

## 2011. évi CLXX. törvény

### a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról<sup>1</sup>

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

#### I. FEJEZET

#### ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK

##### 1. Értelmező rendelkezések

1. §<sup>2</sup> E törvény és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály alkalmazásában

a) életjáradékra jogosult: az a természetes személy, aki az életjáradék nyújtójával megkötött, ügyvéd által ellenjegyzett szerződés alapján a tulajdonában álló lakóingatlan tulajdonjogát az életjáradék nyújtójára átruházta, ennek fejében haláláig havi rendszerességgel a szerződésben meghatározott pénzösszegre (a továbbiakban: járadék) jogosult,

b) életjáradék nyújtója: életjáradéki szerződés megkötésével üzletszerűen foglalkozó olyan magyarországi székhelyű gazdasági társaság, amelynek tevékenységét a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét ellátó állami hatóság felügyeli,

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

d)<sup>3</sup> 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 elérő vagy meghaladó, és 2015. január 1-jén száznolcvan napot elérő vagy meghaladó késedelmes tartozása áll fenn, ideértve a 2015. január 1-jét megelőzően áthidaló kölcsön nyújtásával finanszírozott jelzáloghitel-szerződésből eredő késedelmes tartozást is ha az áthidaló kölcsönszerződésből eredő tartozás 2015. január 1-jén fennállt,

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

f) jelzáloghitel-szerződés: a hiteladós és a pénzügyi intézmény között létrejött kölcsönszerződés - ideértve az életbiztosítási szerződéssel vagy lakás-előtakarékossági szerződéssel kombinált kölcsönszerződést, továbbá a jogszabályon alapuló állami készfizető kezességvállalással érintett

---

<sup>1</sup> Kihirdetve: 2011. XII. 14.

<sup>2</sup> Megállapította: 2014. évi XXXIX. törvény 56. §. Hatályos: 2014. IX. 30-tól.

<sup>3</sup> Megállapította: 2015. évi CV. törvény 121. § (1). Hatályos: 2015. IX. 1-től.

kölcsönszerződéseket is -, amelynek hitelkockázati fedezete Magyarország területén lévő lakóingatlanon alapított jelzálogjog,

*g)* hozzátartozó: a házastárs, élettárs, szülő, gyermek, örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek, örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülő,

*h)* lakóingatlan: a lakás céljára létesített és egy vagy több helyrajzi számon nyilvántartott vagy közös tulajdonban álló, de önállóan forgalomképes, műszakilag összetartozó olyan ingatlan, amely az ingatlan-nyilvántartásban

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

*hb)* tanyaként feltüntetett lakó-, gazdasági épület, épületcsoport az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó földrészlettel,

*i)* pénzügyi intézmény: a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 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,

*j)* lakhatási célú ingatlan: az állam által épített és az állam tulajdonába tartozó olyan ingatlan, amely a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosítását szolgálja,

*k)* természetes személy:

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

*kb)* 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,

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

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

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

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

*n)* tartalék ingatlan: a Nemzeti Eszközkezelő vagyongazdálkodásában lévő

*na)* lakhatásra alkalmas olyan ingatlan, amely nem minősül lakóingatlannak és lakhatási célú ingatlannak,

*nb)* olyan lakóingatlan, amelyre a bérleti jogviszony megszűnt, vagy

*nc)* olyan lakhatási célú ingatlan, amelyen bérleti jogviszony nem áll fenn és a Kormány által kihirdetett veszélyhelyzetben a károsultak átmeneti ingyenes elhelyezését szolgálja vagy jogszabályban meghatározott más módon hasznosításra kerül.

## **II. FEJEZET**

## ***A NEMZETI ESZKÖZKEZELŐ***

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

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

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

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

(4)<sup>4</sup> A Nemzeti Eszközkezelő

a) alapítására és működésére a gazdasági társaságokra vonatkozó jogszabályokat,

b) az állami vagyonnal való gazdálkodására az állami vagyonról szóló törvényt az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

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

**3. § (1)**<sup>5</sup> A Nemzeti Eszközkezelő

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

b) az életjáradék nyújtójának tulajdonjogát megszerezve hosszú távon biztosítja, hogy az életjáradékra jogosultnak az életjáradékra való jogosultsága és egyben a lakhatását biztosító lakóingatlan használati joga az életjáradéki szerződés szabályai szerint az életjáradékra jogosult haláláig folyamatosan fennálljon,

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

d) az általa megvásárolt lakóingatlan, a lakhatási célú ingatlan és a tartalék ingatlan (a továbbiakban együtt: ingatlan) felett vagyonkezelői jogot gyakorol,

e) a vagyonkezelésében lévő állami vagyont közvetlenül vagy magánjogi szerződés útján hasznosítja,

f) a vagyonkezelésében lévő állami vagyonnal kapcsolatos magánjogi jogviszonyokban képviseli az államot,

g) az állami feladatok ellátása során az állami vagyont használó természetes személyek részére az állami tulajdon használatához szükséges szolgáltatásokat nyújt.

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

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

---

<sup>4</sup> Módosította: 2015. évi CV. törvény 121. § (7) a).

<sup>5</sup> Megállapította: 2014. évi XXXIX. törvény 57. §. Hatályos: 2014. IX. 30-tól.

(2)<sup>6</sup> A Nemzeti Eszközkezelő a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 10. § (1) bekezdésében meghatározott feladatait jogszabályban kijelölt költségvetési szerv, 100%-os állami tulajdonban vagy 100%-os önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaság, vagy ezek 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság kizárólagos jog alapján látja el.

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

(2)<sup>7</sup> A keretszerződés tartalmazza különösen a hiteladós, illetve a zálogkötelezett által a törvény alapján benyújtandó igazolásoknak és nyilatkozatoknak a Nemzeti Eszközkezelő részére történő megküldése módját és a lakóingatlanok megvásárlásának kezdeményezésére szolgáló formanyomtatvány formai és tartalmi követelményeit.

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

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

**7. § (1)**<sup>8</sup> A Nemzeti Eszközkezelőt a vagyonkezelésében lévő állami tulajdonú ingatlanok után vagyonkezelési díjfizetési kötelezettség és visszapótlási kötelezettség nem terheli. A Nemzeti Eszközkezelő a vagyonkezelésében lévő eszközök számviteli jogszabályok szerinti értékcsökkenését a költségek és ráfordítások helyett a vagyonkezelte eszközökkel kapcsolatos hosszúlejáratú kötelezettségekkel szemben számolja el.

