

BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG

Magyar Zsófia

Felsőoktatási szakképzés Pénzügy és számvitel
szak/Vállalkozási szakirány

**Lakáscélú állami támogatások
igénylésének folyamata az OTP Bank
Nyrt. gyakorlatában**

2019.

NYILATKOZAT

a záródolgozat digitális formátumának benyújtásáról

A hallgató neve: Magyar Zsófia

Szak/szakirány: Felsőoktatási szakképzés, pénzügy és számvitel, vállalkozási szakirány

Neptun kód: E0N3XS

A záródolgozat védésének éve: 2019

A záródolgozat címe: Lakáscélú állami támogatások igénylésnek folyamata az OTP Bank Nyrt. gyakorlatában

Belső (operatív) konzulens neve: Némethné Czaller Zsuzsanna

Külső (szakmai) konzulens neve: Tóth Renáta

Legalább 5 kulcsszó a dolgozat tartalmára vonatkozóan: állami támogatás, CSOK, OTP Bank, lakáscélú, visszanemtérítendő

Benyújtott záródolgozatom **nem titkosított** / **titkosított**.

(Kérjük a megfelelő aláhúzni! Titkosított dolgozat esetén a kérelem digitális másolatának a záródolgozat digitális formátumában szerepelnie kell.)

Hozzájárulok / **nem járulok hozzá**, hogy nem titkosított záródolgozatomat az egyetem könyvtára az interneten a nyilvánosság számára közzétegye. *(Kérjük a megfelelő aláhúzni!)* Hozzájárulásom - szerzői jogaim maradéktalan tiszteletben tartása mellett –nem kizárólagos és időtartamra nem korlátozott felhasználási engedély.

Felelősségem tudatában kijelentem, hogy záródolgozatom digitális adatállománya mindenben eleget tesz a vonatkozó és hatályos intézményi előírásoknak, tartalma megegyezik nyomtatott formában benyújtott záródolgozatommal.

Dátum: 2019. 05. 20.

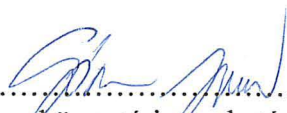

.....
hallgató aláírása

A digitális záródolgozat könyvtári benyújtását és átvételét igazolom.

Dátum: 2019 Máj. 20
.....

Budapesti Gazdasági Egyetem
Gazdálkodási Kar Zalaegerszeg
Könyvtár
8900 Zalaegerszeg
Gasparich u. 18/a
Adószám: 15329822-2-41

P.H.


.....
könyvtári munkatárs

BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG

Magyar Zsófia

Pénzügy és számvitel szak/Vállalkozási szakirány

Beszámoló a szakmai gyakorlatról

2019.

Tartalom

Bevezetés	1
1. Gyakorlati napló.....	2
2. Szakmai gyakorlat során elvégezendő feladatok	4
1. feladat: Az intézmény tevékenységének rövid, átfogó ismertetés	4
2. feladat: Fizetési módok megválasztása, az intézmény a számviteli politikájának összefoglaló bemutatása	6
3. feladat: Lakossági ingatlan fedezetű hitelezés ismertetése	9
Irodalomjegyzék.....	11

Bevezetés

Az általam választott szak, pénzügy és számvitel felsőfokú szakképzés, teljesítéséhez kötelező szakmai gyakorlat eltöltése egy választott cégnél. Tanulmányaim során hozzám közelebb állónak éreztem a pénzügyekkel foglalkozó tantárgyakat, ezért úgy gondoltam olyan intézményben szeretném tölteni a szakmai gyakorlatomat, ahol az elméletben tanultakat gyakorlatban is megfigyelhetem, átültethetem. Így esett választásom az OTP Bank zalaegerszegi fiókjára, ahol szerencsére fogadtak gyakornoknak. Úgy gondoltam, hogy az ország vezető pénzintézeténél töltött idő alatt kellő rálátásom lehet annak összetételére, működésére, mely segítheti döntésemet, hogy tényleg ezen a területen szeretnék e elhelyezkedni.

Gyakorlati időm 2019.február 11-től 2019.május 17-ig, 3 hónapig tartott. Gyakorlati helyem, az OTP Bank zalaegerszegi fiókja, elhelyezkedése kitűnő, Zalaegerszeg központjában helyezkedik el, a város főutcájáról nyíló mellékutcában. Az épület időről időre kisebb-nagyon átalakításon és fejlesztésen megy át a modern kor vívmányainak megfelelően, ezáltal az ügyfelek számára biztosítva a kényelmesebb, gyorsabb, rugalmasabb ügyintézés.

Az OTP Bank jogelődjét Országos Takarékpénztár Nemzeti Vállalat néven alapították meg 1949. március 1-jén, ekkor még csak mindössze 30 budapesti fiókkal és 65 vidéki kirendeltséggel bírt. A kezdetben lakossági betétgyűjtéssel, állami kölcsönügyletekkel és hitelnyújtással foglalkozó pénzintézet folyamatosan bővítette tevékenységi körét. 1964-ben kezdte meg a lakossági valuta-és devizaügyletek, 1970-es években a tanácsok pénzügyeinek kezelését. Az 1980-as évek végétől, a kétszintű bankrendszer kialakítása után, a megkezdte pénzügyi szolgáltatások nyújtását a vállalatok számára is. Az intézmény életében a kilencvenes évek jelentős változásokat hoztak, ugyanis ekkor jöttek létre a leányvállalatok, melyek az addigi sokoldalú bankszolgáltatások mellett „*jelzálogbanki, lakástakarékpénztári, faktoring-, lízing, alapkezelési, nyugdíjpénztári és egészségpénztári*”¹ szolgáltatásokat is kínáltak. A kilencvenes évek második felében a technikai vívmányként jött létre az OTPdirect

¹ Történet (online) Letöltés időpontja: 2019.04.25 Hozzáférés (URL): <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk/Tortenet>

szolgáltatás, mely lehetővé tette, hogy az ügyfelek több ügyet is el tudnak intézni kényelmesen otthonról internet segítségével, nem szükséges a személyes jelenlétük.

1. Gyakorlati napló

A szakmai gyakorlat során elvégzett feladataimat heti bontásban ismertetem.

Heti bontás	Elvégzett feladatok
- 1. hét	- Banki dolgozók munkakörének megismerése - Vállalkozói anyagok rendezése - Szabályzatok olvasása
- 2. hét	- Önkormányzati ügyfelek iratainak rendezése intézményenként
- 3. hét	- Ügyfélanyagok elhelyezése a napi bankanyagokba
- 4. hét	- Kézpénzfelvételi bizonylatok rendezése
- 5. hét	- Felmondó nyilatkozatok által kikeresni a hozzá tartozó ügyfélanyagot - LTP számlák válogatása és rendezése
- 6. hét	- LTP számlák válogatása és rendezése - Ügyfélanyagok elhelyezése a napi bankanyagba

- 7. hét	- Napi anyagok letétele az ügyfélanyagokhoz
- 8. hét	- Háttér könyvelési bizonylatok hónapok szerinti rendezése
- 9. hét	- Vállalkozói felhatalmazó levelek ellenőrzése - Napi anyagok, hitelkártyák devizaszámlák iratainak elhelyezése az ügyfélanyagba
- 10. hét	- Felhatalmazó levelek ellenőrzése és ABC szerinti rendezése
- 11. hét	- Felhatalmazó levelek keltezése, és ellenőrzése
- 12. hét	- Önkormányzati okiratok dossziéba tétele
- 13. hét	- Önkormányzati okiratok irattárba való elhelyezése
- 14. hét	- LTP számlák ellenőrzése - Megszűnt ügyfelek anyagainak a rendezése

2. Szakmai gyakorlat során elvégezendő feladatok

1. feladat: Az intézmény tevékenységének rövid, átfogó ismertetés

OTP Bank csoport ismertetése

Országos Takarékpénztár Nemzeti Vállalat néven hoztak létre egy intézményt 1949. március 1-jén, amely kezdetben 30 budapesti fiókkal és 65 vidéki kirendeltséggel bírt. Ez volt a mai OTP Bank jogelődje. Eleinte csak lakossági betétgyűjtéssel, állami kölcsönügyletekkel és hitelnyújtással foglalkozott, majd tevékenységi köre folyamatosan bővült, később a lakossági valuta-és devizaügyletekkel, majd a tanácsok pénzügyeinek kezelésével is foglalkozott. Az 1980-as években a vállalatok számára is megkezdte a pénzügyi szolgáltatások nyújtását, 1990-ben pedig vállalati formáját tekintve átalakult részvénytársasággá. A nem banki tevékenységeket leválasztották, létrejöttek a leányvállalatok, ezáltal létrejött egy teljes körű pénzügyi szolgáltatásokat nyújtó bankcsoport, „*amely az univerzális bankszolgáltatásokon kívül egyebek mellett jelzálogbanki, lakástakarékpénztári, faktoring-, lízing, alapkezelési, nyugdíjpénztári és egészségpénztári szolgáltatásokat is kínál.*” A '90-es években megindult az informatikai és technika fejlődése, amely nagy hatással volt a bankszektorra is. Ennek eredményeként az OTP Bankban a legkorszerűbb integrált számítástechnikai rendszer került kiépítésre, amelynek célja a versenyképesség növelése, a minőségi termék és szolgáltatásfejlesztés, az értékesítési csatornák bővítése, és a hatékony bankműködés. A kilencvenes évek második felében hozták létre egyedülálló márkaként OTP direkt szolgáltatást, mely az ügyfelek számára jelentett kényelmesebb ügyintézkést, hiszen akár otthonról, internet segítségével tudták ügyleteiket lebonyolítani. Az OTP Bank azóta is folyamatos integráción, fejlesztéseken ment és megy át.

