

**A földművelésügyi miniszter
1/B/2016. (III. 22.) utasítása**

a minisztériumi munkavállalók munkáltatói lakástámogatásáról

A közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCV. törvény 152. § (1) bekezdésének a) pontja és a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet alapján, a lakástámogatási szabályokat az alábbiak szerint határozom meg:

1. §

(1) Ezen utasítás hatálya kiterjed a Földművelésügyi Minisztériummal (a továbbiakban: Minisztérium)
a) a közszolgálati tisztviselők jogállásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Kttv.) alapján kormányzati szolgálati jogviszonyban álló kormánytisztviselőkre,
b) a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény (a továbbiakban: Mt.) alapján a Minisztériummal munkaviszonyban álló munkavállalókra
(a továbbiakban együtt: munkavállalók).

(2) Az utasítás hatálya nem terjed ki a Magyar Közigazgatási Ösztöndíj Program keretében foglalkoztatott ösztöndíjas jogviszonyban állókra, valamint a Magyar Köztársaság Kormánya és az Egyesült Nemzetek Élelmezési és Mezőgazdasági Szervezete (FAO) között a FAO Európai és Közép-Ázsiai Regionális Hivatala, a FAO Közép- és Kelet-Európai Alregionális Hivatala, valamint a Közös Szolgáltató Központ felállításáról szóló megállapodás kihirdetéséről szóló 203/2007. (VII. 31.) Korm. rendelet alapján a Minisztériummal munkaviszonyban álló foglalkoztatottakra.

2. §

Ezen utasítás alkalmazásában:

1. *lakásbővítés*: a belföldön fekvő lakás alapterületének olyan növelése, amely legalább eggyel több lakószoba kialakítását eredményezi;
2. *lakásépítés*: a munkavállaló kizárólagos vagy közös tulajdonába kerülő belföldön fekvő lakás építése, építtetése, ideértve az önálló lakást eredményező emeletráépítést, tetőtér-beépítést, lakás műszaki megosztását, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek lakássá történő átalakítását is;
3. *lakáskorszerűsítés*: a belföldön fekvő lakás komfortfokozatának növelése céljából víz-, csatorna-, elektromos-, gázközmű bevezetése, belső hálózatának kiépítése, fürdőszoba létesítése olyan lakásban, ahol még ilyen helyiség nincsen, központosított fűtés kialakítása, vagy cseréje, beleértve a megújítható energiaforrások alkalmazását is, az épület szigetelése, beleértve a hő-, hang-, vízszigetelési munkákat, a külső nyílászárók energiatakarékos cseréje, tető cseréje, felújítása, szigetelése;
4. *lakásvásárlás*: a belföldön fekvő lakás tulajdonjogának és a lakáshoz kapcsolódó földhasználati jognak adásvételi szerződés keretében történő megszerzése;
5. *méltányolható lakásigény*: a lakásigény akkor méltányolható, ha a lakáscélú kölcsön felhasználásával épített, vásárolt, bővített, korszerűsített lakás nagysága nem haladja meg a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti méltányolható lakásigény mértékét, és a lakás telekárát nem tartalmazó építési költsége (vételi ára) az ugyanolyan szobaszámú lakásoknak a Korm. rendeletben meghatározott építési (vásárlási) átlagköltségét (árát) nem haladja meg.

3. §

Munkáltatói kamatmentes kölcsönt a munkavállaló a Minisztériummal létrejött foglalkoztatási jogviszonya kezdetétől számított egy év elteltével igényelhet. A foglalkoztatási jogviszonyba be kell számítani a Minisztérium által felügyelt, illetve irányított költségvetési szervnél töltött

kormánytisztviselői, közszolgálati, közalkalmazotti és munkajogviszonyt, ha a munkavállaló a Minisztériumhoz áthelyezéssel vagy jogutódlás következtében került. Nem részesülhet támogatásban az a munkavállaló, aki társadalombiztosítási nyugellátásban részesül.

4. §

(1) Munkáltatói kamatmentes kölcsön a lakáscélú számla vezetésével megbízott hitelintézet (a továbbiakban: hitelintézet) útján a munkavállaló kizárólagos, vagy a házastársával, élettársával, vérszerinti vagy örökbefogadott gyermekével, vérszerinti vagy örökbefogadó szülőjével, testvérével közös tulajdonába (továbbiakban: közös tulajdon) kerülő, általa ténylegesen lakás céljára használni kívánt lakás építéséhez, vásárlásához, valamint a kizárólagos vagy közös tulajdonában lévő, általa ténylegesen használt lakás bővítéséhez, korszerűsítéséhez vehető igénybe.

