

2011. évi LXXV. törvény

a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről

Az Országgyűlés a korábbi időszak devizakölcsönzése következtében kialakult társadalmi szintű probléma kezelése, az egyes devizák jelentős árfolyam-ingadozási hatásának átmeneti tompítása és ezzel a devizakölcsönrel rendelkezők helyzetének kiszámíthatóbbá tétele, továbbá a lakóingatlanok egyidejű, tömeges kényszerértékesítésének és az ingatlanpiacra gyakorolt káros hatásainak megelőzése érdekében a következő törvényt alkotja:

1. Értelmező rendelkezések

1. § (1) E törvényben és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban:

1. *devizakölcsön*: a természetes személy mint adós vagy adóstárs, illetve lízingbe vevő és a pénzügyi intézmény között létrejött olyan kölcsönszerződés vagy pénzügyi lízingszerződés alapján fennálló tartozás, amelynek

a) a tartozás nyilvántartási pénzneme euró, svájci frank vagy japán jen,

b) a törlesztési kötelezettséget a hiteladós forintban teljesíti, és

c) a kölcsön fedezete a Magyarország területén lévő lakóingatlanon alapított zálogjog vagy a Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről szóló 2004. évi CXXXV. törvény 44. §-a alapján vállalt állami készfizető kezesség, illetve a lízing tárgya Magyarország területén lévő lakóingatlan;

2. *fedezeti ingatlan*: lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás biztosítására jelzálogjoggal terhelt lakóingatlan, ha a lakáshitel-szerződésből eredő lejárt tartozás megfizetése tekintetében több mint 90 napos késedelem áll fenn;

3. *fizetékönnyítő program*: devizakölcsön alapján fennálló fizetési kötelezettség átmeneti csökkentése érdekében a pénzügyi intézmény és a hiteladós között létrejött olyan - nem e törvény hatálya alá tartozó és futamidő módosításnak nem minősülő - megállapodás, amelynek eredményeként a hiteladóst a hátralévő futamidő meghatározott időtartamára a megállapodás megkötése előtt fennálló havi törlesztési kötelezettségénél kisebb havi törlesztési kötelezettség terheli;

4. *gyűjtőszámlahitel*: gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés alapján a devizakölcsön törlesztése során a rögzített árfolyam alkalmazása miatt, de legfeljebb a legmagasabb árfolyamig felmerülő és a hiteladós által meg nem fizetett törlesztőrészlethányad finanszírozására, a devizakölcsön tekintetében hitelezőnek minősülő pénzügyi intézmény által a hiteladósnak forintban, a devizakölcsön - ide nem értve a pénzügyi lízingszerződést - ingatlanfedezetével azonos ingatlanra érvényesíthető jelzálogjog vagy a Magyar Köztársaság 2005. évi költségvetéséről szóló 2004. évi CXXXV. törvény 44. §-a alapján vállalt állami készfizető kezesség fedezete mellett a rögzített árfolyam alkalmazásának időszaka alatt folyósított kölcsön;

5. *hiteladós*: az a természetes személy, aki pénzügyi intézménnyel devizakölcsönre vonatkozóan kölcsönszerződést vagy pénzügyi lízingszerződést kötött és e szerződésből eredően tartozása áll fenn;

6. *hitelező*: lakáshitel-szerződésből eredő követeléssel rendelkező személy;

7. *kényszerértékesítés kezdeményezése*:

a) zálogtárgyból való kielégítési jog gyakorlása érdekében a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése iránti intézkedés megtétele, ideértve a már megkezdett, de jogszabály alapján felfüggesztett értékesítés folytatása iránti intézkedés megtételét is;

b) végrehajtási kérelem előterjesztése a lakáshitel-szerződésből eredő tartozás behajtására irányuló bírósági végrehajtás elrendelésére; kivéve, ha a hitelező a végrehajtási kérelemben kifejezetten kizárja 2014. december 31. előtt a fedezeti ingatlanra vezetett végrehajtást és e nyilatkozatának későbbi megváltoztatását;

7a. *közsférában dolgozó*:

a) a közalkalmazottak jogállásáról szóló törvény hatálya alá tartozó foglalkoztatott,

b) a közszolgálati tisztviselőkről szóló törvény hatálya alá tartozó közszolgálati tisztviselő,

c) a közigazgatási szervnél foglalkoztatott munkavállaló,

d) a központi államigazgatási szervekről, valamint a Kormány tagjai és az államtitkárok jogállásáról szóló törvény hatálya alá tartozó szakmai vezető,

e) a fegyveres szervek hivatásos állományú tagjainak szolgálati viszonyáról szóló törvény hatálya alá tartozó hivatásos állomány tagja,

f) a Magyar Honvédség hivatásos és szerződéses állományú katonáinak jogállásáról szóló törvény hatálya alá tartozó hivatásos és szerződéses állomány tagja,

g) a bírák jogállásáról és javadalmazásáról szóló törvény hatálya alá tartozó foglalkoztatott,

h) az igazságügyi alkalmazottak szolgálati jogviszonyáról szóló törvény hatálya alá tartozó alkalmazott,

i) a legfőbb ügyész, az ügyészek és más ügyészségi alkalmazottak jogállásáról és az ügyészi életpályáról szóló törvény hatálya alá tartozó foglalkoztatott,

j) a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi XXXI. törvény 66/G. §-a szerinti hivatásos nevelőszülő,

k) a polgármesteri tisztség ellátásának egyes kérdéseiről és az önkormányzati képviselők tiszteletdíjáról szóló törvény hatálya alá tartozó főállású polgármester,

l) az állam többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságnál munkavégzésre irányuló jogviszonyban foglalkoztatott személy;

