

**MAGYAR KÖZTÁRSASÁG KORMÁNYA**

**T/4858. számú  
törvényjavaslat**

**a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem  
tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról**

**Előadó  
Dr. Matolcsy György  
nemzetgazdasági miniszter**

**Budapest, 2011. november**

## 2011. évi ... törvény

### a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról

Az Országgyűlés a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó, rászorult természetes személyek lakhatási problémáinak megoldása, valamint a gazdasági válság hatásainak tompítása érdekében, összhangban Magyarország gazdasági lehetőségeivel, a következő törvényt alkotja:

#### I. FEJEZET ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK

##### 1. Értelmező rendelkezések

1. § E törvény és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály alkalmazásában

a) *háztartás*: az egy lakóingatlanban együtt lakó, ott bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező természetes személyek közössége,

b) *hiteladós*: az a természetes személy, akinek pénzügyi intézménnyel szemben jelzáloghitel szerződésből eredő lejárt és nem teljesített fizetési kötelezettségéből a mindenkor kötelező legkisebb munkabér havi összegének kétszeresét, és e törvény hatálybalépésének napján száznolcvan napot elérő vagy meghaladó késedelmes tartozása áll fenn,

c) *hitelező*: az a pénzügyi intézmény és az a pénzügyi intézménynek nem minősülő jogosult, akinek javára a lakóingatlanon jelzálogjogot jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba,

d) *jelzáloghitel-szerződés*: a hiteladós és a pénzügyi intézmény között létrejött kölcsönszerződés, ideértve az életbiztosítási szerződéssel vagy lakás-előtakarékossági szerződéssel kombinált kölcsönszerződést is, amelynek hitelkockázati fedezete Magyarország területén lévő lakóingatlanon alapított jelzálogjog,

e) *kényszerértékesítési kvóta*: a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvényben ekként meghatározott fogalom,

f) *lakóingatlan*: a lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban

fa) lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan - ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki - a hozzá tartozó földrészlettel,

fb) tanyaként feltüntetett lakó-, gazdasági épület, épületcsoport és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese,

g) *pénzügyi intézmény*: a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvényben meghatározott fogalom, ideértve az Európai Unió más tagállamában vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más államban székhellyel rendelkező és ott jogszerűen tevékenységet végző, Magyarország területén határon átnyúló szolgáltatást nyújtó pénzügyi intézményt is,

h) *szociálisan rászorult személy*: aki a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény alapján aktív korúak ellátásában részesül,

*i) természetes személy:*

*ia) a magyar állampolgár és az a személy, akit törvény alapján a magyar állampolgár jogai illetnek meg,*

*ib) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát - a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény szerint - Magyarországon területén gyakorolja, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény szerint Magyarországon bejelentett lakóhellyel rendelkezik,*

*ic) a harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény alapján bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik,*

*id) a hontalan, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény alapján ilyen jogállásúnak ismerték el,*

*j) végrehajtás alá vont ingatlan: az a lakóingatlan, amelyet – a végrehajtási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével – végrehajtás alá vontak,*

*k) zálogkötelezett: a hiteladós személyétől eltérő azon természetes személy, akinek lakóingatlanán pénzügyi intézménnyel kötött jelzáloghitel-szerződés biztosítékként jelzálogjogot jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba.*

## **II. FEJEZET**

### **A NEMZETI ESZKÖZKEZELŐ**

#### *2. A Nemzeti Eszközkezelő jogállása*

**2. § (1)** A Nemzeti Eszközkezelő az állam által alapított egyszemélyes zártkörűen működő részvénytársaság, amelynek részvénye forgalomképtelen.

(2) A Nemzeti Eszközkezelő felett az alapítói jogokat az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. útján gyakorolja.

(3) A Nemzeti Eszközkezelő nem alakulhat át, nem válhat szét, más társasággal nem egyesülhet.

(4) A Nemzeti Eszközkezelő

*a) alapítására és működésére a gazdasági társaságokról szóló törvényt,*

*b) az állami vagyonnal való gazdálkodására az állami vagyonról szóló törvényt*

az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

#### *3. A Nemzeti Eszközkezelő feladatai*

**3. § (1)** A Nemzeti Eszközkezelő

*a) a hiteladós által – ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van, a zálogkötelezettel együttesen – megvételre felajánlott, a hiteladós vagy a zálogkötelezett lakhatását biztosító lakóingatlant az állam nevében és javára megvásárolja,*

*b) az általa megvásárolt lakóingatlan vonatkozásában eljár az állam tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében,*

- c) az általa megvásárolt lakóingatlan felett vagyonkezelői jogot gyakorol,
- d) a vagyonkezelésében lévő állami vagyont közvetlenül vagy magánjogi szerződés útján hasznosítja,
- e) a vagyonkezelésében lévő állami vagyonnal kapcsolatos magánjogi jogviszonyokban képviseli az államot,
- f) az állami feladatok ellátása során az állami vagyont használó természetes személyek részére az állami tulajdon használatához szükséges szolgáltatásokat nyújt.

(2) A Nemzeti Eszközkezelő az (1) bekezdésben meghatározott feladatait az állam teherbíró képességéhez igazodva, a társadalmi szükségletek, a célszerűség és a gazdaságosság szempontjai figyelembevételével, a rendelkezésére álló források erejéig látja el.

**4. § (1)** Ha a Nemzeti Eszközkezelő a 3. § (1) bekezdésben meghatározott feladatai ellátása során közreműködőt vesz igénybe, a közreműködőnek rendelkeznie kell mindazon személyi, tárgyi és biztonsági feltétellel, amely biztosítja a kiszervezett tevékenység maradéktalan és szakszerű ellátását és a személyes adatok védelmét.

(2) A Nemzeti Eszközkezelő a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 10. § (1) bekezdésében meghatározott feladatai ellátására a közbeszerzési szabályok mellőzésével kizárólagos állami tulajdonban vagy önkormányzati tulajdonban álló, kifejezetten erre a célra létrehozott társaságot is megbízhat.

**5. § (1)** A Nemzeti Eszközkezelő és a pénzügyi intézmény a lakóingatlanok Nemzeti Eszközkezelő általi megvásárlása érdekében történő együttműködésre vonatkozó keretszerződést köt.

(2) A keretszerződés tartalmazza különösen a hiteladós, illetve a zálogkötelezett által e törvény alapján benyújtandó igazolások és nyilatkozatok a Nemzeti Eszközkezelő részére történő megküldésének módját, valamint a lakóingatlanok megvásárlásának kezdeményezésére szolgáló formanyomtatvány formai és tartalmi követelményeit.

#### *4. A Nemzeti Eszközkezelő vagyonkezelésére vonatkozó szabályok*

**6. §** A lakóingatlant a Nemzeti Eszközkezelő abban az állapotban veszi át az eladótól, és adja bérbe, amelyben az az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában van.

**7. § (1)** A Nemzeti Eszközkezelőt a vagyonkezelésében lévő állami tulajdonú lakóingatlanok után vagyonkezelési díjfizetési kötelezettség és visszapótlási kötelezettség nem terheli.

(2) A Nemzeti Eszközkezelő a vagyonkezelés során

- a) az állami vagyont elsődlegesen bérleti szerződés alapján bérbeadással hasznosítja,
- b) kezdeményezheti a vagyonkezelésében lévő lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adását,
- c) a lakóingatlant elidegenítheti.

(3) A Nemzeti Eszközkezelő a megüresedett lakóingatlant nyilvános pályázat keretében vagy az állami adóhatóság lakóingatlan fekvése szerinti területi szerve útján az Elektronikus Árverési Felületen értékesítheti.

