



Miniszterelnökség

Iromány száma: **T/3604.**

Benyújtás dátuma: **2018-11-20 14:00**

Parlex azonosító: **WUQABW640001**

Címzett: Kövér László, az Országgyűlés elnöke

Tárgy: Törvényjavaslat benyújtása

Benyújtó: Dr. Semjén Zsolt, miniszterelnök-helyettes

Előadó: Bártfai-Mager Andrea, tárca nélküli miniszter (nemzeti vagyon kezeléséért felelős)

Törvényjavaslat címe: A Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról

A Kormány megtárgyalta és elfogadta a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló törvényjavaslatot, amelyet a Kormány nevében mellékelten benyújtok.

A törvényjavaslat 17. § (3) bekezdése és 19. § (4) bekezdése az Alaptörvény 38. cikk (1) és (2) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül, ezért elfogadásához a jelen lévő országgyűlési képviselők kétharmadának „igen” szavazata szükséges.

2018. évi törvény

a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról

Az Országgyűlés a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonteremtési és lakhatási problémáinak hosszú távú megoldása érdekében, összhangban Magyarország gazdasági lehetőségeivel, a következő törvényt alkotja:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. §

E törvény alkalmazásában

- a) fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő: az a hiteladós vagy zálogkötelezett, akinek a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény (a továbbiakban: NET tv.) 22. § (1) bekezdésének a) vagy c) pontja alapján létrejött, határozatlan idejű lakásbérleti jogviszonya áll fenn a Nemzeti Eszközkezelő Zártkörűen működő Részvénytársasággal (a továbbiakban: Nemzeti Eszközkezelő);
- b) ideiglenes elhelyezést biztosító ingatlan: olyan üres tartalék ingatlan, amely a NET tv. vagy az e törvény szerinti bérlő átmeneti elhelyezését biztosítja arra az időtartamra, amíg a bérlő az általa lakott ingatlant olyan műszaki ok vagy hiba fennállása miatt nem tudja használni, amelynek elhárítására a NET tv., e törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) vagy a lakásbérleti szerződés alapján a bérbeadó vagy a bérlő lenne köteles;
- c) lakóingatlan: NET tv. 1. § h) pontja szerinti olyan lakóingatlan, amely tekintetében a Nemzeti Eszközkezelő és a NET tv. 1. § d) pontja szerinti hiteladóssal vagy a NET tv. 1. § m) pontja szerinti zálogkötelezettel a NET tv. szerint lakásbérleti szerződést kötött;
- d) tartalék ingatlan: a NET tv. 1. § n) pont na) és nb) alpontja szerinti ingatlan.

II. Fejezet

A Nemzeti Eszközkezelő feladatai a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonteremtésének érdekében

1. A Nemzeti Eszközkezelő feladatai

2. §

(1) A Nemzeti Eszközkezelő

- a) a lakóingatlan, a NET tv. szerinti lakhatási célú ingatlan és a tartalék ingatlan felett vagyonkezelői jogot gyakorol,
- b) gondoskodik a lakóingatlan és a tartalék ingatlan tekintetében a fizetési kötelezettségeinek

eleget tevő bérlő e törvény szerinti tulajdonszerzéséhez szükséges feladatokról, ideértve különösen

- ba) a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti eljárást;
 - bb) az e törvény szerinti jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti eljárást;
 - bc) a részletvételi jogviszonyból eredő teendőket;
 - bd) az 5. § (2) bekezdés szerint megszűnő visszavásárlási jog törlése iránti ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezését;
- c) a vagyonkezelésében lévő állami vagyont közvetlenül vagy magánjogi szerződés útján hasznosítja,
- d) a vagyonkezelésében lévő állami vagyonnal kapcsolatos magánjogi jogviszonyokban képviseli az államot,
- e) az állami feladatok ellátása során az állami vagyont használó természetes személyek részére az állami tulajdon használatához szükséges szolgáltatásokat nyújt,
- f) gondoskodik a megüresedett lakóingatlan és tartalék ingatlan tekintetében a VI. Fejezet szerinti eljárás lefolytatásáról,
- g) az e törvény végrehajtási rendeletében meghatározottak szerint gondoskodik az ideiglenes elhelyezést biztosító ingatlan rendelkezésre állásáról, valamint szükség esetén a bérlő ideiglenes elhelyezést biztosító ingatlanban történő elhelyezéséről,
- h) gondoskodik a VII. Fejezet szerinti ingatlanokat érintő tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti eljárás lefolytatása érdekében szükséges intézkedésekről.

(2) A Nemzeti Eszközkezelő a lakóingatlant és a tartalék ingatlant az e törvényben foglalt szabályok szerint az állam nevében eljárva e törvényben meghatározott személyek részére elidegenítheti.

(3) A Nemzeti Eszközkezelő az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott időpontig a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlőt tájékoztatja az e törvény szerinti tulajdonszerzési lehetőségekről és a bérleti jogviszony fenntartásának és fennmaradásának feltételeiről. A Nemzeti Eszközkezelő a bérlőtársakat egy levélben tájékoztatja. A tájékoztató levél részletes tartalmát és kézbesítésének szabályait az e törvény végrehajtására kiadott rendelet határozza meg.

3. §

(1) A Nemzeti Eszközkezelő a 2. § (1) bekezdésben meghatározott feladatai ellátása során a NET tv.-ben meghatározottak szerint közreműködőt vehet igénybe.

(2) A Lakástörvény 10. § (1) bekezdése szerint a Nemzeti Eszközkezelőt mint bérbeadót terhelő, e törvénnyel összefüggésben felmerült kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos feladatokra a NET tv. rendelkezéseit kell alkalmazni.

2. A vagyonkezelésre vonatkozó egyéb szabályok

4. §

(1) A Nemzeti Eszközkezelő a vagyonkezelése során az állami vagyont a lakóingatlan és a tartalék ingatlan tekintetében a IV. Fejezet és a NET tv. szerinti lakásbérleti szerződés alapján bérbeadással hasznosíthatja.

(2) A Nemzeti Eszközkezelő a megüresedett lakóingatlant és tartalék ingatlant – ide nem értve az ideiglenes elhelyezést biztosító ingatlant – (e bekezdés tekintetében a továbbiakban: ingatlan) a vagyonkezelési szerződés módosítása mellett a VI. Fejezetben foglalt célok megvalósítása érdekében – a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MNV Zrt.) részére átadja. Az ingatlan MNV Zrt.-nek történő átadása esetében a vagyonkezelési szerződés e bekezdés szerinti módosítása miatti részleges megszűnésével az ingatlan tekintetében a Nemzeti Eszközkezelőt 2. § (1) bekezdés a) pontja szerinti törvényi kijelölés alapján megillető vagyonkezelői jog megszűnik.

III. Fejezet

A fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő otthonteremtésének lehetőségei

3. Általános szabályok

5. §

(1) A fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő az általa bérelt lakóingatlant vagy tartalék ingatlant e törvény és végrehajtási rendeletében foglalt rendelkezések alapján kamatmentesen megvásárolhatja. A vételárba a lakásbérleti jogviszony fennállása során – e törvény végrehajtási rendeletében meghatározott időpontig – megfizetett lakbér beszámításra kerül.

(2) Ha a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő e fejezet szabályai alapján a lakóingatlant vagy a tartalék ingatlant megvásárolja, a NET tv. 10. §-a szerinti visszavásárlási joga e törvény erejénél fogva megszűnik.

(3) A lakóingatlan és a tartalék ingatlan (1) bekezdés szerinti adásvétele során természetbeni birtokbaadásra nem kerül sor.

(4) A tulajdonjog keletkezését követően a lakóingatlan vagy a tartalék ingatlan tekintetében az ingatlan állapotával összefüggésben a vevő sem az állammal sem a Nemzeti Eszközkezelővel szemben semmilyen igényt nem jogosult támasztani.

