

II. Törvények

2011. évi LXXV. törvény a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről*

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

1. Értelmező rendelkezések

1. § (1) E törvényben és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban:
1. *devizakölcsön*: a természetes személy mint adós vagy adóstárs és a pénzügyi intézmény között létrejött olyan kölcsönszerződés alapján fennálló tartozás, amelynél
 - a) a kölcsön nyilvántartási pénzneme euró, svájci frank vagy japán jen,
 - b) a törlesztési kötelezettséget a hiteladós forintban teljesíti, és
 - c) a kölcsön fedezete a Magyar Köztársaság területén lévő lakóingatlanon alapított zálogjog;
 2. *fedezeti ingatlan*: lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás biztosítására jelzálogjoggal terhelt lakóingatlan, ha a lakáshitel-szerződésből eredő lejárt tartozás megfizetése tekintetében több mint 90 napos késedelem áll fenn;
 3. *fizetéskönnyítő program*: devizakölcsön alapján fennálló fizetési kötelezettség átmeneti csökkentése érdekében a pénzügyi intézmény és a hiteladós között létrejött olyan – nem e törvény hatálya alá tartozó – megállapodás, amelynek eredményeként a hiteladóst egy meghatározott időtartamra a megállapodás megkötése előtt fennálló havi törlesztési kötelezettségénél kisebb havi törlesztési kötelezettség terheli;
 4. *gyűjtőszámlahitel*: gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés alapján a devizakölcsön törlesztése során a rögzített árfolyam alkalmazása miatt a hiteladós által meg nem fizetett törlesztőrészlet-hányad finanszírozására, a devizakölcsön tekintetében hitelezőnek minősülő pénzügyi intézmény által a hiteladósnak forintban, a devizakölcsön ingatlanfedezetével azonos ingatlanra érvényesíthető jelzálogjog fedezete mellett a rögzített árfolyam alkalmazásának időszaka alatt folyósított kölcsön;
 5. *hiteladós*: az a természetes személy, aki pénzügyi intézménnyel devizakölcsönre vonatkozóan kölcsönszerződést kötött és e szerződésből eredően tartozása áll fenn;
 6. *hitelező*: lakáshitel-szerződésből eredő követeléssel rendelkező személy;
 7. *kényszerértékesítés kezdeményezése*:
 - a) zálogtárgyból való kielégítési jog gyakorlása érdekében a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítése iránti intézkedés megtétele, ideértve a már megkezdett, de jogszabály alapján felfüggesztett értékesítés folytatása iránti intézkedés megtételét is;
 - b) végrehajtási kérelem előterjesztése a lakáshitel-szerződésből eredő tartozás behajtására irányuló bírósági végrehajtás elrendelésére; kivéve, ha a hitelező a végrehajtási kérelemben kifejezetten kizárja 2014. december 31. előtt a fedezeti ingatlanra vezetett végrehajtást és e nyilatkozatának későbbi megváltoztatását;
 8. *lakáshitel-szerződés*: magyarországi lakóingatlanra alapított jelzálogjog – ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is – fedezete mellett a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény 2. számú melléklet III. Egyéb meghatározások 4. pontja szerinti fogyasztó és pénzügyi intézmény által kötött hitel- vagy kölcsönszerződés;

* A törvényt az Országgyűlés a 2011. június 20-i ülésnapján fogadta el.

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

10. *pénzügyi intézmény*: a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvényben meghatározott fogalom, ideértve az Európai Unió más tagállamában vagy az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más államban székhellyel rendelkező és ott jogszerűen tevékenységet végző, a Magyar Köztársaság területén határon átnyúló szolgáltatást nyújtó pénzügyi intézményt is;

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

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

13. *természetes személy*:

- a) a magyar állampolgár és az a személy, akit külön törvény alapján a magyar állampolgár jogai illetnek meg,
 - b) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát – a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvény szerint – a Magyar Köztársaság területén gyakorolja, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény szerint bejelentett lakóhellyel rendelkezik,
 - c) a harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvényben (a továbbiakban: Tv.) foglaltak szerint bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik,
 - d) a hontalan, ha a Tv.-ben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el.
- (2) A pénzügyi intézmény a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt svájci frank esetén a 180 HUF/CHF, euró esetén a 250 HUF/EUR, japán jen esetén a 200 HUF/100 JPY árfolyamot alkalmaz. A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka
- a) kezdő időpontja a felek által kötött, a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeretszerződés alapján a hiteladós által tett, közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat pénzügyi intézmény részére történő átadás időpontját követő, a devizakölcsön törlesztésére vonatkozó soron következő második törlesztési esedékességi nap,
 - b) záró időpontja a kezdő időponttól számított 36 hónap, de legkésőbb 2014. december 31. napja, amennyiben a hiteladós devizakölcsönből eredő – a rögzített árfolyam figyelembevételével fennálló – tartozása megfizetésével 90 napot meghaladó késedelembe esik, akkor a késedelem 91. napja, amennyiben pedig a fedezeti ingatlannal szemben megindított végrehajtási eljárás miatt a devizakölcsönt és gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést a hitelező felmondta, a felmondás napja.
- (3) Amennyiben a hitelező a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény alapján összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozik, akkor a 6–9. §-ban foglaltak alkalmazása során az összevont alapú felügyelet hatálya alá tartozó hitelezők egyetlen hitelezőnek minősülnek.
- (4) A (2) bekezdés b) pontjában, a 2. § (3) bekezdésében és a 3. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alkalmazása során devizakölcsönből eredő tartozásnak minősül az életbiztosítási szerződéssel kombinált devizakölcsön esetén az életbiztosítási szerződésben, a lakás-előtakarékosági szerződéssel kombinált devizakölcsön esetén a lakás-előtakarékosági szerződésben vállalt, lejárt és nem teljesített fizetési kötelezettségből eredő tartozás is.

2. Állami kezességvállalás

- 2.5 (1) Ha a pénzügyi intézmény a kezességvállalás iránt igényt jelentett be, a Magyar Állam
- a) készfizető kezesként felel a gyűjtőszámlahitelből eredő tartozások 100%-áért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt,
 - b) egyszerű kezesként felel a gyűjtőszámlahitelből eredő, legfeljebb a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjában fennálló tartozások 25%-áért a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően.
- (2) A kezességvállalásért a gyűjtőszámlahitelt nyújtó pénzügyi intézmény a Magyar Állam részére kezességvállalási díjat fizet. A pénzügyi intézmény a kezességvállalási díjat semmilyen módon nem háríthatja át a hiteladósra. Az Európai Unió állami támogatási szabályainak való megfelelés érdekében a kezességvállalási díj támogatástartalma nem tartalmaz, mértékét, számításának és megfizetésének módját kormányrendelet határozza meg.

- (3) A kezesség érvényesítésére a pénzügyi intézmény akkor jogosult, ha
- a készfizető kezesség esetén a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény a hiteladós 90 napot meghaladó fizetési késedelme vagy a fedezeti ingatlannal szemben megindított végrehajtás miatt a devizakölcsönt és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést felmondta,
 - az egyszerű kezesség esetén a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően a pénzügyi intézmény a hiteladós 90 napot meghaladó fizetési késedelme vagy a fedezeti ingatlannal szemben megindított végrehajtás miatt a devizakölcsönt és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést felmondta és a követelés nem térült meg bírósági végrehajtás útján vagy a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésével, és ezen eljárások a követelés behajthatatlansága miatt fejeződtek be, vagy kerültek felfüggesztésre.
- (4) A pénzügyi intézmény a kezesség érvényesítését a jogosultsága megnyílásától számított 180 napon belül kezdeményezheti az állami adóhatóságnál.
- (5) Ha a kezesség érvényesítése vagy a tartozás behajtása során az állami adóhatóság megállapítja, hogy a természetes személy a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötése során hamisított, valótlan tartalmú irattal, nyilatkozattal megtévesztette a pénzügyi intézményt, akkor a természetes személynek a kezesség érvényesítésekor kifizetett összeg 150%-át kell megfizetnie.