### III. FEJEZET A LAKÓINGATLAN MEGVÁSÁRLÁSÁNAK SZABÁLYAI

#### *5. A lakóingatlan megvásárlásának feltételei*

**8. §** (1) A Nemzeti Eszközkezelő a hiteladós által – ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van, a zálogkötelezettel együttesen – megvételre felajánlott lakóingatlant abban az esetben vásárolja meg, ha

*a)* a hiteladós vagy a vele egy háztartásban élő házastársa vagy élettársa szociálisan rászorult személynek minősül,

*b)* a hiteladós bejelentett lakóhelye 2011. szeptember 28-án és azt követően folyamatosan az állam számára megvételre felajánlott lakóingatlan,

*c)* a hiteladós vagy a vele egy háztartásban élő házastársa vagy élettársa a háztartásban legalább két gyermeket nevel, akikre tekintettel a hiteladós a vele egy háztartásban élő házastársa vagy élettársa családi pótlékra jogosult,

*d)* a lakóingatlan az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként vagy lakásként van feltüntetve,

*e)* a lakóingatlanon pénzügyi intézmény javára bejegyzett olyan jelzálogjog áll fenn, amely 2009. december 30-a előtt megkötött jelzáloghitel-szerződés alapján jött létre,

*f)* a jelzáloghitel-szerződés ingatlanfedezetét kizárólag az államnak megvételre felajánlott lakóingatlan képezi,

*g)* a lakóingatlan a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi értéke Budapesten és a megyei jogú városokban a tizenöt millió forintot, egyéb településeken a tíz millió forintot nem haladta meg, és a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor a kölcsön összege nem haladta meg a lakóingatlan jelzáloghitel kihelyezésekor megállapított forgalmi értékének a nyolcvan százalékát, az önerő növelése érdekében nyújtott állami támogatásokkal érintett jelzáloghitel-szerződések esetén a száz százalékát, de elérte a huszonöt százalékát,

*h)* a lakóingatlant az arra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény kényszerértékesítésre jelölte,

*i)* a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező minden pénzügyi intézmény

*ia)* külön nyilatkozatban hozzájárul ahhoz, hogy a lakóingatlan tulajdonjoga az államra átruházásra kerüljön, és elfogadja a 9. § alapján a Nemzeti Eszközkezelő által fizetendő vételár 20. § szerint rá eső hányadát, és

*ib)* lemond a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított, a hiteladóssal szemben fennálló minden további követeléséről.

(2) Ha a lakóingatlant több jelzálogjog is terheli, az (1) bekezdés g) pontjában meghatározott feltételek teljesülését azon jelzáloghitel-szerződés esetében kell vizsgálni, amelyet a hiteladós

azzal a pénzügyi intézménnyel kötött, amelynél a 11. § (2) bekezdése szerinti szándéknyilatkozatot benyújtotta.

(3) A Nemzeti Eszközkezelő az (1) bekezdés szerint felajánlott lakóingatlant – az (1) bekezdés szerinti feltételekkel – abban az esetben is megvásárolja, ha az (1) bekezdés a) és c) pontjában meghatározott feltétel a zálogkötelezett vagy a vele egy háztartásban élő házastársa vagy élettársa tekintetében és az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feltétel a zálogkötelezett tekintetében fennáll.

#### *6. A lakóingatlanért fizetendő vételár*

**9. §** A lakóingatlan vételára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény követelésének – több ilyen követelés esetén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, legelső ranghelyen álló, jelzálogjoggal fedezett követelés – alapjául szolgáló jelzáloghitel-szerződésben megállapított forgalmi érték

a) 55%-a, ha a lakóingatlan Budapesten vagy megyei jogú városban található,

b) 50%-a, ha a lakóingatlan az a) pont hatálya alá nem tartozó városban,

c) 35%-a, ha a lakóingatlan községben található.

#### *7. A hiteladós és a zálogkötelezett visszavásárlási joga*

**10. §** (1) A Nemzeti Eszközkezelő az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a hiteladós vagy, ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van, a zálogkötelezett javára visszavásárlási jogot enged, amelyet a hiteladós vagy a zálogkötelezett az adásvételi szerződés megkötésének hónapját követő hatodik hónap első napjától az adásvételi szerződés megkötésének hónapját követő huszonnegyedik hónap utolsó napjáig gyakorolhat.

(2) A visszavásárlási jog a hiteladóst, vagy – ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van – a zálogkötelezettet akkor is megilleti, ha a lakóingatlan települési önkormányzat tulajdonába kerül. A települési önkormányzat tulajdonába került lakóingatlan esetében a visszavásárlási jogot a hiteladós vagy a zálogkötelezett a települési önkormányzattal szemben gyakorolhatja.

(3) Az (1) bekezdés szerinti visszavásárlási jog megszűnik, ha a lakóingatlanra vonatkozó bérleti jog megszűnik.

(4) A visszavásárlási vételár

a) a jelzáloghitel szerződésben meghatározott forgalmi értéknek – több különböző forgalmi érték esetén a legmagasabb forgalmi értéknek – a jelzáloghitel szerződés megkötésekor kifizetett önerő értékével és a jelzáloghitel szerződés megkötésétől a lakóingatlan Nemzeti Eszközkezelő részére megvételre történő felajánlásáig a hiteladós által kifizetett tőketörlesztések összegével csökkentett értéke, vagy

b) a Nemzeti Eszközkezelő által a lakóingatlanért fizetett, e törvény alapján meghatározott vételárnak a Nemzeti Eszközkezelő és az eladó között megkötött adásvételi szerződés keltétől a visszavásárlási jog gyakorlásáig terjedő időszakra számított, jegybanki alapkamattal növelt összege

közül a magasabb összeg.

(5) Ha a hiteladós vagy a zálogkötelezett visszavásárlási jogát gyakorolja, a lakóingatlanért általa fizetett visszavásárlási vételárból a központi költségvetést illeti meg a Nemzeti Eszközkezelő által a lakóingatlan megvásárlásakor kifizetett vételár. Ha a visszavásárlási vételár a (4) bekezdés a) pontja szerint került meghatározásra, a települési önkormányzat tulajdonába került lakóingatlan esetében a települési önkormányzatot illeti meg a visszavásárlási vételár és a Nemzeti Eszközkezelő által kifizetett vételárnak a Nemzeti Eszközkezelő és az eladó között megkötött adásvételi szerződés keltétől a visszavásárlási jog gyakorlásáig terjedő időszakra számított, jegybanki alapkamattal növelt összege közötti különbözet.

(6) A visszavásárlási jogot az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg – a 10. § (1) bekezdés szerinti lejárat hatánap adásvételi szerződésben meghatározott időpontjának feltüntetésével, a bejegyzési kérelemben foglaltaknak megfelelően – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzi.

(7) A visszavásárlási jogot az ingatlanügyi hatóság a Nemzeti Eszközkezelő kérelmére

a) az (1) bekezdés szerinti határidő elteltét követően, vagy

b) a bérleti jogviszony megszűnése esetén a jogosult törlési engedélye vagy a bérleti jogviszony megszűnését megállapító bírósági határozat alapján

törli az ingatlan-nyilvántartásból.

#### *8. A lakóingatlan megvásárlására vonatkozó szándék bejelentésének szabályai*

**11. § (1)** A pénzügyi intézmény a hiteladóst és a zálogkötelezettet – a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete egyidejű tájékoztatása mellett – értesíti arról, ha a lakóingatlant az adott negyedéves kényszerértékesítési kvóta alapján kényszerértékesítésre jelölte.