(2) A munkáltatói kamatmentes kölcsön visszatérítendő.

(3) Munkáltatói kamatmentes kölcsön a méltányolható lakásigény mértékét meg nem haladó nagyságú lakásra igényelhető.

5. §

(1) Munkáltatói kamatmentes kölcsön akkor adható, ha a munkavállaló legalább 50%-os tulajdoni illetőséggel rendelkezik az adott ingatlanon. A kölcsön feltétele a Minisztérium jelzálogjogának a kölcsönrel érintett ingatlan, vagy más, a kérelmező által felajánlott ingatlan egészére történő bejegyzése. A Minisztérium jelzálogjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, illetve a kölcsön visszafizetésekor annak törlése felől a hitelintézet intézkedik.

(2) Munkáltatói kamatmentes kölcsön lakásépítés és lakásvásárlás esetén kizárólag a munkavállaló tulajdonába kerülő első lakóingatlan megszerzéséhez adható. Az első lakóingatlan szempontjából figyelmen kívül kell hagyni az olyan lakástulajdont, amely esetében

a) az öröklés, ajándékozás jogcímén szerzett lakás állaga nem teszi lehetővé az életvitelszerű használatot,

b) a munkavállaló általi használatot bírósági határozat vagy dologi hatályú jog ténylegesen kizárja,

c) a lakás és a munkavégzés helyének földrajzi távolsága nem teszi lehetővé a napi munkába járást és a munkavállaló nem részesül napi munkába járás címén utazási költségterítésben.

(3) Ha a munkavállaló családi körülményeiben bekövetkezett változások indokolják, a lakás cseréjéhez is adható kölcsön. Cserének minősül az is, ha a munkavállaló a tulajdonában levő lakást eladja, és helyette másik lakást vásárol.

6. §

(1) Bővítés, korszerűsítés esetén a munkáltatói kölcsön legmagasabb összege a tervezett költségek 50 %-a, de legfeljebb 1,5 millió forint. Lakásvásárlás és építés, valamint minőségi csere esetén a kölcsön legmagasabb összege a vételár vagy építési költség 20 %-a, de legfeljebb 2,5 millió forint.

(2) A határozott idejű foglalkoztatási jogviszonyban álló munkavállalók esetén a kölcsön összegét úgy kell megállapítani – figyelemmel a törlesztő részlet legmagasabb összegére –, hogy a futamidő a foglalkoztatási jogviszony megszűnése előtt járjon le.

7. §

(1) A kölcsön futamideje legfeljebb 60 hónap lehet. Ha a munkavállaló életkörülményeiben – a felek között létrejött jogviszony időtartama alatt – lényeges változás állt be, és emiatt a kölcsön

visszafizetése részére aránytalanul súlyos terhet jelent, a kölcsön futamideje kérelemre legfeljebb két évvel meghosszabbítható.

(2) A törlesztőrészlet havi 15 000 forintnál kevesebb, illetve a munkavállaló havi nettó keresete 33 %-ánál több nem lehet. Különös méltánylást érdemlő esetben a felek ettől eltérően rendelkezhetnek. A hitelintézet által megállapított mindenkori kezelési költség a munkavállalót terheli.

(3) A munkavállaló köteles viselni a munkáltatói kölcsön biztosítékeként a Minisztérium részére bejegyzendő jelzálogjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, visszafizetés esetén a jelzálogjog törléséhez, valamint az esetleges jelzálogjog másik ingatlanra történő áttérheléséhez szükséges ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj költségét.

(4) Ha a munkáltatói kölcsönben részesített munkavállaló a törlesztési kötelezettségét – a hitelintézet tájékoztatása szerint – késedelmesen teljesíti, vagy nem teljesíti, a késedelem idejére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti késedelmi kamatfizetési kötelezettség terheli.

8. §

(1) A Minisztérium által folyósított kölcsön felvételének, visszafizetésének feltételeit, a visszafizetés elmaradásának jogkövetkezményeit, a folyósított kölcsön biztosítékait a munkavállalóval kötött kölcsönszerződésben kell rögzíteni.

