

## 2009. évi XLVIII. törvény

### a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok védelme érdekében szükséges egyes törvénymódosításokról<sup>1</sup>

1. § A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítéstükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény a 85/E. §-t követően a következő alcímmel és 85/F. §-sal egészül ki:

„A települési önkormányzat elővásárlási joga lakóingatlan kényszerértékesítése során

85/F. § (1) A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. §-ának (3) és (4) bekezdése szerinti lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - az (5) bekezdésben foglalt kivétellel - a beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlan bírósági és közigazgatási végrehajtási árverése, valamint nyilvános pályázati értékesítése során - az árverésen, nyilvános pályázaton, a végrehajtási eljárásra vonatkozó külön jogszabály szerint gyakorolható - elővásárlási jog illeti meg.

(2) A külön jogszabály szerinti lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot a lakóingatlan, mint zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítése során - a bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésen, a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítéséről szóló külön jogszabály szerint gyakorolható - elővásárlási jog illeti meg.

(3) A települési önkormányzat az e § szerinti elővásárlási jogát akkor gyakorolhatja, ha az (1) vagy (2) bekezdésben megjelölt adós, zálogkötelezett kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése iránt, és a települési önkormányzat írásban kötelezettséget vállalt arra, hogy a megvásárolt lakóingatlant a végrehajtási eljárás adósának vagy a zálogkötelezettnek az e törvényben és önkormányzat bérbeadásról szóló rendeletében meghatározott feltételek szerint, határozatlan időre bérbe adja.

(4) Ha a zálogjoggal terhelt ingatlan vonatkozásában mind az adós, mind a zálogkötelezett kéri a bérbeadást, a bérleti jog a zálogkötelezettet illeti meg.

(5) Nem illeti meg a települési önkormányzatot az e § szerinti elővásárlási jog

a) a lakóingatlan árverésen kívüli, árverési vétel hatályával történő eladása és a lakóingatlan átvétele során,

b) a lakóingatlan közös tulajdonának árveréssel történő megszüntetése iránt indult végrehajtási eljárásban.”

2. § (1) A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 143. §-ának h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az árverést a végrehajtó árverési hirdetménnyel tűzi ki, és ebben feltünteti:]

a) azt, hogy az árverésen a kikiáltási ár összege a 147. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján milyen mértékben csökkenthető, és hogy a lakóingatlanra van-e a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatnak az árverésen gyakorolható elővásárlási joga.”

(2) A Vht. 145/C. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha az árverező ingatlanszerzése engedélyhez kötött, az elektronikus árverési rendszer árverezőként történő használatához szükséges felhasználói név és jelszó aktiválásának az is feltétele, hogy az ingatlanszerzési engedélyt a végrehajtónak bemutassa. A beköltözhetően értékesítendő lakóingatlan fekvése szerinti, külön törvény alapján elővásárlási joggal rendelkező települési önkormányzat felhasználói nevének és jelszavának aktiválása az elővásárlási jog gyakorlását lehetővé tevő módon történik meg.”

(3) A Vht. 145/C. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az elővásárlásra jogosult települési önkormányzat valamennyi közzétett ajánlat vonatkozásában az árverés befejezéséig, az utolsóként közzétett vételi ajánlat vonatkozásában pedig a licitnapló lezárásának napján 24 óráig az aktivált felhasználói nevének és jelszavának megadásával, a közzétett vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat tételével gyakorolhatja elővásárlási jogát. Az elővásárlási jog gyakorlására irányuló vételi ajánlatot az elektronikus árverési rendszer automatikusan közzéteszi az árverési hirdetményen.”

(4) A Vht. 146. §-ának (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az árverésen az a vételi ajánlat érvényes, amely az előző vételi ajánlatot a licitküszöb összegével vagy annak többszörösével meghaladja. A települési önkormányzat a külön jogszabály szerinti elővásárlási jogát - a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltásáig - a vételi ajánlattal megegyező összegű vételi ajánlat megtételével gyakorolhatja.”

(5) A Vht. 147. §-ának (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az árverést addig kell folytatni, amíg ajánlatot tesznek. Ha nincs további ajánlat, a végrehajtó a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltása után kijelenti, hogy az ingatlant a legtöbbet ajánló árverező, az elővásárlási jog gyakorlása esetén pedig az elővásárlásra jogosult települési önkormányzat megvette. Az árverési vétel tényét és az árverési vételár összegét a végrehajtó rögzíti az elektronikus árverési rendszerben, amelyet az automatikusan közzétesz az árverési hirdetményen.”