8. *lakáshitel-szerződés*: magyarországi lakóingatlanra alapított jelzálogjog - ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is - fedezete mellett a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 2. számú melléklet III. Egyéb meghatározások 4. pontja szerinti fogyasztó és pénzügyi intézmény által kötött hitel- vagy kölcsönszerződés;

9. *lakóingatlan*: lakás céljára létesített és az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan - ha arra használatbavételi engedélyt adtak ki - a hozzá tartozó földrészlettel, továbbá az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként feltüntetett lakó-, illetőleg gazdasági épület, épületrészlet és az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó föld együttese;

9a. *legmagasabb árfolyam*: svájci frank esetén a 270 HUF/CHF, euró esetén a 340 HUF/EUR, japán jen esetén a 3,3 HUF/JPY;

9b. *mentesített követelésrész*: a devizakölcsön aktuális törlesztőrészletének a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a rögzített árfolyam feletti - de legfeljebb a legmagasabb árfolyammal számolt - összegéből az aktuális törlesztőrészlet kamat- és kamatjellegű díj vagy költség arányával megegyező mértékben számított ügyleti kamat vagy bármilyen más - késedelmi kamatnak nem minősülő - kamatjellegű díj vagy költség jogcímén számítható követelésrész;

10. *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;

11. *rögzített árfolyam*: a devizakölcsön törlesztése körében a pénzügyi intézmény által a forinttal szemben alkalmazott átváltási árfolyam;

12. *rögzített árfolyam alkalmazási időszaka*: azon időszak, amely alatt a pénzügyi intézmény a devizakölcsön törlesztési kötelezettség hiteladóst terhelő hányadának meghatározása során a rögzített árfolyamot alkalmazza, és a keletkező különbözetre gyűjtőszámlahitelt folyósít;

13. *természetes személy*:

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

b) 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 2007. évi I. törvény szerint - Magyarország területén gyakorolja, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény szerint bejelentett lakóhellyel rendelkezik,

c) a harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvényben (a továbbiakban: Tv.) foglaltak szerint bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik,

d) a hontalan, ha a Tv.-ben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el.

(2) A pénzügyi intézmény a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt svájci frank esetén a 180 HUF/CHF, euró esetén a 250 HUF/EUR, japán jen esetén a 2,5 HUF/JPY árfolyamot alkalmaz. A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka

a) kezdő időpontja a felek által kötött, a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeretszerződés alapján a hiteladós által tett, közjegyzői okiratba foglalt tartózáselismerő nyilatkozat pénzügyi intézmény részére történő átadás időpontját követő, a devizakölcsön törlesztésére vonatkozó soron következő második törlesztési esedékességi nap,

b) záró időpontja a kezdő időponttól számított 60 hónap vagy - amennyiben az korábbi időpontra esik - a devizakölcsön végső lejáratának időpontja, de legkésőbb 2017. június 30. napját megelőző utolsó törlesztés

esedékességi napja, amennyiben a hiteladós devizakölcsönből eredő - a rögzített árfolyam figyelembevételével fennálló - tartozása megfizetésével 90 napot meghaladó késelemben esik, akkor a késelem 91. napja, amennyiben pedig a fedezeti ingatlannal szemben megindított végrehajtási eljárás miatt a devizakölcsönt és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést a hitelező felmondta, a felmondás napja.

(3) Amennyiben a hitelező a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény alapján összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozik, akkor a 6-9. §-ban foglaltak alkalmazása során az összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozó hitelezők egyetlen hitelezőnek minősülnek.

(4) A (2) bekezdés *b)* pontjában, a 2. § (3) bekezdésében és a 3. § (1) bekezdés *a)* pontjában foglaltak alkalmazása során devizakölcsönből eredő tartozásnak minősül az életbiztosítási szerződéssel kombinált devizakölcsön esetén az életbiztosítási szerződésben, a lakás-előtakarékossági szerződéssel kombinált devizakölcsön esetén a lakás-előtakarékossági szerződésben vállalt, lejárt és nem teljesített fizetési kötelezettségből eredő tartozás is.