(2) A Nemzeti Eszközkezelő a vagyonkezelés során

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

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

**7/A. §<sup>9</sup> (1)**<sup>10</sup> A lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adását a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. abban az esetben kezdeményezi az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszternél, ha a települési önkormányzat a közigazgatási területén levő, a Nemzeti Eszközkezelő által az önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezésének időpontjáig az állam nevében megvásárolt összes lakóingatlant átveszi.

---

<sup>6</sup> Megállapította: 2013. évi LIII. törvény 2. §. Hatályos: 2013. V. 17-től.

<sup>7</sup> Megállapította: 2012. évi LXX. törvény 1. §. Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>8</sup> Megállapította: 2012. évi LXX. törvény 2. §. Módosította: 2013. évi CXVIII. törvény 18. § a).

<sup>9</sup> Beiktatta: 2012. évi LXX. törvény 3. §. Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>10</sup> Megállapította: 2013. évi LIII. törvény 3. §. Hatályos: 2013. V. 17-től.

(2) Ha a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat nem veszi át a lakóingatlanokat, a lakóingatlanok (1) bekezdés szerinti tulajdonba adását más települési önkormányzat is kérheti, ha a saját közigazgatási területén él az átvétel lehetőségével.

(3) A lakóingatlanokat átvevő települési önkormányzat a lakóingatlan önkormányzati tulajdonba kerülését követő két éven belül a bérlő számára a Nemzeti Eszközkezelő által kötött bérleti szerződésben meghatározottaknál hátrányosabb feltételeket nem határozhat meg.

(4) A Nemzeti Eszközkezelő vagyonkezelésében lévő lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adása esetén a települési önkormányzat az átadott vagyont elsősorban bérleti szerződés alapján, bérbeadással hasznosítja.

(5)<sup>11</sup> Az (1) bekezdés szerinti tulajdonba adás az (1) bekezdésben meghatározott feltétel hiányában akkor is kezdeményezhető, ha a települési önkormányzat az önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezésének időpontjáig valamennyi - a közigazgatási területén lévő - olyan lakóingatlan átvételét vállalja, amelyre vonatkozóan az önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezésének időpontjáig az e törvény szerint létrejött bérleti jogviszony megszűnt.

### **III. FEJEZET**

## **A LAKÓINGATLAN MEGVÁSÁRLÁSÁNAK SZABÁLYAI**

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

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

a)<sup>12</sup> a hiteladós vagy a vele egy háztartásban élő hozzátartozója a Kormány rendeletében foglaltak szerint szociálisan rászorult személy,

b)<sup>13</sup> a hiteladós, a zálogkötelezett vagy ezek közeli hozzátartozói bejelentett lakóhelye 2014. december 31-én és a kérelem benyújtásakor az állam számára megvételre felajánlott lakóingatlan,

c)<sup>14</sup>  
d)<sup>15</sup> a hiteladósnak - vagy ha a lakóingatlan nem a hiteladós tulajdonában van, a zálogkötelezettnek - más lakhatást biztosító használati joga nincs, illetve ha a hiteladósnak - vagy ha a lakóingatlan nem a hiteladós tulajdonában van, a zálogkötelezettnek - más lakhatást biztosító használati joga van, abban az esetben az adott lakóingatlan már nem felelne meg a benne lakó személyekre számítandó méltányolható lakásigénynek, amennyiben a hiteladós - vagy ha a lakóingatlan nem a hiteladós tulajdonában van, a zálogkötelezett - és megvételre felajánlott

---

<sup>11</sup> Megállapította: 2013. évi CXVIII. törvény 13. §. Hatályos: 2013. VI. 28-tól.

<sup>12</sup> Megállapította: 2013. évi LIII. törvény 4. § (1). Hatályos: 2013. V. 17-től.

<sup>13</sup> Megállapította: 2015. évi CV. törvény 121. § (2). Hatályos: 2015. IX. 1-től.

<sup>14</sup> Hatályon kívül helyezte: 2012. évi LXX. törvény 21. §. Hatálytalan: 2012. VI. 20-tól.

<sup>15</sup> Megállapította: 2013. évi LIII. törvény 4. § (2). Hatályos: 2013. V. 17-től. Módosította: 2013. évi CXVIII. törvény 18. § b).

lakóingatlanban lakó házastársa, bejegyzett élettársa, egyeneságbeli rokona, örökbefogadott, mostoha- vagy neveltgyermek, örökbefogadó-, mostoha- vagy nevelőszülője, vagy testvére is az adott ingatlanban lakna,

*e)*<sup>16</sup> a lakóingatlanon pénzügyi intézmény javára bejegyzett olyan jelzálogjog áll fenn, amely 2013. december 31. előtt megkötött jelzáloghitel-szerződés alapján jött létre,

*f)*<sup>17</sup> a jelzáloghitel-szerződés ingatlanfedezetét az államnak megvételre felajánlott lakóingatlanon kívül más lakóingatlan nem képezi,

*g)*<sup>18</sup> a lakóingatlanok a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi értéke Budapesten, a megyei jogú városokban és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény 1/1. számú mellékletében felsorolt településeken (a továbbiakban: agglomeráció) a huszonötmillió forintot, egyéb településeken a húszmillió forintot nem haladta meg, és a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor jelzáloghitelszerződésben meghatározott hitel összege nem haladta meg a lakóingatlan jelzáloghitel kihelyezésekor megállapított forgalmi értékének a 90%-át, a jogszabályon alapuló állami készfizető kezességvállalás esetében a 100%-át, de elérte a 25%-át,

*h)*<sup>19</sup> a rangsorban legelőrébb álló pénzügyi intézmény megkötötte a Nemzeti Eszközkezelővel az 5. § (1) bekezdése szerinti keretszerződést,

*i)*<sup>20</sup> a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező minden pénzügyi intézmény

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

*ib)* lemond a jelzáloghitel-szerződésből eredő, a hiteladóssal szemben fennálló minden további követeléséről.

(2)<sup>21</sup> Ha a lakóingatlant több jelzálogjog is terheli, az (1) bekezdés *g)* pontjában meghatározott feltételek teljesülését azon jelzáloghitel-szerződés esetében kell vizsgálni, amely a legelőrébb álló ranghelyen lévő pénzügyi intézmény javára a bejegyzett jelzálogjogot alapította.

(3)<sup>22</sup> A Nemzeti Eszközkezelő az (1) bekezdés szerint felajánlott lakóingatlant - az (1) bekezdés szerinti feltételekkel - abban az esetben is megvásárolja, ha a szociális rászorultság feltételei a zálogkötelezett vagy a vele egy háztartásban élő hozzátartozója tekintetében és az (1) bekezdés *b)* pontjában meghatározott feltétel a zálogkötelezett tekintetében fennáll.

