

Gyakran ismételt kérdések (GYIK) az ingatlancélú kifizetés igénylés kapcsán

1. Mekkora összeget és hogyan vehetek fel lakáscélra?

A kifizetés összege nem haladhatja meg a 2024. szeptember 30-án fennálló pénztártagi egyenleget. A pénztár az elszámolás során a pénztártag egyenlege tekintetében először a tőkerész terhére köteles elszámolni, azzal, hogy a legutoljára elszámolt tőkerészből visszafelé szükséges elszámolni, ezt követően terhelhető a hozamrész.

2. Milyen dátumnak kell lennie a benyújtandó számlán?

A benyújtásra kerülő számla kibocsátási időpontja nem lehet 2024. október 1-jénél korábbi azzal, hogy a számla benyújtása legkorábban 2025. január 1-jén történhet.

3. A felújításhoz szükséges néhány terméket külföldről szereztem be, elszámolhatók ezek a számlák is? Továbbá azt olvastam, hogy a nyugdíjpénztárak csak a Tájékoztatási rendelet szerinti melléletek csatolását kérhetik, miért kell kitöltenem a számlaösszesítőt?

Igen, a nyugdíjpénztárak kötelesek befogadni a külföldi számlákat is, de a kérelemhez ebben az esetben csatolni kell a külföldi számla hiteles fordítását is.

Az Öpt. és a Tájékoztatási rendelet határozza meg a kötelező melléleteket, pénztárunk számlaösszesítő formanyomtatványt alakított ki, amely a tömbösítve benyújtott számlákat átlátható rendben sorolja fel. A számlaösszesítő gyorsíthatja az ügyintézését, hiszen annak áttekintésével könnyebben megállapítható, hogy az egyes szolgáltatások milyen célra kerültek beszerzésre, illetve a számlák összegének ellenőrzése is gyorsabbá válik.

A kérelmek feldolgozása során a pénztár köteles vizsgálni a felhasználás jogszerűségét, így azon számlákat, amelyek nem feleltethetők meg az Öpt. 74. § (5) bekezdése szerinti kategóriák egyikének sem, jogosult visszautasítani és a visszautasított számla összegével csökkentett mértékű kifizetést teljesíteni.

4. A 2024. szeptember 30. óta történt befizetés egyéni számlámra, így jelenleg magasabb összeg van az egyéni számlámon a pénztár által adott tájékoztatáshoz képest, igénybe vehetem a különbözetet is?

Az Öpt. szerint legfeljebb a 2024. szeptember 30. napján rendelkezésre álló egyenleg erejéig biztosítható lakáscélú kifizetés, ezt az összeghatárt a később teljesített jóváírások nem növelik. Felhívjuk azonban a pénztártagok figyelmét, hogy a 2024. szeptember 30. napját követő hozamlevonás, vagy tagi kivét azonban mindenképp csökkenti a felhasználható egyenleget.

5. Lakást/házat fogok vásárolni több eladótól, akik részére külön-külön kérem a rájuk eső vételár-rész megtérítését, megfelelően járok el, ha erre egy kérelmet nyújtok be?

A Tájékoztatási rendelet mellékletét képező, kötelezően alkalmazandó kérelem minta szerint a „többféle felhasználási cél, illetve a több kedvezményezett (számlaszám) megadása esetén külön-külön kifizetés iránti kérelmet szükséges benyújtani”, amely azt is jelenti, hogy ezek a kérelmek külön-külön kerülnek elbírálásra és valamennyi így teljesített kifizetés egygel csökkenti a rendelkezésre álló alkalmak számát.

Lehetősége van ugyanakkor utófinanszírozást kérni, amely esetben az Ön által, különböző eladóknak már teljesített vételár-részletek saját számlájára történő megtérítését kéri, amely így egy kérelemnek, illetve kifizetésnek (alkalomnak) minősül.

6. Milyen költséggel jár a kérelem teljesítése?

A pénztár az általános szabályok szerint 3 000 Ft általános költséget, valamint a kifizetés utalásával összefüggő költségeket számítja fel. A költségek a kérelemben szereplő összegből kerülnek levonásra. A pénztárat nem terheli felelősség azért, mert a pénztártag által a kérelemben megjelölt összeg és a – költségek levonása miatt – ténylegesen teljesített összeg között eltérés mutatkozik, a különbözet teljesítése a pénztártag felelőssége.