2. Állami szerepvállalás

2. § (1) Ha a pénzügyi intézmény a kezességvállalás iránt igényt jelentett be, a Magyar Állam az (1a) bekezdésben meghatározott eltéréssel

a) készfizető kezesként felel - a mentesített követelésrész kivételével - a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 100%-áért, ha a pénzügyi intézmény a devizakölcsönt és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést az 1. § (2) bekezdésében meghatározott időszakban a 2. § (3) bekezdés *a)* pontjában meghatározott okból felmondta,

b) egyszerű kezesként felel a gyűjtőszámlahitelből eredő, legfeljebb a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjában fennálló tartozások 25%-áért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően.

(1a) Ha a gyűjtőszámlahitelhez a 4. § (4a) bekezdése szerinti állami kezességvállalás kapcsolódik, az (1) bekezdés alapján vállalt kezesség kizárólag a 4. § (4a) bekezdés alapján vállalt kezességgel nem fedezett gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások tekintetében érvényesíthető.

(2) A kezességvállalásért a gyűjtőszámlahitelt nyújtó pénzügyi intézmény a Magyar Állam részére kezességvállalási díjat fizet. A pénzügyi intézmény a kezességvállalási díjat semmilyen módon nem háríthatja át a hiteladósra. Az Európai Unió állami támogatási szabályainak való megfelelés érdekében a kezességvállalási díj támogatástartalmat nem tartalmaz, mértékét, számításának és megfizetésének módját kormányrendelet határozza meg.

(3) A kezesség érvényesítésére a pénzügyi intézmény akkor jogosult, ha

a) a készfizető kezesség esetén a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény a hiteladós 90 napot meghaladó fizetési késedelme vagy a fedezeti ingatlannal szemben megindított végrehajtás miatt a devizakölcsönt és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést felmondta,

b) az egyszerű kezesség esetén a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően a pénzügyi intézmény a hiteladós 90 napot meghaladó fizetési késedelme vagy a fedezeti ingatlannal szemben megindított végrehajtás miatt a devizakölcsönt és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést felmondta és a követelés nem térült meg bírósági végrehajtás útján vagy a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésével, és ezen eljárások a követelés behajthatatlansága miatt fejeződtek be, vagy kerültek felfüggesztésre.

(4) A pénzügyi intézmény a kezesség érvényesítését a jogosultsága megnyílásától számított 180 napon belül kezdeményezheti az állami adóhatóságnál.

(5) Ha a kezesség érvényesítése vagy a tartozás behajtása során az állami adóhatóság megállapítja, hogy a természetes személy a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötése során hamisított, valótlan tartalmú irattal, nyilatkozattal megtévesztette a pénzügyi intézményt, akkor a természetes személynek a kezesség érvényesítésekor kifizetett összeg 150%-át kell megfizetnie.

2/A. § (1) A pénzügyi intézmény által a hiteladóssal szemben a 4. § (1) bekezdés *f)* pont *fa)* alpontja szerint nem érvényesíthető mentesített követelésrész fele összegét a magyar állam naptári negyedévenként utólag megtéríti a pénzügyi intézmény részére.

(2) Amennyiben a pénzügyi intézmény által alkalmazott törlesztési árfolyam a legmagasabb árfolyamot meghaladja, a legmagasabb árfolyamot meghaladó árfolyam miatt a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt felmerült, a legmagasabb árfolyamot meghaladó törlesztési kötelezettséget a Magyar Állam naptári negyedévenként utólag a pénzügyi intézmény részére teljes mértékben megtéríti.

(3) A mentesített követelésrészhez, valamint a legmagasabb árfolyamot meghaladó árfolyam miatti törlesztési kötelezettség megtérítéséhez a pénzügyi intézmény kamatot nem érvényesíthet.

3. A gyűjtőszámlahitel részletes szabályai

3. § (1) Gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötését a hiteladós 2012. év december hónap 31. napjáig írásban kezdeményezheti a devizakölcsön tekintetében hitelezőnek minősülő pénzügyi intézménynél, ha legkésőbb a gyűjtőszámlahitel első folyósításáig megfelel a következő feltételeknek:

- a) a hiteladós devizakölcsönből származó fizetési késedelme nem haladja meg a 90 napot,
- b) a hiteladós nem áll fizetéskönnyítő program hatálya alatt, illetve az ilyen programban való részvételét legkésőbb a rögzített árfolyam alkalmazási időszak kezdő időpontjára megszünteti,
- c) a devizakölcsönnek a folyósításkor alkalmazott árfolyamon számított forint összege nem haladta meg a 20 millió forintot,
- d) amennyiben a devizakölcsön fedezetül szolgáló lakóingatlant több pénzügyi intézmény által alapított jelzálogjog terheli, e zálogjog által biztosított valamennyi követelés tekintetében nem áll fenn 90 napot meghaladó késedelem, és
- e) a devizakölcsön fedezetül szolgáló lakóingatlanra vezetett végrehajtás nincs folyamatban,
- f) a pénzügyi lízingszerződésre vonatkozó szerződést a felek 2011. december 15. napja előtt kötötték.

(2) A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a hiteladós nem állhat más állami fizetéskönnyítő program hatálya alatt.