(2) A hiteladós – ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van, a zálogkötelezettel együttesen – az értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül a lakóingatlanon jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény útján írásban, szándéknyilatkozat benyújtásával kezdeményezheti a lakóingatlan állam által történő megvásárlását. Ha a lakóingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzáloghitel-szerződés alapján több pénzügyi intézmény javára is jelzálogjogot jegyeztek be, a rangsorban előrébb álló pénzügyi intézménynél lehet a lakóingatlan megvásárlását kezdeményezni.

(3) A szándéknyilatkozathoz mellékelni kell

a) a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjének a szándéknyilatkozat benyújtásának időpontjánál harminc napnál nem régebben kiállított igazolását a 8. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt feltétel teljesüléséről,

b) a kincstárnak a szándéknyilatkozat benyújtásának időpontjánál harminc napnál nem régebben kiállított igazolását a 8. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt feltétel teljesüléséről,

c) a hiteladós nyilatkozatát a 8. § (1) bekezdés f) pontjában foglalt feltétel teljesüléséről,

*d)* a hiteladós, vagy – ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van – a zálogkötelezett nyilatkozatát arról, hogy

*da)* a lakóingatlant – ha annak tulajdoni lapjából az nem állapítható meg – végrehajtás alá vonták-e,

*db)* a lakóingatlan tulajdonjogának az államra történő átruházása feltételeit és annak jogkövetkezményeit tudomásul veszi.

**12. § (1)** A pénzügyi intézmény a szándéknyilatkozat benyújtásától számított 8 napon belül megvizsgálja, hogy a 8. § (1) bekezdés a)-h) pontjában meghatározott feltételek fennállnak-e, és erről a hiteladóst, valamint ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van, a zálogkötelezettet írásban tájékoztatja.

(2) A pénzügyi intézmény a szándéknyilatkozat benyújtásától számított legkésőbb 30 napon belül dönt arról, hogy a lakóingatlan tulajdonjogának átruházásához előzetes elvi hozzájárulását adja. Ha a pénzügyi intézmény a tulajdonjog átruházásához nem járul hozzá, erről haladéktalanul tájékoztatja a hiteladóst, és – ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van – a zálogkötelezettet.

**13. § (1)** Ha a pénzügyi intézmény a lakóingatlan tulajdonjogának átruházásához előzetes elvi hozzájárulását adja, erről – a szándéknyilatkozat és a 11. § (3) bekezdésében meghatározott igazolások és nyilatkozatok megküldésével együtt – haladéktalanul értesíti a Nemzeti Eszközkezelőt, és megjelöli a saját követelésének összegét, a szándéknyilatkozattal érintett lakóingatlanok a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi értékét, a hiteladós által megfizetett önerő értékét, valamint a hiteladós által a jelzáloghitel-szerződés alapján teljesített tőketörlesztések összegét.

(2) A Nemzeti Eszközkezelő az (1) bekezdés szerinti adatok beérkezésétől számított 15 napon belül értesíti valamennyi hitelezőt a szándéknyilatkozat beérkezéséről, és felhívja őket, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelentsék be a követeléseik összegét, a lakóingatlanok a jelzáloghitel szerződés megkötésekor megállapított forgalmi értékét, a hiteladós által megfizetett önerő és a jelzáloghitel-szerződés alapján teljesített tőketörlesztések összegét. A hitelezőnek a jelzálogjoggal biztosított követelése összegét azzal a nappal mint fordulónappal kell megjelölnie, amely napon a hiteladós szándéknyilatkozatát a pénzügyi intézménynél benyújtotta.

(3) Ha ugyanazon hitelező javára a szándéknyilatkozattal érintett lakóingatlan vonatkozásában több jelzálogjogot is bejegyeztek az ingatlan-nyilvántartásba, e hitelezőt minden bejegyzett jelzálogjog tekintetében önálló hitelezőnek kell tekinteni, kivéve, ha a jelzálogjogok az ingatlan-nyilvántartásban közvetlenül egymást követő ranghelyen állnak.

(4) Nem akadály a lakóingatlan tulajdonjoga átruházásának, ha a lakóingatlanon bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező, pénzügyi intézménynek nem minősülő hitelező a jelzálogjoggal biztosított követelésének összegéről nem nyilatkozik. Ebben az esetben a Nemzeti Eszközkezelő a hitelező javára e törvény alapján megállapítható vételár-hányadot bírósági letétbe helyezéssel teljesíti, és erről tájékoztatja a pénzügyi intézménynek nem minősülő hitelezőt, a hiteladóst és – ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van – a zálogkötelezettet. Ha az ingatlan-nyilvántartás alapján a jelzálogjoggal biztosított követelés



járulékai nem határozhatók meg pontosan, a vételár-hányad számításának alapját az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog által biztosított követelés tőkeösszege képezi.

**14. § (1)** A Nemzeti Eszközkezelő a követelés bejelentését követő 15 napon belül a hitelezők bejelentett követelései alapján vételár-felosztási tervet készít, és tájékoztatja a hitelezőket a részükre kifizethető vételár-hányadról.

(2) A pénzügyi intézmény a vételár-felosztási terv kézhezvételét követő 15 napon belül nyilatkozik arról, hogy a lakóingatlan tulajdonjogának átruházásához hozzájárul-e, a vételár-felosztási terv szerint rá eső vételár hányadból meg nem térülő, hiteladóssal szembeni követelését véglegesen elengedi, valamint a vételár rá eső részének megfizetését követően haladéktalanul kiadja a hiteladósnak a tartozáselengedő nyilatkozatot.

(3) Ha valamennyi pénzügyi intézmény hozzájárul a vételár-felosztási terv szerint rá eső vételár-hányadból meg nem térülő követelése elengedéséhez, továbbá nyilatkozik arról, hogy a vételár rá eső részének megfizetését követően haladéktalanul kiadja a hiteladósnak a tartozáselengedő nyilatkozatot, a Nemzeti Eszközkezelő e tényről tájékoztatja a jelzáloggal rendelkező hitelezőket.

(4) A pénzügyi intézmény a hozzájáruló nyilatkozatához kötve van mindaddig, ameddig a Nemzeti Eszközkezelő az adásvételi szerződést a hiteladóssal, vagy – ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van – a zálogkötelezettel meg nem köti, de legfeljebb a szándéknyilatkozat Nemzeti Eszközkezelő számára történő átadásától számított 90. napig.

#### *9. A végrehajtási eljárás szünetelése és folytatása*

**15. § (1)** Ha a 8. § (1) bekezdés a)-i) pontjában meghatározott feltételek fennállnak, és a hiteladós vagy a zálogkötelezett nyilatkozata alapján a lakóingatlant bírósági vagy közigazgatási végrehajtás alá vonták, a 11. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi intézmény 15 napon belül kezdeményezi a végrehajtónál a végrehajtás szünetelését. A pénzügyi intézmény nyilatkozata alapján a megvételre felajánlott lakóingatlanra bejegyzett valamennyi végrehajtási jog vonatkozásában a végrehajtás a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 52. § (1) bekezdés g) pontja alapján szünetel.

(2) Ha a jelzáloghitel-szerződés szerint a hitelező a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 257. § (2) és (3) bekezdése szerint jogosult a lakóingatlant bírósági végrehajtáson kívül értékesíteni, az (1) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén a pénzügyi intézmény haladéktalanul intézkedik az iránt, hogy a lakóingatlan lekerüljön az adóhatóság Elektronikus Árverési Felületéről.