(4)-(5)<sup>23</sup>

---

<sup>16</sup> Megállapította: 2015. évi CV. törvény 121. § (3). Hatályos: 2015. IX. 1-től.

<sup>17</sup> Megállapította: 2015. évi CV. törvény 121. § (3). Hatályos: 2015. IX. 1-től.

<sup>18</sup> Megállapította: 2015. évi CV. törvény 121. § (3). Hatályos: 2015. IX. 1-től.

<sup>19</sup> Megállapította: 2012. évi LXX. törvény 4. § (2). Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>20</sup> Megállapította: 2013. évi LIII. törvény 4. § (4). Hatályos: 2013. V. 17-től.

<sup>21</sup> Megállapította: 2013. évi LIII. törvény 4. § (5). Hatályos: 2013. V. 17-től.

<sup>22</sup> Megállapította: 2013. évi LIII. törvény 4. § (5). Hatályos: 2013. V. 17-től.

<sup>23</sup> Hatályon kívül helyezte: 2015. évi CV. törvény 121. § (8) a). Hatálytalan: 2015. IX. 1-től.

## 6. A lakóingatlanért fizetendő vételár

**9. §<sup>24</sup>** (1) A lakóingatlan vételára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény követelésének - több ilyen követelés esetén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, legelső ranghelyen álló, jelzálogjoggal fedezett követelés - alapjául szolgáló jelzáloghitel-szerződésben megállapított forgalmi érték, vagy annak hiányában a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi érték

a) 47%-a, ha a lakóingatlan Budapesten, az agglomerációban vagy megyei jogú városban található,

b) 43%-a, ha a lakóingatlan az a) pont hatálya alá nem tartozó városban,

c) 29%-a, ha a lakóingatlan községben található

azzal, hogy a lakóingatlan vételára nem haladhatja meg a 9/A. §-ban meghatározott értéket.

(2) Ha a jelzáloghitel-szerződésben kizárólag a lakóingatlan hitelbiztosítéki értéke kerül feltüntetésre és az ingatlan forgalmi értéke nem áll rendelkezésre, a forgalmi értéket úgy kell meghatározni, hogy annak 70%-a a hitelbiztosítéki érték.

**9/A. §<sup>25</sup>** A lakóingatlanért fizetett vételár nem haladhatja meg

a) Budapesten, az agglomerációban és a megyei jogú városokban a 9 millió 400 ezer forintot,

b) az a) pont hatálya alá nem tartozó városban a 6 millió 450 ezer forintot,

c) községben a 4 millió 350 ezer forintot.

## 7. A hiteladós és a zálogkötelezett visszavásárlási joga

**10. §<sup>26</sup>** (1)<sup>27</sup> A Nemzeti Eszközkezelő az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a hiteladós vagy - ha a lakóingatlan nem a hiteladós tulajdonában van - a zálogkötelezett javára visszavásárlási jogot enged, amelyet a hiteladós vagy a zálogkötelezett a tulajdonjog-bejegyzés ranghelyének alapjául szolgáló kérelem iktatási dátumát követő hatodik hónap első napjától a tulajdonjog-bejegyzés ranghelyének alapjául szolgáló kérelem iktatási dátumát követő hetvenkettedik hónap utolsó napjáig gyakorolhat.

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

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

(4) A visszavásárlási vételár a Nemzeti Eszközkezelő által a lakóingatlanért fizetett, e törvény alapján meghatározott vételárnak a Nemzeti Eszközkezelő és az eladó között megkötött adásvételi szerződés keltétől a visszavásárlási jog gyakorlásáig terjedő időszakra számított jegybanki alapkamattal, a Nemzeti Eszközkezelő által az ingatlanra fordított értéknövelő

---

<sup>24</sup> Megállapította: 2015. évi CV. törvény 121. § (4). Hatályos: 2015. IX. 1-től.

<sup>25</sup> Beiktatta: 2015. évi CV. törvény 121. § (5). Hatályos: 2015. IX. 1-től.

<sup>26</sup> Megállapította: 2013. évi LIII. törvény 5. §. Hatályos: 2013. V. 17-től.

<sup>27</sup> Módosította: 2015. évi CV. törvény 121. § (7) b).

beruházások értékével, valamint a Nemzeti Eszközkezelő által a bérlő helyett megfizetett kötelezettség összegével növelt összege.

(5) A visszavásárlási jog akkor gyakorolható, ha a bérlő bérleti díj vagy a bérleti jogviszonyból származó egyéb tartozását rendezte, kivéve ha a bérleti jogviszonyból származó egyéb tartozás összege a (4) bekezdés alapján a visszavásárlási árba beszámításra kerül.

(6) Ha a hiteladós vagy a zálogkötelezett visszavásárlási jogát gyakorolja, a lakóingatlanért általa fizetett visszavásárlási vételárból a központi költségvetést illeti meg a Nemzeti Eszközkezelő által a lakóingatlan megvásárlásakor kifizetett vételár.

(7) A visszavásárlási jogot az ingatlanügyi hatóság a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg - az (1) bekezdés szerint megállapított lejárat hatánap feltüntetésével a bejegyzési kérelemben foglaltaknak megfelelően - az ingatlannyilvántartásba bejegyzi.

## 8. A lakóingatlan megvásárlására vonatkozó szándék bejelentésének szabályai

**11. §<sup>28</sup>** (1) A lakóingatlan állam javára történő eladásának lehetőségéről a jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény írásban értesíti a hiteladóst - ha a lakóingatlan nem a hiteladós tulajdonában van, a zálogkötelezett egyidejű értesítése mellett -, ha a rendelkezésére álló információk alapján valószínűsíthető, hogy az érintett lakóingatlan megfelel az e törvényben meghatározott feltételeknek, és a 12. § (2) bekezdése szerinti elvi hozzájárulását az értékesítéshez a pénzügyi intézmény megadja. Ha a lakóingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzáloghitel-szerződés alapján több pénzügyi intézmény javára is jelzálogjogot jegyeztek be, csak a rangsorban legelőrébb álló pénzügyi intézmény tehet javaslatot a hiteladósnak a lakóingatlan megvételre való felajánlására.