(3) A hiteladós jogosult valamennyi, e törvény feltételeinek megfelelő devizakölcsönéhez kapcsolódóan gyűjtőszámlahitelre vonatkozó kérelmet benyújtani.

(4) A pénzügyi intézmény gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést köt a hiteladóssal, ha a hiteladós kezdeményezi annak megkötését és megfelel az e törvényben meghatározott feltételeknek. Gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésére minden olyan pénzügyi intézmény jogosult, amelyre e törvény és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály hatálya kiterjed. A pénzügyi intézmény köteles mindent megtenni annak érdekében, hogy a hiteladós hiánytalan kérelmének átvételétől számított 60 napon belül a hitelkeret-szerződés megkötésre kerüljön. A pénzügyi intézmény a nem közsférában dolgozó lakáscélú devizakölcsönrel - ideértve a pénzügyi lízinget is - rendelkező hiteladós kérelmét 2012. június 1-től, a nem közsférában dolgozó és nem lakáscélú devizakölcsönrel rendelkező hiteladós kérelmét 2012. szeptember 1-től köteles befogadni azzal, hogy a kérelmet a pénzügyi intézmény korábbi időpontban is befogadhatja.

4. § (1) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésnek a következő feltételeknek kell megfelelnie:

a) a rögzített árfolyam alkalmazási időszakának záró időpontjáig a pénzügyi intézmény a hiteladós devizakölcsönből eredő bármely fizetési kötelezettségének teljesítése esetén, annak tényleges elszámolásakor a pénzügyi intézmény által alkalmazott törlesztési árfolyam és a rögzített árfolyam közötti különbség forint összegét, a teljesítés elszámolásával egyidejűleg a gyűjtőszámlahitelből történő folyósítással biztosítja,

b) a pénzügyi intézmény a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből eredő fizetési kötelezettséget a hiteladóssal szemben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjáig nem állapít meg, ezt követően a záró időpontban fennálló gyűjtőszámlahitel-tartozás alapulvételével az annuitás szabályai szerint havi törlesztési kötelezettséget állapít meg,

c) a gyűjtőszámlahitel háromhavonta tőkésíthető, három hónapos kamatperiódusra meghatározott ügyleti kamata nem haladhatja meg

ca) a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjáig a kamatperiódus kezdő időpontjával érintett hónap első napján érvényes 3 havi BUBOR mindenkor aktuális mértékét,

cb) a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően a futamidő végéig a pénzügyi intézmény által a kapcsolódó devizakölcsön céljával azonos célra nyújtott forinthez meghatározott piaci kamat mértékét,

d) a hitelbírálat során, valamint a szerződésszerű teljesítése esetén az ügyleti kamaton kívül egyéb járulék és díj jogcímén fizetési kötelezettséget a pénzügyi intézmény a hiteladóssal szemben nem érvényesíthet,

e) amennyiben a hiteladósnak a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka kezdő időpontjában a devizakölcsönből eredően 90 napot meg nem haladó késedelmes tartozása áll fenn, e tartozás teljes összegének - a kezdő időpontban érvényes hitelezői törlesztési árfolyam alkalmazásával megállapított - forint ellenértékét a hiteladós a kezdő időpontban a gyűjtőszámlahitel terhére végrehajtott folyósítással megfizeti,

f) a gyűjtőszámlahitel terhére folyósított összegből

fa) a mentesített követelésrészt, valamint

fb) a legmagasabb árfolyamot meghaladó árfolyam miatt felmerülő törlesztési kötelezettség teljes összegét a pénzügyi intézmény a hiteladóssal szemben nem jogosult érvényesíteni.

(1a) A közsférában dolgozó a gyűjtőszámlahitele ügyleti kamatát illetően kormányrendeletben meghatározott módon kamattámogatásra jogosult.

(2) A devizakölcsön-szerződésnek a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésére tekintettel történő módosításáért a pénzügyi intézmény a hiteladóssal szemben semmilyen költséget nem érvényesíthet.

(3) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésével egyidejűleg a felek a devizakölcsönre vonatkozó kölcsönszerződést írásban úgy módosítják, hogy

a) hiteladós a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a törlesztési kötelezettségét a rögzített árfolyam alkalmazásával megállapított törlesztőösszeg erejéig saját erőből, az azt meghaladó törlesztési kötelezettségét a gyűjtőszámlahitel terhére folyósított kölcsönből fizeti,

b) amennyiben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény által alkalmazott tényleges törlesztési árfolyam a rögzített árfolyamnál alacsonyabb, a hiteladós akkor is a rögzített árfolyamon teljesíti a havi törlesztési kötelezettségét azzal, hogy a többletbefizetést a gyűjtőszámlahitel törlesztéseként kell elszámolni,

c) amennyiben a hiteladósnak a gyűjtőszámlahitelből eredően sem tőke-, sem kamattartozása nem áll fenn, a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a tényleges törlesztési árfolyam és a rögzített árfolyam közül az alacsonyabbat kell a devizakölcsön törlesztése során alkalmazni,

d) a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésben meghatározott súlyos szerződésszegés esetén a pénzügyi intézményt megillető felmondási jog a devizakölcsönre vonatkozó kölcsönszerződés pénzügyi intézmény általi felmondását is megalapozza.