**16. § (1)** A végrehajtási eljárás folytatódik, ha

a) valamely pénzügyi intézmény a lakóingatlan tulajdonjogának átruházásához nem járul hozzá,

b) a Nemzeti Eszközkezelő a lakóingatlant nem vásárolja meg, vagy

c) a Nemzeti Eszközkezelő a lakóingatlant megvásárolja, de a végrehajtás nem kizárólag a lakóingatlanra vonatkozóan indult.

(2) A végrehajtás az (1) bekezdésben foglalt esetben attól a naptól folytatódik, amikor a pénzügyi intézménynek a hozzájárulása elutasításáról vagy a Nemzeti Eszközkezelőnek a vételi ajánlat visszautasításáról, vagy az ingatlan megvásárlásáról szóló tájékoztatását a végrehajtó kézhez veszi.

*10. Az adásvételi szerződés megkötésének és az állam tulajdonszerzésének szabályai*

**17. §** (1) A Nemzeti Eszközkezelő megbízza azt a pénzügyi intézményt, amelynél a szándéknyilatkozat benyújtásra került, hogy az adásvételi szerződés aláírásának tárgyi feltételeit biztosítsa. A Nemzeti Eszközkezelő az adásvételi szerződést az állam nevében megköti.

(2) Az adásvételi szerződés mellékletként tartalmazza

a) a vételár-felosztási tervet, amelyet a hiteladósnak, több hiteladós esetén minden hiteladósnak, vagy – ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van – a zálogkötelezettnek írásban jóvá kell hagynia,

b) az aláírt lakásbérleti szerződést,

c) a lakóingatlanon jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézménynek a vételárhányad kifizetésének feltételétől függő tartozáselengedő nyilatkozatát.

**18. §** (1) Az állam a lakóingatlan tulajdonjogát a hatósági árverési vétel hatályával – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel tehermentesen – szerzi meg.

(2) A megvásárolt lakóingatlanon teherként csak a következő jogok maradhatnak fenn:

a) a telki szolgálat,

b) a közérdekű használati jog,

c) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog,

d) a törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve.

**19. §** A Nemzeti Eszközkezelő az állam tulajdonjogának bejegyzése érdekében az adásvételi szerződést akkor nyújtja be az ingatlanügyi hatósághoz, ha a 9. § alapján fizetendő vételár 20. § szerinti hányadát a hitelezőknek kifizette. Az állam tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével egyidejűleg az ingatlant terhelő jogokat a 18. § (2) bekezdése szerint fennmaradó jogok kivételével az ingatlanügyi hatóság törli az ingatlan-nyilvántartásból.

*11. A vételár felosztása*

**20. §** A Nemzeti Eszközkezelő a vételár kifizetése során a hitelezők követelését a jelzálogjogok ranghelyének sorrendjében elégíti ki, a hitelező által a Nemzeti Eszközkezelőhöz írásban bejelentett követelés, vagy ha az alacsonyabb, a jelzálogjoghoz kapcsolódóan bejegyzett követelés 1. mellékletben meghatározott mértékében.

**21. §** (1) Ha a Nemzeti Eszközkezelő által fizetendő vételár meghaladja a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező jogosultak követelésének az e törvényben meghatározott

mértékű kielégítéséhez szükséges összeget, és a lakóingatlant végrehajtás alá vonták, a fennmaradó vételárhányadot a Nemzeti Eszközkezelő a végrehajtó kezéhez teljesíti.

(2) Ha a lakóingatlan értékesítése miatt a hiteladósnak, vagy – ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van – a zálogkötelezettnek korábbi lakásépítési- vagy lakás-felújítási kedvezményből eredően, illetve bármely más korábbi állami támogatásra tekintettel az állammal szemben fizetési kötelezettsége keletkezne, a Nemzeti Eszközkezelő a vételárat a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező hitelezők követelésének az e törvényben meghatározott mértékű kielégítését követően elsősorban az állammal szemben fennálló kötelezettség teljesítésére fordítja.

(3) Ha a Nemzeti Eszközkezelő által fizetendő vételár meghaladja a hitelezők követelésének az e törvényben meghatározott mértékű kielégítéséhez szükséges összeget, a fennmaradó vételárhányad a hiteladóst vagy – ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van – a zálogkötelezettet illeti meg azzal, hogy a Nemzeti Eszközkezelő hathavi bérleti díj összegének megfelelő összeget a bérleti jogviszony fennállásáig óvadékként visszatartathat.

#### IV. FEJEZET

### A LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

#### *12. A lakásbérleti szerződés feltételei*

**22. §** (1) A Nemzeti Eszközkezelő a hiteladóssal vagy – a 8. § (3) bekezdése szerinti esetben – a zálogkötelezettel (a továbbiakban együtt: bérlő) az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a megvásárolt lakóingatlan tekintetében határozatlan időtartamra lakásbérleti szerződést köt.

(2) A lakásbérleti szerződés alapján a bérlő köteles a megállapított lakbért a Nemzeti Eszközkezelő részére havi rendszerességgel megfizetni.

**23. §** A lakásbérleti szerződés létrejöttére, tartalmára és megszűnésére a Lakástörvény szabályait a következő eltérésekkel kell alkalmazni:

*a)* a bérlő a lakóingatlanba a lakásbérleti szerződés létrejöttét követően csak a házastársát vagy élettársát, saját, illetve házastársa vagy élettársa nevelésében álló, családi pótlékra jogosító gyermeket, továbbá a családi pótlék összegének számítása szempontjából figyelembe vett gyermeket, a zálogkötelezettet, illetve a hiteladóst fogadhatja be, a Nemzeti Eszközkezelő előzetes írásbeli hozzájárulásával,

*b)* a lakóingatlanra bérlőtársi jogviszonyt létesíteni nem lehet,

*c)* a lakásbérleti szerződés megszűnése után a volt bérlő és a lakóingatlanban visszamaradó más személyek elhelyezésre nem tarthatnak igényt,

*d)* a bérlő halála esetén a bérlővel annak életében együtt lakó házastársa vagy élettársa, a bérlő, illetve házastársa vagy élettársa családi pótlékra jogosító gyermeke, továbbá a zálogkötelezett, illetve a hiteladós a lakásbérleti jogot folytathatják,

*e)* a Nemzeti Eszközkezelő a lakásbérleti szerződésben kikötheti a bérlő lakásban történő életvitelszerű bentlakásának kötelezettségét,

f) a Lakástörvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott lakóingatlanon belüli költségek a bérlőt terhelik.

### *13. A lakásbérleti szerződés felmondása*

**24. § (1)** A Nemzeti Eszközkezelő a lakásbérleti szerződést felmondhatja, ha a bérlő vagy a háztartás más tagja az adásvételi szerződés megkötése érdekében hamisított vagy valótlan tartalmú iratokkal, nyilatkozatokkal a Nemzeti Eszközkezelőt megtévesztette.

(2) Ha a Nemzeti Eszközkezelő a lakásbérleti jogviszonyt felmondja, az üresen maradt lakóingatlanra más, az e törvény szerint bérleti jogviszony létesítésére jogosult bérlővel bérleti szerződést köthet.

## **V. FEJEZET**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### *15. Felhatalmazó rendelkezések*

**25. §** Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben határozza meg

a) a Nemzeti Eszközkezelő és a bérlő között létrejött lakásbérleti szerződésben a bérlő szociális helyzetére tekintettel érvényesíthető lakbér mértékét,

b) a hiteladósnak a Nemzeti Eszközkezelő felé keletkezett tartozásai megfizetésének elhalasztására, illetve a nem végrehajtható tartozások leírására vonatkozóan a hiteladós szociális helyzete alapján figyelembe veendő feltételeket,

c) az e törvény hatálya alá tartozó lakóingatlanok bérlők közötti cseréjéhez való hozzájárulás feltételeit.