Az intézmény privatizációja 1999-ben fejeződött be. A részvények, amelyet külföldi és magyar intézményi befektetők, illetve magánszemélyek tulajdonát képezik, már 1995 óta jelen vannak a Budapesti Érték Tőzsdén (BÉT), valamint megtalálhatóak a luxemburgi és a londoni tőzsdén is.

² Történet (online) Letöltés időpontja: 2019.04.12. Hozzáférés (URL): <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk/Tortenet>.

Az OTP Csoport ma Magyarország legnagyobb pénzügyi szolgáltatásokat lebonyolító csoportja. A 2000-es évek elején megkezdett nemzetközi terjeszkedést eredményeként mára a közép- és kelet-európai piacon is meghatározó regionális szereplővé vált, 8 országban van már jelen Magyarországon kívül. Ez a terjeszkedési folyamat a szlovákiai bankvásárlással indult meg 2002-ben, melyet sorra követtek a közép és kelet-európai bankakvizíciók: 2003-ban Bulgáriában, 2004-ben Romániában, 2005-ben Horvátországban, 2006-ban Szerbiában, Ukrajnában, Oroszországban és Montenegróban jelent meg. 2007 elején az OTP Csoport arculata megújult, melyet a multinacionális jellege és dinamikus bővülése tette indokolttá. A bankcsoport életében 2008-ban került sor első ízben leányvállalat értékesítésére, ugyanis a francia Groupama megvásárolta az OTP Garancia biztosítót. A két intézmény között hosszú távú együttműködési megállapodás kötött termékeik keresztértékesítésére vonatkozóan.

„Az OTP Csoport ma hazánkban a legnagyobb pénzügyi szolgáltatásokat lebonyolító csoport.”³ Jelenlegi tagjai/leányvállalatai az alábbiak:

- OTP Bank,
- Merkantil Csoport,
- OTP Alapkezelő,
- OTP Lakástakarék,
- OTP Önkéntes Nyugdíjpénztár,
- OTP Travel,
- OTP Ingatlanpont,
- OTP Ingatlanlízing,
- OTP Ingatlan,
- OTP Ingatlan Alapkezelő,
- OTP Jelzálogbank,
- OTP Hungaro-Projekt,
- OTP Pénztárszolgáltató,
- PortfoLion,
- OTP Faktoring Követeléskezelő,
- OTP Faktoring Vagyonkezelő

³ Rólunk (online) Letöltés időpontja: 2019.05.15. Hozzáférés (URL): <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk/Tortenet>

Az OTP Csoport minél szélesebb ügyfélkör kiépítésére törekszik, valamint arra, hogy ezen ügyfelek hosszú távra válasszák szolgáltatásait. Színvonalas, kiemelkedő pénzügyi szolgáltatások nyújtására törekszi a lakossági, vállalkozói és önkormányzati ügyfeleknek egyaránt. A széles termékskálája minden korosztály számára kínál öngondoskodást támogató, kisebb/nagyobb megtakarítási célú befektetéseket is. Stratégiájának főbb alapelvei: a stabilitás, a nyereségesség, a növekedés és az innováció. Az OTP Csoport jövőbeli célja, hogy Közép-és Kelet Európa univerzális bankcsoportjává váljanak, melynek megvalósulását munkatársai felkészültségében és a nemzeti piacok kapcsolataiban látják.

Az OTP Bank számára fontos, hogy magas színvonalon nyújtott pénzügyi szolgáltatások mellett, aktívan kivegye részét a társadalmi felelősségvállalásból. Évközben számos sport- és közösségépítési eseményen vesz részt, mint támogató, fontos számára az értékteremtés-és megőrzés. Együttműködik a helyi civil szervezetekkel, támogatja a rászorultakat, védi a környezetet. A Bank munkatársai körében is jellemző ez a szemlélet mód, akik különböző programokon önkénteskednek, lehetőségük szerint adományozásnak, szponzorációs tevékenységben vesznek részt.

2. feladat: Fizetési módok megválasztása, az intézmény a számviteli politikájának összefoglaló bemutatása

Fizetési módok

Az OTP Bank Nyrt. egy speciális, pénzforgalommal foglalkozó intézmény, akit a hatályos pénzforgalmi jogszabályok kötnek. Ennek megfelelően biztosítja ügyfelei számára a bankszámlák közötti, illetve az ahhoz kötődő készpénzfizetési módok alkalmazását. Beszélhetünk bankszámlák közötti és bankszámlához kötődő készpénzfizetési módokról.

A bankszámlák közötti fizetési módok az átutalás, a beszedés, a fizető fél által a kedvezményezett útján kezdeményezett fizetés és az okmányos meghitelezés (akkreditív).

Az átutalás lehet egyszeri, a terhelési nap feltüntetésével megadott egyszeri, rendszerese, csoportos, hatósági valamint átutalási végzés. Az átutalás történhet

forintban, vagy amennyiben az ügyfél rendelkezik devizaszámlával, devizában is. Az egyszeri utalás esetében az ügyfelek átutalási megbízással hatalmazzák fel az OTP Bankot bankszámlája terhére meghatározott összeget utaljon át kedvezményezett bankszámlája javára. A megbízást megadható bemondással vagy írásban is, valamint az utalás intézhető az OTP direkt internetes szolgáltatás, OTP direkt Elektra Terminálon vagy VIBER-en keresztül is. A terhelési nap feltüntetésével megadott egyszeri átutalás annyiban különbözik az előzőtől, hogy itt a terhelési nap benyújtásával nyújtják be az átutalási megbízást. Rendszeres utalás esetén az ügyfél által meghagyott összegben és gyakorisággal történik. A csoportos átutalás megállapodásban foglaltak szerinti helyen és módon, azonos jogcímű, különböző kedvezményezettek javára szólóan kötegelve, csoportos formában történik. Hatósági átutalás és átutalási végzés esetében az illetékes bírósági-, közigazgatási-, adó-végrehajtási, valamint egyéb hatósági szervi adja ki a megbízást a pénzkövetelés teljesítése érdekében, amennyiben arra jogosult.

A beszedés minden esetben az InterGIRO1 platformon keresztül megy végbe. Történhet a felhatalmazó levélen alapulva, váltó, csekk vagy csoportos módon, valamint létezik határidős és okmányos beszedés. A felhatalmazó levél útján az ügyfél engedélyezi, hogy a Bank a kedvezményezett számára teljesítse a beszedési megbízást az abban foglalt módon. Csoportos beszedés esetén a terhelési nappal ellátott azonos jogcímű, különböző beszedési megbízások kötegelve, csoportos formában kerülnek leemelésre az ügyfél bankszámlájáról. Váltóbeszedés, valamint a csekkbeszedés tekintetében akkor fogadható el a beszedési megbízás, ha az ahhoz csatolt váltó, illetve csekk eredeti példánya szabályosan van kitöltve és szignózva. Ugyanez a helyzet a határidős beszedési megbízás esetén. Az okmányos beszedés a nem lakossági ügyfelek számára elérhető, külön rendelkezések vonatkoznak rájuk.

A fizető fél által a kedvezményezett útján kezdeményezett fizetés lényegében a betéti- illetve hitelkártyával végzett fizetéseket jelenti. Belföldi forint akkreditív vagy okmányos meghitelezés esetén a bank összeghatárhoz köti a nyitási megbízás elfogadását. Ezen összeg minimális értéke lakossági és önkormányzati ügyfelek esetén 50 000 Ft, vállalkozók valamint közszolgálati ügyfeleknél 100 000 Ft.

A bankszámlához kötődő készpénzfizetési módok: a készpénzfizetésre szóló csekk kibocsátása és beváltása, valamint bankszámláról illetve bankszámlára történő készpénz ki-és befizetés. Az számlatulajdonos abban az esetben bocsáthat ki

készpénzbefizetésre szóló csekket, ha már korábban csekkszerződést kötött a Bankkal. A csekk a rajta szereplő bankszámlán lévő fedezet erejéig váltható be, vagy fogadható el beszedésre. Bankszámláról illetve bankszámlára történő ki-és befizetés történhet a bankfiókban, postahelynél, bankjegykiadó automatán keresztül (ATM), vagy POS terminál használatával.

Számviteli politika⁴

Az OTP Bank számviteli politikájának célja a megbízható valós kép kialakítása, ennek alapjául a Számviteli Törvény 2000. évi C. törvénye szolgál. A hitelintézet kettős könyvvitelt vezet, valamint éves beszámolót készítésére köteles. Az éves beszámoló részei a mérleg, az eredmény kimutatás és a kiegészítő melléklet, mely a kormányrendeletnek megfelelő mérleget, I. típusú eredménykimutatást és „A” változatú cash-flow kimutatást tartalmaz. A beszámolóval egy időben üzleti jelentés is készül. A könyvvezetés a Közös Szolgáltató Központban centralizáltan történik, a főkönyvi könyvelés lebonyolítására az SAP R/3 SL banki főkönyvi modul alkalmazták.