(5) A tulajdonváltás költségei a Nemzeti Eszközkezelőt terhelik.

4. A lakóingatlan és a tartalék ingatlan egyösszegben történő megvásárlásának feltételei

6. §

(1) A fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő és a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény szerinti közeli hozzátartozója (a továbbiakban e § tekintetében: Vevő) a 2. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatás kézhezvételét követő 60 napon belül a Nemzeti Eszközkezelő részére megküldött, teljes

bizonyító erejű magánokirat formájában nyilatkozhat arról, hogy a bérlő által bérelt lakóingatlant vagy tartalék ingatlant e törvény végrehajtási rendeletében meghatározottak szerint kiszámított vételáron, egyösszegben megvásárolja. A határidőt megtartottnak kell tekinteni, ha a nyilatkozatot a Vevő a határidő utolsó napján a Nemzeti Eszközkezelő székhelyén átadta vagy postára adta.

(2) Az (1) bekezdés szerinti vásárlási lehetőséggel a fizetési kötelezettségeiknek eleget tevő bérlőtársak csak az egybehangzó vagy közös, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatuk alapján élhetnek.

(3) Az (1) bekezdés szerinti vásárlási lehetőséggel a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő és bérlőtársak közeli hozzátartozója kizárólag a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő vagy bérlőtársak nyilatkozatával egybehangzó vagy közös, teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozata alapján élhet.

(4) A Vevő az e törvény végrehajtási rendeletében meghatározottak szerint további vételár kedvezményt vehet igénybe.

(5) A Vevő a lakóingatlan vagy tartalék ingatlan e § szerinti megvásárlása érdekében adásvételi szerződést köt legkésőbb e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott időpontig a Nemzeti Eszközkezelővel.

(6) Ha a (2) vagy (3) bekezdés szerinti nyilatkozat nem terjed ki a tulajdonosok tulajdoni hányadának mértékére, a nyilatkozattételre jogosultak legkésőbb az (5) bekezdés szerinti adásvételi szerződés megkötéséig tájékoztatják a Nemzeti Eszközkezelőt a tulajdoni hányadok mértékéről.

(7) Az (5) bekezdés szerinti adásvételi szerződés megkötéséig, de legkésőbb a (8) bekezdésben meghatározott időpontig a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő lakásbérleti szerződése változatlan feltételekkel fennmarad.

(8) Az adásvételi szerződés megkötésének bármely okból történő megghiúsulása esetén a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlőnek e törvény erejénél fogva 2020. január 1-jén a lakóingatlan vagy a tartalék ingatlan tekintetében e törvény végrehajtási rendeletében foglaltak szerinti kiszámított vételáron a lakóingatlanon vagy a tartalék ingatlanon tulajdonjoga keletkezik, amely vételárat a Vevő a végrehajtási rendeletben meghatározottak szerint megállapított időpontokban és több részletben fizeti meg. A Vevő e bekezdés szerinti tulajdonszerzésére a 7. §-ban foglaltakat kell alkalmazni.

5. A lakóingatlan és a tartalék ingatlan részletvétellel történő megvásárlásának feltételei

7. §

(1) A fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő a 2. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatás kézhezvételét követő 60 napon belül a Nemzeti Eszközkezelő részére megküldött, teljes bizonyító erejű magánokirat formájában nyilatkozhat arról, hogy az általa bérelt lakóingatlant vagy tartalék ingatlant e törvény végrehajtási rendeletében meghatározottak szerint részletvétellel megvásárolja.

A határidőt megtartottnak kell tekinteni, ha a nyilatkozatot a bérlő a határidő utolsó napján a Nemzeti Eszközkezelő székhelyén átadta vagy postára adta.

(2) Az (1) bekezdés szerinti részletvételekre irányuló nyilatkozatot tevő fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlőnek (a 7. és a 13. § tekintetében a továbbiakban: Részletvevő) 2019. október 1-jén a lakóingatlan vagy a tartalék ingatlan tekintetében e törvény erejénél fogva e törvény végrehajtási rendeletében foglaltak szerint kiszámított vételáron tulajdonjoga keletkezik, amely vételárat a Részletvevő a végrehajtási rendeletben meghatározottak szerint megállapított időpontokban és több részletben fizeti meg.

(3) Az (1) bekezdés szerinti vásárlási lehetőséggel a fizetési kötelezettségeiknek eleget tevő bérlőtársak csak az egybehangzó vagy közös, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatuk alapján élhetnek.

(4) Ha a bérlőtársak részletvételekre irányuló nyilatkozata nem terjed ki a tulajdonosok tulajdoni hányadának mértékére, akkor a tulajdonszerzés egyenlő arányban történik a bérlőtársak között.

(5) A vételárrészlet a részletvevő által fizetett lakbér mértékével megegyező összeg az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglalt eltérésekkel.

(6) Az ingatlanügyi hatóság az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (1) bekezdésétől eltérően az (1) bekezdés szerinti tulajdonváltást az illetékességi területén található lakóingatlanok vonatkozásában a Nemzeti Eszközkezelőnek a tulajdonjogot keletkeztető jogszabályhelyet, helyrajzi számot, a tulajdonos ingatlannyilvántartásról szóló törvényben meghatározott személyes adatait, a tulajdoni hányadot és a Magyar Állam javára szóló jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti kérelmet tartalmazó okirata alapján jegyzi be.

(7) A Nemzeti Eszközkezelő megküldi az ingatlanügyi hatóságnak a (6) bekezdés szerinti bejegyzés alapjául szolgáló okiratot.

(8) A részletvétel részletes szabályait az e törvény alapján kiadott végrehajtási rendelet tartalmazza.

IV. Fejezet

A fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő lakásbérleti szerződése

6. A lakásbérleti szerződés feltételei

8. §

(1) A fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő (a 8-13. §, valamint a 19-20. § tekintetében a továbbiakban: bérlő) a 2. § (3) bekezdés szerinti tájékoztató levél kézhezvételét követő 60 napon belül a Nemzeti Eszközkezelő részére megküldött, teljes bizonyító erejű magánokirat formájában tett nyilatkozatával a NET tv. 22. § (1) bekezdés a) vagy c) pontja alapján létrejött lakásbérleti jogviszonyát e törvény és végrehajtási rendelete rendelkezései figyelembevételével fenntarthatja. A

határidőt megtartottnak kell tekinteni, ha a nyilatkozatot a bérlő a határidő utolsó napján a Nemzeti Eszközkezelő székhelyén átadta vagy postára adta.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lehetőséggel a fizetési kötelezettségeiknek eleget tevő bérlőtársak csak az egybehangzó vagy közös, teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozatukkal élhetnek.

(3) Ha a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő a 2. § (3) bekezdése szerinti tájékoztató levél alapján nem él nyilatkozattételi lehetőségével sem a tulajdonszerzésre sem a lakásbérleti jogviszony fenntartására irányulóan, akkor a meglévő lakásbérleti jogviszonya fennmarad, és a Nemzeti Eszközkezelő gondoskodik az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltaknak megfelelő, emelt lakásbérleti díj mértékét tartalmazó értesítés megküldéséről.

(4) A lakásbérleti jogviszony (1) bekezdés szerinti fenntartása és (3) bekezdés szerinti fennmaradása esetén a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett visszavásárlási jogát a NET tv. rendelkezései szerint gyakorolhatja.

(5) A lakbér mértékét és a lakásbérleti jogviszony részletes szabályait az e törvény végrehajtására kiadott rendelet határozza meg.

