



Frissítés: 2021.11.26.

Tájékoztató a lakáscélú Zöld Tőkekövetelmény-kedvezmény Program módosított feltételeiről

A Magyar Nemzeti Bank jelen tájékoztatóban (a továbbiakban: Tájékoztató) meghatározott feltételek szerint módosítja a 2021. január 28-án meghirdetett lakáscélú Zöld Tőkekövetelmény-kedvezmény Program (a továbbiakban: Program) feltételeit. A 2021. január 28-án meghirdetett lakáscélú Zöld Tőkekövetelmény-kedvezmény Program jelen Tájékoztató közzétételének napjától megszűnik, az alapján Kedvezményt nem lehet érvényesíteni jelen Tájékoztató közzétételének napjától.

A Magyar Nemzeti Bank tőkekövetelmény-kedvezményt biztosít a jelen Tájékoztatóban meghatározott feltételeket teljesítő 2020. január 1-től 2024. december 31-ig (a továbbiakban: Időtartam) folyósított hitelekre vonatkozóan (a továbbiakban: Kedvezmény).

I. Kedvezményezett kör

A Kedvezményt a magyarországi székhellyel rendelkező hitelintézetek (a továbbiakban: Kedvezményezett kör vagy hitelintézet) jogosultak igénybe venni.

II. A Kedvezménybe bevonható hitelek

A Kedvezménybe az Időtartam során

- i) Fhtv.¹ szerinti fogyasztó részére lakóépület adásvétele, építése vagy korszerűsítése céljából, továbbá
- ii) társasházak vagy lakásszövetkezetek részére lakóépület korszerűsítése céljából (együttesen Hitelcél)

folyósított Energiahatékonynak minősülő – Kedvezmény alábbi feltételeinek megfelelő - jelzáloghitelek és személyi kölcsönök kerülhetnek bevonásra.

A Kedvezmény igénybevétele tekintetében Energiahatékonynak minősülhetnek azon hitelek (a továbbiakban: Energiahatékony hitel), melynek célja:

- 1) új lakás építése vagy vásárlása, új lakás építése céljából építési telek vásárlása (amennyiben a telek megvásárlásától számított 4 éven belül az új lakás megépítésre kerül), valamint az új lakáshoz kapcsolódó gépkocsitároló, tároló (új lakással egyidejű) építése vagy vásárlása, amennyiben az új lakásra az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006 (V. 24.) TNM rendelet (a továbbiakban: TNM rend.) szerint meghatározott összesített energetikai jellemző számított értéke (primer energiaigény) legfeljebb 90 kWh/m²/év, továbbá az épületen energetikai tanúsításáról szóló 176/2008 (VI. 30.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) szerinti „BB” (azaz közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynek megfelelő) vagy annál jobb energetikai

¹ a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény (a továbbiakban: Fhtv.)

- minőségi szerinti besorolással rendelkezik a Hiteles Energetikai Tanúsítvány (a továbbiakban: HET) vagy a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott előzetes épületenergetikai számítás alapján; vagy
- 2) a HET alapján „BB” vagy annál jobb energetikai minőség szerinti besorolásnak megfelelő használt lakóépület adásvétele; vagy
 - 3) az alábbi (akár „BB”-nél rosszabb besorolású) lakóépületen végzett intézkedések (a továbbiakban: Korszerúsítési intézkedések) közül egy vagy több végrehajtása:
 - Napelem vagy napkollektor telepítése,
 - Geotermikus, levegő-víz, levegő-levegő hőszivattyú telepítése,
 - Szélturbina telepítése,
 - Hő és elektromos tárolóegységek telepítése,
 - Épülethatároló szerkezetek hőszigetelése,
 - Homlokzati nyílászáró cseréje energiatakarékos nyílászáróra,
 - Árnyékolástechnika telepítése,
 - Fűtési, hűtési vagy szellőző rendszerek telepítése, cseréje vagy felújítása, beleértve a távhőrendszerre történő rácsatlakozást is,
 - Energiahatékony világítástechnika kialakítása,
 - Alacsony vízfelhasználású konyhai, WC vagy fürdőszobai szaniter rendszerek telepítése,
 - 3. generációs okosmérő rendszerek telepítése az áramfelhasználás nyomon követésére,
 - Zónákra osztott termosztátrendszerek, okos termosztátok és érzékelők telepítése (pl.: mozgás- és napszakérzékelő világítási rendszerek),
 - Épületautomatika (Building Management System) rendszerek telepítése.