Bizonylatolás⁵

Az OTP Bank a gazdasági műveletek megtörténtekor vagy végrehajtásakor köteles bizonylatot kiállítani, amely adatainak alakilag és tartalmilag hitelesnek, megbízhatónak és helytállónak kell lennie. Ezek a bizonylatok képezik a számviteli nyilvántartás alapját, amelyek a kitöltési helyük szerint lehetnek:

- külső bizonylat: más természetes vagy jogi személy állít ki pl.: a működési költségekhez kapcsolódó számlák
- belső bizonylatok: bank saját maga állítja elő pl.: hiteltőkésítési tábló

A kitöltésük módjuk szerint lehetnek:

- alapbizonylatok: a gazdasági eseményeket elsődlegesen rögzítik pl.: bankbizonylatok

⁴ OJB Számviteli politika 2019.04.16 PDF fájl Hozzáférés (URL):
https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OJB_Szamviteli_politika.pdf

⁵OJB számviteli politika 2019.04.16. PDF.fájl Hozzáférés (URL):
https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OJB_Szamviteli_politika.pdf

- feldolgozott bizonylatnak: alapbizonylatokból készült különböző főkönyvi feladások pl.: analitikus nyilvántartások összesítését tartalmazó összesítő bizonylat

3. feladat: Lakossági ingatlan fedezetű hitelezés ismertetése

Az aktív bankügyletek keretében a bank pénzkihelyezést végez, így követelése keletkezik. Egy bank által nyújtott hitelezési tevékenység nem más, mint a pénzeszközök ideiglenes átengedése kamatfizetése ellenében.

A hitel, mint finanszírozási eszköz a lakásépítés és a fogyasztás területén is jelentős szereppel bír. Az OTP Bankcsoportnál tradicionálisnak számít a lakossági ingatlan alapú hitelezés, melyet két fő csoportra tagolhatunk: lakás vásárlásra; építésre; bővítésre; korszerűsítésre; felújításra; lakáscélú, ingatlan fedezetű hitelek kiváltására irányuló lakáshitelezés és szabad felhasználású, hitelkiváltási vagy adósságrendezési célú jelzálog típusú hitelezés. Az OTP Bank ezen a területen az egyik legváltozatosabb termékkörrel és kiegészítő szolgáltatásokat nyújtók közé tartozik. Olyan hitel nevezhető lakáscélúnak, amely a hitelcél lakóingatlan vásárlása, építése, bővítése, korszerűsítése, felújítása, vagy egy korábban lakáscélú hitel kiváltása. Ugyanarra a hitelcélra egy időben csak egy hitelkérelem nyújtható be. Az ügyfél több célra igényelhet hitelt, azonban míg a jelzálog alapú hitel esetében ezt megteheti egy hitelügylet keretében, addig lakáshitel esetében két külön hitelkérelmet kell benyújtania.

Ha az ügyfél egyszerre több folyamatban lévő hitelkérelemmel bír, akkor az elbírálás során a kérelmek beadási ideje lesz a mérvadó. Ezeket a hitelek a bank kizárólag forintban nyújtja a kérvényezőnek melyek minimális összege 500 000 Ft, maximális pedig lakáshitelek esetén 75 000 000,- Ft, jelzálog típusú hitelek esetén 40 000 000,- Ft, azonban az ügyféllimit vizsgálat eredményétől és a hitel/hitelbiztosítéki érték arányától függően elérheti a 100 000 000,- Ft. A futamidő minimálisan 72 hónap, maximálisan Jeti hitel esetén 300 hónap, lakáshitel esetén 240 vagy 360 hónap lehet.

Általánosságban elmondható, hogy ezek inkább hosszú lejáratú hitelek. Kamatozást tekintve lehet fix, változó vagy kamatperiódusokban rögzített hitelkamatú. Az OTP Banknál jelenleg 5, illetve 10 éves kamatperiódusú, vagy a futamidő végéig fix kamatozású és a referencia kamathoz kötött kamatozású piaci ingatlan fedezetű hitelek érhetőek el. Ez azt jelenti, hogy 5, 10 vagy a futamidő végéig a kamat mértéke

ugyanakkora marad, nem változik. A törlesztő részlet ugyanis két összetevőből áll: tőketörlesztés, ami a felvett összeg havi csökkenése és a kamatfizetés. A törlesztés módja többféleképpen lehetséges. Egyenletes törlesztés vagy más néven annuitás esetében az adós az egyes törlesztési periódusokban azonos összegű törlesztő részletet fizet. A törlesztőrészlet változó arányban tartalmaz tőketörlesztést és kamatot. Az alacsony törlesztés csak a lakáscélú hitelek esetében volt igénybe vehető, azonban az ilyen törlesztésű hitelek befogadása 2019.január 1-jétől felfüggesztésre kerültek. Az addigra már befogadott, ilyen jellegű hitelek feltétele volt a lakástakarék pénztár (LTP) termék megléte. Az LTP megtakarítási időszaka (min. 4, max. 10 év) alatt az ügyfél a Banknak csak hiteldíjat (kamatot) fizet meg, míg ugyanezen időtartam felé a vállalt havi LTP betétbefizetést teljesíti. A türelmi idő hossza a kapcsolódó LTP szerződés megtakarítási idejétől függ. A törlesztés esedékesség a 2018.10.01. előtt befogadott referencia kamathoz kötött hitelek esetén e minden hónap negyedik, nem referencia kamathoz kötött hitelek esetén minden hónap első napja. Hiteligénylő (adós/adóstárs) olyan tizennyolcadik életévét betöltő magyarországi lakcímmel rendelkező magyar állampolgár lehet, aki rendelkezik, legalább 3 hónapos munkaviszonnyal valamint nem szerepel KHR-ben negatív információval, vagyis nincs nem rendezett fennálló tartozása.

Az OTP Bank a lakáshitel piacon piacvezetőnek számít, az ingatlanhitel állományon belül jelentős részesedéssel rendelkezik. A Bank a hitelnyújtás tekintetében az átláthatóságra, közérthetőségre törekszik valamint igyekszik a szükséges információkat könnyebben hozzáférhetővé tenni.(pl. Személyes Tájékoztató, Általános termékismertető, Fogalomtár, honlap, stb.). A hitelezéssel kapcsolatos jogszabályi és a jó gyakorlatot elősegítő elvárásokat belső, ügyviteli szabályzatban rögzítik. A Bank komoly hangsúlyt fektet, ahogy a többi, a lakáshiteles ügyintéző munkatársak megfelelő szakmai (elméleti és gyakorlati) felkészültségére. A lakáshitelezés terén az OTP Bank továbbra is igyekszik megtartani az új hitelek piacán a befogadási arányt. Vonzó termék- és szolgáltatás kínálattal, valamint kamat-, díj és jutalék és egyéb kedvezményekkel igyekszik új ügyfeleket megnyerni, valamint a nem szerződészerű elő-és végtörlesztések arányának minimalizálásával a meglévőket megtartani. Törekszik a működési és kockázati költségek csökkentésére manuálisan végzet feladatok automatizálásával, előszűréssel, scoring- adósmínősítéssel, hitelképesség/fedezet vizsgálattal valamint hitelmonitoring alkalmazásával.

Irodalomjegyzék

Könyvek:

GÁL Erzsébet: Praktikus bankszakmai ismeretek, Budapest SALDO Pénzügyi Tanácsadó és Informatikai Zrt., 2011. ISBN 978 963 638 390 9

SÁGI Judit: Bankügyletek gyakorlati ismeretei, Budapest SALDO Pénzügyi Tanácsadó és informatikai Zrt., 2009. ISBN 978 963 638 324 4

SÁGI Judit: Banktan, Budapest SALDO Pénzügyi Tanácsadó és informatikai Zrt., 2007. ISBN 978 963 235 3

Internetes forrás:

OTP Csoport (online) Hozzáférés (URL):

<https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk/OTPCsoport>

Történetünk (online) Hozzáférés (URL):

<https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk/Tortenet>

Pénzforgalmi szolgáltatások (PDF fájl) Hozzáférés (URL):

https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/USZ_Penzforgalmi_szolgaltatasok_20190101.pdf

Számviteli politika (PDF fájl) Hozzáférés (URL):

https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/file/OJB_Szamviteli_politika.pdf

Egyéb

OTP belső utasítás 05/2019.-LAH-8004. Keresztutasítás A lakossági ingatlan fedezetű hitelezés

BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG

Magyar Zsófia

Felsőoktatási szakképzés, Pénzügy és számvitel szak
Vállalkozási szakirány

**Lakáscélú állami támogatások
igénylésének folyamata az OTP Bank
Nyrt. gyakorlatában**

2019.

