

Az Országgyűlés
Törvényalkotási bizottsága

Iromány száma: T/7700/10

Benyújtás dátuma: 2019. november 18.

ORSZÁGGYŰLÉS HIVATALA

Érkezett: 2019 NOV 18.

Címzett: Kövér László, az Országgyűlés elnöke

Tárgy: Egységes javaslat benyújtása

Benyújtó: Törvényalkotási bizottság

Törvényjavaslat címe: **A Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításával összefüggő törvények módosításáról**

Az egyes házszabályi rendelkezésekről szóló 10/2014. (II. 24.) OGY határozat (a továbbiakban: HHSZ) 46. § (10) bekezdése alapján az előterjesztő megküldte „**a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításával összefüggő törvények módosításáról**” szóló, T/7700. számú **törvényjavaslat** és az összegző módosító javaslat egybeszerkesztett, ellenjegyzésével ellátott szövegét (a továbbiakban: egységes javaslattervezet).

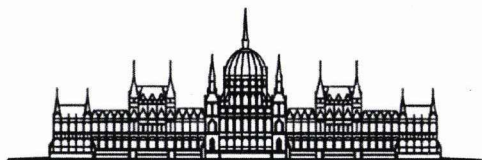
Az egységes javaslattervezetet megvizsgálva megállapítottam, hogy az megfelelően tartalmazza a törvényjavaslat és az összegző módosító javaslat egybeszerkesztett szövegét, ezért a HHSZ 46. § (11) bekezdés a) pontja alapján azt egységes javaslatként benyújtom.

Budapest, 2019. november 14.

Tisztelettel:

Hende Csaba

elnök



Az Országgyűlés
Törvényalkotási bizottsága

Elnök:

Fende László

EGYSÉGES JAVASLAT

**A Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek
otthonteremtésének biztosításával összefüggő törvények módosításáról szóló
T/7700. számú törvényjavaslat**

ZÁRÓSZAVAZÁSÁHOZ

Előterjesztő:

nemzeti vagyon kezeléséért felelős tárca nélküli miniszter

Budapest, 2019. november 14.

2019. évi törvény

a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításával összefüggő törvények módosításáról

1. A Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény módosítása

1. §

A Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Törvény) 1. §-a a következő e) ponttal egészül ki:

(E törvény alkalmazásában)

„e) joghatás kiváltására alkalmas nyilatkozat: olyan nyilatkozat, amely megfelel az e törvényben, az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben és a Nemzeti Eszközkezelő által az e törvény szerinti tulajdonszerzési lehetőségekről és a bérleti jogviszony fenntartásának és fennmaradásának feltételeiről szóló tájékoztató levélben, valamint az ahhoz csatolt nyilatkozat-mintában meghatározott formai és tartalmi követelményeknek.”

2. §

A Törvény 2. §-a a következő (4)-(5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Ha a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő részéről a (3) bekezdés szerinti tájékoztató levélre nem érkezik nyilatkozat 2019. december 1. napjáig a Nemzeti Eszközkezelőhöz, a Nemzeti Eszközkezelő az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott időpontig a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlőt ismételten 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.

(5) Ha a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő e törvény szerinti tulajdonszerzési lehetőségekről vagy a bérleti jogviszony fenntartásáról szóló joghatás kiváltására alkalmas nyilatkozata 2020. március 31. napjáig nem érkezik meg a Nemzeti Eszközkezelőhöz, a bérlő meglévő lakásbérleti jogviszonya fennmarad, és a Nemzeti Eszközkezelő gondoskodik az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltaknak megfelelő, emelt lakásbérleti díj mértékét tartalmazó értesítés megküldéséről. E bekezdés a 6. § (10)-(14) bekezdései szerinti tulajdonszerzés tekintetében nem alkalmazandó.”

3. §

(1) A Törvény 6. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 tájékoztató levél kézhezvételét követő 60 napon, a 2. § (4) bekezdés szerinti tájékoztató kézhezvételét követő 30 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, egy összegben megvásárolja. A határidőt megtartottnak kell tekinteni, ha a nyilatkozatot a Vevő a határidő utolsó napján a Nemzeti Eszközkezelő székhelyén átadta vagy postára adta. A Nemzeti Eszközkezelő abban az esetben köt adásvételi szerződést a Vevővel, ha az e bekezdés szerinti joghatás kiváltására alkalmas nyilatkozat legkésőbb a 2. § (5) bekezdése szerinti időpontig megérkezett a Nemzeti Eszközkezelőhöz.”

(2) A Törvény 6. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(3) A Törvény 6. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az adásvételi szerződés vevői aláírásának bármely okból történő meghíúsulása esetén a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlőnek e törvény erejénél fogva 2020. április 1-jén a lakóingatlan vagy a tartalék ingatlan tekintetében e törvény végrehajtási rendeletében foglaltak szerinti kiszámított vételáron a lakóingatlanon vagy a tartalék ingatlanon - bérlőtársak esetén egymásközi egyenlő arányban - 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 megfelelően alkalmazni.”