9. §

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

10. §

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

- a) a bérlő az ingatlanba a lakásbérleti szerződés e törvény szerinti módosítását követően csak a házastársát vagy élettársát, saját, illetve házastársa vagy élettársa nevelésében álló, családi pótlékra jogosító gyermeket, továbbá a családi pótlék összegének számítása szempontjából figyelembe vett gyermeket fogadhatja be, a Nemzeti Eszközkezelő előzetes írásbeli hozzájárulásával,
- b) a lakóingatlanra és a tartalék ingatlanra bérlőtársi jogviszonyt létesíteni nem lehet,
- c) a lakásbérleti szerződés megszűnése után a volt bérlő és az ingatlanban visszamaradó más személyek elhelyezésre nem tarthatnak igényt,
- 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 a lakásbérleti jogot folytathatja,
- e) a Nemzeti Eszközkezelő a lakásbérleti szerződésben kikötheti a bérlő ingatlanban történő életvitelszerű bentlakásának kötelezettségét,
- f) a lakóingatlannal és a tartalék ingatlannal összefüggésben felmerülő, a Lakástörvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott költségek a bérlőt terhelik,

- g) a bérlőt terhelik a lakóingatlan vagy a tartalék ingatlan használatával kapcsolatos közüzemi költségek, valamint társasházi lakás esetében a közös költség fizetése,
- h) a bérbeadó jogosult a lakásbérleti szerződést felmondani, ha a bérlő felszólítás ellenére sem fizeti meg a lakbért, a lakóingatlannal és a tartalék ingatlannal kapcsolatos közüzemi díjakat vagy társasházi lakás esetében a közös költséget,
- i) a bérbeadó a lakóingatlan és a tartalék ingatlan állapotát és rendeltetésszerű használatát évente legalább egy alkalommal ellenőrzi, amit a bérlő tűrni köteles,
- j) a lakásbérleti szerződésben a bérlő hozzájárul ahhoz, hogy a Nemzeti Eszközkezelő a közüzemi szolgáltatótól a bérlő közüzemi díjhátralékának mértékéről vagy annak hiányáról adatszolgáltatást kérjen,
- k) bérlőtársi jogviszony esetén, ha a bérbeadó a lakásbérleti szerződést olyan okból mondja fel, amely felmondási ok valamennyi bérlőtárssal szemben fennáll, a felmondást elég, ha a bérbeadó az egyik bérlőtárssal közli.

11. §

A Nemzeti Eszközkezelő kötelezheti a bérlőt a lakásbérleti szerződésben előre fizetésre alkalmas fogyasztásmérő felszerelésének kérelmezésére a közüzemi szolgáltatótól, abban az esetben, ha törvény alapján a bérlőt ezért külön díjfizetési kötelezettség nem terheli.

7. A lakásbérleti szerződés felmondása

12. §

(1) A Nemzeti Eszközkezelő a lakásbérleti szerződést felmondhatja, ha a bérlő vagy a háztartás más tagja a NET tv. szerinti, az állam tulajdonszerzésére irányuló adásvételi szerződés megkötése érdekében hamisított vagy valótlan tartalmú iratokkal, nyilatkozatokkal a Nemzeti Eszközkezelőt megtévesztette.

(2) Ha a lakásbérleti jogviszony megszűnik, az üresen maradt lakóingatlanra és tartalék ingatlanra a VI. Fejezet szerinti eljárást kell alkalmazni.

V. Fejezet

A határozott idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlők otthoneremtési és lakhatási feltételei

13. §

(1) Annak a bérlőnek, akinek a NET tv. végrehajtási rendeletében és a lakásbérleti szerződésében foglaltak alapján 2019. január 1-jét követően a határozott idejű lakásbérleti szerződése határozatlan idejűvé alakul át, az átalakulás napját követő 90. napon, de legkorábban 2019. október 1-jén e törvény végrehajtási rendeletében foglaltak szerinti kiszámított vételáron az általa bérelt ingatlanon tulajdonjoga keletkezik, ha a bérlő a (4) bekezdésben foglalt határidőn belül részletvételtre irányuló nyilatkozatot tesz. A határidőt megtartottnak kell tekinteni, ha a nyilatkozatot a bérlő a határidő

utolsó napján a Nemzeti Eszközkezelő székhelyén átadta vagy postára adta.

(2) A vételárat a Részletvevő az e törvény végrehajtási rendeletében meghatározottak szerint megállapított időpontokban és több részletben fizeti meg.

(3) A Nemzeti Eszközkezelő az (1) bekezdés szerinti bérlőt a határozott idejű lakásbérleti szerződésnek határozatlan idejűvé történő átalakulását követő 15 napon belül tájékoztatja a tulajdonszerzési lehetőségről és a bérleti jogviszony fenntartásának és fennmaradásának feltételeiről. A Nemzeti Eszközkezelő a bérlőtársakat egy levélben tájékoztatja. A tájékoztató levél részletes tartalmát és kézbesítésének szabályait az e törvény végrehajtására kiadott rendelet határozza meg.

(4) Az (1) bekezdés szerinti bérlő a (3) bekezdés szerinti tájékoztató levél kézhezvételét követő 60 napon belül a Nemzeti Eszközkezelő részére megküldött, teljes bizonyító erejű magánokirat formájában tett nyilatkozata alapján a NET tv. 22. § (1) bekezdés a) vagy c) pontja alapján létrejött lakásbérleti jogviszonyát e törvény és végrehajtási rendelete rendelkezései figyelembevételével fenntarthatja. A határidőt megtartottnak kell tekinteni, ha a nyilatkozatot a bérlő a határidő utolsó napján a Nemzeti Eszközkezelő székhelyén átadta vagy postára adta.

(5) A (4) bekezdés szerinti lehetőséggel a bérlőtársak csak az egybehangzó vagy közös, teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozatuk alapján élhetnek.

(6) Ha a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő a (3) bekezdés szerinti tájékoztató levél alapján nem él nyilatkozattételi lehetőségével sem a tulajdonszerzésre sem a lakásbérleti jogviszony fenntartására irányulóan, akkor a bérlő meglévő lakásbérleti jogviszonya fennmarad, és a Nemzeti Eszközkezelő gondoskodik az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint módosított, emelt lakásbérleti díj mértékét tartalmazó lakásbérleti szerződés megküldéséről.

(7) Az (1) bekezdés szerinti bérlő e § szerinti tulajdonszerzésére a 7. §-ban foglaltakat kell alkalmazni.

(8) A (4) bekezdés szerint fenntartott vagy fennmaradó lakásbérleti jogviszonyra a IV. Fejezet rendelkezéseit kell alkalmazni.

VI. Fejezet

A megüresedett lakóingatlanra és tartalék ingatlanra vonatkozó szabályok

14. §

A megüresedett lakóingatlan és tartalék ingatlan (a továbbiakban együtt: megüresedett ingatlan) hasznosításáról, értékesítéséről, illetve az e fejezet szerinti tulajdonváltáshoz kapcsolódó feladatokról az MNV Zrt. gondoskodik.

15. §

Az MNV Zrt. a megüresedett ingatlant – elsősorban az egészségügyi ágazat szükségleteinek megoldása érdekében – szolgálati lakásként történő hasznosítás céljából az egészségügyért felelős miniszter által vezetett minisztérium vagy valamely, az egészségügyért felelős miniszter által felügyelt, illetve irányítása alatt álló költségvetési szerv vagyongazdálkodásába adja.

16. §

Ha a megüresedett ingatlan a 15. § szerinti cél megvalósítása érdekében nem szükséges, az MNV Zrt. a megüresedett ingatlant az állami vagyronról szóló törvény szerint versenyeztetés útján értékesíti.

17. §

(1) Ha az MNV Zrt. megállapítja, hogy az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 47/M. § (3) bekezdése szerint az árverés eredménytelen, e törvény erejénél fogva az árverés eredménytelenségének MNV Zrt. általi megállapítása napján a megüresedett ingatlanon a megüresedett ingatlan fekvése szerint illetékes helyi önkormányzatnak ingyenesen tulajdonjoga keletkezik.

(2) Az ingatlanügyi hatóság az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (1) bekezdésétől eltérően az (1) bekezdés szerinti tulajdonváltást az illetékességi területén található lakóingatlanok vonatkozásában az MNV Zrt.-nek a tulajdonjogot keletkeztető jogszabályhelyet, helyrajzi számot, a tulajdonszerző helyi önkormányzat adatait, tulajdoni hányadot tartalmazó okirata alapján jegyzi be.