#### *14. Hatályba léptető rendelkezés*

**26. §** Ez a törvény a kihirdetését követő 60. napon lép hatályba.

#### *16. Módosító rendelkezések*

**27. § (1)** A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 51. § (3) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

*(A banktitok megtartásának kötelezettsége nem áll fenn abban az esetben sem, ha:)*

„c) a pénzügyi intézmény a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi ... törvény 13. § (1) bekezdése alapján szolgálat adatot.”

(2) Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény

a) 17. § (1) bekezdés r) pontjában a „szociálisan rászorult természetes személy hiteladósok” szövegrész helyébe a „hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek” szöveg,

b) 26. § (1) bekezdés u) pontjában a „szociálisan rászorult természetes személy hiteladósok” szövegrész helyébe a „hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek” szöveg, a „törvény által rögzített vételi jog” szövegrész helyébe a „törvényben meghatározott visszavásárlási jog” szöveg

lép.

(3) Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/C. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Tárgyánál fogva díjmentes

- a) a lakóingatlanon alapított zálogjog fedezetével kötött, deviza alapú kölcsönszerződésből származó követelés törvényben rögzített árfolyamon történő végtörlesztése során kezdeményezett jelzálogjog, végrehajtási jog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlésére irányuló eljárás,
- b) a hitelszerződésből eredő kötelezettségeinek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény alapján
  - ba) a Magyar Állam javára történő lakásvásárlás során megszűnt jelzálogjog, végrehajtási jog, továbbá az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére irányuló eljárás,
  - bb) a visszavásárlási jog bejegyzésére irányuló eljárás,
  - bc) a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. javára történő vagyonkezelői jog bejegyzésére irányuló eljárás,
- c) a kiskorú javára megállapított tartásdíj biztosítására szolgáló jelzálogjog bejegyzésére irányuló eljárás,
- d) a jogosult nevének és lakcímének, székhelyének, üzemi központjának bejelentése,
- e) a lakáscélú közvetlen állami támogatás igénybevétele esetén
  - ea) a lakásépítési és -vásárlási kedvezményt,
  - eb) a fiatalok otthonteremtési támogatását és
  - ec) a lakásépítési és -vásárlási kedvezményt megelőlegező kölcsönt
 biztosító jelzálogjog, valamint ezzel összefüggően a Magyar Állam mint a jelzálogjog jogosultja javára a jelzálogjog megszűnéséig fennálló elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, illetve törlése iránti eljárás,
- f) az olyan jog vagy tény törlésére irányuló kérelem, amelynek megszűnése az ingatlan-nyilvántartásból kétségtelenül megállapítható,
- g) a lakástörvény alapján vételi, elővásárlási joggal rendelkező személy részére elidegenített önkormányzati vagy állami tulajdonban álló lakás tulajdonjogának, hasznélvezeti jogának, továbbá az ezzel összefüggő elidegenítési és terhelési tilalomnak, valamint jelzálogjognak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével vagy törlésével kapcsolatos eljárás,
- h) a birtok-összevonási célú önkéntes földcsere keretében létrejött megállapodáson alapuló tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése,

- i) a végrehajtási eljárásban az árverés, nyilvános pályázat kitűzése tényének és időpontjának feljegyzésére, valamint az árverés sikertelensége és a pályázat eredménytelensége esetén annak törlésére irányuló eljárás,
- j) a közérdekű bejelentés, javaslat és a panasz elbírálására, valamint a közigazgatási hatóság és a büntetőügyben eljáró bíróság által elrendelt zárlat, a büntető ügyben eljáró bíróság által elrendelt zár alá vétel, továbbá az ügyész és a nyomozó hatóság által elrendelt zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedés tényének feljegyzésére és törlésére, továbbá a büntetőeljárás megindításának feljegyzésére és törlésére irányuló eljárás,
- k) a költségmentesség engedélyezése iránti eljárás,
- l) a birtok-összevonási célú önkéntes földcsere megszervezése iránt az ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezett eljárás, valamint a kárpótlási eljárás, a részarány-tulajdonnal kapcsolatos eljárás.”

**1. melléklet a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi [...] törvényhez**

	A	B
1	<i>A bejegyzett jelzálogjog ranghelye</i>	<i>A hitelező kielégítésének maximális mértéke a hitelező által megjelölt vagy a jelzálogjog bejegyzésének részeként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett követelés százalékában</i>
2	1. ranghely	80%
3	2. ranghely	50%
4	3. ranghely	25%
5	4. és további ranghelyek	10% (a hitelezők arányos kielégítésével)

## ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

2011. május 30-án a Kormány és a Bankszövetség által bejelentett Otthonvédelmi akcióterv pontja között szerepelt a szociálisan legrászorultabb hiteladósok lakásának megvásárlása érdekében a Nemzeti Eszközkezelő felállítása.

Ez alapján jelen törvényjavaslat célja, hogy biztosítsa, hogy a Magyar Állam az e törvényjavaslatban meghatározott feltételek fennállása esetén gondoskodik a szociálisan leginkább rászorult természetes személy hiteladós lakhatását biztosító lakóingatlan megvásárlásáról, ezt követően közreműködik abban, hogy a megvásárolt lakóingatlanban bérleti díj fizetése ellenében a hiteladós és a vele egy háztartásban élő személyek lakhatása továbbra is biztosított legyen. A törvényjavaslat rögzíti, hogy ezeknek a feladatoknak az állam a Nemzeti Eszközkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságon (a továbbiakban: Nemzeti Eszközkezelő) keresztül tesz eleget. A Nemzeti Eszközkezelőt az 1211/2011. (VI. 28.) Korm. Határozat alapján 2011. augusztus 29-én alapította meg a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.

A szociálisan rászoruló hiteladósok lakhatásának biztosítására jelen törvényjavaslatban kidolgozott program alapvető feltételeinek törvényi szintű szabályozását az indokolja, hogy az olyan speciális szabályokat fogalmaz meg, amelyek eltérnek a jelenleg hatályos törvényi rendelkezésektől, ennek következtében az eltérő szabályokat csak törvényben lehet megfogalmazni. Ezek elsősorban a végrehajtással, a lakások bérletével, az állami vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos törvényi rendelkezéseket érintik. Másrészt a Nemzeti Eszközkezelő mint a Magyar Állam nevében eljáró szervezet státuszára vonatkozó szabályok legmagasabb szintű jogforrásban történő rögzítése indokolt.

A Nemzeti Eszközkezelő működésével kapcsolatban kidolgozott program alacsonyabb szintű – kormányrendeleti vagy miniszteri szintű – szabályozást igénylő részletszabályainak megalkotására a törvényjavaslat felhatalmazást ad a Kormánynak vagy az illetékes miniszternek.

A törvényjavaslatban meghatározott feltételek eleget tesznek annak a törekvésnek, hogy mind a hitelezők, mind az adósok és mind az állam méltányos áldozatot hozzanak, és egyaránt vállaljanak részt a kialakult nehéz helyzet megoldásának rendezésében.