(4) A devizakölcsön fedezetül szabályszerűen alapított lakóingatlant terhelő jelzálogjog - a zálogszerződés módosítása nélkül, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett követelés és járulékai erejéig - kiterjed a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből származó követelés biztosítására is. Ha a hitelkövetelés kötelezettje és a zálogtárgy tulajdonosa különböző személy, ez utóbbi kifejezett írásbeli hozzájárulását is be kell szerezni.

(5) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés végső lejáratára nem lehet korábbi, mint a devizakölcsön végső lejáratára. A pénzügyi intézmény a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés futamidejét - a hiteladós életkorát is figyelembe véve - úgy határozza meg, hogy annak visszafizetése a devizakölcsön törlesztőrészletét is figyelembe véve aránytalanul magas havi törlesztési terhet a hiteladós számára ne jelentsen. Az aránytalanul magas havi törlesztési terhet mértékét kormányrendelet határozza meg.

(6) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésben meghatározott, e törvényben nem szabályozott feltételeket a futamidő alatt a felek szabadon módosíthatják, amely az állami kezességvállalás érvényességét nem érinti.

(7) A hiteladós a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt jogosult - a kezdő időponttól számított 36. hónapot követően, de legkésőbb a záró időpontot megelőző 2. törlesztés esedékességéig - egyoldalú írásbeli nyilatkozatával a rögzített árfolyam alkalmazásának megszüntetését a pénzügyi intézménynél kezdeményezni. Ilyen kezdeményezés esetén a pénzügyi intézmény a kérelem kézhezvételét követő 30 nap utáni első esedékességtől a rögzített árfolyam alkalmazását megszünteti.

5. § (1) Ha a hiteladós előtörlesztést teljesít, az előtörlesztett összeget - amennyiben a devizakölcsönből eredő tartozása a hiteladósnak még fennáll - a devizakölcsön előtörlesztéseként kell elszámolni. A pénzügyi intézmény a devizakölcsönre vonatkozó teljes előtörlesztést abban az esetben fogadja el, ha az előtörlesztett összeg a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeretszerződésből eredő tartozás teljes megfizetését is fedezi. A devizakölcsön részleges vagy teljes előtörlesztésére - törvény eltérő rendelkezése hiányában - annak tényleges elszámolásakor a pénzügyi intézmény által alkalmazott törlesztési árfolyamon kerülhet sor.

(2) A devizakölcsön fedezetül kikötött, ingatlanon alapított jelzálogjog törlésére vonatkozó engedélyt a pénzügyi intézmény akkor köteles kiadni a zálogkötelezetteknek, ha a hiteladós a devizakölcsönből és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből eredő tartozását maradéktalanul megfizette.

(3) A pénzügyi intézmény devizakölcsönre és a hozzá kapcsolódó gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést kizárólag együtt mondhatja fel.

4. A lakáshitelek fedezetül szolgáló lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendje

6. § A hitelező 2011. október 1-jétől 2014. december 31-éig csak annak a fedezeti ingatlanok a kényszerértékesítését kezdeményezheti, amelyet ilyen célra e törvény szerint kijelölt.

7. § (1) A hitelező által a megyében, fővárosban kényszerértékesítésre negyedévenként kijelölt fedezeti ingatlanok számának a hitelezőnek a megyében, fővárosban a tárgynegyedév első napján meglévő összes fedezeti ingatlana számához viszonyított aránya nem haladhatja meg az e törvény 1. mellékletében az adott megyére, fővárosra meghatározott kényszerértékesítési kvótát. Ha a kényszerértékesítési kvóta alapján e törvény szerint kényszerértékesítésre kijelölhető fedezeti ingatlanok száma tört szám, a tört számot követő egész számnak megfelelő számú fedezeti ingatlan jelölhető ki kényszerértékesítésre.

(2) A tárgynegyedév első napján meglévő fedezeti ingatlanként nem lehet figyelembe venni azt a fedezeti ingatlant, amelyet a hitelező (jogelődje) a megelőző negyedévekben kényszerértékesítésre már kijelölt, vagy amelynek az 1. § (1) bekezdés 7. pont *b)* alpontja szerinti kényszerértékesítését a törvény hatályba lépése előtt kezdeményezte.

(3) Ha a hitelező a lakáshitel-szerződésből eredő követelést olyan személyre vagy szervezetre engedményezi, akinek a tevékenységének ellenőrzése nem tartozik a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének (a továbbiakban: Felügyelet) hatáskörébe, az e követelést biztosító zálogjoggal terhelt, kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti ingatlan a kijelölést követő valamennyi negyedévben beleszámítandó az adott megyében, fővárosban kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti ingatlanok számába.