(3) E § szerinti tulajdonváltás esetében a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (4) és (5) bekezdéseit nem kell alkalmazni.

(4) E § szerinti tulajdonváltás következtében felmerülő általános forgalmi adó fizetési kötelezettséget az állam viseli.

18. §

A megüresedett ingatlanokkal kapcsolatos eljárás részletes szabályait az e törvény végrehajtására kiadott rendelet állapítja meg.

VII. Fejezet

A Szociális Családiház-építési Program keretében felépült lakhatási célú ingatlanok önkormányzati tulajdonba adása

19. §

(1) E törvény erejénél fogva e törvény hatálybalépésének napján az Ócsán megvalósuló Szociális Családiház-építési Program keretében felépült, az 1. mellékletben felsorolt lakhatási célú ingatlanokon Ócsa Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) a fennálló

lakásbérleti jogviszonyokkal terhelten ingyenesen tulajdonjoga keletkezik.

(2) Az Önkormányzat az (1) bekezdés szerinti ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülését követő két éven belül a bérlő számára a Nemzeti Eszközkezelő által kötött lakásbérleti szerződésben meghatározottaknál hátrányosabb feltételeket nem határozhat meg.

(3) Az ingatlanügyi hatóság az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (1) bekezdésétől eltérően az (1) bekezdés szerinti tulajdonváltozást az illetékességi területén található lakóingatlanok vonatkozásában a Nemzeti Eszközkezelőnek a tulajdonjogot keletkeztető jogszabályhelyet, helyrajzi számot, a tulajdonszerző helyi önkormányzat adatait, tulajdoni hányadot tartalmazó okirata alapján jegyzi be.

(4) Az e § szerinti tulajdonváltás esetében az Nvtv. 13. § (4) és (5) bekezdéseit nem kell alkalmazni.

(5) Az e § szerinti tulajdonváltás következtében felmerülő általános forgalmi adó fizetési kötelezettséget az állam viseli.

VIII. Fejezet

Záró rendelkezések

8. Felhatalmazó rendelkezések

20. §

Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg

- a) a 2. § (3) bekezdés és a 13. § (3) bekezdés szerinti tájékoztató levél részletes tartalmát, megküldésének határidejét, valamint az érintettek tájékoztatásának egyéb módját;
- b) a lakóingatlan és a tartalék ingatlan egyösszegben történő megvásárlásának alapját képező vételár meghatározásának módját és a vételár kedvezményeket, valamint azok mértékét, továbbá az egyösszegben történő megvásárlásra irányuló adásvételi szerződés megkötésének legkésőbbi időpontját;
- c) a részletvétel részletes szabályait, különösen a vételár meghatározásának módját, a részletek összege és megfizetési határideje meghatározásának módját, valamint a fizetési kötelezettség elmulasztásának következményeit;
- d) az e törvény szerinti lakásbérleti szerződés részletes feltételeit és szabályait, különösen a lakásbérleti szerződés bérbeadó általi felmondására vonatkozó részletes, a lakásbérleti jogviszonyból eredő követelések számlázásával kapcsolatos szabályokat, valamint a 8. § (3) bekezdés és a 13. § (6) bekezdése szerinti nyilatkozattétel hiányában történő lakásbérleti jogviszony fennmaradásának feltételeit;
- e) a Nemzeti Eszközkezelő és a bérlő között létrejött lakásbérleti szerződésben meghatározandó lakbér mértékét,
- f) az MNV Zrt. vagyonkezelésében lévő megüresedett ingatlanokkal kapcsolatos eljárás részletes szabályait.

9. Hatályba léptető rendelkezés

21. §

Ez a törvény 2019. január 1-jén lép hatályba.

10. Átmeneti rendelkezések

22. §

(1) A 2019. január 1-jét megelőzően, a Kormány rendeletében a Nemzeti Eszközkezelő által megvásárolható lakóingatlanokra vonatkozóan benyújtott azon jogszabályi feltételeknek megfelelő szándéknyilatkozatok esetében, amelyek alapján 2019. január 1-ig a Nemzeti Eszközkezelő a hiteladós vagy zálogkötelezett lakóingatlanára vonatkozóan adásvételi szerződést nem kötött, a Nemzeti Eszközkezelő e törvény hatálybalépését követő 30 napon belül tájékoztatja a hiteladóst vagy zálogkötelezettet, hogy e törvény alapján kizárólag egyösszegben történő megvásárlás vagy részletvétel útján történő tulajdonszerzésre van lehetősége, új lakásbérleti jogviszony létesítésére nem kerülhet sor. Amennyiben a hiteladós vagy zálogkötelezett fenntartja a szándéknyilatkozatát a lakóingatlan Nemzeti Eszközkezelő által megvásárlására vonatkozóan, abban az esetben az e törvény szerinti egyösszegben történő megvásárlás vagy részletvétel szabályait megfelelően alkalmazni kell.

(2) A hiteladós vagy zálogkötelezett az (1) bekezdés szerinti tájékoztatás kézhezvételét követő 60 napon belül a Nemzeti Eszközkezelő részére megküldött, teljes bizonyító erejű magánokirat formájában nyilatkozhat arról, hogy fenntartja-e a szándéknyilatkozatát a lakóingatlan Nemzeti Eszközkezelő által történő megvásárlására vonatkozóan. A határidőt megtartottnak kell tekinteni, ha a nyilatkozatot a Vevő a határidő utolsó napján a Nemzeti Eszközkezelő székhelyén átadta vagy postára adta.

(3) A Nemzeti Eszközkezelő 2019. augusztus 1-től 2019. október 1-ig terjedő időszakban a vagyonkezelésében lévő ingatlanokon fennálló lakásbérleti szerződések esetében nem él a 10. § h) pontja és a NET tv. 23. § h) pontja szerinti felmondás jogával.

11. Sarkalatosági záradék

23. §

E törvény 17. § (3) bekezdése és 19. § (4) bekezdése az Alaptörvény 38. cikk (1) és (2) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.

12. Módosító rendelkezések

24. §

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26. § (1) bekezdés u) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Mentes a visszterhes vagyónátruházási illeték alól:)

„u) a magánszemély lakásvásárlása, amennyiben az a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvényben meghatározott visszavásárlási jog érvényesítésével, vagy a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló törvényben meghatározott egyösszegű vásárlással vagy részletvétellel történik;”

25. §

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 1. melléklet 7. pontjának 7.19. alpontja a következő e) ponttal egészül ki:

(Egyéb indokkal adómentes:

a szociálisan rászorult magánszemély hiteladós vagy - ha a lakóingatlan nem a hiteladós tulajdonában van - a zálogkötelezett lakhatásának biztosítása érdekében)

„e) a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló törvényben meghatározott ingatlanvásárlás esetében a magánszemélyt megillető kamatmentesség, vételárengedmény és részletfizetési kedvezmény;”

26. §

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/C. § (1) bekezdés l) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Tárgyánál fogva díjmentes:)

„l) a lakóingatlanon alapított zálogjog fedezetével kötött, deviza alapú kölcsönszerződésből származó követelés törvényben rögzített árfolyamon történő végtörlesztése során megszűnt jelzálogjog, végrehajtási jog, továbbá az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére irányuló eljárás, valamint a hitelszerződésből eredő kötelezettségeinek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény és a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló törvény alapján

la) a visszavásárlási jog bejegyzésére és törlésére irányuló eljárás,

lb) a Magyar Állam javára szóló jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére irányuló eljárás,

lc) a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. vagyongazdálkodási jogának törlésére irányuló eljárás,

ld) a magánszemély tulajdonszerzésének bejegyzésére irányuló eljárás;”

27. §

A NET tv. 22. §-a és 23. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„22. §

(1) A Nemzeti Eszközkezelő pályázat alapján kiválasztott személlyel vagy személyekkel a lakhatási célú ingatlanra kizárólag határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést köt.