3. § (1) Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art.) 156. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázati, illetőleg az árverési hirdetmény közzétételéhez fűződő jogkövetkezmények az adóhatóság hirdetőtábláján legalább 15 napon át történő kifüggesztéssel állnak be. Azokra a lakóingatlanokra vonatkozó pályázati, illetőleg árverési hirdetményeket, amelyekre a települési önkormányzatot külön jogszabály szerint elővásárlási jog illeti meg, az adóhatóság hirdetőtábláján legalább 30 napon át kell kifüggeszteni. Az árverési hirdetményt az árverést megelőző 5. napig kell kifüggeszteni. A pályázati, illetőleg az árverési hirdetményt az adóhatóság a hivatalos internetes honlapján, illetőleg ezzel egyidejűleg a Magyar Bírósági Végrehajtói Kamara hivatalos lapjában közzéteszi és megküldi az elővásárlási joggal rendelkező települési önkormányzatnak is. Az elektronikus árverési hirdetményt az adóhatóság kizárólag a hivatalos internetes honlapján az Elektronikus Árverési Felületen a közzétételhez fűződő jogkövetkezményekkel teszi közzé.”

(2) Az Art. 156/A. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az elektronikus árverés során az árverező elektronikus úton az adóhatóság hivatalos internetes honlapjához kapcsolódó Elektronikus Árverési Felületen (a továbbiakban: EÁF) árvezhet, és a lakóingatlan árverése során külön törvény szerint elővásárlási joggal rendelkező települési önkormányzat is ezen gyakorolhatja elővásárlási jogát (a továbbiakban együtt: elektronikus árverező). Az elektronikus árverés lezárásáig meghatalmazáson, megbízáson alapuló képviseletnek nincs helye, kivéve, ha az elektronikus árverező, mint meghatalmazó vagy megbízó ezt a központi elektronikus szolgáltató rendszeren keresztül az adóhatóságnak bejelenti. Kiskorú és kiskorú képviselője az árverésen nem vehet részt.”

(3) Az Art. 156/A. §-ának (6) és (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) Az elektronikus árverés időtartama az árverési hirdetményben megjelölt kezdő időponttól számított harmadik nap 21.00 óráig tart; a legmagasabb vételi ajánlat vonatkozásában a lakóingatlan árverése során külön törvény szerint elővásárlási joggal rendelkező települési önkormányzat az árverés lezárását követő munkanap 17.00 órájáig gyakorolhatja elővásárlási jogát. Az EÁF-en a licitáláskor megjelenik az árverés tárgyához tartozó legmagasabb ajánlat, illetőleg az árverés lezárultáig tartó időtartamot mutató elektronikus számláló. Az egy óra időtartamot elérő üzemzavar esetén az elektronikus árverés időtartama 24 órával meghosszabbodik. Az árverés az üzemzavar időtartamától függetlenül 24 órával hosszabbodik meg, ha az üzemzavar az árverés lezárultát megelőző 4 órás időtartamon belül történt. Amennyiben az árverés lezárásának időpontja előtti két percben érkezik érvényes licit, az árverés időtartama automatikusan öt perccel meghosszabbodik, ezt az árverés lezárásának újabb időpontjaira is alkalmazni kell.

<sup>1</sup> A törvényt az Országgyűlés a 2009. június 15-i ülésnapján fogadta el.

(7) Az érvényes licit legkisebb összege 5000 forint, 500 ezer forintnál nagyobb kikiáltási ár esetén legalább 20 000 forint, 5 millió forintnál nagyobb kikiáltási ár esetén legalább 50 000 forint, 10 millió forintnál nagyobb kikiáltási ár esetén legalább 100 000 forint. A lakóingatlan árverése során külön törvény szerint elővásárlási joggal rendelkező települési önkormányzat a legmagasabb összegű érvényes vételár összegével megegyező vételi ajánlat tételével gyakorolhatja elővásárlási jogát."

(4) Az Art. 156/A. §-ának (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Az árverést az nyeri, aki a legmagasabb összegű érvényes vételárat ajánlotta fel, ha pedig e vételi ajánlat vonatkozásában a települési önkormányzat a külön törvény szerinti elővásárlási jogát gyakorolta, a települési önkormányzat az árverés nyertese. Az árverés nyertesét az árverést lebonyolító adóhatóság e tényről elektronikus úton az elektronikus árverés lezárulását követően haladéktalanul értesíti. Az elektronikus értesítés tartalmazza, hogy a nyertes az értesítést követő 8 napon belül köteles megjelenni az árverést lebonyolító adóhatóságnál és a vételárat elektronikus úton vagy ingóság esetében készpénzben megfizetni vagy igazolni, hogy a vételárat átutalási megbízás vagy postai készpénz átutalási megbízás útján megfizette. Az adóhatóság egyidejűleg postai úton is értesíti a nyertest az elektronikus értesítésben közöltekről. Ingatlan esetében az adóhatóság a vételár megfizetésére 60 napig terjedő halasztást adhat, ha azt a vételár nagyobb összege vagy más fontos körülmény indokolta teszi."

(5) Az Art. 156/B. §-ának (3) bekezdése a következő *j) ponttal* egészül ki:

[A nyilvános pályázatot az adóhatóság pályázati hirdetményrel tüzi ki, mely tartalmazza]

(7) lakóingatlan vonatkozásában azt, hogy a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat külön törvény szerint elővásárlási joggal rendelkezik."