3. A gyűjtőszámlahitel részletes szabályai

- 3.5 (1) Gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötését a hiteladós 2011. év december hónap 31. napjáig írásban kezdeményezheti a devizakölcsön tekintetében hitelezőnek minősülő pénzügyi intézménynél, ha legkésőbb a gyűjtőszámlahitel első folyósításáig megfelel a következő feltételeknek:
- a hiteladós devizakölcsönből származó fizetési késedelme nem haladja meg 90 napot,
 - a hiteladós nem áll fizetéskönnyítő program hatálya alatt,
 - a devizakölcsön végső lejáratára 2014. december 31. napját követő időpont,
 - a fedezetül szolgáló, zálogjoggal terhelt lakóingatlan pénzügyi intézmény által meghatározott forgalmi értéke a fedezetként történő elfogadáskor nem haladta meg a 30 millió forintot,
 - amennyiben a devizakölcsön fedezetül szolgáló lakóingatlan több pénzügyi intézmény által alapított jelzálogjog terhel, e zálogjog által biztosított valamennyi követelés tekintetében nem áll fenn 90 napot meghaladó késedelem, és
 - a devizakölcsön fedezetül szolgáló lakóingatlanra vezetett végrehajtás nincs folyamatban.
- (2) A rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a hiteladós nem állhat más állami fizetéskönnyítő program hatálya alatt.
- (3) A hiteladós jogosult valamennyi, e törvény feltételeinek megfelelő devizakölcsönéhez kapcsolódóan gyűjtőszámlahitelre vonatkozó kérelmet benyújtani.
- (4) A pénzügyi intézmény gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést köt a hiteladóssal, ha a hiteladós kezdeményezi annak megkötését és megfelel az e törvényben meghatározott feltételeknek.

- 4.5 (1) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésnek a következő feltételeknek kell megfelelnie:
- a rögzített árfolyam alkalmazási időszakának záró időpontjáig a pénzügyi intézmény a hiteladós devizakölcsönből eredő bármely fizetési kötelezettségének teljesítése esetén, annak tényleges elszámolásakor a pénzügyi intézmény által alkalmazott törlesztési árfolyam és a rögzített árfolyam közötti különbség forint összegét, a teljesítés elszámolásával egyidejűleg a gyűjtőszámlahitelből történő folyósítással biztosítja,
 - a pénzügyi intézmény a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből eredő fizetési kötelezettséget a hiteladóssal szemben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjáig nem állapít meg, ezt követően a záró időpontban fennálló gyűjtőszámlahitel-tartozás alapulvételével az annuitás szabályai szerint havi törlesztési kötelezettséget állapít meg,
 - a gyűjtőszámlahitel háromhavonta tőkésíthető, három hónapos kamatperiódusra meghatározott üzleti kamata nem haladhatja meg
 - a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontjáig a kamatperiódus kezdő időpontjával érintett hónap első napján érvényes 3 havi BUBOR mindenkor aktuális mértékét,
 - a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka záró időpontját követően a futamidő végéig a pénzügyi intézmény által a kapcsolódó devizakölcsön céljával azonos célra nyújtott forinthez viszonyított piaci kamat mértékét,