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

23. §

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

- a) a bérlő az ingatlanba a lakásbérleti szerződés létrejöttét követően csak a házastársát vagy élettársát, saját, illetve házastársa vagy élettársa nevelésében álló, családi pótlékra jogosító gyermeket, továbbá a családi pótlék összegének számítása szempontjából figyelembe vett gyermeket fogadhatja be, a Nemzeti Eszközkezelő előzetes írásbeli hozzájárulásával,
- b) a lakhatási célú ingatlanra bérlőtársi jogviszonyt létesíteni kizárólag a lakásbérleti szerződés megkötésekor lehet,
- c) a lakásbérleti szerződés megszűnése után a volt bérlő és az ingatlanban visszamaradó más személyek elhelyezésre nem tarthatnak igényt,
- 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 a lakásbérleti jogot folytathatják,
- e) a Nemzeti Eszközkezelő a lakásbérleti szerződésben kikötheti a bérlő ingatlanban történő életvitelszerű bentlakásának kötelezettségét,
- f) a lakóingatlannal és a tartalék ingatlannal összefüggésben felmerülő, a Lakástörvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott költségek a bérlőt, a lakhatási célú ingatlanok esetében a Lakástörvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott költségek közül a pótlással és a cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik,
- g) a bérlőt terhelik az ingatlan használatával kapcsolatos közüzemi költségek, valamint társasházi lakás esetében a közös költség fizetése,
- h) a bérbeadó jogosult a lakásbérleti szerződést felmondani, ha a bérlő felszólítás ellenére sem fizeti meg a lakbért, az ingatlannal kapcsolatos közüzemi díjakat vagy társasházi lakás esetében a közös költséget,
- i) a bérbeadó az ingatlan állapotát és rendeltetésszerű használatát évente legalább egy alkalommal ellenőrzi, amit a bérlő túrni köteles,
- j) a lakásbérleti szerződésben a bérlő hozzájárul ahhoz, hogy a Nemzeti Eszközkezelő a közüzemi szolgáltatótól a bérlő közüzemi díjhátralékának mértékéről vagy annak hiányáról adatszolgáltatást kérjen.
- k) bérlőtársi jogviszony esetén, ha a bérbeadó a lakásbérleti szerződést olyan okból mondja fel, amely felmondási ok valamennyi bérlőtárssal szemben fennáll, a felmondást elég, ha a bérbeadó az egyik bérlőtárssal közli.”

28. §

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

„25. §

Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg

- a) a Nemzeti Eszközkezelő 4. § (2) bekezdésben megjelölt feladatainak ellátását kizárólagos jog alapján végző költségvetési szervek és gazdasági társaságok körét, valamint e feladatok ellátásával összefüggő kötelezettségeiket;
- b) a szociálisan rászorult személyek körét és a szociális rászorultság igazolásának módját,
- c) a Nemzeti Eszközkezelő és a bérlő között létrejött lakásbérleti szerződésben a bérlő szociális helyzetére tekintettel érvényesíthető lakbér mértékét,
- d) a lakásbérleti szerződés bérbeadó általi felmondására vonatkozó részletes, a bérlő szociális helyzetét is figyelembe vevő feltételeket és szabályokat,
- e) a lakásbérleti jogviszonyból eredő követelések számlázásával kapcsolatos szabályokat,
- f) a lakhatási célú ingatlan bérlői pályázat útján történő kiválasztásának szabályait,
- g) a tartalék ingatlan tekintetében fennálló lakásbérleti jogviszony feltételeit, különös tekintettel a lakbér mértékére, a lakásbérleti szerződés időtartamára, a bérlő kötelezettségeire, valamint a tartalék ingatlan ideiglenes elhelyezést biztosító ingatlanként történő felhasználásának szabályait.”

29. §

A NET tv. 30. §-a és 30/A. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„30. §

(1) A 2019. január 1-jét megelőzően, a Kormány rendeletében meghatározott, a Nemzeti Eszközkezelő által megvásárolható lakóingatlanokra vonatkozóan benyújtott szándéknyilatkozatokon kívül a Nemzeti Eszközkezelőhöz vagy a pénzügyi intézményhez benyújtott szándéknyilatkozatok elutasításra kerülnek. A pénzügyi intézmény a hiteladós vagy zálogkötelezett késedelmes tartozásának megfizetése érdekében egyeztetést folytat a hiteladóssal vagy zálogkötelezettel e törvény hatálybalépését követő 60 napon belül.

(2) A végrehajtási eljárás e törvény hatálybalépését követő 61. napon folytatódik.

30/A. §

A Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi ... törvénnyel módosított 22. és 23. § rendelkezéseit a Nemzeti Eszközkezelővel 2019. január 1-jén fennálló lakásbérleti jogviszonyokra is alkalmazni kell.”

13. Hatályon kívül helyező rendelkezések

30. §

Hatályát veszti a NET tv.

- a) 1. § a)-b) és g) pontja, 1. § n) pont nc) alpontja,
- b) 3. §-a,
- c) 5-6. §-a,

- d) 7. § (2) és (3a) bekezdése,
- e) 7/A. §-a,
- f) 24/A. §-a,
- g) 30/B. §-a.

Az Ócsán megvalósuló Szociális Családház-építési Program keretében felépült lakhatási célú ingatlanok

Helyrajzi szám	Cím
Ócsa belterület 4904	2364 Ócsa, Kőrísfu u. 2.
Ócsa belterület 4905	2364 Ócsa, Platánfa u. 1.
Ócsa belterület 4906	2364 Ócsa, Platánfa u. 3.
Ócsa belterület 4907	2364 Ócsa, Kőrísfu u. 4.
Ócsa belterület 4908	2364 Ócsa, Kőrísfu u. 6.
Ócsa belterület 4909	2364 Ócsa, Platánfa u. 5.
Ócsa belterület 4910	2364 Ócsa, Platánfa u. 7.
Ócsa belterület 4911	2364 Ócsa, Kőrísfu u. 8.
Ócsa belterület 4912	2364 Ócsa, Kőrísfu u 10.
Ócsa belterület 4913	2364 Ócsa, Platánfa u. 9.
Ócsa belterület 4914	2364 Ócsa, Platánfa u. 11.
Ócsa belterület 4915	2364 Ócsa, Kőrísfu u. 12.
Ócsa belterület 4916	2364 Ócsa, Kőrísfu u. 14.
Ócsa belterület 4917	2364 Ócsa, Platánfa u. 13.
Ócsa belterület 4918	2364 Ócsa, Platánfa u. 15.
Ócsa belterület 4919	2364 Ócsa, Kőrísfu u. 16.
Ócsa belterület 4921	2364 Ócsa, Jegenyefa u. 2.
Ócsa belterület 4922	2364 Ócsa, Jegenyefa u. 4.
Ócsa belterület 4924	2364 Ócsa, Kőrísfu u. 17.
Ócsa belterület 4925	2364 Ócsa, Kőrísfu u. 19
Ócsa belterület 4926	2364 Ócsa, Jegenyefa u. 6.
Ócsa belterület 4927	2364 Ócsa, Jegenyefa u. 8.
Ócsa belterület 4928	2364 Ócsa, Jegenyefa u. 10.
Ócsa belterület 4929	2364 Ócsa, Jegenyefa u. 12.
Ócsa belterület 4930	2364 Ócsa, Jegenyefa u. 14.
Ócsa belterület 4931	2364 Ócsa, Jegenyefa u. 16.
Ócsa belterület 4933	2364 Ócsa, Kőrísfu u. 9.
Ócsa belterület 4934	2364 Ócsa, Kőrísfu u. 11.
Ócsa belterület 4935	2364 Ócsa, Kőrísfu u. 13.
Ócsa belterület 4936	2364 Ócsa, Kőrísfu u. 15
Ócsa belterület 4937	2364 Ócsa, Jegenyefa u. 1.