(6) Az Art. 156/B. §-ának (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A pályázati hirdetményt - a megérkezését követő első munkanaptól kezdődően - 15 napig ki kell függeszteni az adóhatóságnak, az ingatlan fekvése szerinti községi, városi, fővárosi kerületi polgármesteri hivatalnak, valamint az ingatlanügyi hatóságnak a hirdetőtáblájára, és az adós kérelmére egyéb megfelelő módon is közzé kell tenni. A kifüggesztés időtartama 30 nap azoknál a lakóingatlanoknál, amelyekre a települési önkormányzatot külön jogszabály szerint elővásárlási jog illeti meg."

(7) Az Art. 156/D. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A felbontási eljárás az adóhatóság alkalmazottain kívül a felek, illetve azok, akiknek az ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett joguk van, továbbá az ajánlattevők - ideértve az elővásárlási jogát gyakorolni kívánó önkormányzat képviselőjét - vehetnek részt személyesen vagy képviselő útján; távolmaradásuk az eljárás lefolytatásának nem akadálya."

(8) Az Art. 156/E. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az adóhatóság megállapítja a legmagasabb ajánlatot; a pályázatot a legmagasabb ajánlatot tevő nyeri, akit az adóhatóság erről írásban értesít. Ha a lakóingatlanra tett, a legmagasabb összeggel megegyező vételi ajánlat vonatkozásában a települési önkormányzat a külön törvény szerinti elővásárlási jogát gyakorolta, a települési önkormányzat a pályázatot nyertese."

(9) Az Art. 156/E. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha több azonos összegű ajánlat érkezett, az adóhatóság az eredményhirdetésen megjelent érintett ajánlattevőket erről tájékoztatja, és felhívja őket, hogy szóban újabb ajánlatot tehetnek. Az eljárást addig kell folytatni, amíg a megjelentek ajánlatot tesznek, majd az adóhatóság megállapítja a legmagasabb árú ajánlatot; a pályázatot a legmagasabb ajánlatot tevő nyeri, akit az adóhatóság erről írásban értesít. Ha a lakóingatlanra tett, a legmagasabb összeggel megegyező vételi ajánlat vonatkozásában a települési önkormányzat a külön törvény szerinti elővásárlási jogát gyakorolta, a települési önkormányzat a pályázatot nyertese."

4. § (1) A lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizető kezességéről szóló 2009. évi IV. törvény (a továbbiakban: Tv.) 1. §-ának 5. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[E törvényben és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályokban]

„5. lakáscélú kölcsön: a természetes személy, mint adós vagy adóstárs és a pénzügyi intézmény között létrejött kölcsönszerződés alapján fennálló tartozás, amelynek hitelkockázati fedezete a Magyar Köztársaság területén lévő lakóingatlanon alapított zálogjog,"

(2) A Tv. 1. §-ának 5. pontja a következő szöveggel lép hatályba:

[E törvényben és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályokban]

„5. lakáscélú kölcsön: a természetes személy, mint adós vagy adóstárs és a pénzügyi intézmény között létrejött kölcsönszerződés alapján fennálló tartozás, amelynek hitelkockázati fedezete a Magyar Köztársaság területén lévő lakóingatlanon alapított zálogjog,"

5. § (1) A Tv. 2. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Magyar Állam a központi költségvetés terhére készfizető kezességként felel

a) a 3. §-ban meghatározott feltételeknek megfelelő természetes személy részére pénzügyi intézmény által folyósított áthidaló kölcsön és kamatai összegének 80%-ért,

b) a 3/A. §-ban meghatározott feltételeknek megfelelő természetes személy részére pénzügyi intézmény által folyósított áthidaló kölcsön és kamatai összegének 70%-ért."

(2) A Tv. 2. §-ának (1) bekezdése a következő szöveggel lép hatályba:

„(1) A Magyar Állam a központi költségvetés terhére készfizető kezességként felel

a) a 3. §-ban meghatározott feltételeknek megfelelő természetes személy részére pénzügyi intézmény által folyósított áthidaló kölcsön és kamatai összegének 80%-ért,

b) a 3/A. §-ban meghatározott feltételeknek megfelelő természetes személy részére pénzügyi intézmény által folyósított áthidaló kölcsön és kamatai összegének 70%-ért."