A koncepció szerint a nehéz helyzetbe került és szociálisan rászoruló adósok ingatlanának a tulajdonjogát az állam szerzi meg. A törvényjavaslat egyértelműen meghatározza, hogy mely hiteladósok kérhetik ingatlanuk állam általi megvásárlását, a vételár összegét, az eladót terhelő egyéb kötelezettséget. A konstrukció lényeges eleme, hogy az állam tehermentes ingatlant szerezzen meg, illetve a hiteladósnak az állam által fizetett vételárat meghaladóan a pénzügyi intézménnyel szembeni tartozása elengedésre kerüljön. Ennek érdekében elengedhetetlen annak a törvényi szintű kimondása, hogy a törvényben meghatározott



szabályok betartásával felosztott vételár kifizetésével az állam – árverési vétel hatályával – tehermentes tulajdonjogot szerez a törvényben meghatározott kivételekkel, pl. szolgalmi jog stb. A törvényjavaslatban meghatározott, a hitelezői követelések kielégítésének mértékére vonatkozó rendelkezés kedvezőtlenebb, mintha bírósági végrehajtásban történne a vételár felosztása, ezért ebben az esetben is szükséges a törvényi szintű szabályozás. Ennek következtében a törvényjavaslat meghatározza a követelés-elengedéssel érintett hitelezői kört, a követelés elengedésről hozandó hitelezői döntés lényeges szabályait, és rögzíti a követelés elengedés joghatásait.

A koncepció egyik fontos eleme, hogy a nehéz helyzetbe került adós helyzetén már az első pillanattól kezdve segítsen. A javaslat megteremti az adós ingatlanával kapcsolatban már folyamatban levő végrehajtási eljárás szünetelésének lehetőségét.

A törvényjavaslat rögzíti, hogy a lakások az állam tulajdonába kerülnek. Az állami tulajdonszerzés, illetve az állami vagyonnal való gazdálkodás szabályait az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (továbbiakban: Vtv.) és az annak végrehajtására kiadott, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet (továbbiakban: Vhr.) tartalmazza. Az állami tulajdonba kerülő lakásokkal kapcsolatos vagyionkezelésre vonatkozó eltérő rendelkezéseket a speciális konstrukcióra tekintettel a törvényjavaslatban szükséges szabályozni. A törvényjavaslat rögzíti a Nemzeti Eszközkezelő jogállására vonatkozó legfontosabb rendelkezéseket, valamint a Nemzeti Eszközkezelő által ellátandó feladatokat is.

A törvényjavaslat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) rendelkezéseivel összhangban állapítja meg NET és a hiteladós közötti lakásbérleti szerződés létrejöttét, tartalmát és megszűnését. Tekintettel azonban a kialakult speciális körülményekre, az általános lakásbérleti szabályoktól eltérő rendelkezésekre is szükség van. Amennyiben a bérlő tartósan a bérleti díjat sem tudja fizetni, abban az esetben az e törvényjavaslatban megfogalmazottakon kívüli megoldást kell találni az adósok lakhatásának biztosítása érdekében, amely kötelezettség azonban nem az Nemzeti Eszközkezelőt terheli.

Az állam célja, hogy a hiteladós visszaszerezze a Nemzeti Eszközkezelő által megvásárolt ingatlan tulajdonjogát. Ennek érdekében a bérleti jogviszony ideje alatt a törvényjavaslatban meghatározott ideig a bérlőt visszavásárlási jog illeti meg, amely alapján kezdeményezheti az ingatlan visszavásárlását. Ebben az esetben a vételár a jelzáloghitel szerződésben meghatározott forgalmi értéknek a jelzáloghitel szerződés megkötésekor kifizetett önerő értékével és a jelzáloghitel szerződés megkötésétől a hiteladós által kifizetett tőketörlesztések összegével csökkentett értéke, vagy a Nemzeti Eszközkezelő által a lakóingatlanért fizetett vételár jegybanki alapkamattal növelt összege közül a magasabb összeg.

Mivel a Nemzeti Eszközkezelő Zrt.-t egy olyan szociális szempontokat érvényesítő feladat ellátására hozta létre az állam nevében az MNV Zrt., amihez a fedezetet alapvetően költségvetési forrásból az állam biztosítja, ezért kiemelkedően fontos, hogy a konstrukció működtetése során minden esetben érvényesüljön a takarékoság és a költséghatékonyság elve. Ennek megfelelően a kialakított konstrukció azt is szem előtt tartja, hogy a Nemzeti Eszközkezelő feladatkörébe kerülő hiteladósok lakhatásának biztosítása törvényi garanciát

kapjon, de egyúttal biztosított legyen az ilyen ingatlanok megfelelő szintű kezelése, fenntartása is. Annak érdekében, hogy a lakások vagyongazdálkodásáról, illetve a szociálisan rászoruló magánszemélyek lakhatásának biztosításáról a helyi önkormányzatok gondoskodjanak, a törvényjavaslat szerint a Nemzeti Eszközkezelő az ingatlan tulajdonjogát köteles ingyenesen, az annak fekvése szerinti önkormányzat részére felajánlani.

Tekintettel arra, hogy a konstrukció kialakítására a pénzügyi-gazdasági válság hatására nehéz helyzetbe került hiteladósok megsegítése miatt került sor, ezért valószínűsíthető az is, hogy a Nemzeti Eszközkezelőre csak átmenetileg lesz szükség. Ezt a szempontot érvényesíti a törvényjavaslat, és lehetőséget biztosít arra, hogy a Nemzeti Eszközkezelő a feladatait más közreműködő szervezetek útján is elláthassa, feltéve, ha a kiszervezését a vonatkozó jogszabályok nem zárják ki.

A törvényjavaslat hatálybalépési ideje elegendő időt biztosít a konstrukcióban résztvevő feleknek a felkészülésre.

A konstrukcióval kapcsolatos, és e törvényben nem szereplő adó és illetékmentességekre vonatkozó szabályokat az otthonvédelemmel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXI. törvény tartalmazza.

### **Részletes indokolás**

#### Az 1. §-hoz

E paragrafus a törvényjavaslatban meghatározott konstrukcióban használt fogalmakat határozza meg.

#### A 2. §-hoz

A törvényjavaslat meghatározza a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. státuszát és rendelkezik arról, hogy az általa ellátott feladatok állami feladatnak minősülnek.

#### A 3. §-hoz

A törvényjavaslat meghatározza a Nemzeti Eszközkezelő feladatait, kötelezettségeit, kimondja, hogy az Eszközkezelő a megvásárolt ingatlanokat az állam javára szerzi meg, és az ingatlanok feletti vagyongazdálkodási jogot a törvény erejénél fogva a Nemzeti Eszközkezelő gyakorolja. A Nemzeti Eszközkezelő feladatait költségvetési forrásokból látja el.

#### A 4. §-hoz

Tekintettel arra, hogy a konstrukció kialakítására a pénzügyi-gazdasági válság hatására nehéz helyzetbe került hiteladósok megsegítése miatt került sor, ezért valószínűsíthető az is, hogy erre az intézményre csak átmenetileg lesz szükség. Erre és a szűkös költségvetési keretek

miatt indokolt, hogy a Nemzeti Eszközkezelő bizonyos feladatait a megfelelő szakértelemmel rendelkező szervezet részére kiszervezhesse a jogszabályi keretek között. Ennek feltétele, hogy a kiszervezett tevékenységet végzőnek is rendelkeznie kell mindazon személyi, tárgyi és biztonsági feltétellel, amely biztosítja a kiszervezett tevékenység maradéktalan és szakszerű ellátását és biztosítja az adatvédelmet.

#### Az 5. §-hoz

Cél, hogy a Nemzeti Eszközkezelő részére a pénzügyi intézmények formailag és tartalmilag megfelelő kérelmeket továbbítsanak. Az erre irányuló együttműködés érdekében a Nemzeti Eszközkezelő keretszerződést köt a pénzügyi intézményekkel.