Ócsa belterület 4938	2364 Ócsa, Hársfa u. 2.
Ócsa belterület 4939	2364 Ócsa, Hársfa u. 4.
Ócsa belterület 4940	2364 Ócsa, Jegenyefa u. 3.
Ócsa belterület 4941	2364 Ócsa, Jegenyefa u. 5.
Ócsa belterület 4942	2364 Ócsa, Hársfa u. 6.
Ócsa belterület 4943	2364 Ócsa, Hársfa u. 8.
Ócsa belterület 4944	2364 Ócsa, Jegenyefa u. 7.
Ócsa belterület 4945	2364 Ócsa, Jegenyefa u. 9.
Ócsa belterület 4946	2364 Ócsa, Hársfa u. 10.
Ócsa belterület 4947	2364 Ócsa, Hársfa u. 12.
Ócsa belterület 4948	2364 Ócsa, Jegenyefa u. 11.
Ócsa belterület 4949	2364 Ócsa, Jegenyefa u. 13.
Ócsa belterület 4950	2364 Ócsa, Hársfa u. 14.
Ócsa belterület 4951	2364 Ócsa, Szilfa u. 10.
Ócsa belterület 4952	2364 Ócsa, Szilfa u. 12.
Ócsa belterület 4953	2364 Ócsa, Szilfa u. 14.
Ócsa belterület 4954	2364 Ócsa, Szilfa u. 16.
Ócsa belterület 4956	2364 Ócsa, Szilfa u. 2.
Ócsa belterület 4957	2364 Ócsa, Szilfa u. 4.
Ócsa belterület 4958	2364 Ócsa, Szilfa u. 6.
Ócsa belterület 4959	2364 Ócsa, Szilfa u. 8.
Ócsa belterület 4960	2364 Ócsa, Hársfa u. 13.
Ócsa belterület 4961	2364 Ócsa, Tölgyfa u. 18.
Ócsa belterület 4962	2364 Ócsa, Tölgyfa u. 16.
Ócsa belterület 4963	2364 Ócsa, Hársfa u. 11.
Ócsa belterület 4964	2364 Ócsa, Hársfa u. 9.
Ócsa belterület 4965	2364 Ócsa, Tölgyfa u. 14.
Ócsa belterület 4966	2364 Ócsa, Tölgyfa u. 12.
Ócsa belterület 4967	2364 Ócsa, Hársfa u. 7.
Ócsa belterület 4968	2364 Ócsa, Hársfa u. 5.
Ócsa belterület 4969	2364 Ócsa, Tölgyfa u. 10.
Ócsa belterület 4970	2364 Ócsa, Tölgyfa u. 8.
Ócsa belterület 4971	2364 Ócsa, Hársfa u. 3.
Ócsa belterület 4972	2364 Ócsa, Hársfa u. 1.
Ócsa belterület 4973	2364 Ócsa, Tölgyfa u. 6.
Ócsa belterület 4974	2364 Ócsa, Kórisfa u. 1.
Ócsa belterület 4975	2364 Ócsa, Kórisfa u. 3.

Ócsa belterület 4976	2364 Ócsa, Kórisfa u. 5.
Ócsa belterület 4977	2364 Ócsa, Kórisfa u. 7.
Ócsa belterület 4980	2364 Ócsa, Tölgyfa u. 15.
Ócsa belterület 4981	2364 Ócsa, Tölgyfa u. 13.
Ócsa belterület 4982	2364 Ócsa, Tölgyfa u. 11.
Ócsa belterület 4983	2364 Ócsa, Tölgyfa u. 9.
Ócsa belterület 4984	2364 Ócsa, Tölgyfa u. 7.
Ócsa belterület 4985	2364 Ócsa, Tölgyfa u. 5.
Ócsa belterület 4986	2364 Ócsa, Nyírfa u. 1.
Ócsa belterület 4987	2364 Ócsa, Nyírfa u. 3.
Ócsa belterület 4989	2364 Ócsa, Tölgyfa u. 3.
Ócsa belterület 4990	2364 Ócsa, Tölgyfa u. 1.

Általános indokolás

A 2007-2008. évek gazdasági válsága következtében a devizahittel rendelkező ingatlantulajdonosok jelentős hányada devizacsapdába került. Az akkori Kormány abban az időben nem fordított kellő figyelmet a devizahitelek kialakult helyzetére, emiatt sokan elvesztették a lakhatásukat biztosító otthonukat. 2011. május 30-án a FIDESZ-KDNP Kormány által bejelentett Otthonvédelmi akcióterv pontja között szerepelt a szociálisan legrászorultabb hiteladósok lakásának megvásárlása érdekében a Nemzeti Eszközkezelő felállítása.

A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény rendelkezései szerint a Magyar Állam gondoskodott a szociálisan leginkább rászorult természetes személy hiteladós lakhatását biztosító lakóingatlan megvásárlásáról: továbbra is biztosította a hiteladós és a vele egy háztartásban élő személyek lakhatását a megvásárolt lakóingatlanban bérleti díj fizetése ellenében. Ezeknek a feladatoknak az állam a Nemzeti Eszközkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaságon (a továbbiakban: Nemzeti Eszközkezelő) keresztül tesz eleget.

A gazdaságban bekövetkezett pozitív változások hatására 2018-ban a Kormány úgy döntött, hogy jelen törvényjavaslat kezdeményezésével további segítséget nyújt a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek számára azáltal, hogy biztosítja számukra az otthonteremtés lehetőségét. A Kormány célja, hogy visszaadja a bajba jutott embereknek a lakásaikat, amelyeket korábban a bankok elvettek tőlük.

Jelen törvényjavaslatban kidolgozott program alapvető feltételeinek törvényi szintű szabályozását az indokolja, hogy az olyan speciális szabályokat fogalmaz meg, amelyek eltérnek a jelenleg hatályos törvényi rendelkezésektől. Az új szabályozás elsősorban a lakások bérletével, az adásvétel és a részletvétel konstrukciójával, az állami vagyonnal való gazdálkodással kapcsolatos törvényi rendelkezéseket érinti.

A Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonteremtése érdekében kidolgozott program alacsonyabb szintű – kormányrendeletben történő – szabályozást igénylő részletszabályainak megalkotására a törvényjavaslat felhatalmazást ad a Kormánynak.

A törvényjavaslatban meghatározott feltételek eleget tesznek annak a törekvésnek, hogy a gazdasági válság miatt kialakult nehéz helyzet átmeneti megoldását szolgáló konstrukciót felváltó otthonteremtési konstrukció megvalósítása által a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek hosszú távú otthonteremtése jelen törvényjavaslatban foglalt feltételek szerint biztosítottá válik.

A Kormány elsődleges célja, hogy a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek megszerezzék a jelenleg bérelt ingatlanuk tulajdonjogát. A Kormány vissza kívánja adni az embereknek a lakásokat, amelyeket a bankok elvettek tőlük. A konstrukció lényege, hogy

a fizetési kötelezettségeiknek eleget tevő bérlők és az otthonteremtés minél szélesebb körben történő biztosítása érdekében a bérlők közeli hozzátartozói lehetőséget kapnak arra, hogy jelentős kedvezmények igénybevételeivel egyösszegben megvásárolják az általuk bérelt ingatlant. Ilyen kedvezménynek minősül, hogy a vételár számítás során az állam nem számít fel kamatot, valamint a vételárba beszámításra kerül a bérlő által már megfizetett bérleti díj. A vevő kérelmére az állam további százalékos mértékű vételár kedvezményt nyújt elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésének terhe mellett.

A részletvételi konstrukció esetén a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő nyilatkozata alapján az általa bérelt ingatlan tulajdonjoga 2019. október 1-jén a bérlőre száll át azzal, hogy a vételárat a részletvevő a végrehajtási rendeletben meghatározottak szerint megállapított időpontokban és több részletben fizeti meg.