6. § (1) A Tv. 2. §-a (2) bekezdésének a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az áthidaló kölcsön folyósítására vonatkozó hitelszerződésnek (a továbbiakban: hitelszerződés) a következő feltételeknek kell megfelelnie:]

„a) a 3/A. § (1) bekezdésében meghatározottak kivételével a természetes személy munkaviszonyának vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyának megszűnését követően kerül sor a hitelszerződés aláírására a lakáscélú kölcsönt folyósító pénzügyi intézménnyel,"

(2) A Tv. 2. §-a (2) bekezdésének a) pontja a következő szöveggel lép hatályba:

[Az áthidaló kölcsön folyósítására vonatkozó hitelszerződésnek (a továbbiakban: hitelszerződés) a következő feltételeknek kell megfelelnie:]

„a) a 3/A. § (1) bekezdésében meghatározottak kivételével a természetes személy munkaviszonyának vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyának megszűnését követően kerül sor a hitelszerződés aláírására a lakáscélú kölcsönt folyósító pénzügyi intézménnyel,"

7. § (1) A Tv. 2. § (2) bekezdése c) pontjának cb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az áthidaló kölcsön folyósítására vonatkozó hitelszerződésnek (a továbbiakban: hitelszerződés) a következő feltételeknek kell megfelelnie:]

c) az áthidaló kölcsön összege nem haladhatja meg]

„cb) a hitelszerződés aláírását követő huszonnegyedik hónap utolsó napjáig a lakáscélú kölcsön alapján a természetes személyt terhelő törlesztési kötelezettségnek a 3. § (1) bekezdésének e) pontjában vagy a 3/A. § (2) bekezdésének b) pontjában vállalt törlesztéssel csökkentett"

[összeget]

(2) A Tv. 2. § (2) bekezdése c) pontjának cb) alpontja a következő szöveggel lép hatályba:

[Az áthidaló kölcsön folyósítására vonatkozó hitelszerződésnek (a továbbiakban: hitelszerződés) a következő feltételeknek kell megfelelnie:]

c) az áthidaló kölcsön összege nem haladhatja meg]

„cb) a hitelszerződés aláírását követő huszonnegyedik hónap utolsó napjáig a lakáscélú kölcsön alapján a természetes személyt terhelő törlesztési kötelezettségnek a 3. § (1) bekezdésének e) pontjában vagy a 3/A. § (2) bekezdésének b) pontjában vállalt törlesztéssel csökkentett"

[összegét,]

8. § (1) A Tv. 2. §-a (2) bekezdésének f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Az áthidaló kölcsön folyósítására vonatkozó hitelszerződésnek (a továbbiakban: hitelszerződés) a következő feltételeknek kell megfelelnie:]

„f) az áthidaló kölcsönt és a kamatot a d) pontban meghatározott időpontot követően

fa) a 3. §-ban meghatározott feltételek esetén legfeljebb százhusz hónap alatt,

fb) a 3/A. §-ban meghatározott feltételek esetén legfeljebb 60 hónap alatt

törlesztési havi részletekben a természetes személy azzal, hogy hitelszerződés lejáratának időpontja nem haladhatja meg a lakáscélú kölcsön lejáratának időpontját.”

(2) A Tv. 2. §-a (2) bekezdésének f) pontja a következő szöveggel lép hatályba:

[Az áthidaló kölcsön folyósítására vonatkozó hitelszerződésnek (a továbbiakban: hitelszerződés) a következő feltételeknek kell megfelelnie:]

„f) az áthidaló kölcsönt és a kamatot a d) pontban meghatározott időpontot követően

fa) a 3. §-ban meghatározott feltételek esetén legfeljebb százhusz hónap alatt,

fb) a 3/A. §-ban meghatározott feltételek esetén legfeljebb 60 hónap alatt

törlesztési havi részletekben a természetes személy azzal, hogy hitelszerződés lejáratának időpontja nem haladhatja meg a lakáscélú kölcsön lejáratának időpontját.”

9. § (1) A Tv. 2. §-ának (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A természetes személy 2010. június 30. napjáig kezdeményezheti a hitelszerződés megkötését. A természetes személynek a hitelszerződés aláírásáig be kell nyújtania a 3. § (1) bekezdésének a)-d) pontjában foglaltak igazolására szolgáló iratok eredeti vagy hitelesített másolati példányát.”

(2) A Tv. 2. §-ának (4) bekezdése a következő szöveggel lép hatályba:

„(4) A természetes személy 2010. június 30. napjáig kezdeményezheti a hitelszerződés megkötését. A természetes személynek a hitelszerződés aláírásáig be kell nyújtania a 3. § (1) bekezdésének a)-d) pontjában foglaltak igazolására szolgáló iratok eredeti vagy hitelesített másolati példányát.”

10. § (1) A Tv. 2. §-ának (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Ha a természetes személy nem, vagy csak részben teljesíti a 3. § (1) bekezdésének e) pontjában vagy a 3/A. § (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott vállalását, akkor az (1) bekezdés szerinti készfizető kezesség a hitelszerződés alapján a szerződésszegés időpontjáig folyósított összegre vonatkozóan áll fenn.”

(2) A Tv. 2. §-ának (5) bekezdése a következő szöveggel lép hatályba:

„(5) Ha a természetes személy nem, vagy csak részben teljesíti a 3. § (1) bekezdésének e) pontjában vagy a 3/A. § (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott vállalását, akkor az (1) bekezdés szerinti készfizető kezesség a hitelszerződés alapján a szerződésszegés időpontjáig folyósított összegre vonatkozóan áll fenn.”