#### A 6. §-hoz

E paragrafus értelmében a Nemzeti Eszközkezelő a megvásárolt lakóingatlanokon, azok bérbeadása előtt felújítási munkálatokat nem végez.

#### A 7. §-hoz

E paragrafus állapítja meg a Nemzeti Eszközkezelő vagyongazdálkodására vonatkozó legfontosabb szabályokat.

#### A 8. §-hoz

A törvényjavaslat részletesen meghatározza, hogy mely feltételek fennállása esetén vásárolja meg a nehéz helyzetben levő hiteladósok lakását az állam. A jogosultsági feltételek egyrészt a hiteladós szociális helyzetéhez, másrészt a jelzálog-hitel szerződés megkötésének időpontjához és fedezetéhez, a megvásárlásra felkínált ingatlan forgalmi értékéhez, az igénybevett kölcsön összegének forgalmi értékhez viszonyított arányához kötődik. Ezek a feltételek biztosítják, hogy csak a legrászorultabb adósok élhessenek a lehetőséggel, és ne jelentsen a konstrukció vállalhatatlan költségvetési terheket. Fontos kiemelni, hogy kizárólag a már kényszerértékesítésre kijelölt lakóingatlanokat vásárolja meg a Nemzeti Eszközkezelő. Továbbá feltétel, hogy az ingatlanon jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmények hozzájáruljanak a lakásnak az állam általi megvásárlásához, és a rájuk eső vételár hányad megfizetésével minden, a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal biztosított, a hiteladóssal szemben fennálló további követelésükről lemondjanak.

A paragrafus (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy amennyiben a lakóingatlant több jelzálogjog is terheli, a megvásárlásra felkínált ingatlan forgalmi értékéhez, az igénybevett kölcsön összegének forgalmi értékhez viszonyított arányához kötődő a g) pontban meghatározott feltételek teljesülését azon jelzáloghitel-szerződés esetében kell vizsgálni, amelyet a hiteladós azzal a pénzügyi intézménnyel kötött, amelynél a szándéknyilatkozatát benyújtotta, vagyis a tulajdoni lapon szereplő pénzügyi intézmények közül az első ranghelyen álló pénzügyi intézmény esetében.

Gyakran előfordul, hogy a hiteladós és a zálogkötelezett személye nem esik egybe, az ingatlanok nem a hiteladós, hanem a zálogkötelezett a tulajdonosa. A törvényjavaslat ebben az esetben is lehetővé teszi a lakás állam általi megvásárlását, ebben az esetben azonban a hiteladósnak és a zálogkötelezettnek a lakásnak az állam részére történő eladására vonatkozó szándéknyilatkozatát együttesen kell benyújtania.

## A 9. §-hoz

A törvényjavaslat meghatározza, hogy a Nemzeti Eszközkezelő által megvásárolt lakások vételárának meghatározásának alapja a jelzáloghitel-szerződésben megállapított forgalmi érték. A konkrét vételár forgalmi értéknek az adott ingatlan fekvése szerint meghatározott százalékos aránya, Budapesten és a megyei jogú városokban a forgalmi érték 55%-a, egyéb városokban az 50%-a, egyéb településeken a 35%-a.

## A 10. §-hoz

A törvényjavaslat lehetőséget teremt arra, hogy a hiteladós vagy, ha az ingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van, a zálogkötelezett az ingatlan tulajdonjogát visszaszerezze. Ennek érdekében az adásvételi szerződés megkötésével a Nemzeti Eszközkezelő visszavásárlási jogot enged az ingatlan eladója számára. A visszavásárlási jog gyakorlásának a lehetősége csak az adásvételi szerződés megkötésétől számított 6 hónap után nyílik meg, és 24 hónapig áll fenn, azzal, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén (pl: tartós nemfizetés miatt) ez a jog is megszűnik.

A visszavásárlási jog a hiteladóst vagy a zálogkötelezettet akkor is megilleti, ha a lakóingatlan időközben települési önkormányzati tulajdonba kerül.

A törvényjavaslat meghatározza a lakóingatlan visszavásárlási vételárát is.

A visszavásárlási jog bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba is. A visszavásárlási jogot az ingatlanügyi hatóság a Nemzeti Eszközkezelő kérelmére törli a nyilvántartásból, ha törvényben meghatározott határidő eltelt vagy a bérleti jogviszony megszűnt.

## A 11. §-hoz

E szakasz rögzíti a lakóingatlan állam általi megvásárlásának kezdeményezésének szabályait, meghatározza a szándéknyilatkozat benyújtásának helyét, a szándéknyilatkozathoz csatolandó igazolások és nyilatkozatok körét.

A törvényjavaslat előírása alapján a pénzügyi intézmény a hiteladóst és a zálogkötelezettet értesíti arról, ha a lakóingatlant az adott negyedéves kényszerértékesítési kvóta alapján kényszerértékesítésre jelöli.

A hiteladós vagy a zálogkötelezett az értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül a megvételre felkínált lakóingatlanon jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény útján írásban kezdeményezheti a lakóingatlan megvásárlását.

Tekintettel arra, hogy a gyakorlatban előfordulhat, hogy több pénzügyi intézménynek is jelzálogjoga van a hiteladós ingatlanán, ezért rendelkezni kell arról, hogy ebben az esetben a rangsorban előrébb álló pénzügyi intézménynél kell a szándéknyilatkozatot benyújtani, illetve, ha az ingatlan több tulajdonosa is van, abban az esetben közösen kell kezdeményezniük a lakás megvásárlását.

## A 12. § -hoz

E szakasz alapján a pénzügyi intézmény a szándéknyilatkozat benyújtását követően 8 napon belül megvizsgálja, hogy a lakóingatlan állam által történő megvásárlásának e törvény 8. § (1)

bekezdésében meghatározott feltételei fennállnak-e. A vizsgálat eredményéről írásban tájékoztatja a hiteladóst és – ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van – a zálogkötelezettet.

A pénzügyi intézmény a szándéknyilatkozat benyújtásától számított legkésőbb 30 napon belül dönt arról, hogy hozzájárul-e a lakóingatlan tulajdonjogának átruházásához.

#### A 13. §-hoz

Amennyiben a pénzügyi intézmény a lakóingatlan tulajdonjogának átruházásához hozzájárul, a döntés meghozatalát követően haladéktalanul megkeresi a Nemzeti Eszközkezelőt és megküldi számára a hiteladós szándéknyilatkozatát és a szükséges adatokat, valamint megjelöli a saját követelésének összegét. Az ügymenet egyszerűsítése és gyorsítása érdekében a Nemzeti Eszközkezelő feladata, hogy a vételár-felosztási tervet elkészítse, és ennek céljából megkeresse a tulajdoni lapon szereplő jelzálogjoggal biztosított követelés jogosultjait, hogy a követelés összegét jelentsék be. A törvényjavaslat különbséget tesz a jelzálogjogosult pénzügyi intézmények és az egyéb jelzálogjogosultak között. Mivel csak a pénzügyi intézmények engedik el a jelzálog jog törlését követően a még fennmaradó követelésüket, ezért kizárólag tőlük kell hozzájárulás az adásvételi szerződés létrejöttéhez. A többi jelzálogjogosult követelése (pl: közüzemek, társasházak) a jelzálog jog törlését követően is fennmarad hiteladóssal szemben. Ezért az nem akadály a adásvételi szerződés megkötésének, ha a nem pénzügyi intézmény jelzálogjogosult nem nyilatkozik a követelés összegéről, ebben az esetben a tulajdoni lapon feltüntetett követelés összegét a Nemzeti Eszközkezelő bírósági letétbe helyezi. Garanciális szabályként rögzítve vannak a feleket terhelő határidők, a vételárfelosztás alapjául szolgáló fordulónap.