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

(3) A szándéknyilatkozathoz mellékelni kell

a) a szociális rászorultság feltételeinek fennállására vonatkozóan jogszabályban meghatározott igazolásokat,

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

c) a hiteladós, vagy - ha a lakóingatlan nem a hiteladós tulajdonában van - a zálogkötelezett nyilatkozatát arról, hogy

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

cb) a lakóingatlan tulajdonjogának az államra történő átruházása feltételeit és annak jogkövetkezményeit tudomásul veszi,

d)<sup>29</sup> azon személyek nevét és születési időpontját, akiknek a nyilvántartásba bejelentett lakóhelye vagy tartózkodási helye a felajánlott lakóingatlanban van, és ennek igazolására a lakcímet igazoló hatósági bizonyítvány másolatát,

---

<sup>28</sup> Megállapította: 2012. évi LXX. törvény 5. §. Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>29</sup> Beiktatta: 2013. évi LIII. törvény 6. §. Hatályos: 2013. V. 17-től.



e)<sup>30</sup> a felajánlott tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrész kizárólagos használatára vonatkozó megállapodást és annak mellékletét, ha a felajánlott lakóingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint közös tulajdonban áll,

f)<sup>31</sup>

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

(1a)<sup>32</sup>

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

12/A. §<sup>33</sup>

13. §<sup>34</sup> (1)<sup>35</sup> A pénzügyi intézmény minden hónap 15. napjáig írásban bejelenti a Nemzeti Eszközkezelőnek azon lakóingatlanok címét, helyrajzi számát, a lakóingatlan tulajdonosának nevét, amelyekre vonatkozó szándéknyilatkozatot az előző havi bejelentés óta továbbított.

(2) A pénzügyi intézmény által a Nemzeti Eszközkezelőnek továbbított, a 11. § (2) bekezdése szerinti szándéknyilatkozathoz

a) mellékelni kell

aa) a 11. § (3) bekezdésében meghatározott igazolásokat és nyilatkozatokat,

ab) a bejelentő hitelező 12. § (2) bekezdése szerinti elvi hozzájárulását, vagy ha az ingatlan tulajdoni lapjára kizárólag a bejelentő hitelező vagy - ha a bejelentő hitelező összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozik - az összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozó más társaság javára jegyeztek be jelzálogjogot, a 14. § (2) bekezdése szerinti nyilatkozatokat, valamint

b) meg kell jelölni

ba) a pénzügyi intézmény saját követelésének összegét forintban,

bb) a szándéknyilatkozattal érintett lakóingatlanok a jelzáloghitel-szerződésben megállapított forgalmi értékét vagy annak hiányában a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi értékét,

bc) a jelzáloghitel-szerződésben meghatározott hitelösszeget forintban, deviza- vagy devizaalapú hitel esetében a szerződéskötés napján érvényes MNB-árfolyam alapján.

(3) Ha a megvételre felajánlott lakóingatlanok száma az adott hónapban - figyelembe véve azokat a lakóingatlanokat is, amelyek esetében a vásárlásról a Nemzeti Eszközkezelő még nem

---

<sup>30</sup> Beiktatta: 2013. évi LIII. törvény 6. §. Hatályos: 2013. V. 17-től.

<sup>31</sup> Hatályon kívül helyezte: 2015. évi CV. törvény 121. § (8) b). Hatálytalan: 2015. IX. 1-től.

<sup>32</sup> Hatályon kívül helyezte: 2015. évi CV. törvény 121. § (8) c). Hatálytalan: 2015. IX. 1-től.

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte: 2015. évi CV. törvény 121. § (8) d). Hatálytalan: 2015. IX. 1-től.

<sup>34</sup> Megállapította: 2013. évi LIII. törvény 7. §. Hatályos: 2013. V. 17-től.

<sup>35</sup> Módosította: 2013. évi CXVIII. törvény 18. § c).

döntött - meghaladja a Kormány rendeletében meghatározott darabszámot, a Nemzeti Eszközkezelő a megvásárolandó lakóingatlanok kiválasztása során a kormányrendeletben foglaltak szerint jár el.

(4) A Nemzeti Eszközkezelő az (1) bekezdés szerinti bejelentéstől számított 15 napon belül értesíti az adásvétel kezdeményezését bejelentő hitelezőn kívül érintett valamennyi, az adott lakóingatlanon jelzálogjoggal érintett hitelezőt a szándéknyilatkozat beérkezéséről, annak dátumáról, valamint a rangsorban legelőrébb álló hitelező elvi hozzájárulásáról, és felhívja a további hitelezőket, hogy a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül jelentsék be a (2) bekezdés *b)* pont *ba)* alpontjában meghatározott adatokat. A hitelezőknek a jelzálogjoggal biztosított követelésük összegét azzal a nappal mint fordulónappal kell megjelölniük, amely napon a hiteladós szándéknyilatkozatát a pénzügyi intézménynél benyújtotta. Deviza- és devizaalapú hitel esetében az e napon érvényes MNB-árfolyamon kell a forintösszeget meghatározni.

(5) Ha ugyanazon hitelező javára a szándéknyilatkozattal érintett lakóingatlan vonatkozásában több jelzálogjogot is bejegyeztek az ingatlan-nyilvántartásba, e hitelezőt a követelés bejelentése és a vételár 20. § szerinti felosztása során minden bejegyzett jelzálogjog tekintetében önálló hitelezőnek kell tekinteni, kivéve ha a jelzálogjogok az ingatlan-nyilvántartásban közvetlenül egymást követő ranghelyen állnak, vagy a hitelezők összevont alapú felügyelet hatálya alá tartoznak. A zálogjogi ranghelyek sorrendjénél nem kell figyelembe venni a lakásépítési vagy lakásvásárlási kedvezményből eredően, illetve bármely más korábbi állami támogatásra tekintettel az állammal szemben fizetési kötelezettséget biztosító, az államnak az ingatlanra e jogcímeke tekintettel bejegyzett jelzálogjogát.

(6)<sup>36</sup> Ha a jelzálogjogosultnak egymást követően van a lakóingatlanon bejegyzett jelzálogjoga, vagy a hitelezők összevont alapú felügyelet hatálya alá tartoznak, a követeléseket a vételárfelosztásnál egy követelésként kell figyelembe venni, a legelőrébb álló jelzálogjoghoz tartozó, az 1. mellékletben meghatározott kielégítési mértéknek megfelelően.

**13/A. §<sup>37</sup>** (1) Nem akadály a lakóingatlan átruházásának, ha a lakóingatlanon bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező, pénzügyi intézménynek nem minősülő hitelező a jelzálogjoggal biztosított követelésének összegéről nem nyilatkozik.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben a Nemzeti Eszközkezelő a hitelező javára e törvény alapján megállapítható vételárhányadot bírósági letétbe helyezéssel teljesíti, és erről tájékoztatja a pénzügyi intézménynek nem minősülő hitelezőt, a hiteladóst és - ha a lakóingatlan nem a hiteladós tulajdonában van - a zálogkötelezettet.