Tartalom

1. Bevezetés.....	1
2. Szociális lakáspolitikája alakulása hazánkban.....	2
3. Magyarország Állama által nyújtott vissza nem térítendő támogatások.....	4
3.1. Családok Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) típusai	4
3.2. ÁFA visszatérítés	7
3.3. Akadálymentesítési Támogatás.....	8
4. OTP Bank bemutatása.....	10
5. CSOK igénylésének folyamata az OTP banknál használt lakás vásárlása esetén..	12
6. Összefoglalás	14
Irodalomjegyzék.....	16

1. Bevezetés

A történelem során az embernek mindig fontos volt, az élelem szerzés mellett, hogy tető legyen a feje a fölött. Még az fejlődő országokban, a törzsi közösségekben is megfigyelhető valamilyen lakóépületnek szolgáló építmény, bár ezek eléggé egyszerűek, mondhatni kezdetlegesek, a rendelkezésre álló anyagokból épülnek. A fejlett országokban, mint ahogy hazánkban is, már más a helyzet. Mások az igényeink, lehetőségeink szerint törekszünk a minél modernebb, komfortosabb otthon kialakítására.

Az emberek életében a lakáshoz jutás kérdése mindig is központi szereplő volt, van és lesz. Ezt felismerve a mindenkori kormányok nagy hangsúlyt fektetnek a lakáspolitikára, mint a jóléti rendszer egyik elemére, mely által támogatják az állampolgárokat lakáscéljaik megvalósításában. A lakásügy egy eléggé széles körű és komplex kérdés, amely összefonódik számos egyéb más területtel is egy-egy ország esetében. Ezen oknál fogva a hatóságok a lakást nem csak a piacra bízják, hanem különböző eszközökkel célszerűen beavatkoznak annak érdekében, hogy irányt mutassanak, ez által egybeformálják az egész rendszert. Politikai-társadalmi berendezkedéstől függetlenül a lakásügy valamennyi ország kiemelt feladatai közé tartozik. Ez egy összetett intézkedési rendszer, amely a rendelkezésre álló lehetőségek ismeretében tudja kezelni az olyan jelegű problémákat, mint a lakásállomány állandó megújítása, bővítése, állagának megóvása és az igényekhez történő rugalmas alkalmazkodása, valamint a lakásmobilitás biztosítása.

Értekezésemben a hazai általános lakáspolitikai eszközöket és a lakáshelyzetet vizsgálom meg. Dolgozatom célja, hogy ismertessem a vissza nem térítendő állami támogatások nyújtásának feltételeit, azok típusait és egy konkrét támogatási kérelem benyújtásán keresztül annak folyamatát.

Szakmai gyakorlatomat a zalaegerszegi OTP Bankban töltöttem, így e hitelintézetén keresztül igényelhető lakáscélú támogatások ismertetését teszem meg egy konkrét példával szemléltetve.

2. Szociális lakáspolitikai alakulása hazánkban

A jól megszervezett lakhatás biztos alapot nyújthat egy adott állam számára több nem lakhatási célú feladatainak megszervezésében. Ezért elmondható, hogy a politika emberekre leginkább ható és befolyásoló ága a lakáspolitikai. XIX. század végén a Nyugat-Európai országok rohamos fejlődése lakáspolitikai szisztematikus megalapozásával kezdődött. A lakás, a lakhatás a mai napig szociális jelentőséggel bír világszerte. A szociálpolitika fontos részét képezi a lakástámogatási rendszer, a legtöbb fejlett ország kormánya jelentős összegeket fordít ilyen célra. Az EU tagállamok többségében számos változás történt a lakáspolitikai adópolitikai és támogatási elemei tekintetében, sokkal fókuszáltabb lett. Az államok ezen a területen igyekeznek az állami és köz-támogatásokkal, szubvenciókkal segíteni a társadalom különböző rétegeinek.

A lakáspolitikai Magyarországon az 50-es években jelent meg és hamar kialakultak a máig jellemző elemei: a támogatott hitelek és az ezekhez kapcsolódó szociálpolitikai kedvezmény. Többször előfordult, hogy a bérlakásépítés kapott nagyobb hangsúlyt, azonban költségvetési okok miatt hamar a lakástulajdon-szerzés állami támogatása került előtérbe. 1983-ban bevezetésre került a szociálpolitikai kedvezmény és az állami kamattámogatásos hitel. Ezáltal a lakásépítés forrásai, az önerő és a munkáltatói kölcsönök mellett, kibővült a kamattámogatott hitelekkel és a szociálpolitikai támogatással. A hitelek bárki számára alanyi jogon, 3%-os kamattal és 35 éves lejáratra voltak elérhetőek. Ezeket a hiteleket az akkor monopóliumhelyzetű OTP Bank nyújtotta az ügyfeleknek. A 80-as évek végére azonban az állam kevesebbet fordított a kamattámogatásokra, ugyanis csökkenteni akarta a lakáspolitikájából adódó kiadások mértékét. Azonban a bankrendszer részéről a hitelek piacosítása irányába érződött nyomás, így a változás elkerülhetetlen volt. 1989-ben a Lakás Alapra szállt át a lakásépítési, - vásárlás és egyéb építések céljára nyújtott hosszú lejáratú hitelek állománya. Az új lakáscélú hitelek esetében csak a kamat mértékének felső határát szabták meg, ami 18,5% + 1% kezelési költség, valamint törlesztési támogatást vezettek be a fennálló kötelezettségállomány csökkentése érdekében. 1990-ben alacsonyabb lett a költségvetésből származó támogatások mértéke. A rendszerváltás után a lakástámogatási rendszer is átalakult, az önkormányzati lakásépítés szinte teljesen megszűnt. A 90-es években Magyarországon leginkább a tulajdonjog erősítését és a jelzáloghitelezés terjesztését alkalmazták lakáspolitikai eszközként. Ebben az időszakban az állami

támogatások jelentős részét a kamattámogatás eszköze tette ki, majd az arányuk a 2000-es években tovább növekedett. Ezt az időszakot a magánépítkezés jellemezte, a hiteleket magas kamattal lehetett felvenni. Megindult a bérlakásszektor privatizálása, nyomott áron eladták a bérlakásokat, így azokat nem az önkormányzatoknak kellett felújítani. Módosították a támogatási formákat lakásépítések csökkenésének egyensúlyozására.

2000-ben egyedüli komplex programként megszületett a Széchenyi-terv otthonteremtési programja, mely több szempontból is egyedülálló volt. 7 programjával a legfőbb cél a gazdaság teljesítőképességének növelése volt. Ezek közé tartozott az államilag társfinanszírozott lakásprogram is, mely által növekedtek az új lakásépítések, valamint a használt lakás vásárlások és a felújítások száma. Mind eközben ösztönözte a mobilitást is alacsony, kiszámítható lakáshitel-kamatszint elérésével. A bérlakásépítési program elsődleges célcsoportja a fiatal családok és nyugdíjasok voltak, a panelfelújítási program pedig főleg a szociális és a fűtési korszerűsítési-környezetvédelmi problémák kezelését segítette. „Eszközrendszere az állami kamattámogatás, az új lakásépítések áfa- és személyi jövedelemadó kedvezménye s évről évre pályázható költségvetési források meghirdetésével a fecskéházak, nyugdíjasházak, bérlakások építésére, s mindezek mellett a köztisztviselők kedvezményes lakásvásárlási lehetőségére is módot adott.”⁶ Az állami támogatásban részesültek bizonyos esetekben illetékkedvezményben részesülnek.

Az állami szabályozás, a gazdaság többi területéhez hasonlóan, jelentős szerepet tölt be az otthonteremtés esetében is. Napjainkban a vissza nem térítendő támogatásokat jobbra az veheti igénybe, aki gyermeket vállal valamint e mellett bizonyos feltételeknek is megfelel, vagyis részt vesz a demográfiai problémák enyhítésében. A téma aktualitását jelzi, hogy a jelenlegi kormány próbálja megoldani a magyar népesedéspolitika kérdését. Intézkedései következtében Magyarországon a születések száma nem csökkent tovább, hanem megállt, melyre arra biztatja a honatyákat, hogy további elképzelések megvalósítása által megvalósuljon a régóta áhított népesedési fordulat.

A következő fejezetben, a teljesség igénye nélkül, ezekről a vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatásokról szólnék.

⁶Egy kívánatos és reális lakáspolitikai körvonalai Magyarországon 2017-ben (fájl) letöltés: 2019.04.19. Hozzáférés (URL): <https://wsuf.hu/media/attachments/2017/09/28/dr.-madi-lszl----lakspolitikai.pdf>

3. Magyarország Állama által nyújtott vissza nem térítendő támogatások

3.1. Családok Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) típusai

Családok Otthonteremtési kedvezménye a korábban szocpol néven ismert, a Magyar Állam által nyújtott vissza nem térítendő állami támogatás (a továbbiakban CSOK). Ez a fajta támogatás Magyarország területén vehető igénybe új, összkomfortos lakás építéséhez, vásárlásához, vagy legalább komfortos használt lakás vásárlásához, bővítéséhez. A bekerülési költség vagy a vételár megfizetéséhez használható fel. A támogatás új és használt lakás vásárlása esetében is megelőlegezhető, illetve később született gyermek esetén is igénybe vehető. Ez alól kivételt képeznek a három vagy több gyermekes új lakást építők vagy vásárlók, rájuk külön szabályok vonatkoznak e tekintetben.