- d) a hitelbírálathoz, valamint a szerződésszerű teljesítése esetén az ügyleti kamaton kívül egyéb járulékok és díj jogcímén fizetési kötelezettséget a pénzügyi intézmény a hiteladóssal szemben nem érvényesíthet,
 - e) amennyiben a hiteladósnak a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka kezdő időpontjában a devizakölcsönből eredően 90 napot meg nem haladó késedelmes tartozása áll fenn, e tartozás teljes összegének – a kezdő időpontban érvényes hitelezői törlesztési árfolyam alkalmazásával megállapított – forint ellenértékét a hiteladós a kezdő időpontban a gyűjtőszámlahitel terhére végrehajtott folyósítással megfizeti.
- (2) A devizakölcsön-szerződésnek a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésére tekintettel történő módosításáért a pénzügyi intézmény a hiteladóssal szemben semmilyen költséget nem érvényesíthet.
- (3) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés megkötésével egyidejűleg a felek a devizakölcsönre vonatkozó kölcsönszerződést írásban úgy módosítják, hogy
- a) hiteladós a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a törlesztési kötelezettségét a rögzített árfolyam alkalmazásával megállapított törlesztőösszeg erejéig saját erőből, az azt meghaladó törlesztési kötelezettségét a gyűjtőszámlahitel terhére folyósított kölcsönből fizeti,
 - b) amennyiben a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a pénzügyi intézmény által alkalmazott tényleges törlesztési árfolyam a rögzített árfolyamnál alacsonyabb, a hiteladós akkor is a rögzített árfolyamon teljesíti a havi törlesztési kötelezettségét azzal, hogy a többletbefizetést a gyűjtőszámlahitel törlesztéseként kell elszámolni,
 - c) amennyiben a hiteladósnak a gyűjtőszámlahitelből eredően sem tőke-, sem kamattartozása nem áll fenn, a rögzített árfolyam alkalmazási időszaka alatt a tényleges törlesztési árfolyam és a rögzített árfolyam közül az alacsonyabbat kell a devizakölcsön törlesztése során alkalmazni,
 - d) a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésben meghatározott súlyos szerződésszegés esetén a pénzügyi intézményt megillető felmondási jog a devizakölcsönre vonatkozó kölcsönszerződés pénzügyi intézmény általi felmondását is megalapozza.
- (4) A devizakölcsön fedezetéül szabályszerűen alapított lakóingatlan terhelő jelzálogjog – a zálogszerződés módosítása nélkül, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett követelés és járulékok erejéig – kiterjed a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből származó követelés biztosítására is. Ha a hitelkövetelés kötelezettje és a zálogtárgy tulajdonosa különböző személy, ez utóbbi kifejezett írásbeli hozzájárulását is be kell szerezni.
- (5) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés végső lejáratát nem lehet korábbi, mint a devizakölcsön végső lejáratát. A pénzügyi intézmény a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés futamidejét – a hiteladós életkorát is figyelembe véve – úgy határozza meg, hogy annak visszafizetése a devizakölcsön törlesztőtörlesztését is figyelembe véve aránytalanul magas havi törlesztési terhet a hiteladós számára ne jelentsen. Az aránytalanul magas havi törlesztési terhet mértékét kormányrendelet határozza meg.
- (6) A gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésben meghatározott, e törvényben nem szabályozott feltételeket a futamidő alatt a felek szabadon módosíthatják, amely az állami kezességvállalás érvényességét nem érinti.

- 5. §**
- (1) Ha a hiteladós előtörlesztést teljesít, az előtörlesztett összeget – amennyiben a devizakölcsönből eredő tartozása a hiteladósnak még fennáll – a devizakölcsön előtörlesztéseként kell elszámolni. A pénzügyi intézmény a devizakölcsönre vonatkozó teljes előtörlesztést abban az esetben fogadja el, ha az előtörlesztett összeg a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeretszerződésből eredő tartozás teljes megfizetését is fedezi. A devizakölcsön részleges vagy teljes előtörlesztésére annak tényleges elszámolásakor a pénzügyi intézmény által alkalmazott törlesztési árfolyamon kerülhet sor.
- (2) A pénzügyi intézmény a devizakölcsön fedezetéül kikötött, ingatlanon alapított jelzálogjog törlésére vonatkozó engedélyt akkor adja ki a zálogkötelezettnek, ha a hiteladós a devizakölcsönből és a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződésből eredő tartozását maradéktalanul megfizette.
- (3) A pénzügyi intézmény devizakölcsönre és a hozzá kapcsolódó gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződést kizárólag együtt mondhatja fel.

