

T/7034/5. szám

ORSZÁGGYŰLÉS HIVATALA

Érkezett: 2012 MAJ 30.



Az Országgyűlés

Gazdasági és informatikai  
bizottságának

Fogyasztóvédelmi  
bizottságának

Ifjúsági, szociális, családügyi  
és lakhatási bizottságának

Önkormányzati és területfejlesztési  
bizottságának

Számvevőszéki és költségvetési  
bizottságának

## a j á n l á s a

*a Nemzeti Eszközkezelő működésével kapcsolatos egyes törvények  
módosításáról szóló T/7034. számú törvényjavaslat*

r é s z l e t e s

vitájához

Tisztelt Országgyűlés!

Az Országgyűlés Gazdasági és informatikai bizottsága (továbbiakban: Gazdasági bizottság) - első helyen kijelölt bizottságként -, Fogyasztóvédelmi bizottsága, Ifjúsági, szociális, családügyi és lakhatási bizottsága (továbbiakban: Ifjúsági bizottság), Önkormányzati és területfejlesztési bizottsága (továbbiakban: Önkormányzati bizottság), valamint Számvevőszéki és költségvetési bizottsága (továbbiakban: Költségvetési bizottság) megvitatta a **Nemzeti Eszközkezelő működésével kapcsolatos egyes törvények módosításáról** szóló, T/7034. számon beterjesztett törvényjavaslatot, továbbá az ahhoz benyújtott T/7034/3-4. számú módosító és bizottsági módosító javaslatokat.

A Gazdasági, az Ifjúsági, Fogyasztóvédelmi és a Költségvetési bizottság ülésén az Előterjesztő képviselője a tárcza álláspontját közölte.

**Az ajánlásban használt rövidítés:**

**NET tv.:** a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény

**Tszt.:** A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény

<p><b>Megjegyzés:</b> A törvényjavaslat szövegéből elhagyni javasolt szöveget [ ] zárójel közé téve, az új szövegrészeket pedig <u>aláhúzással</u> jelöljük. Ha a módosító javaslatban ettől eltérő jelölési mód szerepel - az egységes elbírálás megkönnyítése érdekében - az ajánlásban a javaslatot ehhez a jelölési módhoz igazítottuk annak szó szerinti tartalmára figyelemmel.</p> <p>Ahol az ajánlás a bizottságok állásfoglalásaként a "nem támogatja" megjegyzést használja, ott a módosító javaslat a jelenlévő képviselők egyharmadának támogatását megkapta.</p> <p>Ahol az ajánlás a bizottság nevét nem tartalmazza, ott az adott bizottság a módosító javaslatról nem foglalt állást.</p> <p>A nyelvhelyességi javaslatokat – a szavazás megkönnyítése érdekében – a szokásostól eltérő módon tesszük közzé az ajánlás végén.</p>
<p>Amennyiben a módosító javaslat a törvényjavaslat §-ainak, illetve a §-ok bekezdéseinek számozására, vagy a pontok jelölésére is vonatkozik, a javaslat elfogadása esetén ezek értelemszerűen megváltoznak a törvényjavaslat minden érintett rendelkezésében, hivatkozásában, az erre történő külön utalás nélkül is.</p>
<p>A Házsabály 145. § (1) bekezdés b/ pontja szerinti, a módosító javaslatokra vonatkozó észrevételeket az ajánlás érintett pontjaihoz fűzött keretes megjegyzések tartalmazzák.</p>
<p>Módosításra irányuló törvényjavaslat esetén az <i>ajánlás-tervezet</i> akkor tartalmaz utalást a HSZ. 94. § (3) bekezdésére, ha a benyújtott módosító javaslat a módosítandó törvény törvényjavaslattal nem érintett §-ára vonatkozik, és ezért a módosító javaslat házsabályszerűségéről bizottsági döntés szükséges.</p> <p>Az <i>ajánlás</i> abban az esetben tartalmazza a fenti joghelyre történő utalást, ha az első helyen kijelölt bizottság megállapítja, hogy a módosító javaslat ellentétes a HSZ. 94. § (3) bekezdésében foglaltakkal.</p>
<p>A módosító javaslatok közötti összefüggésekre akkor utalunk, ha ugyanazon képviselő által benyújtott módosító javaslatokról vagy több képviselő által közösen benyújtott módosító javaslatokról egyszerre célszerű dönteni.</p>
<p>Azokat a módosító javaslatokat, amelyek egy gépelt oldalnál hosszabb szövegrész elhagyására tesznek javaslatot, terjedelmi okokból csak a jogszabályhelyre történő hivatkozással tesszük közzé.</p>