Annak érdekében, hogy az állam a tulajdonszerzést megkönnyítse, a törvényjavaslat szerint a tulajdonszerzés kapcsán felmerülő anyagi és eljárási kötelezettségeket az állam a Nemzeti Eszközkezelő útján viseli.

A törvényjavaslat tartalmazza azokat a jogszabály-módosításokat, amelyek a törvényjavaslat szerinti jogviszony-változások adó-, díj-, illeték- és költségmentességét biztosítják.

Az állam lehetőséget ad a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlők számára, hogy fenntartsák a bérleti jogviszonyukat. Ennek érdekében a törvényjavaslat szerint a Nemzeti Eszközkezelő tájékoztatja a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlőket a törvényjavaslat szerinti tulajdonszerzési konstrukciókról és a lakásbérleti jogviszony fenntartásának és fennmaradásának feltételeiről, a bérlő az erre irányuló nyilatkozatában kérheti a törvényjavaslatban foglalt feltételek szerint a lakásbérleti jogviszony fenntartását.

A tulajdonszerzés lehetőségének a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek minél szélesebb körére történő kiterjesztése érdekében az állam lehetőséget ad azoknak a bérlőknek is a tulajdonszerzésre, akik korábban csak részben tettek eleget fizetési kötelezettségeiknek, ezért a bérleti szerződésük határozott idejű bérleti szerződéssé történő átalakítására került sor, mivel azonban a határozott idő alatt maradéktalanul eleget tettek fizetési kötelezettségeiknek, így ismételen határozatlan idejű szerződésük jön létre. Ezen bérlői körnek a törvényjavaslatban foglaltak értelmében az általuk bérelt ingatlanon a lakásbérleti szerződés határozatlan idejűvé történő átalakulásának napját követően keletkezhet tulajdonjoga a jelen törvényjavaslat szerinti részletvétel szabályai alapján.

A törvényjavaslat rendelkezik a lakásbérleti jogviszony megszűnése következtében megüresedett ingatlanokra vonatkozó eljárásrendről. A megüresedett ingatlan hasznosításáról, értékesítéséről, illetve tulajdonváltásához kapcsolódó állami feladatokról az MNV Zrt. gondoskodik. Az állam a megüresedett ingatlanokat – elsősorban az egészségügyi ágazat szükségleteinek megoldása érdekében – szolgálati lakásként történő hasznosítás céljából ajánlja fel. Ha a megüresedett

ingatlan e cél megvalósítását nem szolgálja, az állam a megüresedett ingatlant értékesíti. Az értékesítési eljárás lefolytatását követően állami tulajdonban maradó ingatlanokon a megüresedett ingatlan fekvése szerint illetékes helyi önkormányzatnak ingyenesen tulajdonjoga keletkezik.

Abból a célból, hogy az Ócsán megvalósuló Szociális Családiház-építési Program keretében felépült, lakhatási célú ingatlanok vagyonezeléséről, illetve a szociálisan rászoruló magánszemélyek lakhatásának biztosításáról a helyi önkormányzat gondoskadjon, a törvényjavaslat szerint az Ócsán megvalósuló Szociális Családiház-építési Program keretében felépült, lakhatási célú ingatlanokon Ócsa Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) a fennálló lakásbérleti jogviszonyokkal terhelten ingyenesen tulajdonjoga keletkezik.

Annak érdekében, hogy az önkormányzatokat a tulajdonváltás során anyagi kötelezettségvállalás ne terhelje, a törvényjavaslat rendelkezik arról, hogy a tulajdonváltás következtében felmerülő általános forgalmi adó fizetési kötelezettséget az állam viseli.

Tekintettel arra, hogy a konstrukció kialakítására az otthonteremtés biztosítása miatt került sor, ezért valószínűsíthető az is, hogy a Nemzeti Eszközkezelőre csak átmenetileg lesz szükség. Ezt a szempontot érvényesíti a törvényjavaslat, és lehetőséget biztosít arra, hogy a Nemzeti Eszközkezelő a feladatait más közreműködő szervezetek útján is elláthassa, továbbá rendelkezik arról, hogy a megüresedett ingatlanok kikerülnek a Nemzeti Eszközkezelő vagyonezeléséből az MNV Zrt. részére történő átadással.

A törvényjavaslat hatálybalépési ideje elegendő időt biztosít a konstrukcióban résztvevő feleknek a felkészülésre.

Részletes indokolás

1. §

A törvényjavaslat értelmező rendelkezéseinek meghatározása, amely bevezeti a normaszövegben gyakran előforduló fogalmak jelentését.

2. §

A paragrafus rögzíti a Nemzeti Eszközkezelő Programban résztvevő természetes személyek otthonteremtésének érdekében közreműködő Nemzeti Eszközkezelő feladatait annak érdekében, hogy az állam az otthonteremtés adminisztratív, jogi és egyéb hatósági eljárásokkal kapcsolatos eljárási kötelezettséget a fizetési kötelezettségeiket teljesítő bérlőktől átvállalja és megkönnyítse a jelenlegi bérlők tulajdonszerzését.

A paragrafus továbbá tartalmazza a Nemzeti Eszközkezelőnek a törvényjavaslat szerinti

tulajdonszerzési lehetőségekről, valamint a lakásbérleti jogviszony fenntartásának és fennmaradásának feltételeiről szóló tájékoztatási kötelezettségét.

3. §

A törvényjavaslat lehetőséget teremt arra, hogy a Nemzeti Eszközkezelő a feladatai ellátása során közreműködőt vegyen igénybe.

4. §

A paragrafus alapján a Nemzeti Eszközkezelő a vagyonkezelése során az állami vagyont bérbeadással hasznosíthatja. A jogszabályhely rendelkezik továbbá arról, hogy a Nemzeti Eszközkezelő vagyonkezelésében lévő megüresedett ingatlant a Nemzeti Eszközkezelő az MNV Zrt. részére átadja, amely átadás következtében a Nemzeti Eszközkezelő törvényi kijelölésen alapuló vagyonkezelői joga megszűnik. Az MNV Zrt. a megüresedett ingatlanok tekintetében a törvényjavaslat VI. fejezetében foglaltak szerint jár el.

5. §

A paragrafus alapján a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlőnek lehetősége nyílik arra, hogy az általa bérelt lakóingatlant vagy tartalék ingatlant kamatmentesen megvásárolja. Az állam az otthonteremtés érdekében vételárkedvezményeket nyújt a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő számára. Ilyen kedvezménynek minősül, hogy a lakásbérleti jogviszony fennállása során megfizetett lakbér beszámításra kerül a vételárba.

A fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlők e törvényjavaslat szerinti tulajdonszerzése kedvezőbb feltételekkel valósulhat meg, mint a NET tv. szerint biztosított visszavásárlás lehetősége, ezért az e törvényjavaslat szerinti tulajdonszerzés esetében a NET tv. szerint biztosított visszavásárlási jog gyakorlásának fenntartása nem indokolt.

Mivel az ingatlan a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlők birtokában van, ezért az adásvétel során nem kerül sor a természetbeni birtokátruházásra.

Az otthonteremtés biztosítása érdekében az állam viseli a tulajdonváltozáshoz kapcsolódó költségeket a Nemzeti Eszközkezelő útján.

6. §

A Nemzeti Eszközkezelő tájékoztatását követő 60 napon belül a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő élhet az általa bérelt ingatlan tekintetében az egyösszegű megvásárlás jogával az erre irányuló kifejezett nyilatkozat alapján. Az otthonteremtés széles körű biztosítása érdekében az állam az ingatlan egyösszegben történő megvásárlásának lehetőségét kiterjeszti a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő közeli hozzátartozóira is. Az eljárás egyszerűsítése érdekében a nyilatkozat megtételére teljes bizonyító erejű magánokirat formájában van a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlőnek lehetősége. A nyilatkozattételi határidő jogvesztő.