#### A 14. §-hoz

A Nemzeti Eszközkezelő a lakóingatlanon jelzálogjoggal rendelkező hitelezők bejelentett követelése alapján vételár-felosztási tervet készít, és tájékoztatja a hitelezőket a részükre kifizethető vételár-hányadról. A pénzügyi intézmények a vételár-felosztási terv kézhezvételét követő 15 napon belül nyilatkoznak arról, hogy a lakóingatlan tulajdonjogának átruházásához hozzájárulnak-e, a vételár-felosztási terv szerint őket megillető vételár hányadból meg nem térülő, hiteladóssal szembeni követelését véglegesen elengedik, valamint a vételár őket megillető részének megfizetését követően haladéktalanul kiadja a hiteladósnak a tartozáselengedő nyilatkozatot.

A pénzügyi intézmény a hozzájáruló nyilatkozatához a szándéknyilatkozat Nemzeti Eszközkezelő számára történő átadásától számított 90. napig kötve van, illetőleg azon időpontig, ameddig a Nemzeti Eszközkezelő az adásvételi szerződést a hiteladóssal, vagy – ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van – a zálogkötelezettel meg nem köti.

#### A 15.§-hoz

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 52. § (1) g) pontja értelmében a végrehajtás szünetel, ha külön törvény így rendelkezik. Ez a § e felhatalmazás alapján megteremti annak a lehetőségét, hogy a hiteladós ingatlanára bejegyzett valamennyi végrehajtási jog szüneteljen a pénzügyi intézmény nyilatkozata alapján az adásvételi szerződés megkötésére irányuló eljárás ideje alatt.

#### A 16. §-hoz

E paragrafus rendelkezése alapján a végrehajtási eljárás folytatódik, ha bármely pénzügyi intézmény a lakóingatlan tulajdonjogának átruházásához nem járul hozzá, vagy ha a Nemzeti Eszközkezelő a lakóingatlant nem vásárolja meg.

#### A 17. §-hoz

A törvényjavaslat e szakasza állapítja meg az adásvételi szerződés megkötésének és az állam tulajdonszerzésének szabályait. Egyrésztől meghatározza az adásvételi szerződés mellékleteit, valamint rögzíti azt, hogy a Nemzeti Eszközkezelő megbízza a pénzügyi intézményt, hogy az adásvételi szerződés aláírásának tárgyi feltételeit biztosítsa. A Nemzeti Eszközkezelő az adásvételi szerződést az állam nevében köti meg.

#### A 18. §-hoz

A törvényjavaslatban meghatározott konstrukció egyik alapvető elemét határozza meg ez a rendelkezés. A Magyar Állam ugyanis a lakóingatlan tulajdonjogát minden esetben a hatósági árverési vétel hatályával, tehermentesen szerzi meg, kivéve a törvényjavaslatban taxatívén felsorolt terheket. A lakóingatlan megvásárlását követően a Magyar Állam tulajdonjogát csak a következő jogok terhelhetik: a telki szolgalm; a közérdekű használati jog; az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog; a törvényen alapuló haszonélvezeti jog akkor is, ha nincs az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. Az árverési vétel hatályával történő tulajdonszerzés esetében az ingatlanon meglévő elővásárlási jog sem gyakorolható.

#### A 19. §-hoz

A paragrafus az állam tulajdonjogának ingatlanügyi hatóság általi bejegyzését szabályozza.

#### A 20. §-hoz

A paragrafus a hitelezők követeléseinek kifizetéseire vonatkozó szabályokat fejt ki.

#### A 21. §-hoz

A törvényjavaslat meghatározza a végrehajtási eljárásban szabályozottaktól eltérő vételárfelosztás és követelés kielégítés szabályait, továbbá rendelkezik arról is, hogy

követelések kielégítése után fennmaradó összeg a fennmaradó vételárhányad a hiteladóst illeti, azzal azonban, hogy a Nemzeti Eszközkezelő hathavi bérleti díj összegének megfelelő összeget a bérleti jogviszony fennállásáig visszatartja. Amennyiben a lakóingatlant végrehajtás alá vonták, a fennmaradó vételárhányadot a Nemzeti Eszközkezelő a végrehajtónak fizeti meg.

#### A 22. §-hoz

A törvényjavaslat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) rendelkezéseivel összhangban állapítja meg az Eszközkezelő és a hiteladós közötti lakásbérleti szerződés létrejöttét, tartalmát és megszűnését. Tekintettel azonban a kialakult speciális körülményekre, az általános lakásbérleti szabályoktól eltérő rendelkezésekre is szükség van.

#### A 23. §-hoz

E paragrafus az általános lakásbérleti szabályoktól eltérő rendelkezéseket tartalmazza.

#### A 24. §-hoz

E paragrafus meghatározza, hogy a bérleti szerződés felmondása esetén az üresen maradó lakásokat Nemzeti Eszközkezelő hogyan hasznosíthatja.

#### A 25. §-hoz

A törvényjavaslat a kihirdetéstől számított 60 napos hatálybalépési időt határoz meg annak érdekében, hogy a konstrukcióban résztvevő feleknek kellő idejük legyen a felkészülésre. Tekintettel arra, hogy a pénzügyi intézményeknek diszkrecionális joguk lesz arra vonatkozóan, hogy engedélyezik-e a konstrukcióba kerülést, a késleltetett hatálybalépés a kihirdetéshez képest nem okozhatja azt, hogy az árverési moratórium megszűnésével a pénzügyi intézmény elárverezteti az adós ingatlanát. A törvényjavaslat lehetőséget biztosít arra is, hogy a megkezdett végrehajtási eljárás felfüggesztését a pénzügyi intézmény kezdeményezze. A késleltetett hatálybalépés viszont biztosítja, hogy a NET kidolgozott ügyviteli folyamatok alapján, megfelelő, a számviteli szabályokat kielégítő informatikai háttértámogatás mellett 2012 januárjától vegye át az ingatlanokat.

#### A 26. §-hoz

E paragrafus rendelkezik a felhatalmazásokról.

A Kormány rendeletben fogja meghatározni a Nemzeti Eszközkezelő és a bérlő között létrejött lakásbérleti szerződésben a bérlő szociális helyzetére tekintettel érvényesíthető lakbérek mértékét; a hiteladósnak a Nemzeti Eszközkezelő felé keletkezett tartozásai megfizetésének elhalasztására, illetve a nem végrehajtható tartozások leírására vonatkozóan a hiteladós szociális helyzete alapján megállapított szabályokat, valamint az ingatlanok bérlők közötti cseréjének részletes szabályait.

#### A 27. §-hoz

A rendelkezés a banktitok feloldását szolgálja annak érdekében, hogy a pénzüintézetek a döntéshez szükséges adatokat, dokumentumokat megküldhessék a NET részére.

A paragrafus további rendelkezései alapján pontosításra kerül az illeték törvénynek 17. § (1) r) pontjában, valamint a 26. § (1) u) pontjában az e törvény címére történő utalás, valamint a vételi jog helyett a törvényben szabályozott visszavásárlási jog beemelésre kerül a szabályozásba.

A díjtörvény módosítását a jogosultak körének változása, valamint a tárgyi díjmentesség esetkörének bővebb – e törvényben rögzített eljárásokra figyelemmel történő – meghatározása indokolja.