(3)<sup>38</sup> Ha az érintett lakóingatlan tulajdoni lapja alapján a jelzálogjoggal biztosított követelés tőkeösszege és járulékai nem határozhatók meg pontosan, a vételárhányad számításának alapját az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog által biztosított követelés tulajdoni lapon szereplő összege képezi.

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

---

<sup>36</sup> Módosította: 2013. évi CXVIII. törvény 18. § d).

<sup>37</sup> Beiktatta: 2012. évi LXX. törvény 7. §. Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>38</sup> Módosította: 2013. évi CXVIII. törvény 18. § e).

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

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

(4)<sup>39</sup> A pénzügyi intézmény a hozzájáruló nyilatkozatához kötve van mindaddig, ameddig a Nemzeti Eszközkezelő az adásvételi szerződést a hiteladóssal, vagy - ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van - a zálogkötelezettel meg nem köti, de legfeljebb a (3) bekezdés szerinti nyilatkozatának kiállításától számított 90. napig.

**14/A. §<sup>40</sup>** A Nemzeti Eszközkezelő eljárása során az ügyintézési határidőbe nem számít be

a) az adatszolgáltatásra kötelezett hiánypótlásra, illetve a törvényi feltételek tisztázásához szükséges adatok közlésére irányuló felhívásától az annak teljesítéséig terjedő idő, és

b) a szakértői vélemény elkészítésének 30 napnál nem hosszabb időtartama.

## 9. A végrehajtási eljárás szünetelése és folytatása

**15. § (1)<sup>41</sup>** Ha a lakóingatlant bírósági vagy közigazgatási végrehajtás alá vonták, a 8. § (1) bekezdés *a)-h)* pontjában meghatározott feltételek fennállása esetén a 11. § (1) bekezdése szerinti pénzügyi intézmény 15 napon belül kezdeményezi a végrehajtónál a végrehajtás szünetelését. A pénzügyi intézmény nyilatkozata alapján a megvételre felajánlott lakóingatlanra bejegyzett valamennyi végrehajtási jog vonatkozásában a végrehajtás a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 52. § *g)* pontja alapján szünetel.

(2)<sup>42</sup> Ha a jelzáloghitel-szerződés szerint a hitelező a Polgári Törvénykönyv alapján jogosult a lakóingatlant bírósági végrehajtáson kívül értékesíteni, az (1) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén a pénzügyi intézmény haladéktalanul intézkedik az iránt, hogy a lakóingatlan lekerüljön az állami adóhatóság Elektronikus Árverési Felületéről.

**16. §<sup>43</sup>** (1) A végrehajtási eljárás folytatódik, ha

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

b)<sup>44</sup>

---

<sup>39</sup> Megállapította: 2012. évi LXX. törvény 8. §. Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>40</sup> Beiktatta: 2012. évi LXX. törvény 9. §. Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>41</sup> Megállapította: 2013. évi CCXXXVI. törvény 145. §. Módosította: 2015. évi CV. törvény 121. § (8) e).

<sup>42</sup> Módosította: 2013. évi CCXXXVI. törvény 149. § b).

<sup>43</sup> Megállapította: 2013. évi CCXXXVI. törvény 146. §. Hatályos: 2014. I. 1-től.

<sup>44</sup> Hatályon kívül helyezte: 2015. évi CV. törvény 121. § (8) f). Hatálytalan: 2015. IX. 1-től.

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

(2)<sup>45</sup> A végrehajtás az (1) bekezdésben meghatározott esetben attól a naptól folytatódik, amikor a végrehajtó a pénzügyi intézménynek a hozzájárulása elutasításáról a Nemzeti Eszközkezelőnek a vételi ajánlat visszautasításáról vagy a lakóingatlan megvásárlásáról szóló tájékoztatását kézhez veszi.

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

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

(2)<sup>46</sup> Az adásvételi szerződés mellékletként tartalmazza

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

b) a lakóingatlanon jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézménynek a vételárhányad kifizetésének feltételétől függő tartozáselengedő nyilatkozatát a 14. § (2) bekezdése szerint.

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

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

a) a telki szolgálat,

b) a közérdekű használati jog,

c) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett haszonélvezeti jog,

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

(3)<sup>47</sup> Nem terheli az állam tulajdonjogát a haszonélvezeti jog, ha annak jogosultja a 8. § (2) bekezdésében meghatározott jelzálog-hitelszerződésből eredő követelés kielégítéséért felelős. Erről a hitelező pénzügyi intézmény nyilatkozik a Nemzeti Eszközkezelőnek a szándéknyilatkozat továbbításával egyidejűleg, amelyhez csatolja az e tényről alátámasztó hitel- vagy kezesi szerződést.

(4)<sup>48</sup> Amennyiben az adásvételi szerződéshez harmadik személy jóváhagyása szükséges, a szerződés a jóváhagyás megadásának időpontjától kezdődő hatállyal jön létre.

**18/A. §**<sup>49</sup> (1) A Nemzeti Eszközkezelő megkeresi a lakóingatlan fekvése szerint illetékes építésügyi hatóságot, és hatósági bizonyítvány kiállítását kezdeményezi, ha a lakóingatlan műszaki átadás-átvétele során megállapítja, hogy

---

<sup>45</sup> Módosította: 2015. évi CV. törvény 121. § (8) g).

<sup>46</sup> Megállapította: 2012. évi LXX. törvény 11. §. Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>47</sup> Beiktatta: 2013. évi LIII. törvény 8. §. Hatályos: 2013. V. 17-től.

<sup>48</sup> Beiktatta: 2013. évi LIII. törvény 8. §. Hatályos: 2013. V. 17-től.

a) a lakóingatlan állapota az állékonyságot vagy az élet- és vagyónbiztonságot közvetlenül és súlyosan veszélyezteti, vagy

b) az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett lakóingatlan teljes mértékben vagy jelentős részben elbontásra került.

(2) Ha az építésügyi hatóság az (1) bekezdésben foglalt valamely feltétel fennálltát megállapítja, a Nemzeti Eszközkezelő az adásvételi szerződést nem köti meg. Erről a Nemzeti Eszközkezelő - a hatósági bizonyítvány másolatának csatolásával - írásban értesíti a hiteladóst és ha a lakóingatlan nem a hiteladós tulajdonában van, a zálogkötelezettet, továbbá a jelzálogjoggal rendelkező hitelezőket.

(3) Ha az (1) bekezdés a) pontja esetében a lakóingatlant helyreállítják, a lakóingatlan állam általi megvásárlása újból kezdeményezhető.