- (2) A kölcsönszerződésnek tartalmaznia kell
- a) a jogosult munkavállaló nevét, személyi adatait,
 - b) a kölcsön összegét, részlettörlesztésnél a havi törlesztőrészletet,
 - c) a visszafizetés futamidejét,
 - d) a kölcsön célját,
 - e) a kölcsönrel épített, vásárolt, bővített, korszerűsített lakás ingatlan-nyilvántartási és egyéb azonosító adatait,
 - f) a tartozás erejéig a jelzálogjog bejegyzését,
 - g) az adós munkavállalót terhelő kötelezettségeket,
 - h) hitelezőként a Minisztériumot megillető jogokat,
 - i) a szerződésszegés jogkövetkezményeit, különös tekintettel a törlesztőrészletek nemfizetésére, vagy késedelmes fizetésére,
 - j) egyéb, a munkáltató által előírt feltételeket.

9. §

Az a munkavállaló, akinek a Minisztériumnál fennálló foglalkoztatási jogviszonya

a) a kölcsön futamideje alatt áthelyezés, felmentés, munkáltató általi felmondás, munkavállaló részéről történő azonnali hatályú felmondás, közös megegyezés vagy öregségi nyugdíj jogosultság megszerzése jogcímen szűnik meg, a felvett kölcsönt változatlan feltételek mellett jogosult visszafizetni;

b) a kölcsönre vonatkozó megállapodás hatálya alatt fegyelmi okból hivatalvesztés, munkáltató részéről történő azonnali hatályú felmondás miatt szűnik meg, köteles a kölcsön teljes hátralévő összegét a mindenkori jegybanki alapkamattal növelten egy összegben haladéktalanul visszafizetni;

c) a kölcsönre vonatkozó megállapodás aláírását követő két éven belül lemondás, munkavállaló részéről történő felmondás, közös megegyezés miatt szűnik meg, köteles a kölcsön teljes hátralévő összegét a mindenkori jegybanki alapkamattal növelten egy összegben haladéktalanul visszafizetni; ha a lemondásra, a munkavállaló részéről történő felmondásra két éven túli időpontban kerül sor, köteles a kölcsönből még hátralévő tartozását egy összegben haladéktalanul visszafizetni;

d) a kölcsönre vonatkozó megállapodás hatálya alatt méltatlanság vagy bizalomvesztés címén kerül megszüntetésre, köteles a kölcsönből még hátralévő tartozását egy összegben haladéktalanul visszafizetni.

10. §

(1) Munkáltatói kölcsön öt éven belül ismételten abban az esetben folyósítható, ha korábbi kölcsönét a munkavállaló visszafizette. Munkáltatói kölcsön egyidejűleg csak egy lakáscélú felhasználásra igényelhető.

(2) A kölcsön célja szerinti ingatlanon már megkezdett, de be nem fejezett építési munkákhoz újabb munkáltatói kölcsön két éven túl, de öt éven belül is folyósítható. Az ilyen ismételt kölcsön feltételeire ugyancsak a 6–9. §-ban foglaltakat kell alkalmazni. Ebben az indokolt esetben a már folyósított és az újra igényelt kölcsön együttes összege az első kölcsön összegének megítélésénél hatályban lévő szabályok szerint igényelhető maximumot 20 %-kal meghaladhatja.

11. §

A munkáltató méltányosságból hozzájárulhat a folyósított kölcsönt biztosító, bejegyzett jelzálogjognak az adott ingatlanról való törléséhez és egyidejűleg más ingatlanra történő bejegyzéséhez.

12. §

(1) A munkavállalók munkáltatói kölcsönkérelméről – a Szociális- és lakásbizottság (a továbbiakban: Bizottság) javaslata alapján – a közigazgatási államtitkár dönt.

(2) A Bizottság összetételére és ügyrendjére vonatkozó szabályokat a Minisztérium Közzolgálati Szabályzata tartalmazza.

13. §

(1) A munkáltatói kölcsön az *1. melléklet* szerinti munkáltatói kamatmentes kölcsön iránti kérelem (a továbbiakban: kérelem) kitöltésével kérelmezhető.