11. § (1) A Tv. 2. §-ának (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Ha a készfizető kezesség beváltása vagy a tartozás behajtása során az adóhatóság megállapítja, hogy a természetes személy vagy a háztartás más tagja a 3. § (1) bekezdésének a)-d) pontjában, vagy a 3/A. § (2) bekezdésében foglaltak igazolása során hamisított, valótlan tartalmú iratokkal, nyilatkozatokkal megtévesztette a pénzügyi intézményt, akkor a természetes személynek a kezesség beváltásakor kifizetett összeg 150%-át kell megfizetnie.”

(2) A Tv. 2. §-ának (9) bekezdése a következő szöveggel lép hatályba:

„(9) Ha a készfizető kezesség beváltása vagy a tartozás behajtása során az adóhatóság megállapítja, hogy a természetes személy vagy a háztartás más tagja a 3. § (1) bekezdésének a)-d) pontjában, vagy a 3/A. § (2) bekezdésében foglaltak igazolása során hamisított, valótlan tartalmú iratokkal, nyilatkozatokkal megtévesztette a pénzügyi intézményt, akkor a természetes személynek a kezesség beváltásakor kifizetett összeg 150%-át kell megfizetnie.”

12. § A Tv. 2. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Az előtörlesztésként fizetett összeget

a) a (2) bekezdés d) pontjában meghatározott időpontig először a lakáscélú kölcsön,

b) a (2) bekezdés d) pontjában meghatározott időpontot követően először az áthidaló kölcsön

törlesztéseként kell elszámolni.”

13. § A Tv. 3. §-ának (1) bekezdése a következő h) és i) ponttal egészül ki:

[A természetes személynek és a háztartásának a következő feltételeknek kell megfelelnie:]

„h) a lakóingatlan piaci értéke a lakáscélú kölcsön folyósításának időpontjában nem haladja meg a harmincmillió forintot,

i) a lakáscélú kölcsön folyósítására vonatkozó hitelszerződés aláírására 2009. június 30-ig kerül sor.”

14. § A Tv. a 3. §-t követően a következő 3/A. §-sal egészül ki:

„3/A. § (1) Ha a természetes személynek nem szűnt meg a munkaviszonya vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonya, de hitelt érdemlően igazolja, hogy a háztartás vagyoni, jövedelmi helyzete, illetőleg teherviselő képessége a megváltozott körülmények következtében nem teszi lehetővé a lakáscélú kölcsön szerződés szerinti törlesztését, és valószínűsíti, hogy ez az állapot átmenetileg áll fenn, akkor kezdeményezheti az áthidaló kölcsön folyósítására vonatkozó hitelszerződés megkötését a pénzügyi intézménynél.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben a természetes személyre és a háztartására a 3. §-ban foglaltakat a következő eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni:

a) a 3. § (1) bekezdésének a) és b) pontjában, továbbá a 3. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakat nem kell alkalmazni,

b) a 3. § (1) bekezdésének ea) alpontjától eltérően a természetes személy vállalja a 2. § (2) bekezdésének d) pontjában meghatározott időpontig lakáscélú kölcsön esetén havonta legalább a háztartás - az áthidaló kölcsön folyósítására vonatkozó hitelszerződés megkötésének kezdeményezését megelőző - nettó havi jövedelmének 30%-ával azonos összegű törlesztés megfizetését,

c) a lakáscélú kölcsön folyósításkori első, nem akciós törlesztőrészllete, vagy az áthidaló kölcsön folyósítására vonatkozó hitelszerződés megkötése kezdeményezésének időpontjában fizetendő törlesztőrészllete nem haladja meg a háztartás nettó havi jövedelmének 40%-át,

d) a 3. § (1) bekezdésének f) pontjától eltérően a lakáscélú kölcsön szerződés szerinti és folyósított összege nem haladhatja meg

da) a tízmillió forintot, ha a háztartás tagjainak száma ötnél kevesebb,

db) a húszmillió forintot, ha a háztartás tagjainak száma öt vagy annál több,

azzal, hogy más devizanem esetén a tartozás összegét a folyósítás napján érvényes, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett hivatalos devizaárfolyamon kell forintra átszámítani,

e) a 3. § (1) bekezdésének g) pontjától eltérően a lakáscélú kölcsön alapján fennálló kitettség az áthidaló kölcsön folyósítására vonatkozó hitelszerződés megkötésének kezdeményezésekor nem minősül késedelmes tételnek,

f) az áthidaló kölcsön folyósítására vonatkozó hitelszerződés megkötésének kezdeményezését megelőző hónapban a lakáscélú kölcsön törlesztőrészlletének és a háztartás nettó havi jövedelmének a hányadosa legalább 25%-kal meghaladja a lakáscélú kölcsön folyósításkori első, nem akciós törlesztőrészlletének és a háztartás akkori nettó havi jövedelmének a hányadosát,

g) a háztartást a pénzügyi intézmény - a belső szabályzata szerint végzett adóminősítés alapján - hitelezhetőnek minősíti.”