A CSOK támogatási összege

1. használt lakás vásárlás vagy bővítés esetén

Gyermekek száma	CSOK összege
1 gyermek	600 000 Ft
2 gyermek	1 430 000 Ft
3 gyermek	2 200 000 Ft
4 vagy több gyermek	2 750 000 Ft

2. új lakás vásárlás vagy építés esetén

Gyermekek száma	CSOK összege
1 gyermek	600 000 Ft
2 gyermek	2 600 000 Ft
3 vagy több gyermek	10 000 000 Ft

Forrás: <https://bankmonitor.hu/hitelek/otthonteremtes-i-kedvezmeny-csok>

„Ezt a típusú támogatást az a magyar állampolgár és az a személy igényelheti, akit megilletnek a törvény szerinti magyar állampolgár jogai, továbbá a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó

*tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény szerint bejelentett lakóhellyel rendelkezik.*⁷ A CSOK-ot igényelheti még harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak szerint bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik, valamint a hontalan, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el, vagy menekült, vagy oltalmazott, ha a menedéjogról szóló törvényben foglaltak szerint menekült vagy oltalmazott jogállással rendelkezik. Igényelhetik életkori megkötéstől függetlenül házastársak, élettársak, egyedülállók meglévő gyermek - magzatot is ideértve - után. Vállalt gyermek esetén kizárólag azok a fiatal házaspárok nyújthatnak be igényt a támogatásra, akik közül az egyik fél 40. év alatti. Később született gyermek után pedig az igényelhet támogatást, aki korábban született gyermeke után már vett igénybe támogatást/kedvezményt, illetve rendelkezik lakáskölcsönnel. Ebben az esetben is külön szabály vonatkozik a három vagy több gyermekes új lakást építők vagy vásárlókra.

A CSOK igényelhető vérszerinti és örökbefogadott gyermek után, amennyiben eltartottnak minősül és még nem töltötte be a 25. életévét, valamint ha betöltötte, de megváltozott munkaképességű, illetve az igénylővel közös háztartásban él, valamint a megvásárolt, felépített vagy bővített lakásba vele együtt fog beköltözni. A támogatás igényelhető meglévő és vállalt gyermekek után is. Egy vállalt gyermek esetén 4, kettő esetén 8 év áll rendelkezésre a gyermek megszületésére. Használt lakás vásárlása valamint bővítése esetén 2 gyermek vállalható, azonban új lakás vásárlása és építése esetén maximum 3 gyermek vállalható, melyre 10 év áll rendelkezésre. A kedvezmény 2015. július 1-jétől egy gyermek esetén is igényelhető, beleértve a meglévő gyermeket (magzatot is) és a vállalt gyermeket, kivéve azok gyermekek, aki után már korábban igénybevettek vissza nem térítendő állami támogatást. A három vagy több gyermekes új lakást építők vagy vásárlókra erre vonatkozóan más jogszabályok vonatkozik. A gyermek megszületését, hasonlóan vállalt gyermek esetén, abban az esetben is igazolni kell, ha a kedvezmény a terhesség 24. hetét követő magzat után került benyújtásra. A gyermeket az igénylővel egy háztartásban élőnek kell tekinteni, akkor is, ha tanulmányai miatt

⁷CSOK termékismertető PDF fájl 2019.05.16 Hozzáférés (URL):
https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_CSOK_termektajekoztato_hasz_20180401.pdf

átmenetileg nem a támogatott személlyel él együtt. Ez alól kivételt képez, ha a gyermek gyermekotthoni ellátásban részesül.

Az igénylőnek vele közös háztartásban élő, vele együtt költöző kiskorú gyermekei adatait a hitelintézet rendelkezésére kell bocsátani, hogy azokat a CSOK-ra vonatkozó információkkal együtt, utólagos ellenőrzés céljából felhasználja és továbbítsa a kormányhivatal, a Kincstár, valamint az állami adóhatóság részére. Az igénylők egyike sem lehet büntetett előéletű, valamint nem rendelkezhet állami támogatás visszafizetési kötelezettséggel, illetve köztartozás-mentes adózónak kell lennie. „A CSOK-os ingatlanban kizárólag az igénylők szerezhetnek tulajdon jogot, valamint házastársak, élettársak esetén mindkét félnek tulajdonosnak kell lennie benne.”⁸ A hitelintézetnek el kell fogadnia az igénylő által benyújtott költségvetést. Az ingatlanak meg kell felelni a hasznos alapterületére vonatkozó előírásoknak.

3. Hasznos alapterület használt lakás vásárlás vagy bővítés esetén

Gyermekek száma	Ingatlan alapterülete
1 gyermek	lakás: 40 m ² -től ház: 70 m ² -től
2 gyermek	lakás: 50 m ² -től ház: 80 m ² -től
3 vagy több gyermek	lakás: 60 m ² -től ház: 90 m ² -től

4. Hasznos alapterület új lakás vásárlás vagy építés esetén

Gyermekek száma	Ingatlan alapterülete
1 gyermek	40 m ² -től
2 gyermek	50 m ² -től
3 gyermek	60 m ² -től
4 vagy több gyermek	70 m ² -től

Forrás: <https://bankmonitor.hu/hitelek/otthonteremtési-kedvezmeny-csok>

⁸CSOK: A Családi Otthonteremtési Kedvezmény (online) Letöltés időpontja: 2019. 05. 07. Hozzáférés (URL): <https://bankmonitor.hu/hitelek/otthonteremtési-kedvezmeny-csok/#1525262254096-970414e0-62ed>

Eleget kell tenni az életvitelszerű lakóhely létesítési kötelezettségnek, vagyis, hogy az igénylőnek, azon gyermekekkel együtt, akik után folyósításra került a támogatás életvitelszerűen ingatlanban kell laknia az utolsó részfolyósítást követően 10 évig életvitelszerűen. Ezt lakcímkártya bemutatásával kell igazolni. A CSOK igénybevételével vásárolt vagy bővített ingatlanra az állam javára jelzálogjog valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre a támogatási szerződés megkötését követő 10 éves időtartamra, melyet hitelintézet kérelmez. Ezen időszakokra a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie az új lakásra vonatkozóan, melynek jellemzőit a támogatási szerződés tartalmazza. Az új vagy használt lakásnak meg kell felelni a lakhatási igényeknek, melyet a hitelintézet helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel alapján állapít meg. Szerződéskötés feltétele, hogy az eladó valamint kivitelező nincs közeli hozzátartozói, házastársi vagy tulajdonosi jogviszonyban az igénylést benyújtóval. Az igénylőnek, vagy házastársak, fiatal házaspár vagy élettársak esetén legalább az egyik félnek igazolnia kell társadalombiztosításnak meglétét 30 napnál nem régebbi okirattal.

3.2. ÁFA visszatérítés

Új lakás építése esetén az építési költségek, valamint az építési telek vételárának ÁFA tartalma visszaigényelhető. Ehhez a következő feltételeknek kell teljesülnie: magánszemély építi vagy építteti az ingatlant, a számlák az igénylő nevére szólnak, az *„ingatlan legfeljebb 150 m² hasznos alapterületű összkomfortos lakás, vagy legfeljebb 300 m² hasznos alapterületű összkomfortos egylakásos lakóépület.”*⁹ A támogatás összege megegyezik az építkezés helyéül szolgáló építési telek, valamint a lakás vagy az egylakásos lakóépület építéséhez megvásárolt anyagok és igénybe vett szolgáltatások számlájában feltüntetett és a kiállított számla szerint megfizetett általános forgalmi adó összegével, de legfeljebb 5 000 000 Ft lehet. Az igényelhető támogatás összege az építési telek vásárlásakor kiállított számla ÁFA tartalma, valamint az építkezéshez kapcsolódó bemutatásra került számlamennyiség (maximum a bekerülési költség) ÁFA tartalma szerint határozható meg. 2015. január 1-jén vagy azt követően kiállított számla alapján legkésőbb 2019. december 31-ig igényelhető, egyidejűleg és legfeljebb egy alkalommal.

⁹ Adó-visszatérítési (ÁFA) támogatás (online) letöltés: 2019. 05. 16. Hozzáférés (URL): <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Lakashitel/Lakastamogatások/AFATamogatás>

Építési telek megvásárlása során csak akkor igényelhető a visszatérítési támogatás, ha a telken építkezésre is sor kerül és az ehhez az igénylő rendelkezik a megfelelő engedéllyel. Az ÁFA törvény értelmében ez a kedvezmény termékértékesítésre nem kérhető.