4. A lakáshitelek fedezetéül szolgáló lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendje

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

7. 5 (1) A hitelező által a megyében, fővárosban kényszerértékesítésre negyedévenként kijelölt fedezeti ingatlanok számának a hitelezőnek a megyében, fővárosban a tárgynegyedév első napján meglévő összes fedezeti ingatlana számához viszonyított aránya nem haladhatja meg az e törvény 1. mellékletében az adott megyére, fővárosra meghatározott kényszerértékesítési kvótát. Ha a kényszerértékesítési kvóta alapján e törvény szerint kényszerértékesítésre kijelölhető fedezeti ingatlanok száma tört szám, a tört számot követő egész számnak megfelelő számú fedezeti ingatlan jelölhető ki kényszerértékesítésre.
- (2) A tárgynegyedév első napján meglévő fedezeti ingatlanoként nem lehet figyelembe venni azt a fedezeti ingatlant, amelyet a hitelező (jogelődje) a megelőző negyedévekben kényszerértékesítésre már kijelölt, vagy amelynek az 1. § (1) bekezdés 7. pont b) alpontja szerinti kényszerértékesítését a törvény hatályba lépése előtt kezdeményezte.
- (3) Ha a hitelező a lakáshitel-szerződésből eredő követelést olyan személyre vagy szervezetre engedményezi, akinek a tevékenységének ellenőrzése nem tartozik a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének (a továbbiakban: Felügyelet) hatáskörébe, az e követelést biztosító zálogjoggal terhelt, kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti ingatlan a kijelölést követő valamennyi negyedévben beleszámítandó az adott megyében, fővárosban kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti ingatlanok számába.
8. 5 (1) A hitelező minden tárgynegyedév első napján megyei, fővárosi szinten megállapítja az összes fedezeti ingatlanának a számát és a 7. §-ban foglaltak szerint kijelöli azokat, amelyek tekintetében kényszerértékesítést kezdeményez.
- (2) A kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti ingatlan kényszerértékesítését a hitelezőnek a tárgynegyedév végéig kezdeményeznie kell.
- (3) Ha a fedezeti ingatlan kényszerértékesítésére vagy kényszerértékesítésének kezdeményezésére utóbb a lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás megszűnése miatt nem kerül sor, a hitelező ehelyett – az e törvényben foglalt feltételeknek megfelelő – másik fedezeti ingatlant jelölhet ki kényszerértékesítésre a kényszerértékesítési kvótát meghaladóan.
9. 5 (1) A hitelező a fedezeti ingatlanok kényszerértékesítésre történt kijelöléséről a tárgynegyedév 15. napjáig a következő adatok közlésével tájékoztatja a Felügyeletet:
- a) a megyében, fővárosban a tárgynegyedév első napján meglévő összes fedezeti ingatlanának száma,
- b) a kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti ingatlanok fekvése (település megnevezése), helyrajzi száma, lakáshitel-szerződésben meghatározott (ilyen szerződési feltétel hiányában a hitelfolyósításkori) forgalmi értéke és alapterülete ingatlanonkénti bontásban.
- (2) Az a hitelező, akinek a tevékenységének ellenőrzése nem tartozik a Felügyelet hatáskörébe, az (1) bekezdés szerinti adatszolgáltatást a fogyasztóvédelmi hatóság részére teljesíti.
- (3) A fogyasztóvédelmi hatóság jogosult eljárni a (2) bekezdés szerinti hitelezőkkel szemben a kényszerértékesítési kvótára vonatkozó szabályok (6–8. §) és a (2) bekezdés megsértése esetén. A fogyasztóvédelmi hatóság a fogyasztóvédelemlről szóló 1997. évi CLV. törvény (a továbbiakban: Fgytv.) szabályai szerint jár el. E rendelkezések az Fgytv. alkalmazásában fogyasztóvédelmi rendelkezések.
10. 5 (1) A kötelezett által lakott, lakáshitel-szerződésből eredő tartozást biztosító zálogjoggal terhelt lakóingatlan a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 257. § (2) és (3) bekezdése szerinti megállapodás alapján, a Ptk. 257. és 258. § alkalmazásával 2011. október 1-jéig csak akkor értékesíthető és tehető közzé az árverési hirdetemény az állami adóhatóság által üzemeltetett elektronikus árverési felületen, ha
- a) a kötelezett az állami adóhatóságnál személyesen megtett és írásba foglalt nyilatkozatában az értékesítéshez hozzájárult, vagy
- b) a zálogjog olyan lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozást biztosít, amely esetében a hitelösszeg a hitelfolyósításkor meghaladta a 20 millió Ft-ot, a lakóingatlan lakáshitel-szerződésben meghatározott forgalmi értéke (vagy ha a lakáshitel-szerződés erről nem rendelkezett, a hitelfolyósításkori forgalmi értéke) pedig a 30 millió Ft-ot.
- (2) A kötelezett az (1) bekezdés a) pontja szerinti nyilatkozatát az árverési hirdetemény közzétételét követően nem vonhatja vissza.
- (3) Az (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben a hitelező által a megyében, fővárosban 2011. július 1-jétől 2011. október 1-jéig értékesítésre kijelölt lakóingatlanok számának a hitelezőnek a megyében, fővárosban a tárgynegyedév első napján meglévő, az (1) bekezdés b) pontja szerinti összes lakóingatlana számához viszonyított aránya nem haladhatja meg a 2%-ot. Ha az értékesítésre kijelölhető lakóingatlanok száma tört szám, a tört számot követő egész számnak megfelelő számú lakóingatlan jelölhető ki értékesítésre.