(2) A kérelemnek tartalmaznia kell

- a) a munkavállaló személyi adatait, jelenlegi lakáskörülményeit;
- b) az építeni, vásárolni, bővíteni, korszerűsíteni kívánt lakás részletes adatait, a lakás lakószobáinak számát és a lakásba költöző személyek számát;
- c) az igényelt kölcsön összegét, valamint a kölcsönkérelem rövid indokolását;
- d) a munkavállaló vagyoni helyzetére, jövedelmi viszonyaira vonatkozó ismertetést;
- e) egy nyilatkozatot arról, hogy a kérelemben és a mellékleteiben közölt adatokért a munkavállaló büntetőjogi és polgári jogi felelősséggel tartozik.

(3) A kérelemhez csatolni kell

- a) építés, bővítés, korszerűsítés esetén 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap teljes másolatát, az építési, bővítési, korszerűsítési tevékenységek teljes körű kivitelezési költségvetését, ha a munkavállaló nem kizárólagos tulajdonosa az ingatlanak, a tulajdonostárs(ak) teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt hozzájáruló nyilatkozatát a munkáltatói kölcsönt biztosító jelzálogjog bejegyzéséhez, továbbá a külső szolgáltatóval készített hiteles árajánlatot;
- b) vásárlás esetén a vételárat is tartalmazó, ügyvéd, vagy közjegyző által ellenjegyzett adásvételi (csere) szerződést.

(4) Amennyiben a kérelemhez nem kerülnek csatolásra a (3) bekezdés szerinti mellékletek, vagy a kérelem elbírálásához egyéb iratok becsatolása szükséges, az igénylőt a Bizottság hiánypótlásra szólítja fel. Ha az igénylő a hiánypótlási felhívást annak átvételétől számított 15 napon belül nem teljesíti, a Bizottság elutasítja a kérelmét.

(5) A munkavállaló a kérelem benyújtása után köteles bejelenteni a körülményeiben bekövetkezett minden olyan változást, amely a támogatásra való igényjogosultságát érinti. Ennek elmulasztása a kérelem elutasítását, a már nyújtott kölcsön esetében a munkáltató részéről a megállapodástól való elállást vonhatja maga után.

14. §

(1) Az igényeket a Bizottság – szükség esetén külső szakértő bevonásával – véleményezi és ad javaslatot a döntésre jogosult részére. Ha a Bizottság úgy ítéli meg, hogy a biztosítékul felajánlott lakás értéke nem elegendő a kölcsön biztosítására, jogosult ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslést kérni a munkavállalótól, amelynek költsége a munkavállalót terheli.

(2) Az igények elbírálása, kielégítése a Bizottság javaslata alapján a munkáltatói kölcsön megfizetéséből a Minisztérium által kijelölt hitelintézet lakáslap számláján rendelkezésre álló összeg figyelembevételével történik.

(3) A Bizottság a kölcsönkérelemben foglaltak valódiságát, továbbá a kölcsönfolyósítást, valamint annak felhasználását ellenőrizheti.

15. §

(1) A kölcsön megadása esetén az Intézményfelügyeleti és Perképviselési Főosztály a megállapodás-tervezetet hat példányban elkészíti és átadja a Gazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: GF) részére a megállapodás megkötése céljából. A GF gondoskodik a kölcsön megnyitásáról és a megállapodás nyilvántartásba vételéről.

(2) A GF a hitelintézet értesítése alapján a kölcsönök nyújtásáról és a törlesztésekről folyamatos nyilvántartást vezet, és nyomon követi a törlesztések szabályszerűségét. Ha a törlesztések vonatkozásában szerződésszegést tapasztal, arról a számlavezető pénzügyi intézmény negyedéves kimutatása alapján fizetési felszólítást küld a munkavállalónak. A fizetési felszólításban foglaltak munkavállaló részéről történő nem teljesítése esetén a követelés behajtása felől az Intézményfelügyeleti és Perképviselési Főosztály jogi úton gondoskodik.

(3) A munkavállaló lakásvásárlás esetén a GF felé legkésőbb a támogatás folyósításának évét követő év május 31-ig a felvett összeggel elszámol. Az elszámoláshoz le kell adni az adás-vételi szerződést és a tulajdonjog bejegyzését igazoló okiratot vagy a tulajdoni lap-másolatot.

(4) A munkavállaló a lakásépítéshez, építtetéshez, alapterület növeléséhez, korszerűsítéshez adott támogatás esetén a folyósítás évét követő második év május 31-ig névre szóló számlával köteles elszámolni.