Ezen támogatás igénylésének feltételei sok mindenben megegyeznek a CSOK-kal: az igénylő magyar állampolgár, házastársak együttesen vehetik igénybe, büntetlen előélet, köztartozás-mentesség, állami támogatás visszafizetésének nemlegessége, bank által elfogadott költségvetés, bejegyzett lakóhely létesítési kötelezettség, jelzálogjog bejegyzése, lakás műszaki állapotának megfelelősége, 180 napos társadalombiztosítási jogviszony stb. A lakás/lakóépület lakhatási igények kielégítésére alkalmas állapotának ellenőrzésére a bank értékbecslőt küld ki. A támogatásra vonatkozó kérelem benyújtása a használatba vételi engedély kiadása, vagy annak tudomásulvétele előtt tehető meg. Az építési engedély 2008. július 01-jei vagy későbbi keltezésű lehet. A használatbavételi engedélyt, vagy annak tudomásul vételét a kedvezmény utolsó folyósítási részletéig be kell mutatni a hitelintézetben. Az építési engedély kiadását legfeljebb 6 hónappal megelőzően kiállított számlák fogadhatók el, amelyek kibocsátója csak a NAV által bejegyzett vállalkozó, gazdasági szervezet lehet. Építési telek vásárlása során szükséges a telek vásárlására vonatkozó adásvételi szerződés bemutatása, mely a támogatás folyósításáig kell megtenni.

Az adó-visszatérítési (ÁFA) támogatást önállóan vagy akár a CSOK-kal kombinálva, azzal egyidejűleg is igényelhető

3.3. Akadálymentesítési Támogatás

Az Akadálymentesítési Támogatás mozgáskorlátozott személy akadálymentes lakás építéséhez, vagy vásárlásához, valamint az akadálymentesítés többletköltségeire vehető igénybe. Ez a vissza nem térítendő állami támogatás összege legfeljebb háromszázezer forint lehet. A támogatás igénylésének feltétele, hogy az igénylő vagy vele egy háztartásban élő illetve költöző közeli hozzátartozó vagy házastárs mozgáskorlátozott személy legyen. A támogatás iránti igényt benyújthatja maga a mozgáskorlátozott személy vagy a vele együtt élő közeli hozzátartozó, élettárs. Önkormányzati lakás esetében, szükséges a határozatlan idejű bérleti jogviszony valamint az önkormányzat

hozzájárulása a munkák elvégzéséhez. Amennyiben az igénylő nem tulajdonosa a lakásnak, lakóépületnek, abban az esetben szükséges a tulajdonos okiratban foglalt írásbeli hozzájárulása. Haszonélvezeti/tartási joggal bíró ingatlan esetén nem szükséges a jogosultak hozzájárulása. A támogatás akkor igényelhető, ha a mozgáskorlátozott személy az általános építési előírások szerint megépített lakóépületet, illetve az abban lévő lakást egyáltalában nem, vagy csak indokolatlanul nagy nehézségek árán tudja rendeltetésszerűen használni, és ezek akadálymentesítéséhez többletköltségre van. A korábban benyújtott támogatási igény 10 év múlva kérvényezhető újra. Ugyanarra a lakásra vagy lakóépületre az esetben igényelhető a támogatás több ízben, ha a korábbi támogatásból elvégzett akadálymentesítés nem eredményezte más mozgáskorlátozott személy akadálymentes lakáshasználatát. A támogatás kizárólag a lakási forgalmi értéket nem növelheti, az kizárólag a mozgáskorlátozott személy számára eredményezhet használati előnyt.

A támogatás iránti kérelmet a hitelintézethez kell benyújtani, igazolva a mozgásszervi fogyatékossgot, illetve súlyos mozgáskorlátozottságot. Erre alkalmas a mozgáskorlátozottak kedvezményei rendelet szerinti iratok valamelyike, valamint a súlyos fogyatékossg minősítését tartalmazó szakvélemény, szakhatósági állásfoglalás, határozat arról, hogy az igénylő mozgásszervi fogyatékos vagy súlyos mozgáskorlátozott dokumentumok egyike. Ezeket az iratokat a támogatási kérelemmel együtt kell benyújtani. A hitelintézet vizsgálatot rendelhet el, a dokumentumok valódiságának vizsgálatára, ha azok eredetisége kétséges. A kérelemhez mellékleteként csatolni kell az akadálymentesítési munkák műszaki leírását, valamint azok építési költségét tartalmazó költségvetést. „*A munkálatok a következők lehetnek: lépcsőt helyettesítő feljáró, rámpa kialakítása; elektromosan távirányítható nyílászárók, nyitó berendezések, távnyitó szerkezetek beépítése; kaputelefon beszerelése; korlátok, kapaszkodók beépítése, felszerelése; ajtó kiszélesítése, küszöbök megszüntetése, padlóburkolat csúszásmentesítése, járda kialakítása; beépített bútorok áthelyezése, különleges elhelyezése, kialakítása; különleges fürdőszobai és konyhai berendezések elhelyezése, átalakítása, áthelyezése, kialakítása, csaptelepek, szerelvények, eszközök felszerelése, kialakítása a fogyatékossg jellege szerint indokolt módon és mértékben; higiéniai helyiségek kialakítása és átalakítása, méreteinek növelése, kádak, zuhanyzó tálcák kiegészítő berendezésekkel történő kiváltása; felvonó, lépcsőjáró emelőszerkezet létesítése; elektromos szerelvények, aljzatok, kapcsolók áthelyezése; lakás*

komfortfokozatának növelése céljából gáz, illetve egyéb, szilárd tüzelőanyag mozgatását nem igénylő közmű bevezetése, illetve belső hálózatának kialakítása, központosított fűtés kialakítása vagy cseréje, beleértve a megújuló energiaforrások alkalmazását is.”¹⁰ A támogatás az akadálymentesítési munkák elvégzéséhez és azok közvetlen költségei (jogszabály szerinti 40 %) fedezetére használható fel, amelyekről az ügyfélnek a kivitelező által aláírt műszaki leírást, és költségvetést kell benyújtani.

A támogatásra való jogosultság elbírálását a hitelintézet végzi, melynek során figyelembe veszi a Mozgáskorlátozottak Egyesületeinek Országos Szövetsége (MEOSz) álláspontját, de az nem kötelezi semmire. Az igénylő hozzájárulásával a támogatás elbírálásához szükséges iratokat a MEOSz is megkapja. A benyújtott dokumentumok és a helyszíni szemle során készült „Törzslap” alapján a jogszabály feltételeinek megfelelően a bank elvégzi a bírálatot. A kérelem teljes lebonyolítása a lakáshitel folyósító fiókok hatáskörébe tartozik. A támogatásra vonatkozó kérelmet a kivitelezés előtt kell a bankfiókba benyújtani. Az akadálymentesítési támogatás jogosultsága és mértékét a kérelem benyújtásakor a fennálló személyi körülmények alapján kerül megállapításra.

4. OTP Bank bemutatása



Az OTP Bank jogelődje az Országos Takarékpénztár Nemzeti Vállalat volt, amelyet 1949. március 1-jén alakítottak meg és kezdetben 30 budapesti fiókkal és 65 vidéki kirendeltséggel bírt. A pénzügyintézet kezdetben lakossági betétgyűjtéssel, állami kölcsönügyletekkel és hitelnújtással foglalkozott, majd fokozatosan bővült a tevékenységi köre. 1964-től a lakossági valuta-és devizaügyletekkel, majd az 1970-es évektől tanácsok pénzügyeinek kezelésével is foglalkozott, majd az 1980-as években megkezdte a pénzügyi szolgáltatások nyújtását a vállalatok számára. 1990-ben részvénytársasággá alakult. A nem banki tevékenységeket leválasztották a hitelintézet foglalkozási köréről. *„Létrejöttek a leányvállalatok, és a bank zászlóshajójává vált egy teljes körű pénzügyi szolgáltatásokat nyújtó bankcsoportnak, amely az univerzális*

¹⁰ OTP Bank belső utasítás, 39/2018.-LAH-2408 Családi otthonteremtési kedvezmény és adó-visszatérítési támogatás

*bankszolgáltatásokon kívül egyebek mellett jelzálogbanki, lakástakarékpénztári, faktoring-, lízing, alapkezelési, nyugdíjpénztári és egészségpénztári szolgáltatásokat is kínál.*¹¹ A '90-es évektől az informatika és a technológiai fejlődés nagymértékben hatott a bankszektorra, ezen belül az OTP Bankra is. A legkorszerűbb integrált számítástechnikai rendszer került kiépítésre, mely a versenyképesség növekedését segítette, valamint megteremtette a lehetőséget a minőségi termék és szolgáltatásfejlesztésnek, az értékesítési csatornák bővítésének és a hatékony bankműködésnek. Ennek köszönhetően a Bank folyamatos integráción, fejlesztéseken ment és megy át. A kilencvenes évek második felétől az OTP Bank kiemelt figyelmet fordított az elektronikus csatornákra. Egyedülálló márkaként létrehozta az OTP direkt szolgáltatást. A bank privatizációja 1999-ben fejeződött be, a részvények külföldi és magyar intézményi befektetők, illetve magánszemélyek tulajdonában vannak. A részvények már 1995 óta jelen vannak a (BÉT) Budapesti Érték Tőzsdén, valamint megtalálhatóak a luxemburgi és a londoni tőzsdén is.