(4) A Nemzeti Eszközkezelő az építésügyi hatóság eljárásában ügyfélnek minősül.

**19. §<sup>50</sup>** A Nemzeti Eszközkezelő az állam tulajdonjogának bejegyzése érdekében az adásvételi szerződést akkor nyújtja be az ingatlanügyi hatósághoz, ha a 9. § alapján fizetendő vételár 20. § szerinti hányadát a hitelezőknek kifizette. Az állam tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével egyidejűleg a lakóingatlant terhelő jogokat a 18. § (2) bekezdése szerint fennmaradó jogok kivételével az ingatlanügyi hatóság törli az ingatlan-nyilvántartásból.

## 11. A vételár felosztása

**20. §<sup>51</sup>** A Nemzeti Eszközkezelő a vételár kifizetése során a hitelezők követelését a hitelezők számára az ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogok ranghelyének sorrendjében elégíti ki - a 21. § (2) bekezdésben foglalt kivétellel -, a hitelező által a Nemzeti Eszközkezelőhöz írásban bejelentett követelés 1. mellékletben meghatározott mértékében.

**21. § (1)<sup>52</sup>** Ha a Nemzeti Eszközkezelő által fizetendő vételár meghaladja a lakóingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező jogosultak követelésének az e törvényben meghatározott mértékű kielégítéséhez szükséges összeget, és a lakóingatlant végrehajtás alá vonták, a fennmaradó vételár hányadot a Nemzeti Eszközkezelő a végrehajtó kezéhez teljesíti. A fennmaradó vételárhányadot az ingatlanra korábban árverést kitűző végrehajtónak, ha pedig az árverés kitűzésére még nem került sor, annak a végrehajtónak kell kifizetni, aki által lefolytatott végrehajtási eljárásban a legkorábban került bejegyzésre a végrehajtási jog az ingatlan-nyilvántartásba.

(2)<sup>53</sup> Ha a lakóingatlan értékesítése miatt a hiteladósnak, vagy - ha a lakóingatlan a zálogkötelezett tulajdonában van - a zálogkötelezettnek korábbi lakásépítési vagy lakásfelújítási kedvezményből eredően, illetve bármely más korábbi állami támogatásra tekintettel az állammal szemben fizetési kötelezettsége keletkezne vagy az államnak a lakóingatlanra e jogcímeke tekintettel jelzálogjog van bejegyezve, a Nemzeti Eszközkezelő a vételárat a lakóingatlanra

---

<sup>49</sup> Beiktatta: 2012. évi LXX. törvény 12. §. Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>50</sup> Módosította: 2013. évi CXVIII. törvény 18. § g).

<sup>51</sup> Megállapította: 2013. évi LIII. törvény 9. §. Hatályos: 2013. V. 17-től.

<sup>52</sup> Az utolsó mondatot beiktatta: 2013. évi CXVIII. törvény 14. §. Hatályos: 2013. VI. 28-tól.

<sup>53</sup> Megállapította: 2012. évi LXX. törvény 14. §. Módosította: 2013. évi CXVIII. törvény 18. § h).

bejegyzett jelzálogjoggal rendelkező egyéb hitelezők követelésének az e törvényben meghatározott mértékű kielégítését követően elsősorban az állammal szemben fennálló kötelezettség teljesítésére fordítja.

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

## **IV. FEJEZET**

### **A LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS**

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

**22. § (1)**<sup>54</sup> A Nemzeti Eszközkezelő

*a)* a hiteladóssal vagy - a 8. § (3) bekezdése szerinti esetben - a zálogkötelezettel az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a megvásárolt lakóingatlanra,

*b)*<sup>55</sup> pályázat alapján kiválasztott személlyel vagy személyekkel a lakhatási célú ingatlanra és

*c)* az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott feltételeknek megfelelő személlyel vagy személyekkel - jogszabályban meghatározott feltételek mellett - a tartalék ingatlanra

[az *a)*-*c)* pont szerinti személy a továbbiakban együtt: bérlő] lakásbérleti szerződést köt.

(1a)<sup>56</sup> Ha a megvásárolt lakóingatlan több tulajdonosa volt, a Nemzeti Eszközkezelő a lakásbérleti szerződést a lakóingatlan valamennyi, a Nemzeti Eszközkezelő általi megvásárlása időpontjában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosával mint bérlőtársakkal köti meg.

(1b)<sup>57</sup> Az (1) bekezdés *a)* és *b)* pontjában meghatározott esetben kizárólag határozatlan időre szóló bérleti szerződés köthető.

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

(3)<sup>58</sup> A lakhatási célú ingatlanban elhelyezett természetes személlyel az 1. § *n)* pont *nc)* alpontja esetében a Nemzeti Eszközkezelő használati megállapodást köt.

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

*a)*<sup>59</sup> a bérlő az ingatlanba a lakásbérleti szerződés létrejöttét követően csak a házastársát vagy élettársát, saját, illetve házastársa vagy élettársa nevelésében álló, családi pótlékra jogosító

---

<sup>54</sup> Megállapította: 2013. évi CXVIII. törvény 15. § (1). Hatályos: 2013. VI. 28-tól.

<sup>55</sup> Megállapította: 2013. évi CCXXXVI. törvény 147. § (1). Hatályos: 2014. I. 1-től.

<sup>56</sup> Beiktatta: 2012. évi CCXV. törvény 49. § (4). Hatályos: 2012. XII. 28-tól.

<sup>57</sup> Beiktatta: 2013. évi CXVIII. törvény 15. § (2). Hatályos: 2013. VI. 28-tól.

<sup>58</sup> Megállapította: 2014. évi XXXIX. törvény 60. §. Hatályos: 2014. IX. 30-tól.

gyermeket, továbbá a családi pótlék összegének számítása szempontjából figyelembe vett gyermeket, a zálogkötelezettet, illetve a hiteladóst fogadhatja be, a Nemzeti Eszközkezelő előzetes írásbeli hozzájárulásával,

*b)*<sup>60</sup> a lakóingatlanra, illetve a lakhatási célú ingatlanra bérletársi jogviszonyt létesíteni - a 22. § (1) és (1a) bekezdésében meghatározott eset kivételével - nem lehet,

*c)*<sup>61</sup> a lakásbérleti szerződés megszűnése után a volt bérelő és az ingatlanban visszamaradó más személyek elhelyezésre nem tarthatnak igényt,