8. § (1) A hitelező minden tárgynegyedév első napján megyei, fővárosi szinten megállapítja az összes fedezeti ingatlanának a számát és a 7. §-ban foglaltak szerint kijelöli azokat, amelyek tekintetében kényszerértékesítést kezdeményez.

(2) A kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti ingatlan kényszerértékesítését a hitelezőnek a tárgynegyedév végéig kezdeményeznie kell, kivéve, ha a hitelező pénzügyi intézmény a lakáshitel fedezetül szolgáló lakóingatlan tulajdonjogának - a hitelszerződésből eredő kötelezettségeinek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény szerinti - átruházásához hozzájárult.

(3) Ha a fedezeti ingatlan kényszerértékesítésére vagy kényszerértékesítésének kezdeményezésére utóbb a lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás megszűnése miatt nem kerül sor, a hitelező ehelyett - az e törvényben foglalt feltételeknek megfelelő - másik fedezeti ingatlant jelölhet ki kényszerértékesítésre a kényszerértékesítési kvótát meghaladóan.

9. § (1) A hitelező a fedezeti ingatlanok kényszerértékesítésre történt kijelöléséről a tárgynegyedév 15. napjáig a következő adatok közlésével tájékoztatja a Felügyeletet:

a) a megyében, fővárosban a tárgynegyedév első napján meglévő összes fedezeti ingatlanának száma,

b) a kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti ingatlanok fekvése (település megnevezése), helyrajzi száma, lakáshitel-szerződésben meghatározott (ilyen szerződési feltétel hiányában a hitelfolyósításkori) forgalmi értéke és alapterülete ingatlanonkénti bontásban.

(2) Az a hitelező, akinek a tevékenységének ellenőrzése nem tartozik a Felügyelet hatáskörébe, az (1) bekezdés szerinti adatszolgáltatást a fogyasztóvédelmi hatóság részére teljesíti.

(3) A fogyasztóvédelmi hatóság jogosult eljárni a (2) bekezdés szerinti hitelezőkkel szemben a kényszerértékesítési kvótára vonatkozó szabályok (6-8. §) és a (2) bekezdés megsértése esetén. A fogyasztóvédelmi hatóság a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény (a továbbiakban: Fgytv.) szabályai szerint jár el. E rendelkezések az Fgytv. alkalmazásában fogyasztóvédelmi rendelkezések.

10. § (1) A kötelezett által lakott, lakáshitel-szerződésből eredő tartozást biztosító zálogjoggal terhelt lakóingatlan a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 257. § (2) és (3) bekezdése szerinti megállapodás alapján, a Ptk. 257. és 258. § alkalmazásával 2011. október 1-jéig csak akkor értékesíthető és tehető közzé az árverési hirdetmény az állami adóhatóság által üzemeltetett elektronikus árverési felületen, ha

a) a kötelezett az állami adóhatóságnál személyesen megtett és írásba foglalt nyilatkozatában az értékesítéshez hozzájárult, vagy

b) a zálogjog olyan lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozást biztosít, amely esetében a hitelösszeg a hitelfolyósításkor meghaladta a 20 millió Ft-ot, a lakóingatlan lakáshitel-szerződésben meghatározott forgalmi értéke (vagy ha a lakáshitel-szerződés erről nem rendelkezett, a hitelfolyósításkori forgalmi értéke) pedig a 30 millió Ft-ot.

(2) A kötelezett az (1) bekezdés *a)* pontja szerinti nyilatkozatát az árverési hirdetmény közzétételét követően nem vonhatja vissza.

(3) Az (1) bekezdés *b)* pontja szerinti esetben a hitelező által a megyében, fővárosban 2011. július 1-jétől 2011. október 1-jéig értékesítésre kijelölt lakóingatlanok számának a hitelezőnek a megyében, fővárosban a tárgynegyedév első napján meglévő, az (1) bekezdés *b)* pontja szerinti összes lakóingatlana számához viszonyított aránya nem haladhatja meg a 2%-ot. Ha az értékesítésre kijelölhető lakóingatlanok száma tört szám, a tört számot követő egész számnak megfelelő számú lakóingatlan jelölhető ki értékesítésre.

(4) Ha a hitelező a lakáshitel-szerződésből eredő követelést olyan személyre vagy szervezetre engedményezi, akinek a tevékenységének ellenőrzése nem tartozik a Felügyelet hatáskörébe, az e követelést biztosító zálogjoggal terhelt, értékesítésre kijelölt (1) bekezdés *b)* pontja szerinti lakóingatlan a kijelölést követő valamennyi negyedévben beleszámítandó az adott megyében, fővárosban kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti ingatlanok számába.

(5) Az értékesítésre kijelölt (1) bekezdés *b)* pontja szerinti lakóingatlan értékesítését a hitelezőnek 2011. október 1-jéig kezdeményeznie kell.

(6) Ha az (1) bekezdés *b*) pontja szerinti lakóingatlan értékesítésére vagy értékesítésének kezdeményezésére utóbb a lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás megszűnése miatt nem kerül sor, a hitelező ehelyett másik, az (1) bekezdés *b*) pontja szerinti lakóingatlant jelölhet ki értékesítésre.