Az OTP Csoport, Magyarország legnagyobb pénzügyi szolgáltató csoportja. A 2000-es évek elején kezdte meg a nemzetközi terjeszkedést. Meghatározó regionális szereplővé vált a közép- és kelet-európai piacon. Magyarországon kívül már 8 országban van jelen. 2008-ban a francia Groupama megvásárolta az OTP Garancia biztosítót, ez volt az első alkalom, hogy az OTP Bank leányvállalatot értékesített. A két intézmény hosszú távú együttműködési megállapodást kötött termékeinek keresztértékesítésére, melyből, ily módon mindketten profitálhatnak.

Az OTP Csoport ma hazánkban a legnagyobb pénzügyi szolgáltatásokat lebonyolító csoport. Közép-és Kelet Európa univerzális bankcsoportjává válás a jövőbeli céljuk, melynek megvalósulását főként saját munkatársaiknak a felkészültségében és a nemzeti piacok kapcsolataiban látják.

¹¹Történetünk (online) Letöltés időpontja: 2019.04.30 Hozzáférés (URL): <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk/Tortenet>

5. CSOK igénylésének folyamata az OTP banknál használt lakás vásárlása esetén

A korábbiakban már szó esett róla, hogy a CSOK használt lakás vásárlása valamint meglévő lakás bővítése esetén is igényelhető. Első esetben a vételár megfizetéséhez, a másodikban bekerülési költség megfizetéséhez nyújthat segítséget. A támogatás igénylésen feltételeiről és összegéről a harmadik fejezetben szóltam részletesen. Ebben a fejezetben egy fiktív példán keresztül szeretnék szemléltetni, hogyan zajlik a támogatás igénylése a gyakorlatban. Ügyfelünk neve Kiss András, aki 1980. használt lakásvásárlásához szeretné igénybe venni a Családok Otthonteremtési Kedvezményét. Feleségével együtt nevelnek két gyermeket, melyek közül az egyik a házastárs korábbi kapcsolatából született, a másik pedig a pár közös gyermeke valamint hajlandóak vállalni még egy gyermeket. Mivel megfelelnek a személyi feltételeknek, vagyis hogy magyar állampolgárok, házastársak és mindketten 40 év alattiak, így az számukra az együttesen igényelhető támogatás összesen 2 200 000 Ft, mely 1 430 000 Ft HLÉT¹² és 770 000 Ft MCSO¹³ összege.

Az igénylő nyilatkozatot tett arról, hogy büntetlen előéletű, köztartozásmentes adózó valamint, hogy rendelkezik legalább 180 napos TB jogviszonnyal. Az megvásárolni kívánt lakás 80 m² ami megfelel a hasznos alapterület feltételének, ami 3 gyermek esetén 60 m². A megvásárolni kívánt lakásban mindketten tulajdon joggal fognak rendelkezni 50-50 %-ban és vállalják, hogy a támogatás folyósítását követően 10 évig életvitelszerűen a megvásárolt ingatlanban fognak lakni, melyet támogatás kézhezvételétől számított 90 napon belül lakcímkártya bemutatásával igazolnak. Erre a 10 évre beleegyeznek, hogy a szóban forgó ingatlanra a Magyar Állam javára jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre. Nyilatkoznak arról, hogy a vállalt gyermek is ezen a lakcímen fog lakni. Nyilatkozatot tesz arról, hogy a CSOK a vételár kiegyenlítéséhez használja fel, amely ez esetben 8 000 000 Ft, ami nem haladja meg a 35 millió forintos vételári határt. Ügyfél nyilatkozott arról, hogy 2 éve eladott egy lakóingatlant 2 000 000 Ft összegben, amelyet felhasznál a most megvásárolni kívánt ingatlan vásárláshoz használja fel. Az igénylő, házastársa valamint a gyermekek adatait, akik után a kedvezményt igénybe veszik, a bankban bemutatták, azokról fénymásolat készült. Benyújtották az adás-vételi szerződés egy eredeti példányát is, amely 180 napnál

¹² HLÉT = Családok otthonteremtési kedvezménye használt lakás vásárlásra

¹³ MCSO= Megelőlegezett családok otthonteremtési kedvezménye használt lakás vásárlásra.

nem régebbi keltezésű tehát megfelel a feltételeknek. Miután szükséges dokumentumok benyújtásra, az igénylő csomag megfelelően kitöltésre került, a bank rögzíti a kérelmet és az ingatlan valódi értékének megállapítására értékbecslőt küld a megvásárolni kívánt házhoz. Helyszíni szemle során az értékbecslő megállapította, hogy a fürdőszoba fűtése nem megoldott. Az illetékes ügyintéző ezt hiányosságot jelzi az igénylő felé, aki úgy dönt, hogy az ismételt helyszíni szemle időpontjáig beszerelnek egy kályhát. Így a már megfelel az ingatlan az értékbecslési feltételeknek.

A benyújtott dokumentumok és az értékbecslői szemle alapján az OTP Bank helyben dönt a támogatás jogosultságáról, ehhez szükséges a tulajdoni lap lekérése, amin ellenőrizni kell, legalább széljegyen szerepel az ügyfelek tulajdonjoga. A bank rendben talált mindent, az ügyfél jogosult a támogatás igénybevételre. Az igénylő teljesítette a szerződéskötés feltételeit, vagyis a támogatáson kívüli önerő, ami a vételár részét képezi már megfizetésre került. A folyósítás feltétele is teljesült, vagyis a szóban forgó ingatlanon rendelkezett az ügyfél élő lakásbiztosítással, amiről a kötvényt bemutatta a bankban. A folyósítás előtt a bank ismételten lekérte a tulajdoni lapot, amelyiken a feltételeknek megfelelően legalább széljegyen szerepelt a Magyar Állam jelzálogjog bejegyzése. Az ügyfél a bankban megtörtént szerződéskötést követően egy összegben kapta meg a 2 200 000 Ft támogatást.

Miután letelt az egy vállalt gyermekre rendelkezésre álló négy év, és a Magyar Államkincstártól nem érkezett értesítés, hogy az igénylők családtámogatási ellátást kérvényezték volna új gyermek után, a bank felszólította a házaspárt, hogy igazolják a vállalt gyermek létezését. A feleség várandós kiskönyvvvel igazolta, hogy akkor 8 hetes terhes volt, így a teljesítésre vonatkozó határidő két évvel hosszabbodott. Azonban ez idő alatt sem következett be gyermekáldás, valamint a bíróság egy évvel később felbontotta a házasságot, aminek jogerőre emelkedését nem mutatták be 60 napon belül, így kötelessé váltak a támogatás visszafizetésére, melyre igénybe vehetnek egyéb banki hitel konstrukciót. A törlesztésre 60 nap áll rendelkezésükre.

6. Összefoglalás

Dolgozatomban a magyarországi vissza nem térítendő állami támogatásokkal foglalkoztam. A bevezetésben írtam a téma választásom indoklásáról illetve a téma aktualitásáról. A második fejezetben árfogóan és röviden ismertettem a hazai lakáspolitikai korszakait, jellemzőit. A harmadik fejezetben részletesen foglalkoztam három lakáscélú állami támogatási formával: a Családok Otthonteremtési Kedvezményével, az Áfa visszatérítéssel és Akadálymentesítési támogatással. A negyedik fejezetben röviden ismertettem gyakorlati helyem, az OTP Bank történetét és működését. Az ötödik fejezetben egy fiktív példán keresztül részletesen szemléltettem egy Családi Otthonteremtési Kedvezménye támogatás folyamatát az igény benyújtásától vállalt kötelezettség számonkéréséig.

A dolgozatomban említett támogatások sok család lakáscéljához jelentenek megoldást, hiszen ha a meghatározott feltételeket teljesítik, akkor ezeket nem kell visszafizetni. Ezáltal több milliós nagyságrendű összegekhez is hozzájuthatnak az igénylők. Az általam felsorolt támogatások közül a CSOK a legnépszerűbb, ami azt is mutatja, hogy míg 2015-ben körülbelül 10 000, addig a tavalyi évben közel 30 000 kérelmet adtak be. A folyamatos módosítások által egyre több ember számára elérhetővé válnak ezek a kedvezmények. Az adatok arra utalnak, hogy míg a támogatás népszerűsége az elmúlt években folyamatosan nőtt, tavaly megtorpant a növekedés.

Gyengeségét abban látom, ahogy fiktív példámon keresztül mutattam, a feltételeket olykor nem könnyű teljesíteni, valamint többségében valamilyen hitel konstrukcióval együtt tudják igénybe venni a támogatást az áhított lakás árának kiegyenlítésére. Ez az alacsonyabb jövedelemmel rendelkező állampolgárok, valamint vidéki ingatlan esetében komoly megterhelést jelenthet. Júliustól várható a feltételek lazítása, például, hogy a CSOK igénylése használt lakás vásárlása esetén nem kell beforgatni a vételárba az 5 éven belül eladott ingatlan ellenértékét. Az új szabályozás szerint elérhetővé válik a korábban csak új lakás vásárlása, építése esetén igénybe vehető CSOK hitel használt ingatlan esetében is.