**1. A Gazdasági bizottság a törvényjavaslatot új 2. §-sal – a NET tv. 7. § (1) bekezdését érintően – kiegészíteni javasolja:**

2. § A NET tv. 7. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„7. § (1) A Nemzeti Eszközkezelőt a vagyonkezelésében lévő állami tulajdonú lakóingatlanok után vagyonkezelésidj-fizetési kötelezettség és visszapótlási kötelezettség nem terheli. A Nemzeti Eszközkezelő a vagyonkezelésében lévő eszközök számviteli jogszabályok szerinti értékcsökkenését a költségek és ráfordítások helyett a vagyonkezelt eszközökkel kapcsolatos hosszúlejáratú kötelezettségekkel szemben számolja el.”

**Megjegyzés:** Az ajánlás következő pontjaiban ismertetett módosító indítványok tartalmilag összefüggnek: 1., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9.

**Indokolás:** Lásd a T/7034/4/1. számú módosító javaslat indokolását.

*A módosító javaslatot(tal):* - az **Előterjesztő** képviselője egyetért

**2. Kósa Lajos** képviselő a törvényjavaslat **2. §-ában a NET tv. 7/A. §-ának** a következő módosítását javasolja:

2. § A NET tv. 4. alcíme a következő 7/A. §-sal egészül ki:

„7/A. § (1) A lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adását a **[Magyar Nemzeti Vagyonkezelő] Nemzeti Eszközkezelő Zrt.** abban az esetben kezdeményezi az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszternél, ha a települési önkormányzat a közigazgatási területén levő **[összes]**, a Nemzeti Eszközkezelő által az állam nevében megvásárolt lakóingatlant átveszi.

(2) Ha a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat nem veszi át a lakóingatlan**[oka]**t, a lakóingatlan**[ok]** (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) (3) A Nemzeti Eszközkezelő vagyonkezelésében lévő lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adása esetén a települési önkormányzat az átadott vagyont elsősorban bérleti szerződés alapján, bérbeadással hasznosítja.**

**[(5) (4) A települési önkormányzat által megkötött lakásbérleti szerződésre a IV. Fejezet rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a lakóingatlant átvevő települési önkormányzat a bérlő számára a lakbért költségelven állapítja meg.”**

**Indokolás:** Lásd a T/7034/3. számú módosító javaslat indokolását.

*A módosító javaslatot(tal):* - a **Gazdasági biz. egyharmada sem támogatja**

- a **Fogyasztóvédelmi biz. nem támogatja**

- az **Ifjúsági biz. támogatja**

- az **Önkormányzati biz. támogatja**

- a **Költségvetési biz. nem támogatja**

- az **Előterjesztő** képviselője nem ért egyet

**3. A Gazdasági bizottság a törvényjavaslat 3. §-át új (3) bekezdéssel – a NET tv. 8. § (3) bekezdését érintően – kiegészíteni javasolja:**

(3) A NET tv. 8. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) 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 házastársa vagy élettársa tekintetében és az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feltétel a zálogkötelezett tekintetében fennáll.”

T/7034/4/1-8. sz.

**Megjegyzés:** Az ajánlás következő pontjaiban ismertetett módosító indítványok tartalmilag összefüggnek: 1., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9.

**Indokolás:** Lásd a T/7034/4/2. számú módosító javaslat indokolását.

*A módosító javaslatot(tal): - az **Előterjesztő** képviselője egyetért*

**4. A Gazdasági bizottság a törvényjavaslat 4. § nyitó szövegének a következő módosítását, valamint a NET tv. 11. § új (3) bekezdéssel történő kiegészítését javasolja:**

A NET tv. 11. §-a [(1) és (2) bekezdése] helyébe a következő rendelkezés[ek] lép[nek]:

„11. § (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,

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

d) a hiteladós, vagy – ha a lakóingatlan nem a hiteladós tulajdonában van – a zálogkötelezett nyilatkozatát arról, hogy

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

db) a lakóingatlan tulajdonjogának az államra történő átruházása feltételeit és annak jogkövetkezményeit tudomásul veszi.”

T/7034/4/1-8. sz.

**Megjegyzés:** Az ajánlás következő pontjaiban ismertetett módosító indítványok tartalmilag összefüggnek: 1., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9.

**Megjegyzés:** A (3) bekezdés pontosítása szükséges, tekintettel arra, hogy a b) pont hiányzik.

**Indokolás:** Lásd a T/7034/4/3. számú módosító javaslat indokolását.

*A módosító javaslatot(tal): - az Előterjesztő képviselője egyetért*

**5. A Gazdasági bizottság a törvényjavaslatot új 10. §-sal –a NET tv. 17. § (2) bekezdését érintően – kiegészíteni javasolja:**

10. § A NET tv. 17. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) 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.”