Az Energiahatékony hitel összegéből a fent megnevezett Hitelcél mellett a Korszerúsítési intézkedéseket lehetővé tevő valamely hiteles szakmai vagy technikai tevékenység elvégzése (pl. Hiteles Energetikai Tanúsítvány készítésének), valamint a Korszerúsítési intézkedések végrehajtásához szükséges kiegészítő műszaki és egyéb berendezések, szolgáltatások beszerzése is finanszírozható, melyek összege nem haladhatja meg a hitel összegének 30 %-át.

III. A Kedvezmény feltételei

A Kedvezmény kizárólag azon Energiahatékony hiteleken érvényesíthető, melyeknél a hitelintézet a mindenkori kondíciós listában foglalt lakáscélú Energiahatékony hiteleket érintő díjtételek közül a folyósítási díj felszámításától eltekint, valamint az Adóssal szemben – az üzleti kamaton felül – csak az alábbi díjtételeket számítja fel a hitel teljes futamideje alatt:

- a) elő- és végtörlesztési díj (legfeljebb az elő-, illetve végtörlesztett összeg 1 százaléka, de alkalmanként és lakáscélú hitel vagy kölcsönszerződésenként legfeljebb 30.000,- forint, ugyanakkor a lakástakarék-pénztári szerződés alapján történő törlesztés² díjmentes),
- b) harmadik fél részére fizetendő díjak, költségek: közjegyzői díj, értékbecslési díj/helyszíni szemle díja, tulajdoni lap lekérésének díja, térképmásolat díja, jelzálogjog bejegyzési, törlési díj és a hitel folyósításával összefüggő banki átutalás díja.

A fentiekén túl, a Kedvezménybe bevont hitelekkel összefüggésben semmilyen további kamat, költség, díj, jutalék nem számítható fel az Adóssal szemben³.

A Kedvezmény igénybevételének további feltételei az alábbiak:

- 1) A hitelintézetnek ellenőriznie és ez alapján rögzítenie kell az Időtartam során folyósított Energiahatékony hitelből vásárolt, épített vagy korszerűsített lakóépület:
 - i. utolsó rendelkezésre álló energetikai minőség szerinti besorolását és a Hiteles Energetikai Tanúsítvány készítésének vagy feltöltésének dátumát (együttesen Energetikai információk), továbbá
 - ii. jelen Tájékoztató II. fejezetének 1) pontjában foglalt feltételeknek való megfelelést a Hiteles Energetikai Tanúsítványon szereplő információk vagy a www.e-epites.hu honlapról letölthető adatok alapján.

Lakóépület építése esetén, amennyiben a Kedvezménybe az Energiahatékony hitel a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott előzetes épületenergetikai számítás alapján került bevonásra, az Energetikai információk rögzíthetők az ingatlan építészeti-műszaki dokumentációja alapján Hiteles Energetikai Tanúsítvány kiállítására jogosult szakember által készített előzetes energetikai számítás alapján. Ebben az esetben a használatbavételi engedély megszerzését követően a hitelintézetnek:

- i. ellenőriznie kell a HET alapján azt, hogy a lakóépület jelen Tájékoztató II. fejezetének 1) pontjában foglaltaknak megfelel-e, és
- ii. az Energetikai információkat a használatbavételi engedély kiadását követően 120 napon belül frissíteni szükséges a Hiteles Energetikai Tanúsítványon vagy a www.e-epites.hu honlapon szereplő adatok alapján.