15. § A Tv. a 3/A. §-t követően a következő 3/B. §-sal egészül ki:

„3/B. § E törvényben foglaltakat kell alkalmazni a pénzügyi intézmény mint lízingbeadó és a természetes személy mint lízingbevevő között létrejött, lakóingatlanra vonatkozó pénzügyi lízingszerződésre is azzal, hogy ahol e törvény lakáscélú kölcsönt említ, ott pénzügyi lízinget, ahol törlesztő részletet említ, ott lízingdíjat, ahol adóst, ott lízingbevevőt, ahol adóstársat, ott társszerződőt kell érteni.”

16. § (1) Ez a törvény - a (2)-(5) bekezdésben meghatározott kivételekkel - a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) E törvény 1-3. §-a és e § (7) és (8) bekezdése a kihirdetést követő 60. napon lép hatályba.

(3) E törvény 4. §-ának (1) bekezdése, 5. §-ának (1) bekezdése, 6. §-ának (1) bekezdése, 7. §-ának (1) bekezdése, 8. §-ának (1) bekezdése, 9. §-ának (1) bekezdése, 10. §-ának (1) bekezdése, valamint 11. §-ának (1) bekezdése az Európai Bizottság jóváhagyó határozatának meghozatalát követő tizenötödik napon lép hatályba, feltéve, hogy a jóváhagyó határozatot az Európai Bizottság a Tv. 4. §-ának (2) bekezdésében meghatározott hatálybalépési időpontot megelőző tizenötödik napig nem hozza meg.

(4) E törvény 4. §-ának (2) bekezdése, 5. §-ának (2) bekezdése, 6. §-ának (2) bekezdése, 7. §-ának (2) bekezdése, 8. §-ának (2) bekezdése, 9. §-ának (2) bekezdése, 10. §-ának (2) bekezdése, valamint 11. §-ának (2) bekezdése a Tv. 4. §-ának (2) bekezdésében meghatározott hatálybalépési időpontot megelőző napon lép hatályba, feltéve, hogy az Európai Bizottság a jóváhagyó határozatot a Tv. 4. §-ának (2) bekezdésében meghatározott hatálybalépési időpontot megelőző tizenötödik napig meghozza.

(5) E törvény 12-15. §-a az Európai Bizottság jóváhagyó határozatának meghozatalát követő tizenötödik napon, de legkorábban a Tv. 4. §-ának (2) bekezdésében meghatározott hatálybalépési időpontban lép hatályba.

(6) Az államháztartásért felelős miniszter az Európai Bizottság (3)-(5) bekezdés szerinti határozata meghozatalának időpontját - annak ismerteté válását követően haladéktalanul - a Magyar Közlönyben közzétett egyedi határozattal állapítja meg.

(7) E törvény 1-3. §-át a folyamatban lévő végrehajtási eljárásokban és a zálogtárgyak folyamatban lévő bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése esetében is alkalmazni kell, ha a törvény hatálybalépéséig még nem került sor az árverés, nyilvános pályázat kitűzésére vagy a zálogtárgy végrehajtáson kívüli értékesítésének meghirdetésére.

(8) A Vht. 132/F. §-ának (6) bekezdésében a „15. nap” szövegrész helyébe a „30. nap” szöveg, 145/A. §-ának (3) bekezdésében pedig a „30 napnál” szövegrész helyébe a „60 napnál” szövegrész lép.

(9) A Tv. - e törvény 5. §-ának (1) bekezdésével megállapított - 2. §-ának (1) bekezdését a hatálybalépését követően kezdeményezett áthidaló kölcsönre kell alkalmazni.

(10) E törvény 1-15. §-a és 16. §-ának (8) bekezdése 2010. december 31-én hatályát veszti.

## 21/2009. számú MFB Közlemény a lakáscélú hiteleiket fizetni nem tudó lakástulajdonosok helyzetének javítása érdekében a „Sikeres Magyarországért” Bér lakás Hitelprogram hitelcéljainak bővítéséről

Az MFB Zrt. tájékoztatja az önkormányzatokat és a „Sikeres Magyarországért” Bér lakás Hitelprogramban résztvevő hitelintézeteket, hogy a hitelprogram finanszírozási lehetőségei kiegészültek az alábbi hitelcélakkal:

„8. A települési önkormányzat elővásárlási joga alapján történő lakásvásárlás, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást a korábbi tulajdonosnak bérbe adja.

9. Használt lakás megvásárlása, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást az eladónak bérbe adja.”

Az új hitelcélok vonatkozásában a hitelprogramból felvehető hitelesszeg lakásonként legfeljebb 20 millió forint.