7. Mennyi az ügyintézési határidő, mikor kerül utalásra a megtakarításom?

Az Öpt. 74. § (10) bekezdése szerint a pénztár a kérelmet 60 napon belül bírálja el. Felhívjuk a pénztártagok figyelmét, hogy ezen határidőbe a hiánypótlás időtartama nem számítódik hozzá. A pénztár a kérelmeket a beérkezés sorrendjében teljesíti, azonban a vagyon portfólióból való kivonása miatt a hatvan napos határidőt tekintsék irányadónak.

Javasoljuk, hogy minden esetben a hitelt folyósító pénzintézettel egyeztetve járjanak el, amely során kifejezetten jelezzék, hogy a törlesztést a nyugdíjpénztári megtakarításukból kívánják teljesíteni.

8. A társasházban, önálló lakásként „használt”, de a tulajdoni lap szerint „egyéb helyiségnek” minősülő helyiség/lakás felújítására vagy faház, nyaraló vásárlására igénybe vehetem a nyugdíjcélú megtakarításom?

Az Öpt. 74. § (1) bekezdés c) pontja határozza meg, hogy milyen ingatlanok esetén vehető igénybe a szolgáltatás és ebből a szempontból az ingatlan-nyilvántartás az irányadó, csak lakás vagy lakóház fő rendeltetés szerinti jelleggel nyilvántartott ingatlan tekintetében vehető igénybe a lakáscélú kifizetés.

9. Társasházi lakásom van, a felújításra a társasház köt szerződést és rendeli meg az építési szolgáltatásokat, szerzi be a szükséges anyagokat. Felhasználhatom-e nyugdíjmegtakarításomat a társasház közös képviselője által kiállított igazolás alapján, amely igazolja a lakáscélú felhasználást és a lakásomra (tulajdoni hányadomra) figyelemmel a rám eső költségeket?

Ebben az esetben a lakáscélú szolgáltatás nem vehető igénybe. Az Öpt. eltérést meg nem engedve határozza meg a nyugdíjmegtakarítások lakáscélú felhasználásának eseteit és az igazolás módját. Az építési tevékenység számlák alapján számolható el és a számláknak a pénztártag vagy házastársa, vagy gyermeke nevére kell szólítani, ezt nem pótolhatja, helyettesítheti a társasház közös képviselője által kiállított igazolás.

10. Banki lakáscélú vagy szabad felhasználású jelzáloghitel előtörlesztése esetén milyen dokumentumot kell csatolni a kérelemhez?

Az Önkéntes Kölcsönös Biztosító Pénztárakról szóló 1993. évi XCVI. törvény (a továbbiakban: Öpt.) 74. § (3) bekezdés b) pontja, valamint a pénztártagok nyugdíjpénztárak általi tájékoztatásáról szóló 45/2024. (XII. 11.) NGM rendelet (a továbbiakban: Tájékoztatási rendelet) 2. melléklete alapján a kérelem mellett a hitelszerződést szükséges csatolni. A tájékoztatás szerint igazolni kell a hitelszerződésben megkövetelt feltételeknek való megfelelést az elő- vagy végtörlesztés szempontjából.

Azonban az is meghatározásra került, hogy a pénztár csak a hitelnyújtónak utalhat. Az előfinanszírozott elő- és végtörlesztés esetén banki igazolást, egy ún. fennálló tartozás igazolást kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell a bank által biztosított technikai számlaszámot, ahová a pénztár utalhat.

Előtörlesztés esetén a hitelt folyósító pénzintézet megfelelő tájékoztatása is fontos, vannak pénzintézetek, amelyek ennek lehetőségét korlátozzák vagy szigorú szabályokhoz kötik. Minden esetben keresse fel bankját és egyeztesse az előtörlesztéssel kapcsolatos banki szabályokat.

11. Végtörlesztés miatt milyen összeget kell feltüntetni a kérelmen? Mi történik, hogy ha a 60 napos kifizetési határidőn belül a banknál csökken a fennálló tartozás összege az esedékessé váló törlesztőrészek összegével?