T/7034/4/1-8. sz.

**Megjegyzés:** Az ajánlás következő pontjaiban ismertetett módosító indítványok tartalmilag összefüggnek: 1., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9.

**Indokolás:** Lásd a T/7034/4. számú módosító javaslat indokolását.

*A módosító javaslatot(tal):* - az Előterjesztő képviselője egyetért

**6. A Gazdasági bizottság** a törvényjavaslat új 13. §-sal – a NET tv. 22. § (1) bekezdését érintően – történő kiegészítését, valamint a 13-14. §-ának a következő szerkezeti és tartalmi módosítását javasolja:

13. § A NET tv. 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Nemzeti Eszközkezelő a hiteladóssal vagy – a 8. § (3) bekezdése szerinti esetben – a zálogkötelezettel (a továbbiakban együtt: bérlő) az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a megvásárolt lakóingatlan tekintetében határozatlan időtartamra lakásbérleti szerződést köt. Ha a megvásárolt lakóingatlanok 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.”

14. § (1) A NET tv. 23. § b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A lakásbérleti szerződés létrejöttére, tartalmára és megszűnésére a Lakástörvény szabályait a következő eltérésekkel kell alkalmazni:)

b) a lakóingatlanra bérlőtársi jogviszonyt létesíteni – a 22. § (1) bekezdésében meghatározott eset kivételével – nem lehet,

(2) A NET tv. 23. § d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A lakásbérleti szerződés létrejöttére, tartalmára és megszűnésére a Lakástörvény szabályait a következő eltérésekkel kell alkalmazni:)

„d) a bérlő halála esetén a bérlővel annak életében együtt lakó házastársa vagy élettársa, a bérlő, illetve házastársa vagy élettársa családi pótlékra jogosító gyermeke, illetve a bérlővel még életében együtt lakó gyermeke, továbbá a zálogkötelezett, illetve a hiteladós a lakásbérleti jogot folytathatják,”

**[14. §] (3) A NET tv. 23. §-a a következő g)-[k)]l) ponttal egészül ki:**

(A lakásbérleti szerződés létrejöttére, tartalmára és megszűnésére a Lakástörvény szabályait a következő eltérésekkel kell alkalmazni:)

„g) a bérlő szavatol azért, hogy a lakóingatlan a Nemzeti Eszközkezelőnek történő átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen,

h) a bérlőt terhelik a lakóingatlan használatával kapcsolatos közüzemi költségek, valamint társasházi lakás esetében a közös költség fizetése,

i) a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani, ha a bérlő felszólítás ellenére sem fizeti meg a lakbért, az ingatlannal kapcsolatos közüzemi díjakat vagy társasházi lakás esetében a közös költséget,

j) a bérbeadó az ingatlan állapotát és rendeltetésszerű használatát évente legalább egy alkalommal ellenőrzi, amit a bérlő tűrni köteles,

k) 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) bérlőtársi jogviszony esetén, ha a bérbeadó a bérleti szerződést olyan okból mondja fel, amely felmondási ok valamennyi bérlőtárssal szemben fennáll, a felmondást elég, ha a bérbeadó az egyik bérlőtárssal közli.”

T/7034/4/1-8. sz.

**Megjegyzés:** Az ajánlás következő pontjaiban ismertetett módosító indítványok tartalmilag összefüggnek: 1., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9.

**Indokolás:** Lásd a T/7034/4/5. számú módosító javaslat indokolását.

*A módosító javaslatot(tal): - az **Előterjesztő** képviselője egyetért*

**7. A Gazdasági bizottság** a törvényjavaslat **16. §-ában** a **NET tv. 25. §-ának** a következő módosítását javasolja:

16. § A Net tv. 25. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„25. § Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben határozza meg

a) a szociálisan rászorult személyek körét és a szociális rászorultság igazolásának módját,

b) a Nemzeti Eszközkezelő és a bérlő között létrejött lakásbérleti szerződésben a bérlő szociális helyzetére tekintettel érvényesíthető lakbér mértékét,

c) **[a hiteladósnak a Nemzeti Eszközkezelő felé keletkezett tartozásai megfizetésének elhalasztására, a nem végrehajtható tartozások leírására, továbbá a bérleti szerződés bérbeadó általi felmondására vonatkozó részletes, a hiteladós szociális**

helyzetét is figyelembe vevő feltételeket és szabályokat]a bérleti szerződés bérbeadó általi felmondására vonatkozó részletes, a hiteladós szociális helyzetét is figyelembe vevő feltételeket és szabályokat,

d) az e törvény hatálya alá tartozó lakóingatlanok bérlők közötti cseréjéhez való hozzájárulás feltételeit,

e) a Nemzeti Eszközkezelő által **[havonta]** megvásárolandó lakóingatlanok maximális számát, valamint ezen lakóingatlanok kiválasztásának módját, ha a megvételre felajánlott lakóingatlanok száma **[a kormányrendelet alapján havonta megvásárolható lakóingatlanok számát az]** a jogszabályban meghatározott maximális havi darabszámot az adott hónapban meghaladja,

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.”