(7) A hitelező az (1) bekezdés *b*) pontja szerinti lakóingatlanok értékesítésre történt kijelöléséről 2011. július 15. napjáig a következő adatok közlésével tájékoztatja a Felügyeletet:

a) a megyében, fővárosban 2011. július 1. napján meglévő összes (1) bekezdés *b*) pontja szerinti lakóingatlanának száma,

b) az értékesítésre kijelölt (1) bekezdés *b*) pontja szerinti lakóingatlanok fekvése (település megnevezése), helyrajzi száma, lakáshitel-szerződésben meghatározott (ilyen szerződési feltétel hiányában a hitelfolyósításkori) forgalmi értéke és alapterülete lakóingatlanonkénti bontásban.

(8) Az a hitelező, akinek a tevékenységének ellenőrzése nem tartozik a Felügyelet hatáskörébe, a (7) bekezdés szerinti adatszolgáltatást a fogyasztóvédelmi hatóság részére teljesíti.

(9) A fogyasztóvédelmi hatóság jogosult eljárni a (8) bekezdés szerinti hitelezőkkel szemben a (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén. A fogyasztóvédelmi hatóság az Fgytv. szabályai szerint jár el. E rendelkezések az Fgytv. alkalmazásában fogyasztóvédelmi rendelkezések.

4/A. A fizetési kötelezettséget tartósan nem teljesítő devizakölcsön-adósok devizakölcsön-szerződése alapján fennálló fizetési kötelezettségének forintra váltása

10/A. § (1) A devizakölcsön tekintetében hitelezőnek minősülő pénzügyi intézmény 2012. augusztus 31-ig köteles a még fel nem mondott devizakölcsön-szerződés - ide nem értve a pénzügyi lízingszerződést - alapján fennálló, vagy abból eredő teljes követelést, illetve még fel nem mondott pénzügyi lízingszerződés esetén a teljes fennálló finanszírozási összeget és maradványértéket a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett, 2012. május 15. és 2012. június 15. között irányadó középárfolyamok átlagán forintban fennálló követelésre átváltani, ha

a) a forintban fennálló követelésre történő átváltásra korábban még nem került sor,

b) a devizakölcsön-szerződés megkötésekor a fedezetül szolgáló (a kölcsönszerződés alapján jelzáloggal terhelt), illetve a pénzügyi lízingszerződés tárgyát képező ingatlan, több ingatlan esetén az ingatlanok együttes értéke nem haladta meg a 20 millió forintot,

c) a követelésből legalább 78 ezer forint összegű esedékessé vált rész tekintetében a hiteladós késedelme 2011. szeptember 30-án már meghaladta a kilencven napot, és azóta is folyamatosan fennáll,

d) a devizakölcsön-szerződés alapján jelzáloggal terhelt ingatlanra, több ingatlan esetén egyik ingatlanra sincs az ingatlan-nyilvántartásban végrehajtási jog bejegyezve, és

e) a hiteladós a pénzügyi intézmény részére 2012. május 15-ig írásban nyilatkozik arról, hogy a késedelembe esésének oka a fizetőképességében beállott jelentős, igazolható romlás volt.

(2) A pénzügyi intézmény a forintra történő átváltás napján köteles a fennálló, értékvesztés, illetve céltartalék figyelembe vétele nélkül megállapított követelése - ideértve különösen a már esedékessé vált kamatot, költséget és díjat is - értékének 25%-át elengedni.

(3) A még fel nem mondott devizakölcsön-szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettség forintra történő átváltására vonatkozó szerződésmódosításra a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 210/B. §-ában foglaltakat is alkalmazni kell azzal, hogy a pénzügyi intézmény a hiteladós (1) bekezdés *e*) pontja szerinti nyilatkozata esetén jogosult a szerződés - futamidőt nem érintő - módosítására.

(4) A pénzügyi intézmény az (1) bekezdés *a*)-*d*) pontjában foglalt feltételeknek megfelelő hiteladóst postai úton vagy más, a szerződésben meghatározott tartós adathordozón 2012. április 15-ig köteles értesíteni a forintra történő átváltás, valamint a tartozás egy része elengedésének lehetőségéről azzal, hogy az (1) bekezdés *e*) pontja szerinti nyilatkozatát tegye meg. A pénzügyi intézmény az értesítésben tájékoztatja az ügyfelet a szerződés (3) bekezdés szerinti módosítását követően fennálló tartozás várható mértékéről, várható törlesztőrészletről, valamint arról, hogy az (1) bekezdés *e*) pontja szerinti nyilatkozat megadásával a hiteladós hozzájárul a kölcsönszerződése módosításához.

(5) A forintra történő átváltással, valamint a követelés 25%-ának elengedésével összefüggésben a pénzügyi intézmény a hiteladóssal szemben díjat, költséget nem számíthat fel.