A hitelprogram teljes dokumentációja a módosítással egységes szerkezetben letölthető az MFB Zrt. honlapjáról a [www.mfb.hu](http://www.mfb.hu) címen.

Budapest, 2009. július 27.

**MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság**



## „Sikeres Magyarországért”

### Bérlakás Hitelprogram

#### Termékleírás

#### Hitelprogram keretösszege

60 Mrd Ft

#### Hitel célja

- A bérlakás állomány arányának növelése,
- a gazdaság versenyképességének erősítése és a munkaerő szabad áramlásának ösztönzése a bérlakás állomány növelésével,
- a fiatalok, az alacsony jövedelműek és a nagycsaládosok bérlakáshoz – ezáltal önálló lakáshoz – jutásának támogatása,
- az időskorúak és a nyugdíjasok élethelyzetének javítása,
- a szociálisan hátrányos helyzetű, vagy a lakásterheiket nehezen fizetni tudó, de lakástulajdonnal rendelkező családok lakhatási helyzetének javítása.

#### Hitel típusa

Éven túli lejáratú beruházási hitel.

#### Hitelfelvevők köre

- A helyi önkormányzatok,
- a helyi önkormányzatok társulásai és
- a települési önkormányzatok többcélú kistérségi társulásai (a továbbiakban az önkormányzati társulás és a többcélú kistérségi társulás együtt: Társulás).

#### Hitelezésből kizártak köre

- Nem vehet részt a hitelprogramban az a helyi önkormányzat/Társulás, amely
- adósságrendezési eljárás alatt áll,
  - nem felel meg a törvényben meghatározott hitelfelvételi korlátnak,
  - lejárt esedékességű, adó- vagy adók módjára behajtható köztartozással vagy hiteltartozással rendelkezik, kivéve, ha az adóhatóság számára fizetési halasztást vagy részletfizetést engedélyezett,
  - a hitelkérelem benyújtását megelőző három éven belül az államháztartás alrendszeréből juttatott valamely állami támogatással összefüggésben a támogatási szerződésben vállalt kötelezettségét nem, vagy csak részben teljesítette.

#### Hitel felhasználása és összege

A hitel összege:

1. a tartósan önkormányzati tulajdonban maradó, valamint a szociális célú bérlakások építése esetén, lakásonként legfeljebb 15 millió forint,
2. a fiatalok és a nagycsaládosok részére bérlakások építése esetén, lakásonként legfeljebb 18 millió forint,
3. a versenyképességet erősítő, foglalkoztatási célú, tartós önkormányzati tulajdonú bérlakások építése esetén, lakásonként legfeljebb 20 millió forint,
4. az új és használt lakások megvásárlása esetén, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást bérlakásként hasznosítja, lakásonként legfeljebb 15 millió forint,

5. a nyugdíjsház, idősok otthona, lakóotthon, lakásotthon építése és felújítása esetén, férőhelyenként legfeljebb 6 millió forint,
6. az önkormányzati tulajdonú bérlakások felújítása esetén, lakásonként legfeljebb 5 millió forint,
7. a nem lakás célú épületállomány bérlakás célú átalakítása esetén, lakásonként legfeljebb 10 millió forint,
8. a települési önkormányzat elővásárlási joga alapján történő lakásvásárlás esetén, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást a korábbi tulajdonosnak bérbe adja, lakásonként legfeljebb 20 millió forint,
9. a használt lakás megvásárlása esetén, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást az eladónak bérbe adja, lakásonként legfeljebb 20 millió forint lehet.

#### Saját erő

A hitel összege a beruházás – a hitelfelvevő áfa visszaigénylési jogosultságának megfelelően nettó vagy bruttó módon számított – bekerülési értékének legalább 10%-a, a 2000 főnél kisebb településen minimum 5%-a. A 8. és a 9. hitelcél esetében a hitelhez saját erő nem szükséges. A saját erőbe az állami vagy közösségi forrásból kapott támogatás is beszámítható.

#### Hitel pénzneme

HUF

#### Hiteldíjak

Kamat	3 havi EURIBOR + legfeljebb 2,5%, kivéve a 4.2. hitelcél, amely esetén 3 havi EURIBOR + legfeljebb 2,25 %.
Kezelési költség	Nem kerül felszámításra.
Folyósítási jutalék	Nem kerül felszámításra.
Projektvizsgálati díj	Egyszeri díj, amelynek mértéke: - 1 milliárd forint hitelösszegig a hitel teljes összegének legfeljebb 1,5%-a, - 1 milliárd forintot meghaladó hitelösszeg esetén 1 milliárd forintnak legfeljebb 1,5%-a, továbbá az 1 milliárd forint feletti rész legfeljebb 1%-a.
Szerződésmódosítási díj	Eseti díj, amelynek mértékét és esedékességét a finanszírozó hitelintézet állapítja meg.
Rendelkezésre tartási díj	Nem kerül felszámításra.
Előtörlesztési díj	Nem kerül felszámításra.