- (4) Ha a hitelező a lakáshitel-szerződésből eredő követelést olyan személyre vagy szervezetre engedményezi, akinek a tevékenységének ellenőrzése nem tartozik a Felügyelet hatáskörébe, az e követelést biztosító zálogjoggal terhelt, értékesítésre kijelölt (1) bekezdés b) pontja szerinti lakóingatlan a kijelölést követő valamennyi negyedévben beleszámítandó az adott megyében, fővárosban kényszerértékesítésre kijelölt fedezeti ingatlanok számába.
- (5) Az értékesítésre kijelölt (1) bekezdés b) pontja szerinti lakóingatlan értékesítését a hitelezőnek 2011. október 1-jéig kezdeményeznie kell.
- (6) Ha az (1) bekezdés b) pontja szerinti lakóingatlan értékesítésére vagy értékesítésének kezdeményezésére utóbb a lakáshitel-szerződésből eredő hiteltartozás megszűnése miatt nem kerül sor, a hitelező ehelyett másik, az (1) bekezdés b) pontja szerinti lakóingatlant jelölhet ki értékesítésre.
- (7) A hitelező az (1) bekezdés b) pontja szerinti lakóingatlanok értékesítésre történt kijelöléséről 2011. július 15. napjáig a következő adatok közzétételével tájékoztatja a Felügyeletet:
- a) a megyében, fővárosban 2011. július 1. napján meglévő összes (1) bekezdés b) pontja szerinti lakóingatlanának száma,
 - b) az értékesítésre kijelölt (1) bekezdés b) pontja szerinti lakóingatlanok fekvése (település megnevezése), helyrajzi száma, lakáshitel-szerződésben meghatározott (ilyen szerződési feltétel hiányában a hitelfolyósításkori) forgalmi értéke és alapterülete lakóingatlanonkénti bontásban.
- (8) Az a hitelező, akinek a tevékenységének ellenőrzése nem tartozik a Felügyelet hatáskörébe, a (7) bekezdés szerinti adatszolgáltatást a fogyasztóvédelmi hatóság részére teljesíti.
- (9) A fogyasztóvédelmi hatóság jogosult eljárni a (8) bekezdés szerinti hitelezőkkel szemben a (3)–(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén. A fogyasztóvédelmi hatóság az Fgytv. szabályai szerint jár el. E rendelkezések az Fgytv. alkalmazásában fogyasztóvédelmi rendelkezések.