*d)*<sup>62</sup> a bérelő halála esetén a bérelővel annak életében együtt lakó házastársa vagy élettársa, a bérelő, illetve házastársa vagy élettársa családi pótlékra jogosító gyermeke, illetve a bérelővel még életében együtt lakó gyermeke, továbbá a zálogkötelezett, illetve a hiteladós a lakásbérleti jogot folytathatják,

*e)*<sup>63</sup> a Nemzeti Eszközkezelő a lakásbérleti szerződésben kikötheti a bérelő ingatlanban történő életvitelszerű bentlakásának kötelezettségét,

*f)*<sup>64</sup> a lakóingatlannal és a tartalék ingatlannal összefüggésben felmerülő, a Lakástörvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott költségek a bérlet, a lakhatási célú ingatlanok esetében a Lakástörvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott költségek közül a pótlással és a cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik,

*g)*<sup>65</sup> a bérelő szavatol azért, hogy a lakóingatlan a Nemzeti Eszközkezelőnek történő átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen,

*h)*<sup>66</sup> a bérletet terhelik az ingatlan használatával kapcsolatos közüzemi költségek, valamint társasházi lakás esetében a közös költség fizetése,

*i)*<sup>67</sup> a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani, ha a bérelő felszólítás ellenére sem fizeti meg a lakbért, az ingatlannal kapcsolatos közüzemi díjakat vagy társasházi lakás esetében a közös költséget,

*j)*<sup>68</sup> a bérbeadó az ingatlan állapotát és rendeltetésszerű használatát évente legalább egy alkalommal ellenőrzi, amit a bérelő túrni köteles,

---

<sup>59</sup> Módosította: 2013. évi CXVIII. törvény 18. § i).

<sup>60</sup> Megállapította: 2012. évi LXX. törvény 16. § (1). Módosította: 2012. évi CCXV. törvény 50. § d), g).

<sup>61</sup> Módosította: 2013. évi CXVIII. törvény 18. § j).

<sup>62</sup> Megállapította: 2012. évi LXX. törvény 16. § (2). Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>63</sup> Módosította: 2013. évi CXVIII. törvény 18. § k).

<sup>64</sup> Megállapította: 2013. évi LIII. törvény 10. §. Hatályos: 2013. V. 17-től. Módosította: 2013. évi CXVIII. törvény 18. § l).

<sup>65</sup> Beiktatta: 2012. évi LXX. törvény 16. § (3). Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>66</sup> Beiktatta: 2012. évi LXX. törvény 16. § (3). Módosította: 2013. évi CXVIII. törvény 18. § m).

<sup>67</sup> Beiktatta: 2012. évi LXX. törvény 16. § (3). Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>68</sup> Beiktatta: 2012. évi LXX. törvény 16. § (3). Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

k)<sup>69</sup> a lakásbérleti szerződésben a bérlő hozzájárul ahhoz, hogy a Nemzeti Eszközkezelő a közüzemi szolgáltatótól a bérlő közüzemi díjhátralékának mértékéről vagy annak hiányáról adatszolgáltatást kérjen.

l)<sup>70</sup> bérlőtársi jogviszony esetén, ha a bérbeadó a bérleti szerződést olyan okból mondja fel, amely felmondási ok valamennyi bérlőtárral szemben fennáll, a felmondást elég, ha a bérbeadó az egyik bérlőtárral közli.

**23/A. §<sup>71</sup>** A Nemzeti Eszközkezelő kötelezheti a bérlőt a bérleti szerződésben előre fizetésre alkalmas fogyasztásmérő felszerelésének kérelmezésére a közüzemi szolgáltatótól, abban az esetben, ha törvény alapján a bérlőt ezért külön díjfizetési kötelezettség nem terheli.

### 13. A lakásbérleti szerződés felmondása

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

(2)<sup>72</sup> Ha lakásbérleti jogviszony megszűnik, az üresen maradt ingatlanra a Nemzeti Eszközkezelő más, e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott feltételeknek megfelelő bérlővel bérleti szerződést köthet.

## ***IV/A. FEJEZET<sup>73</sup>***

### ***AZ ÉLETJÁRADÉK PROGRAM<sup>74</sup>***

**24/A. §<sup>75</sup>** (1) A Nemzeti Eszközkezelő az életjáradék nyújtóját jogosult az állam nevében és javára abban az esetben megvásárolni, ha az életjáradék nyújtója

a) nem áll végelszámolás alatt, vonatkozásában csődeljárás elrendeléséről szóló bírósági végzést nem tettek közzé vagy ellene felszámolási eljárást jogerősen nem rendeltek el,

b) nem áll a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló törvény alapján a bíróság jogerős ítéletében megállapított szankció hatálya alatt és erre irányuló eljárás sem folyik ellene,

c)<sup>76</sup> tulajdonjoga az életjáradékra jogosultaktól megvásárolt valamennyi ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásban szabályszerűen bejegyzésre került, és

---

<sup>69</sup> Beiktatta: 2012. évi LXX. törvény 16. § (3). Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>70</sup> Beiktatta: 2012. évi LXX. törvény 16. § (3). Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>71</sup> Beiktatta: 2012. évi LXX. törvény 17. §. Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>72</sup> Megállapította: 2013. évi CXVIII. törvény 16. §. Hatályos: 2013. VI. 28-tól.

<sup>73</sup> Beiktatta: 2014. évi XXXIX. törvény 61. §. Hatályos: 2014. IX. 30-tól.

<sup>74</sup> Beiktatta: 2014. évi XXXIX. törvény 61. §. Hatályos: 2014. IX. 30-tól.

<sup>75</sup> Beiktatta: 2014. évi XXXIX. törvény 61. §. Hatályos: 2014. IX. 30-tól.

<sup>76</sup> Módosította: 2015. évi VI. törvény 33. §.



d) az életjáradék nyújtójának piaci értékét független, nemzetközileg elismert könyvvizsgáló értékelő meghatározta, és a vételár ezt az értéket nem haladja meg.