Korszerűsítési intézkedés esetén a Kedvezmény igénybevételének feltétele a Kedvezmény érvényesítését megelőzően a Korszerűsítési intézkedés alátámasztása a tervezett, illetve már végrehajtott Korszerűsítési intézkedések költségvetésének, kivitelezői árajánlatának, illetve az

² Azaz a lakástakarék-pénztári szerződésben rögzített összegű havi betét befizetésével a teljes vagy részleges előtörlesztés időpontjáig szerződés szerint elérhető megtakarításból, a hozzá kapcsolódó állami támogatásból és az azokra jóváírt kamatból finanszírozott teljes vagy részleges előtörlesztés annak lejáratakor díjmentes.

³ Kivételt képeznek ez alól az alábbi költségek: (i) a Lakáshitel Szerződés feltételeinek nem teljesítéséhez kapcsolódó, a keretszerződésben meghatározott, büntető jellegű kamat, késedelmi kamat, valamint egyéb, kizárólag szerződésszegéshez kapcsolódó díj és költség, (ii) a futamidő alatt az Adós által kezdeményezett szerződésmódosítással (ideértve a fedezetmódosítást) kapcsolatban felmerülő mindenkor kondíciós lista szerinti díj.

intézkedésekről kiállított számláknak a hitelintézethez történő benyújtásával. Amennyiben a Korszerűsítési intézkedés alátámasztása költségvetés, illetve kivitelezői árajánlat benyújtásával történik, a Kedvezmény fenntartásának feltétele a Korszerűsítési intézkedés megvalósulásának hitel vagy kölcsönszerződés megkötését követő egy éven belüli, helyszíni szemlével történő ellenőrzése vagy a Kedvezmény alapjába bevont, folyósított hitelösszeg legalább 70%-a felhasználásának számlával történő igazolása. Indokolt esetben a helyszíni szemle vagy a számlával történő igazolás határideje további legfeljebb 1 évvel hosszabbítható.

2) A Kedvezmény igénybevételének további feltétele a ZTP01 és ZTP02 azonosító kódú negyedéves **adatszolgáltatások** teljesítése a Kedvezmény igénybevételének időszaka során. A ZTP01 táblában szükséges rögzíteni a Kedvezményben részesített lakáscélú hitelből vásárolt, épített vagy korszerűsített lakóépület energetikai minőség szerinti besorolását és a Hiteles Energetikai Tanúsítvány készítésének vagy feltöltésének dátumát. A ZTP02 táblában szükséges feltüntetni a korszerűsítési célú hitelek esetén a Korszerűsítési intézkedés megnevezését, valamint a megnevezett intézkedés megvalósítására igényelt bruttó kivettség hányadát. Az adatszolgáltatást akkor is teljesíteni szükséges, ha a Kedvezmény igénybevétele után a hitelintézet zöld kivettség állománya megszűnik, ez esetben a táblák nemlegesen jelentendők.

Amennyiben a Kedvezménybe a hitelintézet az Energiahatékony hitelt a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti építészeti-műszaki dokumentációban meghatározott előzetes épületenergetikai számítás alapján vonta be, a használatbavételi engedély kiadását követő 120 napon belül az időszakba eső negyedéves ZTP01 azonosító kódú adatszolgáltatásban a hitelintézetnek meg kell adnia a lakóépület végleges HET energetikai besorolásának és összesített energetikai jellemzőjének adatait is.

A ZTP01 és ZTP02 azonosító kódú adatszolgáltatásokra vonatkozó részletes információkat az adatszolgáltatáshoz kapcsolódó kitöltési útmutató tartalmazza.

