

TÁJÉKOZTATÓ

a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvényről

I) A NET programra vonatkozó jogszabály:

A Nemzeti Eszközkezelőre vonatkozó szabályokat a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény szabályozza.

A törvény 2012. január 1-jén fog hatályba lépni.

II) Mi a NET program lényege?

A NET program a kormány Otthonvédelmi Akciótervének keretein belül a leginkább rászorult hiteladósokon kíván segíteni. A program a három szereplő – hiteladós, hitelező, valamint a Magyar Állam – közös áldozatvállalásán alapul. Ennek keretében:

- a hiteladós lemond az ingatlan tulajdonjogáról, és bérlőként otthonában maradhat;
- A Magyar Állam megvásárolja a felajánlott ingatlant
- a hitelező elengedi a hiteladós fennmaradó tartozását.

III) Kinek segít a NET program?

A NET program azokon a leginkább rászorult hiteladósokon segít, akiket a kilakoltatás fenyeget, mivel a hitelező a szerződésüket már felmondta, és ingatlanukat kényszerértékesítésre kijelölte. A hitelezőnek törvényi kötelessége erről értesítenie a hiteladóst.

IV) A lakóingatlan állam általi megvásárlásának feltételei

Az Eszközkezelő abban az esetben vásárolja meg a hitelező által kényszerértékesítésre kijelölt ingatlant, ha a NET törvényben előírt feltételek mindegyike teljesül.

Az ingatlanra és a hitelre vonatkozó feltételek, amikről a bank nyilatkozik:

- a) az ingatlan forgalmi értéke a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor nem haladta meg Budapesten és a megyei jogú városokban a 15 millió forintot, egyéb településeken a 10 millió forintot;
- b) a hitelszerződés megkötésekor a banktól kapott kölcsön összege az ingatlan forgalmi értékének a 25 és 80 százaléka közé esett;
- c) a törvény hatályba lépésekor a hiteladós a lakáshitel-tartozását legalább 180 napja nem törleszti;
- d) a hitelszerződést 2009. december 30. előtt kötötték;
- e) a lakóingatlan az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként, lakásként vagy tanyaként szerepel;
- f) a jelzáloghitel mögött fedezetként csak a megvásárlásra felajánlott ingatlan szerepel.

A hiteladósra (vagy zálogkötelezettre) vonatkozó szociális feltételek, amiket a hiteladósnak kell igazolnia

- g) **a hiteladós vagy a vele egy háztartásban élő házastársa vagy élettársa aktív korúak ellátásában részesül, amelynek formája rendszeres szociális segély vagy foglalkoztatást helyettesítő támogatás;**
- h) a hiteladós, vagy a vele egy háztartásban élő házastársa vagy élettársa a háztartásban legalább kettő gyermeket nevel, akikre tekintettel családi pótlékra jogosult;
- i) a hiteladós állandó lakóhelye 2011. szeptember 28-án és azt követően folyamatosan a fedezetül felajánlott lakóingatlan;
- j) a hiteladósnak a megvásárlásra felajánlott ingatlanon kívül nincs más lakóingatlanon használati joga.

További feltétele a lakóingatlan állam általi megvásárlásának, hogy a hitelező pénzügyi intézmények hozzájáruljanak az adásvételhez, és elengedjék a hiteladós fennmaradó tartozását.

V) Az ügyintézés menete:

A programhoz azok csatlakozhatnak, akiknek az ingatlanát a hitelező kényszerértékesítésre kijelölte („kvótába tette”), és az ingatlanukra, a hitelükre, valamint a szociális helyzetükre vonatkozó törvényi feltételek egyidejűleg teljesülnek.

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.

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.

A szociális feltételek meglétét a hiteladósnak a hitelező bank fiókjában kell igazolnia, amihez mindössze az alábbi két igazolást kell beszereznie és a szándéknyilatkozathoz csatolnia:

- **A hiteladós (vagy a hiteladóssal egy háztartásban élő házastárs, illetve élettárs) rendszeres szociális segélyben, vagy foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesül. Ezt az önkormányzati jegyző igazolja.**
- A hiteladós (vagy a hiteladóssal egy háztartásban élő házastárs, illetve élettárs) legalább két gyermeket nevel, akik után családi pótlékra jogosult. Ezt a Magyar Államkincstár igazolja.

Az eljárás során az Eszközkezelő akkor veszi fel a kapcsolatot a hiteladóssal, amikor már minden jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény

- jóváhagyta azt, hogy a tulajdonjog a Magyar Államhoz kerüljön;
- elfogadta az Eszközkezelő által fizetendő vételárat;
- lemondott a hiteladóssal szemben fennálló minden további követeléséről.

Az Eszközkezelőhöz az ügyet a hitelező továbbítja.

