támogatási összeg visszafizetési kötelezettség nincs
 - földhivatali eljárás: OTK kölcsönszerződés okán törlési kérelem és új zálogjog bejegyzési kérelem rangsorcsere kérelemmel a korábbi ranghelyre, ha a piaci hitel megszűnik, akkor arra törlési kérelem => földhivatali költségeket az ügyfélnek kell fizetnie
- c) A már részfolyósított ügyletek esetén
- az ügyfélnek a már megkötött OTK szerződést írásban fel kell mondania, a folyósított hitelrészt a jogszabályi Ptk. szerinti kamatokkal növelt összegben vissza kell fizetnie
 - az új dokumentációval új OTK hitelkérelmet kell beadnia, és az új hitelbírálat után új kölcsönszerződés kötendő,
 - a CSOK / és ha van ÁFA szerződés módosítandó (forrásösszetétel, fizetési ütemezés, számlabenyújtási kötelezettség stb.)
 - ha piaci kölcsönszerződés is van:
 - ha marad piaci kölcsönrész, akkor a szerződés módosítandó,
 - ha helyette csak OTK szerződés lesz, akkor megszüntetendő, ügyfélnek írásban fel kell mondania, és a folyósított hitelrészt végtörleszteni kell (nem maradhat fenn, az új OTK kérelem jóváhagyási feltétele a végtörlesztés megtörténte)
 - földhivatali eljárás: OTK kölcsönszerződés okán törlési kérelem és új zálogjog bejegyzési kérelem rangsorcsere kérelemmel a korábbi ranghelyre, ha a piaci hitel megszűnik, akkor arra törlési kérelem => földhivatali költségeket az ügyfélnek kell fizetnie

2. Az 1. pont szabályait pár példán keresztül jobban kifejtjük az alábbiakban:

Jelenlegi kérelem	Igény*	Teendő szerződéskötés előtt	Teendő szerződött ügylet esetén, de részfolyósítás előtt	Teendő részfolyósított ügylet esetén
Közvetlen támogatás	magasabb összegű támogatás és vagy + kamattámogatott hitel			- Ha magasabb támogatást (CSOK összeg emelése) kér, akkor a támogatási szerződést fel kell mondania, és új támogatási szerződést kell kötni.
Közvetlen támogatás+ támogatott hitel				- Ha marad a támogatás (CSOK) összege, akkor a támogatási - és ha van a piaci hitelszerződést módosítani kell, a támogatott hitelszerződést fel kell mondania, új támogatott hiteligénylést kell benyújtania
Közvetlen támogatás + támogatott hitel + piaci hitel	magasabb összegű támogatás és/vagy támogatott hitel a piaci hitel csökkentésével és/vagy megszüntetésével	meglévő kérelmet visszavonni és új kérelmet beadni	- Ha magasabb támogatást kér (CSOK összeg emelése), akkor a támogatási szerződést fel kell mondania, és új támogatási szerződést kell kötni. - Ha marad a támogatás (CSOK) összege, akkor a támogatási - és ha van a piaci hitelszerződést módosítani kell, a támogatott hitelszerződést fel kell mondania, új támogatott hiteligénylést kell benyújtania	FONTOS! Támogatási és támogatott hitelszerződés felmondása esetén a kifolyósított összeg visszafizetése Ptk. kamatokkal növelt összegben az új bírálat feltétele és az új támogatás összege csökkentésre kerül a korábban folyósított CSOK tőkeösszegével

*Függetlenül attól, hogy módosul-e a vételár vagy a költségvetés.