(2)<sup>77</sup>

## V. FEJEZET

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 14. Felhatalmazó rendelkezések

**25. §<sup>78</sup>** Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben határozza meg

a) a szociálisan rászorult személyek körét és a szociális rászorultság igazolásának módját,<sup>79</sup>

b) a Nemzeti Eszközkezelő és a bérlő között létrejött lakásbérleti szerződésben a bérlő szociális helyzetére tekintettel érvényesíthető lakbér mértékét,<sup>80</sup>

c) a bérleti szerződés bérbeadó általi felmondására vonatkozó részletes, a hiteladós szociális helyzetét is figyelembe vevő feltételeket és szabályokat,<sup>81</sup>

d) az e törvény hatálya alá tartozó lakóingatlanok bérlők közötti cseréjéhez való hozzájárulás feltételeit,<sup>82</sup>

e) a Nemzeti Eszközkezelő által megvásárolandó lakóingatlanok maximális számát, valamint ezen lakóingatlanok kiválasztásának módját, ha a megvételre felajánlott lakóingatlanok száma a jogszabályban meghatározott maximális havi darabszámot az adott hónapban meghaladja,<sup>83</sup>

f) a Nemzeti Eszközkezelő 4. § (2) bekezdésében megjelölt feladatainak ellátását kizárólagos jog alapján végző költségvetési szervek és gazdasági társaságok körét, valamint e feladatok ellátásával összefüggő kötelezettségeiket,<sup>84</sup>

g)<sup>85</sup> a lakhatási célú ingatlan bérlői pályázat útján történő kiválasztásának szabályait,

h)<sup>86</sup> a tartalék ingatlan hasznosításának, bérbeadásának feltételeit, különös tekintettel a bérlőkiválasztás módjára, a lakbér mértékére, a bérleti szerződés időtartamára, a bérlő

---

<sup>77</sup> Hatályon kívül helyezte: 2014. évi XCIX. törvény 354. §. Hatálytalan: 2015. I. 1-től.

<sup>78</sup> Megállapította: 2012. évi LXX. törvény 18. §. Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>79</sup> Lásd: 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet.

<sup>80</sup> Lásd: 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet.

<sup>81</sup> Lásd: 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet.

<sup>82</sup> Lásd: 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet.

<sup>83</sup> Lásd: 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet.

<sup>84</sup> Lásd: 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet.

<sup>85</sup> Beiktatta: 2012. évi CCXV. törvény 49. § (6). Hatályos: 2012. XII. 28-tól.

<sup>86</sup> Megállapította: 2013. évi CCXXXVI. törvény 148. § (1). Hatályos: 2014. I. 1-től.

kötelezettségeire, valamint a tartalék ingatlan veszélyhelyzetben történő kiválasztásának és használatba adásának szabályait,

i)<sup>87</sup> az Nemzeti Eszközkezelő vagyongazdálkodásában lévő lakóingatlanok elidegenítésére vonatkozó részletes szabályokat,

j)<sup>88</sup>

## 15. Hatályba léptető rendelkezés

**26. §** (1) Ez a törvény - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Az 1-25. §, a 27. § és az 1. melléklet 2012. január 1-jén lép hatályba.

## 16. Módosító rendelkezések

**27. §**<sup>89</sup>

**28. §**<sup>90</sup>

**29. §**<sup>91</sup>

## 17. Átmeneti rendelkezések<sup>92</sup>

**30. §**<sup>93</sup> (1)<sup>94</sup> A Nemzeti Eszközkezelő működésével kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi LXX. törvény kihirdetésétől számított 60. napig felajánlott lakóingatlanok vonatkozásában a Nemzeti Eszközkezelőre a 13. § (4) bekezdésében meghatározott határidő számításánál kezdőnapként a Nemzeti Eszközkezelő működésével kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló 2012. évi LXX. törvény kihirdetésétől számított 60. napot kell tekinteni, figyelembe véve a Kormány rendeletében meghatározott havi maximális ingatlanmennyiséget.

(2) Az (1) bekezdés a végrehajtási jog szünetelésére vonatkozóan, a 15. §-ban meghatározott rendelkezés alkalmazását nem érinti.

---

<sup>87</sup> Beiktatta: 2013. évi CXVIII. törvény 17. §. Hatályos: 2013. VI. 28-tól.

<sup>88</sup> Hatályon kívül helyezte: 2015. évi CV. törvény 121. § (8) h). Hatálytalan: 2015. IX. 1-től.

<sup>89</sup> Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2012. I. 2-től.

<sup>90</sup> Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2011. XII. 16-tól.

<sup>91</sup> Hatályon kívül helyezte: 2013. évi LIII. törvény 12. §. Hatálytalan: 2013. V. 17-től.

<sup>92</sup> Beiktatta: 2012. évi LXX. törvény 19. §. Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>93</sup> Beiktatta: 2012. évi LXX. törvény 19. §. Hatályos: 2012. VI. 20-tól.

<sup>94</sup> Módosította: 2013. évi CXVIII. törvény 18. § n).

**30/A. §<sup>95</sup>** E törvénynek a Nemzeti Eszközkezelővel kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló 2013. évi LIII. törvénnyel (a továbbiakban: Módtv.) megállapított rendelkezéseit a Módtv. hatálybalépésekor

a) folyamatban lévő ügyekre és

b) - a Módtv.-vel megállapított 18. § (3) bekezdése kivételével - már megkötött szerződésekre is alkalmazni kell.

**30/B. §<sup>96</sup>** A természetes személyek adósságrendezéséről szóló 2015. évi CV. törvénnyel (a továbbiakban: 2015. évi CV. törvény) megállapított 1. § *d)* pontot, 8. § (1) bekezdés *b)* és *e)-g)* pontot, 9. §-t és 9/A. §-t a pénzügyi intézmény által a 2015. évi CV. törvény hatálybalépését követően benyújtott szándéknyilatkozatok esetében kell alkalmazni. A 2015. évi CV. törvénnyel megállapított 10. § (1) bekezdést a Nemzeti Eszközkezelő által a 2015. évi CV. törvény hatálybalépését megelőzően megvásárolt lakóingatlanokra is alkalmazni kell. A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. az ingatlan-nyilvántartásba már bejegyzett visszavásárlási jog lejárat határnapjának módosítása iránt a járási földhivatal az illetékességi területén található ingatlanok helyrajzi számmal történő felsorolást tartalmazó kérelemmel keresi meg. A kérelem alapján a járási földhivatal a kérelemben megjelölt ingatlanok esetében a jogszabály alapján módosítja a visszavásárlási jog lejárat határnapját.

1. melléklet a 2011. évi CLXX. törvényhez<sup>97</sup>

	A	B
1	A bejegyzett jelzálogjog ranghelyének sorrendje	A hitelező kielégítésének maximális mértéke a hitelező által megjelölt követelés százalékában
2	1.	80%
3	2.	50%
4	3.	25%
5	4. és további ranghelyek	10% (a hitelezők arányos kielégítésével)

<sup>95</sup> Beiktatta: 2013. évi LIII. törvény 11. §. Hatályos: 2013. V. 17-től.

<sup>96</sup> Beiktatta: 2015. évi CV. törvény 121. § (6). Hatályos: 2015. IX. 1-től.

<sup>97</sup> Megállapította: 2013. évi LIII. törvény 13. §, 1. melléklet. Hatályos: 2013. V. 17-től.