

HÁTTÉRANYAG

A Kormány az otthonok védelmében egy olyan védelmi rendszert épített ki, amely minden, a hitelválság okozta reális élethelyzetet lefed. Az egyösszegű végtörlesztésen, az árfolyamrögzítésen, és a kamattámogatási programon túl ez a védelmi rendszer tartalmazza a Nemzeti Eszközkezelő programját is. Az Otthonvédelmi Akcióterv keretein belül a Nemzeti Eszközkezelő feladata egy olyan program működtetése, amely a jelzáloghitel-törlesztés miatt súlyosan eladósodott, a gazdasági válság miatt kiszolgáltatott helyzetbe került családok lakhatását hosszú távon biztosítani képes.

A Nemzeti Eszközkezelő által működtetett program azoknak a hiteladósoknak nyújt segítséget, akiknek az ingatlanát a bank kényszerértékesítésre kijelölte. A NET-programhoz mind a deviza, mind a forint alapú jelzálogkölcson-szerződéssel rendelkező hiteladósok csatlakozhatnak, függetlenül attól, hogy a kölcsön lakásvásárlásra irányul vagy éppen szabad felhasználású. Az ügyintézés helyszíne a hitelező által megjelölt bankfiók lesz, az ügyintézés díjmentes. Az Eszközkezelő az ingatlant csak abban az esetben vásárolja meg, ha a hitelező az adásvételhez hozzájárult.

A NET-program a kormány Otthonvédelmi Akciótervének keretein belül a leginkább rászorult hiteladósokon kíván segíteni. A program a három szereplő – hiteladós, hitelező és 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 és
- a hitelező elengedi a hiteladós fennmaradó tartozását.

A NET-program azokon a leginkább rászorult hiteladósokon segít, akiket a kilakoltatás fenyeget, mivel a hitelező pénzügyi intézet a szerződésüket már felmondta, és ingatlanuk a kényszerértékesítésre kijelölt ingatlanok közé került. A kényszerértékesítésre való kijelölésről a hitelező pénzügyi intézet törvényi kötelessége értesítenie a hiteladóst. A Nemzeti Eszközkezelő abban az esetben vásárolhatja meg a kijelölt ingatlant, ha a törvényben előírt feltételek mindegyike teljesül.

A hitelező pénzügyi intézeteknek 2012. január 15-ig kell meghatározniuk, hogy a 2012. első negyedévére vonatkozóan mely ingatlanokat jelölik a kényszerértékesítési kvótába, ezt követően vizsgálhatja a bank, hogy megfelel-e a törvényben szabályozott feltételeknek az adott ingatlan.

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

- 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;
- a hitelszerződés megkötésekor a banktól kapott kölcsön összege az ingatlan forgalmi értékének a 25 és 80 százaléká közé esett;
- a törvény hatályba lépésekor a hiteladós a lakáshitel-tartozását legalább 180 napja nem törleszti;
- a hitelszerződést 2009. december 30. előtt kötötték;
- a lakóingatlan az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként, lakásként vagy tanyaként szerepel;
- a jelzáloghitel mögött fedezetként csak a megvásárlásra felajánlott ingatlan szerepel.

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

- a hiteladós vagy a vele egy háztartásban élő házastársa vagy élettársa aktív korúak ellátásában részesül, amelynek formája rendszeres szociális segély vagy foglalkoztatást helyettesítő támogatás;
- a hiteladós, vagy a vele egy háztartásban élő házastársa vagy élettársa a háztartásban legalább kettő gyermeket nevel, akikre tekintettel családi pótlékra jogosult;

- a hiteladós állandó lakóhelye 2011. szeptember 28-án és azt követően folyamatosan a fedezetül felajánlott lakóingatlan;
- 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.

A programhoz azok csatlakozhatnak, akiknek az ingatlanát a hitelező kényszerértékesítésre kijelölte, és az ingatlanukra, a hitelükre, valamint a szociális helyzetükre vonatkozó törvényi feltételek egyidejűleg teljesülnek. A szociális feltételek meglétét a hiteladósnak a hitelező bank fiókjában kell igazolnia, amihez mindössze az alábbi két igazolást kell beszereznie:

- 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 a Nemzeti Eszközkezelő által fizetendő vételárat;
- lemondott a hiteladóssal szemben fennálló minden további követeléséről.

A Nemzeti Eszközkezelőhöz az ügyet a hitelező továbbítja.

A Magyar Állam nevében a Nemzeti Eszközkezelő minden olyan ingatlant megvásárol, amelynek eladásához a hitelező pénzügyi intézmények hozzájárultak. A Nemzeti 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 eredményeképp a hiteladós, mint bérlő továbbra is az otthonában maradhat, úgy hogy az Eszközkezelőtől határozatlan időtartamra bérlő az ingatlant havi bérleti díj megfizetése ellenében.

A törvény alapján a hiteladóst a lakóingatlanra visszavásárlási jog illeti meg, amelyet az adásvételi szerződés megkötését követő hat hónap elteltével az adásvételi szerződés megkötését követő huszonnegyedik hónap utolsó napjáig gyakorolhat.

Budapest, 2011. december 9.

Nemzeti Eszközkezelő Zrt.