5. Záró rendelkezések

- 11. §** Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza
- a) a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó állami kezesség mértékét, számításának és megfizetésének módját, valamint érvényesítésének eljárási szabályait,
 - b) a gyűjtőszámlahitelre vonatkozó hitelkeret-szerződés esetén az aránytalanul magas havi törlesztési teher mértékét.
- 12. §** (1) E törvény – a (2)–(4) bekezdésben meghatározott kivételekkel – 2011. június 30-án lép hatályba.
 (2) A 10. § és a 17. § 2011. július 1-jén lép hatályba.
 (3) A 2–5. §, a 15. § és a 16. § a kihirdetést követő 45. napon lép hatályba.
 (4) A 6–9. § 2011. október 1-jén lép hatályba.
- 13. §** A 2. § szerinti kezességvállalás iránti igényt a pénzügyi intézmény a 2. § (2) bekezdés szerinti kormányrendelet hatálybalépését követő 15 napon belül írásban bejelenti az államháztartásért felelős miniszternek.
- 14. §** (1) A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 303. § (1) bekezdésében a „2011. július 1-jéig” szövegrész helyébe a „2011. október 1-jéig” szöveg lép.
 (2) A Vht. 303. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
 „(9) E § alkalmazásában lakáshitel-szerződés: a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 2. számú melléklet III. Egyéb meghatározások 4. pontja szerinti fogyasztóval kötött,
 a) a Hpt. 2. számú melléklet III. Egyéb meghatározások 5.1. pontja szerinti lakáscélú hitel- vagy kölcsönszerződés, valamint az 5.2. pontja szerinti lakáscélú pénzügyi lízingszerződés, továbbá
 b) ingatlanra alapított jelzálogjog – ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is – fedezete mellett megkötött olyan hitel- vagy kölcsönszerződés, amely esetében az adós a folyósított kölcsön összegét a fedezetként lekötött lakóingatlan vásárlására, építésére, bővítésére, korszerűsítésére, felújítására vagy ezek egy részére fordította, ha a hitelfolyósításkor a hitelösszeg nem haladta meg a 20 millió Ft-ot vagy a lakóingatlan a lakáshitel-szerződésben meghatározott (vagy ha a lakáshitel-szerződés erről nem rendelkezett, a hitelfolyósításkori) forgalmi értéke a 30 millió Ft-ot.”

(3) A Vht. a következő 304. §-sal egészül ki:

„304. § (1) A 303. §-nak a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvénnyel megállapított (1) és (9) bekezdését azokban a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvény hatálybalépésekor folyamatban lévő végrehajtási eljárásokban is alkalmazni kell, amelyekben a kilakoltatás fogatosítására még nem került sor.

(2) Ha a végrehajtó a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvény hatálybalépésének napján

a) már kézhez vette a lakóingatlan kiürítésének a rendőrség közreműködésével történő kikényszerítését elrendelő végzést vagy az árverési vevő (ingatlant átvevő) 154/A. § (10) bekezdése alapján előterjesztett kérelmét, illetve

b) már elhalasztotta a lakóingatlan kiürítését a Vht.-nak a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról szóló 2010. évi LXXXI. törvénnyel beiktatott 303. §-a vagy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosításáról szóló 2011. évi XVIII. törvénnyel megállapított 303. §-a alapján,

a lakóingatlan kiürítését – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvény hatálybalépését követő naptól kezdődően halasztja el.

(3) Azon ügyekben, amelyekben nincs helye a 303. §-nak a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvénnyel megállapított (1) és (9) bekezdése alapján a lakóingatlan kiürítése ismételt elhalasztásának, 2011. július 1-jét követően kell a lakóingatlan kiürítése iránt intézkedni.”