T/7034/4/1-8. sz.

<p><b>Megjegyzés:</b> Az ajánlás következő pontjaiban ismertetett módosító indítványok tartalmilag összefüggnek: 1., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9.</p>
---

**Indokolás:** Lásd a T/7034/4/6. számú módosító javaslat indokolását.

*A módosító javaslatot(tal): - az **Előterjesztő** képviselője egyetért*

**8. A Gazdasági bizottság a törvényjavaslat 21. §-ának – a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 3. § g) pont ga) alpontját érintően – a következő módosítását javasolja:**

21. § (1) A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény (a továbbiakban:Tszt.) 3. § g) pont ga) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(E törvény alkalmazásában)*

„ga) lakossági felhasználó: a lakóépület és a vegyes célra használt épület tulajdonosa, tulajdonosainak közössége, épületrészenkénti hőmennyiségmérés esetén az egyes épületrészek tulajdonosa, valamint a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény alapján a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. által megvásárolt lakóingatlan bérlője;”

(2) A Tszt. 44. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:



„(3) Az épület, építmény, épületrész tulajdonosa és a bérlő vagy a használó együttes kérelmére a távhőszolgáltató a díjat közvetlenül a bérlő vagy a használó részére számlázza. A távhő-szolgáltatási díj a bérlő vagy a használó által történő megfizetéséért – a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény alapján az állam vagy a települési önkormányzat tulajdonában lévő lakóingatlanok kivételével – a tulajdonos egyszerű (sortartó) kezesként felel. A 37. § (6) bekezdésében foglaltak erre az esetre is vonatkoznak.”

T/7034/4/1-8. sz.

**Megjegyzés:** Az ajánlás következő pontjaiban ismertetett módosító indítványok tartalmilag összefüggnek: 1., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9.

**Megjegyzés:** A módosító indítvány ismertetése során jogtechnikai pontosításra került sor.

**Indokolás:** Lásd a T/7034/4/7. számú módosító javaslat indokolását.

*A módosító javaslatot(tal): - az Előterjesztő képviselője egyetért*

**9. A Gazdasági bizottság a törvényjavaslatot új 20-21. §-sal – az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdése o) pontját, valamint bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény a következő 183/C. §-át érintően – kiegészíteni javasolja:**

20. § Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdése a következő o) ponttal egészül ki:

*(Teljes személyes illetékmentességben részesül:)*

„o) Nemzeti Eszközkezelő Zrt.”

21. § A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény a következő 183/C. §-sal egészül ki:

„183/C. § (1) A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény alapján megkötött bérleti szerződés megszűnését követő 60 napon belül a bérbeadó kérheti a 183. §-ban meghatározott rendelkezéseknek a bérbe adott lakóingatlanra vonatkozó alkalmazását.

(2) A 182/A. §-t az (1) bekezdés szerinti eljárás során is alkalmazni kell azzal, hogy a bérbe adott lakóingatlan a kiürítés elhalasztása szempontjából nem minősül önkényesen elfoglalt lakásnak.”

T/7034/4/1-8. sz.

**Megjegyzés:** Az ajánlás következő pontjaiban ismertetett módosító indítványok tartalmilag összefüggnek: 1., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9.

**Indokolás:** Lásd a **T/7034/4/8.** számú módosító javaslat indokolását.

*A módosító javaslatot(tal):* - az **Előterjesztő** képviselője egyetért

*Összeállította:* az Országgyűlés Hivatalának Jogi főosztálya

Budapest, 2012. május 30.

**Rogán Antal s.k.,  
a Gazdasági és informatikai  
bizottság elnöke**

**Simon Gábor s.k.,  
a Fogyasztóvédelmi  
bizottság elnöke**

**Sneider Tamás s.k.,  
az Ifjúsági, szociális, családügyi  
és lakhatási bizottság elnöke**

**Dr. Láng Zsolt s.k.,  
az Önkormányzati és területfejlesztési  
bizottság elnöke**

**dr. Nyikos László s.k.,  
a Számvevőszéki és költségvetési  
bizottság elnöke**