A tag felelőssége úgy meghatározni a kérelmen az igényelt összeget, hogy az ne legyen nagyobb, mint a bank által kiállított fennálló tartozás igazoláson szereplő összeg, illetve, ha esedékes 60 napon belül további törlesztőrészlet, akkor azzal csökkenteni kell az igényelt összeget. Ha a Pénztár által utalt összeg eltér a bank által várt összegtől, akkor a különbözetet a tagnak kell határidőig a bank felé rendeznie.

12. A társasházban, önálló lakásként „használt”, de a tulajdoni lap szerint „egyéb helyiségnek” minősülő helyiség/lakás felújítására igényelhető-e a támogatás?

Minden esetben az ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolás az irányadó, vagyis csak lakás vagy lakóház fő rendeltetés szerinti jelleggel nyilvántartott ingatlan tekintetében vehető igénybe a lakáscélú kifizetés, melyhez kapcsolódóan a tag büntetőjogi felelőssége tudatában tesz nyilatkozatot.

13. Igénybe vehető-e a támogatás olyan hitelre, amely a törlesztés mulasztása miatt követeléskezelőhöz került?

Amennyiben a követeléskezelőhöz került a tartozás, az Öpt. szerinti lakáscélú kifizetés nem biztosítható, az ilyen kérelmeket vissza kell utasítsa a Pénztár, mert csak a banknak teljesíthet, azaz utalhat a Pénztár.

14. Újépítésű lakás vásárlásánál, előszerződés alapján igényelhető-e a támogatás az önerőre?

Az előszerződés alapján nem lehet a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, az Öpt. előírása szerint azonban, csak olyan adás-vételi szerződés alapján lehet kifizetést teljesíteni, amely az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés alapjául szolgálhat, így az előszerződés nem elfogadható.

15. Benyújthatom-e az igénylésemet digitális aláírással?

2025. január 1. napjától az AVDH, mint azonosításra visszavezetett dokumentum hitelesítés kivezetésre került, ettől a naptól kezdve új dokumentum nem hitelesíthető AVDH-val. Csak olyan digitális aláírás fogadható el, amely az aláíró természetes személyt egyértelműen azonosítja (így akár céges aláíró tanúsítvány is elfogadható, de csak akkor, ha az aláíró természetes személyhez kapcsolható), pl. e-Szignó, Netlock, Microsec, e-személyi aláírás, EiDas rendeletnek megfelelő aláírás elfogadható.

16. Igényelhetek-e a kérelemben nagyobb összeget, mint amennyi az ingatlan-adásvételi szerződésben szerepel?

Az Öpt. 74. § (7) szerint a lakás vagy az építési telek megvásárlásának támogatását a nyugdíjpénztár az ingatlan-adásvételi szerződésben foglaltak alapján fizeti meg, ezért csak akkora összeget utalhat ki, mint amennyi a szerződésben szerepel.

17. A lakás kiskorú gyermek nevében van, a haszonélvezeti jog a szülőké. Ebben az esetben igénybe vehető-e a szülő pénztári megtakarítása, kinek a nevére szóljon a számla?

Igen, igénybe vehető, a számlának a gyermek nevére kell szólnia.

18. Egyéni vállalkozó pénztártag által felvett lakáskölcsön támogatható?

Amennyiben vállalkozóként vette fel a kölcsönt, úgy nem. Ha magánszemélyként, akkor igen.

19. Támogatott hitelkonstrukció – MFB által GINOP/VEKOP keretében biztosított kölcsön – esetén igénybe vehető-e a támogatás a hitel törlesztésére?

Igen.

20. Lakás korszerűsítésének, felújításának, bővítésének és építésének támogatása esetén a tevékenységről vagy termékvásárlásról szóló számla eredeti példányát kell benyújtani?

A felhasználás jogszerűségét a számláról készített egyszerű másolat benyújtásával is elegendő alátámasztani.

21. A kifizetések kérhetők-e postai címre történő kifizetéssel?

A kifizetéshez a kötelezően alkalmazandó igénybejelentő nyomtatványon kizárólag bankszámlaszám jelölhető meg, ezért a kifizetés csak bankszámlaszámra teljesíthető.