3) A Kedvezmény igénybevételének feltétele, hogy a hitelintézet tájékoztatás céljából eljuttassa az MNB részére, a zold.penzugyek@mn.hu e-mail címre, azon hiteltermékekre vonatkozó termékismertetőket, hirdetményeket, üzletszabályzatokat vagy egyéb dokumentumokat, melyekre a Kedvezményt érvényesíteni kívánja, hatályba lépésüket megelőzően vagy legkésőbb a hatálybalépést követő 15 napon belül.

4) A Kedvezmény igénybevételének további feltétele, hogy a hitelintézet a Kedvezménybe bevont hitelek esetében az alapul szolgáló hitel vagy kölcsönszerződések megkötését megelőzően az ügyfelek rendelkezésére bocsátott tájékoztató anyagok között a Zöld Otthon Program Terméktájékoztatójának 6/a. számú mellékletében foglalt **Energiahatékonsági Tájékoztatót** is eljuttassa az ügyfelek részére újrahasznosított papíron, más tartós adathordozón vagy elektronikus úton.

Habár a Programban való részvételnek nem képezi feltételét, az MNB jó gyakorlatnak tartja az Energy Efficient Mortgages Initiative⁴ nemzetközi szervezet által kezelt Energiahatékony Jelzáloghitel Címke⁵ használatát az építési, illetve vásárlási, a Kedvezményben résztvevő hitelek esetén.

Amennyiben egy Kedvezménybe bevont hitelről utóbb kiderül, hogy az bármely okból nem minősül – jelen Tájékoztató II. fejezete szerint - Energiahatékony hitelnek:

- i. a Kedvezmény a hitel Energiahatékony minősítésének megszűnésének napjától (HET kiállításának napjától, vagy a Hitelcél más okból történő megghiúsulásáról való tudomásszerzés napjától) nem érvényesíthető;
- ii. az érintett hitelnek nem kell megfelelnie jelen Tájékoztató III. fejezetében meghatározott feltételeknek az érintett hitel Energiahatékony minősítésének megszűnésének napjától;
- iii. az érintett hitelt Energiahatékony minősítésének megszűnését követő - jelen Tájékoztató III. fejezetének 2. pontja szerinti – negyedéves adatszolgáltatásban is fel kell tüntetni, és jelezni kell a lakóépület végleges HET energetikai besorolásának és összesített energetikai jellemzőjének adatait vagy a megghiúsult Korszerúsítési intézkedés(ek)e)t.

IV. A Kedvezmény alapja, mértéke és érvényesítése

A Kedvezmény alapja az Időtartam során folyósított, jelen Tájékoztatóban meghatározott feltételeket teljesítő Energiahatékony hiteleknek az adott naptári év ICAAP-felülvizsgálata során meghatározott viszonyítási időpontban fennálló teljesítő állományon számolt bruttó (mérlegben belüli és kívüli) kitettsége.

A Kedvezmény az Időtartamon belül az Időtartamnál rövidebb időszak folyósításai alapján is igénybe vehető.

A Kedvezmény mértéke a Kedvezmény alapjára vetítve:

- i) adásvétel vagy építés esetén „BB” energetikai minőség szerinti besoroláskor 5%,
- ii) „AA” vagy annál kedvezőbb energetikai minőség szerinti besoroláskor 7%, Korszerúsítési intézkedés esetén 5%.

A Kedvezmény maximuma szegmensenként (lakáscélú jelzáloghitel, szabadfelhasználású jelzáloghitel, személyi kölcsön) a kedvezménnyel érintett ügyletek ICAAP-felülvizsgálat során meghatározott SREP tőkekövetelményének értéke.