15. § A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 3. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:
„(4) Jelzálog-hitelintézet jogosult a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvényben szabályozott gyűjtőszámlahitel nyújtására.”

16. § A fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény 1. § (2) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Nem kell alkalmazni e törvény rendelkezéseit)

„h) olyan törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott közérdeket szolgáló hitelre, amelyet korlátozott körben nyújtanak, és amely kamatmentes, vagy amelyre vonatkozó hitelkamat a piacon szokásos mértéknél alacsonyabb, vagy a piacon szokásos mértékű hitelkamat mellett a piacon szokásos feltételeknél a fogyasztó számára kedvezőbb; ideértve a lakáscélú kölcsönökre vonatkozó állami készfizető kezességéről szóló 2009. évi IV. törvényben meghatározott áthidaló kölcsönt, a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló törvényben meghatározott gyűjtőszámlahitelt, valamint a külön jogszabály szerint nyújtott hallgatói hitelt.”

17. § Hatályát veszti

a) a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 261. § (4) bekezdése,

b) a Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról szóló 1960. évi 11. törvényerejű rendelet 83/A. §-a,

c) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 16/A. §-a és 91. § (2) bekezdése.

Dr. Schmitt Pál s. k.,
köztársasági elnök

Kövér László s. k.,
az Országgyűlés elnöke

1. melléklet a 2011. évi LXXV. törvényhez

A megyékben és Budapesten negyedévenként alkalmazandó kényszerértékesítési kvóták

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

2011. évi LXXVI. törvény**a lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosításáról***

1. § A lakásszövetkezetekről szóló 2004. évi CXV. törvény (a továbbiakban: Lszt.) 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(2) Az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.”
2. § Az Lszt. 2. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(6) A lakásszövetkezet a tevékenységének ellátása céljából – e törvény rendelkezéseinek figyelembevételével – vállalkozási tevékenységet is folytathat. A lakásszövetkezet által üzletszerűen végzett társasház-kezelői és ingatlankezelői tevékenységre a társasházakról szóló törvény erre vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.”
3. § Az Lszt. II. Fejezet „Általános rendelkezések” címet követő „Alakuló közgyűlés” alcím helyébe a következő alcím lép:
„A lakásszövetkezet alapítása, alakuló közgyűlés”
4. § Az Lszt. 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(1) A lakásszövetkezet alapítását legalább hét alapító tag esetén, valamennyi alapító tag részvételével tartott alakuló közgyűlés határozza el. Az alakuló közgyűlést bármely alapító tag vagy az építető hívhatja össze.”
5. § Az Lszt. 4. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:
„4. § (1) Az alapszabály a lakásszövetkezet alapításának, továbbá a szervezetének, működésének és gazdálkodásának alapokmánya. Tartalmát a lakásszövetkezet tagsága a lakásszövetkezet céljait és adottságait figyelembe véve állapítja meg.
(2) Az alapszabályban kell meghatározni:
a) a lakásszövetkezet nevét, székhelyét, tevékenységének célját és tevékenységi körét;
b) a lakásszövetkezet szervezetére és szerveinek működésére vonatkozó szabályokat;
c) a lakásszövetkezet testületi szerveinek hatáskörét, feladatait, tagjainak számát;
d) a lakásszövetkezet tisztségviselőit, a feladatuk ellátásához szükséges szakmai követelményeket, a megbízatásuk időtartamát, ideértve az időközi megválasztásra vonatkozó eljárási szabályokat és a megbízatás időtartamát is;
e) a tisztségviselővel szemben felmerülő kizáró okot, vagy a tisztség betöltésével összeférhetetlen körülmény megszüntetésére, és megszűnésére vonatkozó igazolás módját;
f) a közgyűlés vagy – ha az alapszabály előírja – a részközgyűlés, a küldöttgyűlés összehívásának módját, hatáskörét és eljárásának szabályait;

* A törvényt az Országgyűlés a 2011. június 20-i ülésnapján fogadta el.