5. ábra A CSOK (támogatás és hitel) 2019.július 1. utáni alakulása használt lakás vásárlásra

	1 gyermek	2 gyermek	3 gyermek	4 gyermek
Minimális elvárt lakásméret (használt lakás)	40 m ²	50 m ²	60 m ²	70 m ²
CSOK támogatás (használt lakás)	600 000 Ft	1 430 000 Ft	2 200 000 Ft	2 750 000 Ft
CSOK hitel	0 Ft	10 000 000 Ft	15 000 000 Ft	15 000 000 Ft
Összesen (használt lakás)	600 000 Ft	11 430 000 Ft	17 200 000 Ft	17 750 000 Ft

forrás: <https://bankmonitor.hu/hitelek/otthonteremtesi-kedvezmeny-csok>

Véleményem szerint a kormány az évek során jobban felmérte a hazai lakásárakat, valamint figyelembe vette, hogy nagyobb kereslet van a használt lakásokra, mint az újakra. A módosítások bevezetésével az ország legtöbb vidéki városban megvalósulhatnak a gyermekes, vagy gyermeket vállalók lakáscéljai pusztán az állami támogatás összegéből. Azonban az ingatlan árak egekbe szökését ez nem fogja tudni megállítani, ami véleményem szerint egy újabb válságot idézhet elő az ingatlan piacon

Irodalomjegyzék

Könyvek:

GÁL Erzsébet: Praktikus bankszakmai ismeretek, SALDO Pénzügyi Tanácsadó és Informatikai Zrt. Budapest 2011. ISBN 978 963 638 390 9

Dr. SÁGI Judit: Bankügyletek gyakorlati ismeretei, SALDO Pénzügyi Tanácsadó és informatikai Zrt. Budapest 2009. ISBN 978 963 638 324 4

BÁNFI Tamás (szerk.): Pénzügytan Egyetemi tankönyv Tanszék Kft. Budapest, 2008. ISBN 978 963 503 360 7

Folyóiratok:

SZABÓ Ágota: A vissza nem térítendő, lakáscélú állami támogatás és az illetékkedvezmények együttes alkalmazhatósága. In: Adóvilág, 2018, 22. évf., 12. sz., 24-29p.

Internetes források:

25 millió Ft-tal több pénzt jelenthet az új CSOK és az “ingyen” hitel (online)

Hozzáférés (URL): <https://bankmonitor.hu/cikk/25-millio-ft-tal-tobb-penz-t-jelent-az-uj-csok/>

Mekkora használt lakást vásárolhattok a 2019. július 1-től elérhető állami pénzen?(online)

Hozzáférés (URL): <https://bankmonitor.hu/cikk/mekkora-hasznalt-lakast-vasarolhattok-a-2019-julius-1-toi-elrheto-allami-penzen/>

SZONDI Ildikó A lakáspolitikai aktualitása nemzetközi és történeti szempontok alapján (PDF fájl) Hozzáférés (URL): http://acta.bibl.uszeged.hu/7264/1/juridpol_066_fasc_022_001-022.pdf

Terméktájékoztató CSOK (PDF fájl) Hozzáférés (URL):
https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_CSOK_termektajekoztato_hasz_20180401.pdf

HEGEDÜS József: Lakáspolitikai és társadalmi kirekesztődés – az elmúlt 20 év lakáspolitikai tanulságai (PDF fájl) Hozzáférés (URL):
http://www.hajlektalanokert.hu/dokumentumok/tanulmányok/kirekesztes_HJ_eloadas091122.pdf

Dr. MÁDI László: Egy kívánatos és reális lakáspolitikai körvonalai Magyarországon 2017-ben (fájl) Hozzáférés (URL): <https://wsuf.hu/media/attachments/2017/09/28/dr.-madi-lszl---lakspolitikai.pdf>

CSOK: A Családi Otthonteremtési Kedvezmény (online) Hozzáférés (URL):
<https://bankmonitor.hu/hitelek/otthonteremtési-kedvezmény-csok/#1463563164283-e6b72c3d-451d>

Történet (online) Hozzáférés (URL): <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Rolunk/Tortenet>

Adó-visszatérítési támogatás (PDF fájl) Hozzáférés (URL):
https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Lakas_HUF_tam_adovissza_20180315.pdf

Adó-visszatérítési (ÁFA) támogatás (online) Hozzáférés (URL):
<https://www.otpbank.hu/portal/hu/Lakashitel/Lakastamogatasok/AFATamogatas>

A Családok Otthonteremtési Kedvezménye és annak várható hatásai (PDF fájl) Hozzáférés (URL): <https://gk.uni-neumann.hu/images/teszt/2018/Economica/2.sz%C3%A1m/07->

[Toth_horvathne__a%20csal%C3%A1dok%20otthonteremt%C3%A9si%20kedvezm%C3%A9nye_v3%20.pdf](https://gk.uni-neumann.hu/images/teszt/2018/Economica/2.sz%C3%A1m/07-Toth_horvathne__a%20csal%C3%A1dok%20otthonteremt%C3%A9si%20kedvezm%C3%A9nye_v3%20.pdf)

Százezren igényelték a CSOK-ot, ötszáz család ígért előre három gyereket (online) Hozzáférés (URL): <https://24.hu/belfold/2019/03/28/csok-otthonteremt-es-csaladok-statisztika>

Egyéb források:

OTP Bank belső utasítás, 20/2018.-LAH-2155 Családok otthonteremtési kedvezménye

OTP Bank belső utasítás, 39/2018.-LAH-2408 Családi otthonteremtési kedvezmény és adó-visszatérítési támogatás

NYILATKOZAT

Alulírott, Magyar Zsófia nyilatkozom, hogy a záródolgozatomban foglalt tények és adatok a valóságnak megfelelnek, és az abban leírtak a saját munkám eredményei.

Zalaegerszeg, 2019. május 20.

Magyar Zsófia sk.

hallgató aláírása

ÖSSZEFOGLALÁS

Lakáscélú állami támogatások igénylésnek folyamata az OTP Bank Nyrt. gyakorlatában

Magyar Zsófia
Nappali tagozat
Pénzügy és számvitel szak
Vállalkozási szakirány

A lakáshoz jutás kérdése mindig is központi szerepet játszott az emberek életében, mondhatni az alapvető szükségletek közé tartozik. Európa más fejlett országaihoz hasonlóan, Magyarországon is egyre nagyobb az igény saját lakás vagy ház tulajdonlására, amit lehetőségeink szerint igyekszünk kielégíteni. Ezt felismerve a mindenkori kormányokhoz hasonlóan, a Magyar Állam is nagy hangsúlyt fektet a lakáspolitikára, mint a jóléti rendszer egyik elemére, mely által támogatják az állampolgárokat lakáscéljaik megvalósításában. A lakásügy egy eléggé széleskörű és összetett kérdés, amely összefonódik számos egyéb más területtel is egy-egy ország esetében. Ezen oknál fogva a hatóságok a lakást nem csak a piacra bízják, hanem különböző eszközökkel célszerűen beavatkoznak annak érdekében, hogy irányt mutassanak, ezáltal egybeformálják az egész rendszert. Politikai/társadalmi berendezkedéstől függetlenül a lakásügy valamennyi ország kiemelt feladatai közé tartozik. Ez egy olyan komplex intézkedési rendszer, amely a rendelkezésre álló lehetőségek ismeretében tudja kezelni az olyan jellegű problémákat, mint a lakásállomány állandó megújítása, annak bővítése, állagának megóvása és az igényekhez történő rugalmas alkalmazkodása, valamint a lakásmobilitás biztosítása.

Értekezésemben a hazai általános lakáspolitikai eszközöket és a lakáshelyzetet vizsgáltam meg. Átfogóan és röviden ismertettem a hazai lakáspolitikai korszakait, jellemzőit, valamint részletesen foglalkoztam három lakáscélú állami támogatási formával: a Családok Otthonteremtési Kedvezményével, az Áfa visszatérítéssel és az Akadálymentesítési támogatással. Röviden bemutattam gyakorlati helyem, az OTP Bank történetét és működését, illetve egy fiktív példán keresztül részletesen szemléltettem, hogy a Bank gyakorlatában miként zajlik egy CSOK támogatás folyamata, az igény benyújtásától a vállalt kötelezettségek számonkéréséig.

A jelenleg igénybe vehető lakáscélú állami támogatások sok család lakásvásárlási céljához nyújthatnak megoldást, hiszen ha a meghatározott feltételeket teljesítik, akkor ezeket az állami juttatásokat nem kell visszafizetni. Ezáltal több milliós nagyságrendű összegekhez is hozzájuthatnak az igénylők. Gyengeségét abban látom, hogy e feltételeket olykor nem könnyű teljesíteni, illetve többségében valamilyen hitel konstrukció is szükséges az ingatlan árának megtérítéséhez. Ez az alacsonyabb jövedelemmel rendelkező állampolgárok, valamint vidéki ingatlanok esetében komoly megterhelést jelenthet. Júliustól várható a feltételek kedvezőbb módosítása, lazítása. Véleményem szerint a kormány az évek során jobban felmérte a hazai lakásárakat, valamint figyelembe vette, hogy nagyobb kereslet van a használt lakásokra, mint az újakra. A módosítások bevezetésével az ország legtöbb vidéki városában megvalósulhatnak a gyermekes, vagy gyermeket vállalók lakáscéljai, pusztán az állami támogatás összegéből. Azonban az ingatlan árak egekbe szökése egy újabb válságot idézhet elő az ingatlan piacon.