A 2021. évben megkezdett ICAAP felülvizsgálatok során Kedvezmény teljes összege nem haladhatja meg a hitelintézet teljes kockázati kitettség értékének (TREA) 1%-át. A 2022. évben vagy később megkezdett ICAAP felülvizsgálatok során előbbi korlát már nem alkalmazandó, ehelyett a felső korlát, hogy a zöld vállalati és önkormányzati tőkekövetelmény-kedvezmény és a lakáscélú zöld

⁴ további információ a szervezetről: <https://energyefficientmortgages.eu/knowledge-hub/>

⁵ további információ a minősítést jelző Címkéről: <https://www.energy-efficient-mortgage-label.org/#>

tőkekövetelmény-kedvezmények együttes összege nem haladhatja meg a hitelintézet teljes kockázati kitettség értékének (TREA) 1,5%-át.

A Kedvezmény a teljes SREP tőkekövetelmény (TSCR mutató) hitelkockázat részéből kerül levonásra. A Kedvezmény érvényesítése utólagosan, a Kedvezmény alapjának megállapítása során figyelembe vett időpontot követő naptári évben végzett ICAAP-felülvizsgálat keretében meghatározott TSCR mutató hatálybalépésének megfelelően történik, először legkorábban a 2020. év végi kitettség alapján a 2021-ben megkezdett ICAAP-felülvizsgálatok eredményeként és utoljára a 2024. év végi kitettség alapján a 2025-ben megkezdett ICAAP-felülvizsgálatok eredményeként.

Az MNB a részletes termékfeltételek kialakítása során írásos és szóbeli konzultációs lehetőséget biztosít a Kedvezményezetti kör számára, mely a zold.penzugyek@mn.hu e-mail címen kezdeményezhető.

V. A lakáscélú Zöld Tőkekövetelmény-kedvezmény Program főbb paramétereinek összefoglalása

Felügyeleti intézkedés megnevezése	Lakáscélú Zöld Tőkekövetelmény-kedvezmény
Időtartam	2020. január 1-től 2024. december 31-ig
Kedvezményezetti kör	Magyarországi székhellyel rendelkező hitelintézetek
Hitelcél	Lakóépület adásvétele, építése vagy korszerűsítése
Hitelezetti kör	Fogyasztó (adásvétel, építés, korszerűsítés esetén) Társasházak (korszerűsítés esetén) Lakásszövetkezetek (korszerűsítés esetén)
Ügylettípus	Energiahatékonyak minősülő Jelzáloghitel és személyi kölcsön
Kedvezmény alapja	Az Időtartam során folyósított, a Tájékoztatóban meghatározott feltételeket teljesítő, kizárólag a megengedett díjtételeket felszámító Energiahatékony hitelek az adott naptári év ICAAP-felülvizsgálata során meghatározott viszonyítási időpontban fennálló teljesítő állományon számolt bruttó (mérlegen belüli és kívüli) kitettsége.
Kedvezmény mértéke	Adásvétel vagy építés esetén „BB” energetikai minőség szerinti besorolásnál 5%, „AA” vagy annál kedvezőbb energetikai minőség szerinti besorolásnál 7%, korszerűsítés esetén egységesen 5%.
Kedvezmény maximuma	A 2021. évben megkezdett ICAAP felülvizsgálatok során Kedvezmény teljes összege nem haladhatja meg a hitelintézet teljes kockázati kitettség értékének (TREA) 1%-át. A 2022. évben vagy később megkezdett ICAAP felülvizsgálatok során előbbi korlát már nem alkalmazandó, ehelyett a felső korlát, hogy a zöld vállalati és önkormányzati tőkekövetelmény-kedvezmény és a lakáscélú zöld tőkekövetelmény-kedvezmények együttes összege

	nem haladhatja meg a hitelintézet teljes kockázati kitettség értékének (TREA) 1,5%-át
Kedvezmény érvényesítése	Utólagosan, a Kedvezmény alapjának megállapítása során figyelembe vett időpontot követő naptári évben elvégzett ICAAP-felülvizsgálat keretében az ICAAP-felülvizsgálat során meghatározott TSCR mutató hatálybalépésének megfelelően

Budapest, 2021. november. 26.

MAGYAR NEMZETI BANK