22. Ha hiánypótlásra van szükség, akkor honnan számít a 60 napos kiutalási határidő?

A kifizetési határidő (60 nap) a hiánytalan kifizetési kérelem beérkezésétől kezdődik.

23. Házastársak 50-50 %-ban tulajdonosok, férj megveszi a feleség részét. Jогcím adás-vétel. Támogatható?

Igen.

24. Adás-vételi szerződés helyett elfogadható-e a szerződésről készített közjegyzői okirat?

Igen, a közjegyző által közokiratba foglalt adás-vételi szerződés elfogadható.

25. Benyújthat kérelmet a pénztártag, ha nem Adós, hanem Adóstárs egy hitelügyletben?

Az adós és adóstárs egyetemlegesen állnak helyt egy hitelügyletben, így bármelyik teljesíthet; a pénztártag akár adós, akár adóstárs, részükre a Pénztár kifizetést teljesíthet.

26. Hitelhez, vételár fizetéshez kapcsolódó banki költség finanszírozására is felhasználható az egyenleg?

A banki költségre nem fordítható az egyenleg. Kizárólag a törlesztésre vonatkozik a támogatás a jogszabály szövege alapján, a járulékos költségekre (pld. banki utalás, törlesztés díja) nem használható fel az egyenleg.

27. Euróban lett kiállítva és teljesítve a számla, amit a kérelemhez csatolni kell. Elfogadható? Euróban vagy forintban fogja kifizetni a pénztár?

Elfogadható. A pénztár az idegen devizában kiállított számla alapján a támogatást forintban utalja ki, az igényt is forintban kifejezve kell benyújtani. Az idegen devizában kiállított számla forintban kifejezett értékét a számlán szereplő fizetési időpontban, annak hiányában a teljesítési időpontban érvényes MNB devizaárfolyamon kell megállapítani.

28. Ha a pénztártag a hitelügylet keze, akkor ő is nyújthat be kérelmet?

A kezes nem a hitel-jogviszony alanya, így a kifizetés részére nem teljesíthető.

29. Lakástakarékpénztári kölcsönnel rendelkezem. Annak előtörlesztésére is nyújtható be kérelem?

Igen.

30. Adás-vételi szerződésben kiskorú vevő és eladó esetében gyámhatósági hozzájárulás szükséges-e?

Szükséges gyámhatósági jóváhagyás a Ptk. 2:15 §. alapján.

31. Előlegszámla elfogadható?

Az előlegszámla összege a végszámlán szerepelni fog, ekkor lehet a kérelmet is benyújtani. Öpt. 74. § (6) bekezdése szerint az építési tevékenység teljesítését igazoló számla alapján történhet a kifizetés. Részszámla alapján történő kifizetésnek azonban nincs akadálya.

32. Ha építési telket vásárlók, van-e megkötés mikor kell építkezést megkezdeni, vagy befejezni?

Nincs ilyen előírás, pusztán az építési telek megvásárlásának ténye megalapozza a kérelmet.

33. A lakásépítéssel összefüggésben a tervezői költségek támogathatók-e?

A tervezői költségek elszámolhatók/támogathatók.

34. Ha az adós a pénztárhoz gyermeke, de a fedezetül szolgáló ingatlan a pénztárhoz nevében van, akkor is benyújtható és teljesíthető a kérelem, ha a gyermek (adós) fizeti a törlesztést?

Nem, ebben az esetben nem nyújtható be kérelem. A 74. § (3) bekezdés a) pontja szerint a pénztárhoz által teljesített törlesztés esetén nyújtható be kérelem, teljesíthető kifizetés.

35. Benyújtható-e az adásvételi szerződésen szereplő összegnél nagyobb összegre kérelem?

Nem, csak annak az összegnek a kifizetése kérhető, ami az adásvételi szerződésben szerepel. A pénztárhoz nem terheli felelősség azért, mert a pénztárhoz által a kérelemben megjelölt összeg és a – költségek levonása miatt – ténylegesen teljesített összeg között eltérés mutatkozik, a különbözet teljesítése a pénztárhoz felelőssége.