Bérlőtársak esetén egybehangzó vagy közös nyilatkozat szükséges.

Az állam az egyösszegű vásárláshoz további vételárkedvezményt nyújt a törvényjavaslat végrehajtási rendelete alapján.

Amennyiben az egyösszegben történő megvásárlásra irányuló adásvételi szerződés megkötése valamilyen okból meghiúsul, az állam abban az esetben is biztosítja a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő tulajdonszerzésének lehetőségét a lakásbérleti jogviszony részletvétellé történő átalakulása által.

7. §

A fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő nyilatkozata alapján az állam e törvényjavaslat erejénél fogva megteremti a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlőnek az általa bérelt ingatlanon részletvétel útján történő tulajdonszerzését.

A tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt a Nemzeti Eszközkezelő intézkedik, amely nem jár sem anyagi sem eljárási kötelezettséggel a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő részéről.

8. §

A paragrafus alapján a Nemzeti Eszközkezelő tájékoztatását követő 60 napon belül a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő fenntarthatja jelenlegi lakásbérleti jogviszonyát az e törvényjavaslat és végrehajtási rendeletében foglalt feltételekkel az erre irányuló nyilatkozata alapján. A nyilatkozattételi határidő jogvesztő.

A lakásbérleti jogviszony fenntartása esetén a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlőnek a NET tv. szerinti visszavásárlási joga a továbbiakban is fennáll.

9. §

A lakásbérleti díjat a bérlőnek havi rendszerességgel kell a Nemzeti Eszközkezelő részére megfizetnie.

10. §

Az e törvényjavaslat szerinti lakásbérleti jogviszony speciális jellegére tekintettel a paragrafus meghatározza a Lakástörvény rendelkezéseitől eltérő szabályokat.

11. §

A Nemzeti Eszközkezelő kötelezheti a bérlőt a lakásbérleti szerződésben előre fizetésre alkalmas fogyasztásmérő felszerelésének kérelmezésére a közüzemi szolgáltatótól, abban az esetben, ha törvény alapján a bérlőt ezért külön díjfizetési kötelezettség nem terheli.

12. §

Ha a bérlő vagy a háztartás más tagja a NET tv. szerinti, az állam tulajdonszerzésére irányuló adásvételi szerződés megkötése érdekében hamisított vagy valótlan tartalmú iratokkal, nyilatkozatokkal a Nemzeti Eszközkezelőt megtévesztette, a Nemzeti Eszközkezelő a lakásbérleti szerződést felmondhatja. Az ebben az esetben történő lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén üresen maradt ingatlanra a törvényjavaslat VI. fejezete szerinti eljárást kell alkalmazni.

13. §

Az állam azoknak a bérlőknek is megteremti a tulajdonszerzés lehetőségét, akik korábban a fizetési kötelezettségeiket részlegesen teljesítették, amelynek következtében határozott idejű lakásbérleti jogviszonyuk keletkezett. Ha a határozott idejű lakásbérleti jogviszonyuk alatt a bérlő maradéktalanul eleget tesz a fizetési kötelezettségeinek, a lakásbérleti jogviszonyuk újra határozatlan idejűvé alakulhat a rájuk vonatkozó jogszabályok alapján. Ebben az esetben a bérlőnek az átalakulás napját követő 90. napon, de legkorábban 2019. október 1-jén az erre irányuló nyilatkozata alapján tulajdonjoga keletkezik e törvényjavaslat erejénél fogva az általa bérelt ingatlanon az e törvényjavaslat szerinti részletvételek szabályai szerint.

Az állam megteremti annak a lehetőségét is, hogy a bérlők e köre továbbra is fenntartsa jelenlegi lakásbérleti jogviszonyát az e törvényjavaslat és végrehajtási rendeletében foglalt feltételekkel az erre irányuló nyilatkozata alapján. A nyilatkozattételi határidő jogvesztő.

14-18. §

A lakásbérleti jogviszony megszűnése következtében megüresedett ingatlan hasznosításáról, értékesítéséről, illetve tulajdonváltásához kapcsolódó feladatokról az MNV Zrt. gondoskodik.

Az állam a megüresedett ingatlanokat – elsősorban az egészségügyi ágazat szükségleteinek megoldása érdekében – szolgálati lakásként történő hasznosítás céljából ajánlja fel.

Ha a megüresedett ingatlan az előző bekezdés szerinti cél megvalósítása érdekében nem szükséges, az állam az MNV Zrt. útján a megüresedett ingatlant értékesíti.

Az értékesítési eljárás lefolytatását követően állami tulajdonban maradó ingatlanokon e törvényjavaslat erejénél fogva a megüresedett ingatlan fekvése szerint illetékes helyi önkormányzatnak ingyenesen tulajdonjoga keletkezik.

A tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt az MNV Zrt. intézkedik.

Az ingatlanok és a tulajdonváltás speciális jellegére tekintettel nem indokolt a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (4) és (5) bekezdéseinek alkalmazása.

Annak érdekében, hogy a helyi önkormányzatokat a tulajdonváltás során anyagi

kötelezettségvállalás ne terhelje, a paragrafus rendelkezik arról, hogy a tulajdonváltozás következtében felmerülő általános forgalmi adó fizetési kötelezettséget az állam viseli.

19. §

A paragrafus alapján az Ócsán megvalósuló Szociális Családiház-építési Program keretében felépült, lakhatási célú ingatlanokon Ócsa Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) a fennálló lakásbérleti jogviszonyokkal terhelten ingyenesen tulajdonjoga keletkezik. Az Önkormányzat az ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülését követő két éven belül a bérlő számára a Nemzeti Eszközkezelő által kötött lakásbérleti szerződésben meghatározottaknál hátrányosabb feltételeket nem határozhat meg.

A tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt a Nemzeti Eszközkezelő intézkedik.

Az ingatlanok és a tulajdonváltozás speciális jellegére tekintettel nem indokolt az Nvtv. 13. § (4) és (5) bekezdéseinek alkalmazása.

Annak érdekében, hogy az Önkormányzatot a tulajdonváltozás során anyagi kötelezettségvállalás ne terhelje, a paragrafus rendelkezik arról, hogy a tulajdonváltozás következtében felmerülő általános forgalmi adó fizetési kötelezettséget az állam viseli.

20. §

E törvényjavaslat végrehajtási szabályainak megalkotására a Kormány kap felhatalmazást a jogszabályhely alapján.

21. §

A törvényjavaslat hatályba léptető rendelkezése.

22. §

A paragrafus a Nemzeti Eszközkezelő Program átalakulásához kapcsolódó átmeneti rendelkezéseket tartalmazza.

23. §

Sarkalatossági záradék.

24-26. §

A paragrafusok biztosítják az e törvényjavaslat szerinti jogviszonyváltozásokból eredő adó-, díj-, illeték- és költség-mentességet.

27-28. §

Az e törvényjavaslattal való összhang megteremtése érdekében szükséges a NET tv. egyes

részeinek módosítása.

29. §

Az állam a korábban meghirdetett Nemzeti Eszközkezelő Program átalakításával biztosítja az e törvényjavaslat szerinti otthonteremtési lehetőségeket a Nemzeti Eszközkezelő Programba bekerült természetes személyek részére. A Nemzeti Eszközkezelő Program átalakításából eredően a jövőben a Nemzeti Eszközkezelő által további ingatlan megvásárlására nem kerül sor. A paragrafus az e törvényjavaslat hatályba lépése előtt benyújtott kérelmekkel kapcsolatos eljárásrendet szabályozza.

30. §

Az e törvényjavaslattal való összhang megteremtése érdekében szükséges a NET tv. egyes részeinek hatályon kívül helyezése.

1. számú melléklet

A törvényjavaslat 1. számú melléklete tartalmazza az Ócsán megvalósuló Szociális Családiház-építési Program keretében felépült lakhatási célú ingatlanok adatait.