#### Futamidő alakulása

	A szerződéskötéstől számított legfeljebb
Rendelkezésre tartási idő	2 év
Lejárat	25 év
Türelmi idő	3 év

#### Törlesztés ütemezése

Türelmi időt követően negyedéves egyenlő törlesztő részletek.

#### Biztosítékok

A finanszírozó hitelintézet belső szabályzatai szerinti, szokásos bankári biztosítékok. Lehetőség van a Garantiqa Hitelgarancia Zrt. készfizető kezességvállalásának igénybevételére.

### Szerződéskötési feltételek

A szerződéskötési feltételeket a finanszírozó hitelintézet saját belső szabályzata alapján határozza meg.

### Folyósítási feltételek

A folyósítás számla, vagy a számvitelről szóló törvény szerinti számviteli bizonylat alapján történik. A hitel a hitelkérelem finanszírozó hitelintézetéhez történő benyújtását vagy a közbeszerzési felhívás megjelenését követően és ezeket az időpontokat megelőző 6 hónap során keletkezett, bizonyíthatóan a beruházás és/vagy felújítás megvalósításával kapcsolatban felmerült költségek finanszírozására használható fel. A folyósítás további feltételeit a finanszírozó hitelintézet saját belső szabályzata alapján határozza meg.

### Egyéb feltételek

- A hitelfelvevőnek vállalnia kell, hogy a beruházással érintett ingatlant a kölcsönszerződés megkötésének időpontjától számított legalább 10 évig a hitelcélnek megfelelően hasznosítja.
- Amennyiben a hitelfelvevő a beruházással érintett ingatlant a kölcsönszerződés megkötésének időpontjától számított 10 éven belül értékesítené, vagy hitelcéltól eltérően kívánná hasznosítani, ennek előfeltétele a hitel adott lakásra (ingatlanrészre) eső részének előtörlesztése.
- A 8-as és a 9-es hitelcél esetében a hitelfelvevőnek a 10 éves hasznosítási kötelezettségét akkor nem kell teljesítenie, ha a lakást az eladónak vagy a korábbi tulajdonosnak értékesíti. Ez esetben is az értékesítés előfeltétele a hitel adott lakásra (ingatlanrészre) eső részének előtörlesztése.
- Nyugdíjasház, idősek otthona, lakóotthon, lakásotthon építése és felújítása esetén alkalmazni kell a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 26. § (5) bekezdésének előírásait.
- A hitelből a nem lakás céljára szolgáló helyiségek beruházási költségei is finanszírozhatóak.

### Közbeszerzésre vonatkozó szabályok

A hitelkérelmet a programban résztvevő hitelintézetekhez, vagy közvetlenül az MFB Zrt.-hez lehet benyújtani. A finanszírozó hitelintézet kiválasztására a közbeszerzésekről szóló jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. A hitelprogramban résztvevő hitelintézetek listáját az MFB Zrt. honlapján, a [www.mfb.hu](http://www.mfb.hu) címen teszi közzé.

### Igénybevételi lehetőség

A hitelprogram keretében hitelszerződés megkötésére 2013. december 31-ig<sup>1</sup> van lehetőség.

<sup>1</sup> Módosítva a 9/2007. számú MFB Közlemény alapján. Hatályos 2007. november 19-étől



**Melléklet**  
**a „Sikeres Magyarországért” Bérletlakás Hitelprogram**  
**Termékleírásához**

**Hitelcélok**

1. A tartósan önkormányzati tulajdonban maradó, valamint a szociális célú bérletlakások építése.
2. A fiatalok és a nagycsaládosok részére bérletlakások építése.
3. A versenyképességet erősítő, foglalkoztatási célú, tartós önkormányzati tulajdonú bérletlakások építése.
4. Új és használt lakások megvásárlása, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást bérletlakásként hasznosítja.
4.1. Új lakások megvásárlása, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást bérletlakásként hasznosítja.
4.2. Használt lakások megvásárlása, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást bérletlakásként hasznosítja.
5. A nyugdíjasház, idősok otthona, lakóotthon, lakásotthon építése és felújítása.
6. Az önkormányzati tulajdonú bérletlakások felújítása.
7. A nem lakás célú épületállomány bérletlakás célú átalakítása.
8. A települési önkormányzat elővásárlási joga alapján történő lakásvásárlás, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást a korábbi tulajdonosnak bérbe adja. <sup>2</sup>
9. Használt lakás megvásárlása, abban az esetben, ha az önkormányzat vállalja, hogy a lakást az eladónak bérbe adja. <sup>3</sup>

<sup>2</sup> Módosítva 21/2009. számú MFB Közlemény alapján. Hatályos 2009. július 24-étől

<sup>3</sup> Módosítva 21/2009. számú MFB Közlemény alapján. Hatályos 2009. július 24-étől