(5) Ha a meghatározott időpontig nem állnak rendelkezésre a támogatás adómentességét igazoló okiratok, bizonylatok, vagy ha a dokumentumok alapján az adómentesség nem állapítható meg, a lakáscélú munkáltatói támogatás 20%-kal növelt összegben a támogatásban részesült magánszemély vonatkozásában munkaviszonyból származó jövedelemnek minősül.

16. §

A kölcsönkérelemben megjelölt céltól eltérő vagy a kérelemben feltüntetett adatokkal nem egyező ingatlanra vonatkozó felhasználás a kölcsönszerződés azonnali megszüntetését vonja maga után azzal, hogy a munkavállaló köteles a folyósított kölcsön teljes összegét, annak a visszafizetésig terjedő időre számított kétszeres jegybanki alapkamattal növelten, egy összegben megfizetni.

6
17. §

A munkavállaló foglalkoztatási jogviszonyának megszűnésekor nyilatkoznia kell a munkáltatói kamatmentes kölcsön fennállásáról, a tartozás kiegyenlítéséről, illetve a változatlan feltételek szerinti visszafizetésről. A nyilatkozat alapján a Személyügyi és Igazgatási Főosztály – a jelen utasítás szerint – gondoskodik a szükséges intézkedések megtételéről.

18. §

A kamatmentes kölcsön igénylése során vagy a kamatmentes kölcsönre vonatkozó megállapodás megkötése után felmerült, jelen utasításban nem szabályozott kérdésekben a Bizottság az ügyre vonatkozó javaslatát döntésre felterjeszti a közigazgatási államtitkár elé.

19. §

(1) Ez az utasítás a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti

- a) a minisztériumi munkavállalók munkáltatói lakástámogatásáról szóló 8/B/2010. (X. 29.) utasítás,
- b) az egyes szabályzatok módosításáról szóló 4/B/2011. (V. 24.) utasítás,
- c) a minisztériumi munkavállalók munkáltatói lakástámogatásáról szóló 8/B/2010. (X. 29.) utasítás módosításáról szóló 7/B/2013. (V. 17.) utasítás.

(3) A Bizottság által még el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben a kérelem elbírálásakor a munkavállalóra nézve kedvezőbb szabályokat kell alkalmazni.

Budapest, 2016. március „21.”

Dr. Fazekas Sándor s.k.
földművelésügyi miniszter

Munkáltatói kamatmentes kölcsön iránti kérelem

Az igénylő neve:....., leánykori neve:.....

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyi igazolvány száma:, személyi száma:

A minisztériumi közszolgálati jogviszony kezdete: (év, hó, nap).....

A foglalkoztató szervezeti egység neve:

Állandó lakhelye:.....

A családban az egy főre jutó nettó jövedelem:Ft/hó

Házastársa, saját maga vagy vele együtt élő gyermekei tulajdonában van-e lakástulajdon?

igen – nem

Ha igen, annak címe, helyrajzi száma:

Ha van lakástulajdona, a lakás használatát kizáró
körülmény:.....

Az igényelt kölcsön összege:.....célja:

Az igényelt kölcsönt meghaladóan rendelkezik-e munkáltatói hitellel: igen – nem

A teljes építési (vásárlási, korszerűsítési*,) költség összege:.....

A kölcsönrel érintett ingatlan:

címe:.....

helyrajzi száma:

igénylőt illető tulajdoni aránya

alapterülete: m²

komfortfokozata:

szoba száma:

a beköltöző személyek száma:

Az ingatlanra jelzett jelzálogok, egyéb
terhek:.....

*a korszerűsítés esetén az igénylő aláírásával igazolt költségvetés csatolandó

A kölcsönkérelem rövid indoklása:

.....

.....

.....

.....

Kijelentem, hogy az igénylőlapon feltett kérdésekre valós választ adtam.

Tudomásul veszem, hogy valótlan adatszolgáltatás esetén kölcsönigénylésem, illetve az arra alapozott kölcsönszerződéselem a megkötés időpontjára visszamenően érvénytelen és a hitelezőm jogosult a kölcsön összegű, a folyósítástól a visszafizetésig terjedően kétszeres jegybanki alapkamattal növelten történő visszakövetelésére.

Budapest,

.....

kérelmező

A kölcsön megadását

támogatom

nem támogatom**

.....

munkáltatói jogot gyakorló

**a kívánt megjegyzés aláhúzendó