5. Záró rendelkezések

11. § Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza

a) a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó állami kezesség mértékét, számításának és megfizetésének módját, valamint érvényesítésének eljárási szabályait,

b) a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés esetén az aránytalanul magas havi törlesztési teher mértékét,

c) a mentesített követelésrész magyar államot terhelő része, valamint a legmagasabb árfolyam meghaladása miatt a pénzügyi intézményt megillető megtérítés törvényben nem szabályozott feltételeit, valamint elszámolását,

d) a közszférában dolgozók gyűjtőszámlahitele kamattámogatásának, valamint az egyszeri, vissza nem térítendő támogatásának részletes szabályait.

12. § (1) E törvény - a (2)-(4) bekezdésben meghatározott kivételekkel - 2011. június 30-án lép hatályba.

(2) A 10. § és a 17. § 2011. július 1-jén lép hatályba.

(3) A 2-5. §, a 15. § és a 16. § a kihirdetést követő 45. napon lép hatályba.

(4) A 6-9. § 2011. október 1-jén lép hatályba.

12/A. § A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény módosításáról szóló 2011. évi CXVI. törvény 1. §-ával megállapított 1. § (1) bekezdés 1. pont c) alpontjában, 1. § (1) bekezdés 4. pontjában, 1. § (2) bekezdés b) pontjában, 2. §-ával megállapított 2. § (1a) bekezdésében, valamint 3. §-ával megállapított 4. § (4a) bekezdésében foglaltakat az e rendelkezések hatálybalépését megelőzően kötött gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésre és devizakölcsön-szerződésre, valamint devizakölcsön-szerződés módosításra is alkalmazni kell.

12/B. § (1) A devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény módosításáról szóló 2012. évi XVI. törvény (a továbbiakban: Módtv.) hatálybalépésekor már megkötött és fel nem mondott, e törvényben meghatározott feltételeknek megfelelő gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - 2012. év június 1. napjával a Módtv.-ben megállapított rendelkezések szerint a törvény erejénél fogva módosul. A szerződés módosulása esetén az 1. § (2) bekezdés b) pontja szerinti 60 hónap a Módtv. hatálybalépésétől számítandó.

(2) Az (1) bekezdés szerint történő módosulásról a pénzügyi intézmény az érintett hiteladóst postai úton vagy más, a szerződésben meghatározott tartós adathordozón 2012. év április 30. napjáig értesíti azzal, hogy a hiteladós 2012. év május 15. napjáig írásban kezdeményezheti a pénzügyi intézménynél, hogy a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeretszerződésére a Módtv. hatálybalépését megelőző napon hatályos rendelkezéseket alkalmazzák. A hiteladós kezdeményezése esetén a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeretszerződés nem módosul, arra e törvénynek a Módtv. hatálybalépését megelőző napon hatályos szabályait kell alkalmazni.

(3) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésről szóló közjegyzői okiratot vagy a magánokiratba foglalt ilyen szerződés alapján a hiteladós által tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tartalmazó közjegyzői okiratot - a szerződés (1) bekezdése szerint történő módosulása esetén - a pénzügyi intézmény csak a módosult szerződéssel összhangban kérheti végrehajtási záradékkal ellátni.

13. § A 2. § szerinti kezességvállalás iránti igényt a pénzügyi intézmény a 2. § (2) bekezdés szerinti kormányrendelet hatálybalépését követő 15 napon belül írásban bejelenti az államháztartásért felelős miniszternek.

13/A. § Amennyiben a közszférában dolgozó a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 2011. december 30-án hatályos 200/B. §-a szerinti végtörlesztésre jogosult volt, erre vonatkozóan 2011. december 30-ig írásbeli igénybejelentést tett, és ezen igényéről munkáltatóját is tájékoztatta, valamint 2012. július 1-jéig gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést köt, részére a magyar állam egyszeri, vissza nem térítendő támogatást nyújt, amelynek mértéke 2012. február 1-je és a rögzített árfolyam alkalmazási időszakának kezdete - de legkésőbb a 2012. júliusában fizetendő törlesztőrészlet esedékessége - közötti időszak alatti ténylegesen megfizetett törlesztőrészlete és a Módtv. 1. § (5) bekezdése által megállapított 1. § (2) bekezdés szerinti rögzített árfolyam alapján fizetendő törlesztőrészlete közötti különbség. A támogatást a fennálló devizakölcsöntartozás előtörlesztésére kell a pénzügyi intézmény részére átutalni. A pénzügyi intézmény a vissza nem térítendő támogatás elszámolására tekintettel előtörlesztési díjat nem számíthat fel.

14. §

15-16. §

17. §

1. melléklet a 2011. évi LXXV. törvényhez

A megyékben és Budapesten negyedévenként alkalmazandó kényszerértékesítési kvóták

	A	B	C
1	terület	időszak	kényszerértékesítési kvóta
2	megyék, Budapest	2011. IV. negyedév	2%
3	megyék, Budapest	2012. I-IV. negyedév	3%
4	megyék, Budapest	2013. I-IV. negyedév	4%
5	megyék, Budapest	2014. I-IV. negyedév	5%