3. Az új igények kapcsán a legfontosabb tényezők, amikre **fel kell hívni az ügyfél figyelmét**:
- Vásárlás esetén
 - tartani kell a 180 napos határidőt
 - ha elmúlt a 180 nap, akkor a régi adásvételi szerződést fel kell bontania, és újat kell kötnie, (a már megfizetett vételár részletekkel el kell számolniuk a szerződő feleknek, ez történhet beszámítással).
 - a korábban folyósított CSOK támogatás összegét le kell vonni az újonnan igénylendő összegből
 - Építés esetén
 - csak az új kérelem benyújtásának időpontjában még hátralévő munkák képezhetik a finanszírozás alapját, ezért az új kérelem benyújtásakor mindig új helyszíni szemlést felülvizsgálatot kell kérni a hitelcélra
 - a korábban folyósított CSOK támogatás összegét le kell vonni az újonnan igénylendő összegből
 - Minden esetben
 - A Hitelintézet ismételt jogosultságvizsgálatot és hitelbírálatot végez
 - A jogszabály / Hitelintézet által elvárt dokumentumok és nyilatkozatok ismételten benyújtandóak.
4. A korábban megfizetett díjakat az alábbiak szerint vesszük figyelembe:
- Ha csak CSOK igénylés történt, akkor az ott már megfizetett bírálati díj nem kerül visszatérítésre az ügyfél részére.
 - Ha a CSOK mellett hiteligénylés is történt, akkor az új együttes igénylés miatt sem kell támogatás bírálati díjat fizetni.
 - A korábbi igény kapcsán készült értékbecslés annak érvényességi idejétől függően (1 év) az új igénylés kapcsán is elfogadható, ha a költségvetés mértéke nem változik, de építés esetén a felülvizsgálat díját meg kell fizetnie az ügyfélnek.
 - Ha a költségvetés változik, annak hitelintézeti elfogadása miatt újabb értékbecslés kell, annak díjmegfizetése mellett.
 - A szerződés módosítása vagy új szerződés esetén a hitelek esetén újabb közjegyzői okirat szükséges, melynek közjegyzői díja az ügyfelet terheli. A hirdetmény szerinti szerződésmódosítási díjat szintén meg kell fizetnie az ügyfélnek, ha van piaci hitel, és az módosításra kerül.
 - Bejegyzett jelzálogjog törlése esetén annak díját, valamint az újabb bejegyzés miatt annak díját is meg kell fizetnie az ügyfélnek.
5. A bejegyzett jelzálogjogok kezelése
- A szerződés felmondása vagy módosítása esetén, ha a támogatás és/vagy kamattámogatott hitel összege változik, és az új igény kapcsán bejegyzendő zálogjog / ETT miatt a meglévő jelzálogjogot / ETT-t törölni kell. A közvetlen támogatások esetén (CSOK / ÁFA) a járási hivatalnál kell kezdeményezni, mivel a törlési engedély kiadása a Magyar Állam nevében az ő hatásköre. A piaci / kamattámogatott kölcsön törlési engedélyét a Bank adja ki.
 - A módosult támogatás és/vagy kamattámogatott hitel összegére újabb jelzálogjog bejegyzés szükséges, viszont mivel ugyanarra a ranghelyre a megemelkedett összeg miatt nem lehetséges a bejegyzés, de a ranghelyet tartani szeretnénk, ezért, ha volt mögöttes jelzálogjog, akkor az új bejegyzési kérelmet ranghelycsere kérelemmel együttesen kell beadni! Szélső esetben levő jelzálog / ETT esetén az Állam nevében is a Bank jár el, míg bejegyzett zálogjog / ETT esetén a ranghelycsere kérelmet a járási hivatal írja alá.

6. Példa számokban

Folyamatban lévő építkezés (költségvetés 40 MFt), melyet 40%-os készütségnél (16 MFt) adtak be kérelemként és most (1 év után) 70%-on (28 MFt) áll. Hátralévő finanszírozási alap 12 MFt.

Első részfolyósítás megtörtént.

Meglévő igény	Új igény	Teendő	Kifolyósított összegek	Új igénylés	Felmerülő költségek
Önerő 20 MFt CSOK 2 gyerekre 2,6 MFt piaci hitel 17,4 MFt	piaci hitel átváltása kamattámogatott hitelre (CSOK+10 OTK)	CSOK- (és piaci hitel) szerződés módosítása, új támogatott hitel igénylése	CSOK 1,04 MFt piaci 6.96 MFt	CSOK változatlan piaci 440 eFt marad 10OTK 10 MFt	piaci jelz. törlés 6 eFt kamtám jelz. bejegyz. 12,6 eFt közjegyzői 60 eFt
Önerő 20 MFt 10+10 CSOK 10+10 OTK	új kamtám hitel igénylése (CSOK+15 OTK)	CSOK szerződés módosítása, kamtám hitelszerződés felmondása, kamtám visszafizetése Ptk. kamatokkal, új támogatott hitel igénylése	CSOK 4 MFt OTK 4 MFt	CSOK változatlan 15OTK 6 MFt*	kamtám jelz. törlés 6 eFt kamtám jelz. bejegyz. 12,6 eFt közjegyzői 50 eFt
Önerő 20 MFt CSOK 2 gyerekre 2,6 MFt piaci hitel 17,4 MFt	CSOK 3 gyerekre új kamtám hitel a piaci hitel helyett (CSOK+15 OTK)	CSOK szerződés felmondása, új igénylés piaci hitelszerződés módosítása, új támogatott hitel igénylés	CSOK 1,04 MFt piaci 6.96 MFt	CSOK 7,4 MFt** CSOK+10 OTK 4,6 MFt	CSOK jel. Törlés 6 eFt piaci jelz. törlés 6 eFt kamtám jelz. bejegyz. 12,6 eFt közjegyzői 44 eFt

*a 10+10 OTK elszámolt kamattámogatása a Ptk. kamatokkal 217.522 Ft, amit vissza kell fizetni. Ezen felül a készségi fok előrehaladta miatt, a 15 MFt helyett csak 6 MFt lenne adható, így ez az igény nem éri meg, csak, ha költségvetést is emel.