A Magyar Állam nevében az Eszközkezelő minden olyan ingatlant megvásárol, amelynek eladásához a hitelező pénzügyi intézmények hozzájárultak. Az Eszközkezelő ennek érdekében felveszi a kapcsolatot a hiteladóssal, időpontot egyeztet vele, hogy a lakóingatlant leltárba vegye, valamint, hogy megkössék az adásvételi szerződést és bérleti szerződést. Ennek eredményeképpen a hiteladós mint bérlő továbbra is az otthonában maradhat, úgy hogy az Eszközkezelőtől határozatlan időtartamra bérlő az ingatlant havi bérleti díj megfizetése ellenében.

VI) Az ingatlan vételárának meghatározása:

Az Eszközkezelő az alábbi vételáron vásárolja meg a hiteladós ingatlanát:

A jelzáloghitel szerződéskor 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.

VII) A bérleti szerződéssel és a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos tudnivalók:

- határozatlan időtartamú bérleti szerződés
- kauciót nem kell letenni, kivéve, ha a pénzintézet kielégítését követően a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. által fizetett vételárból fennmarad (ebben az esetben a kaució mértéke legfeljebb 6 havi bérleti díj)
- albérletbe nem adható ki az ingatlan
- a lakóingatlan fenntartásának költségei-, ideértve az állagmegóváshoz szükséges költségeket is, a bérlőt terhelik

A bérelt lakóingatlanban kizárólag

- az adós / zálogkötelezett, a továbbiakban, mint bérlő
- a bérlő házastársa vagy élettársa
- a bérlő házastársa vagy élettársa által-, családi pótlékra jogosító nevelt gyermeke

lakhat életvitelszerűen.

Bérleti díj

A Kormány rendeletben kívánja szabályozni, a bérlő szociális helyzetét figyelembe véve. Feltehetően 2012. januárjában lesz róla több információ.

IX) Visszavásárlási joggal kapcsolatos tudnivalók

A törvény alapján a hiteladóst a lakóingatlanra visszavásárlási jog illeti meg az alábbi feltételekkel:

- a Nemzeti Eszközkezelő Zrt.-vel kötött adásvételi szerződés megkötését követő
- 6. hónaptól 24. hónapig gyakorolható,
- amennyiben az ingatlan tulajdonjoga a települési önkormányzathoz került, a visszavásárlási jog a települési önkormányzattal szemben is gyakorolható,
- a visszavásárlási jog megszűnik, ha a bérleti jogviszony megszűnik.

Amennyiben a bérlő nem él visszavásárlási jogával, az ingatlanban továbbra is maradhat bérlőként.

A visszavásárlási ár:

- a jelzálogszerződésben meghatározott hitel összege csökkentve a
- a NET-programba lépésig kifizetett tőketörlesztő részek összegével,

vagy

- a Nemzeti Eszközkezelő által fizetett vételár és
- a bérleti jogviszony időtartama alatt számított jegybanki alapkamat összege

közül a magasabb érték.

X) Zálogkötelezetre vonatkozó szabályok:

Abban az esetben, ha nem a hiteladós tulajdonában van a jelzáloghitel-szerződés fedezetéül szolgáló ingatlan, abban az esetben a hiteladósnak a zálogkötelezettel együtt kell az ingatlan megvásárlását kezdeményeznie.

Az ingatlant abban az esetben is megvásárolja az Eszközkezelő, ha a szociális feltételeknek a jelzálogjogosult felel meg. Ebben az esetben az Eszközkezelő a bérleti szerződést a zálogkötelezettel köti meg.

XI) Díjak, adók, illetékek:

A hiteladóst az ügyintézés során nem terheli semmilyen díj, illeték és adófizetési kötelezettség.

XII) Fogalmak:

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 mindenkori 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. A törvény százalékosan határozza meg, hogy mennyi ingatlanról történhet meg a végrehajtás. Az úgynevezett kényszerértékesítési kvóta alapján a bankok 2011-ben az összes fedezeti ingatlanuk két százalékát, 2012-ben három, 2013-ban négy, 2014-ben pedig öt százalékát adhatják át kényszerértékesítésre. A kényszerértékesítési kvótába az ingatlanokat a pénzügyi intézmények minden negyedév első hónapjának 15-éig jelölik ki.

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. *(Ez azt jelenti, hogy nem magyarországi székhellyel rendelkező pénzügyi intézmény által nyújtott jelzáloghitel esetében is megvásárolhatja az állam az ingatlant, ha a többi feltétel fennáll),*

h) *szociálisan rászorult személy*: aki a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény alapján aktív korúak ellátásában részesül, amely rendszeres szociális segély és foglalkoztatást helyettesítő támogatás lehet.

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 - Magyarország 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.

XIII) NET-program tájékoztatás

Az Eszközkezelő az érdeklődők számára az alábbi, kedvezményesen hívható kék számon fog tájékoztatást nyújtani a törvényi feltételekről:

06-40-100-444

Konkrét ügyekben a bankfiókok előreláthatólag 2012 januárjának második felében tudnak majd információval szolgálni.