**a CSOK szerződés felmondása miatt 2.609.430 Ft a Ptk kamatokkal növelt visszafizetendő összeg, amelyből a tőke csökkenti az új igénylés összegét. A készségi fok miatt pedig a 15 MFt kamattámogatott hitel helyett csak 4,4 MFt igényelhető.

B. Ügyfél-tájékoztatási folyamat

III. I. Tájékoztatói kalkulátor bevezetése

A termékváltozásokkal egyidejűleg a TakaréK Kereskedelmi Bankban alkalmazásra egy excel-alapú kalkulátor, amit a kalkulációt és tájékoztatást segíti.

1. A kalkulátor funkciói, melyek Számotokra segítségül szolgálnak:
 - a) Havi törlesztőrészlet és THM számítás
 - b) Jogosultságvizsgálat
 - c) Fedezeti limitszámítás
 - d) JTM számítás
 - e) Ügyféltájékoztatás:
 - Rövid tájékoztató (indikatív ajánlat)
 - Általános és Személyes tájékoztató (CoC)
 - Törlesztési terv

A kalkulátor a TakaréK Kereskedelmi Bankban ügyfél- és ügyletminősítésre nem használható, annak eredménye nem adható ki az ügyfél számára!

2. A kalkulátor jelzőlog oldali használatának (munkalapjainak) lépései:
 - f) „Értékesítő adatai”: ki kell választani a TakaréK Csoporttagnál a TakaréK Kereskedelmi Bankot
 - g) „Hitelkalkuláció”: értelemszerű kitöltés
 - h) „Ügyféladatok”: csak a személyes adatokat és a Felajánlott fedezeteket kell kitölteni
 - i) „Jogosultságvizsgálat”: csak informális
 - j) „Fedezetértékelés”: csak informális
 - k) „Eredmények”:
 - a kitöltött adatok alapján itt jelennek meg a számítási eredmények
 - a nyomtatni kívánt dokumentumok kiválasztása után azok átadása az ügyfél számára
 - l) „Fizetési terv”: csak informális

A fedezetlen termékek munkalapjait (Hitelkártya kalkulátor, Folyószámlahitel kalkulátor) nem kell használni, az a termékvonalon változatlanul a jelenleg is használt módon történik.

C. Igénylési dokumentáció

A korábban letárgyalt ügyletek esetében, amennyiben az Ügyfél 2018.11.30-át követően hozza be a már kiadott igénylési dokumentációt, és a 10+10 OTK helyett inkább CSOK+15 OTK-t igényelne, akkor nem kötelező az új, 2018.12.01-től hatályos támogatott hitel igénylőlapot kitölteni vele, elfogadható az is, ha a termék nevét, az igényelt kölcsön összegét, és a hatályossági dátumot kézzel javítja és a javítást szignózza az ügyfél. A javítás és a szignózás csak együtt érvényes, szignó nélkül nem fogadható el!

A változások mielőbbi átvezetését kiemelt prioritásként kezeljük.

Amennyiben a bevezetésre kerülő új központi termékekkel kapcsolatban bármilyen kérdés, észrevétel merülne fel, kérjük, hogy forduljatok bizalommal kollégáinkhoz a lenti elérhetőségeken.

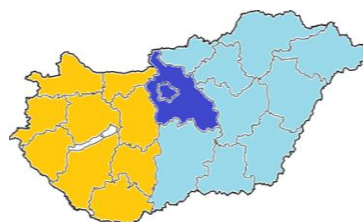
ELÉRHETŐSÉGEINK

Kérdés, észrevétel esetén nagyon szívesen állunk rendelkezésre:

Országosan, Budapest, Pest megye: **Sebestyén-Ozsvár Éva** +36-30/665-16-13

Kelet Magyarország: **Sáfián Éva** +36-20/224-19-08

Nyugat Magyarország: **Dr. Pukler Zoltán** +36-20/364-65-24



Sikeres partneri értékesítést kívánunk!

Partner Irányítási Osztály

Lakossági és Mikrovállalati Hálózatirányítási Igazgatóság