(4) A Törvény 6. §-a a következő (9)-(14) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Ha a Vevő a vételárat az adásvételi szerződésben meghatározott határidőben nem teljesíti, és a Vevő a Nemzeti Eszközkezelő által a teljesítésre biztosított megfelelő póthatáridőt is elmulasztja, a Nemzeti Eszközkezelő jogosult elállni az adásvételi szerződéstől.

(10) A Nemzeti Eszközkezelő az adásvételi szerződéstől történő elállást követő 15 napon belül tájékoztatja a lakóingatlan vagy a tartalék ingatlan 6. § (1) bekezdése szerint nyilatkozattételre felhívott bérlőjét a (11) bekezdés szerinti részletvétellel történő tulajdonszerzési lehetőségről. A Nemzeti Eszközkezelő a bérlőtársakat egy levélben tájékoztatja. A tájékoztató levél részletes tartalmát és kézbesítésének szabályait az e törvény végrehajtására kiadott rendelet határozza meg.

(11) Ha a bérlő a (10) bekezdés szerinti tájékoztató levél kézhezvételét követő 60 napon belül a Nemzeti Eszközkezelő részére megküldött, teljes bizonyító erejű magánokirat formájában részletvételre irányuló nyilatkozatot tesz, a bérlőnek az általa korábban bérelt ingatlanon a joghatás kiváltására alkalmas nyilatkozat Nemzeti Eszközkezelőhöz történő megérkezését követő második

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

(12) A (11) bekezdés szerinti lehetőséggel az ingatlan 6. § (1) bekezdése szerint nyilatkozattételre felhívott bérlői csak az egybehangzó vagy közös, teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozatuk alapján élhetnek.

(13) A vételárat a (11) bekezdés szerinti lehetőséggel élő vevő az e törvény végrehajtási rendeletében meghatározottak szerint megállapított időpontokban és több részletben fizeti meg.

(14) A bérlő (10)-(14) bekezdés szerinti tulajdonszerzésére a 7. §-ban foglaltakat megfelelően kell alkalmazni.”

4. §

(1) A Törvény 7. § (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő a 2. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatás kézhezvételét követő 60 napon, a 2. § (4) bekezdés szerinti tájékoztató kézhezvételét követő 30 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 részletvételre irányuló nyilatkozatot tevő fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlőnek (a 7. és a 13. § tekintetében a továbbiakban: Részletvevő), amennyiben a joghatás kiváltására alkalmas nyilatkozat

- a) 2019. szeptember 20. napjáig megérkezett a Nemzeti Eszközkezelőhöz, 2019. október 1-jén,
- b) 2019. szeptember 21. és 2019. december 31. között érkezik meg a Nemzeti Eszközkezelőhöz, 2020. január 1-jén,
- c) 2020. január 1. és 2020. február 28. között érkezik meg a Nemzeti Eszközkezelőhöz, 2020. március 1. napján,

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.”

(2) A Törvény 7. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (1) és (2) bekezdésétől eltérően az (1) bekezdés szerinti tulajdonváltozást az illetékességi területén található lakóingatlanok vonatkozásában a Nemzeti Eszközkezelőnek a tulajdonjogot keletkeztető jogszabályhelyet, helyrajzi számot, a tulajdonosnak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi

CXLI. törvény 32. §-ában 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.”

5. §

(1) A Törvény 8. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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, a 2. § (4) bekezdésben meghatározott tájékoztató levél kézhezvételét követő 30 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. A bérlő akkor tarthatja fenn bérleti jogviszonyát, ha az e bekezdés szerinti joghatás kiváltására alkalmas nyilatkozat legkésőbb a 2. § (5) bekezdése szerinti időpontig megérkezett a Nemzeti Eszközkezelőhöz.”

(2) A Törvény 8. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a fizetési kötelezettségeinek eleget tevő bérlő a 2. § (3)-(4) bekezdései szerinti tájékoztató levél alapján a 2. § (5) bekezdése szerinti időpontig 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.”

6. §

(1) A Törvény 13. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Annak a bérlőnek, akinek

a) 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,

b) az e törvény végrehajtási rendeletében és a lakásbérleti szerződésében foglaltak alapján 2019. december 31-ét követően a határozott idejű lakásbérleti szerződése határozatlan idejűvé alakul át, a joghatás kiváltására alkalmas nyilatkozat Nemzeti Eszközkezelőhöz történő megérkezését követő második hónap első napján

e törvény végrehajtási rendeletében foglaltak szerinti kiszámított vételáron az általa bérelt ingatlanon tulajdonjoga keletkezik, ha a bérlő a (4) bekezdésben foglalt, határidőn belül részletvételt 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 Törvény 13. § (5)-(7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az (1) és (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 tesz joghatás kiváltására alkalmas nyilatkozatot 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 foglaltaknak megfelelő, emelt lakásbérleti díj mértékét tartalmazó értesítés megküldéséről.

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

7. §

A Törvény 19. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az Önkormányzat az (1) bekezdés szerinti ingatlanokra vonatkozó lakásbérleti díjat a (2) bekezdésben foglaltakra is tekintettel rendeletben állapítja meg.”

8. §

(1) A Törvény 20. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg]

„a) a 2. § (3)-(4) bekezdés, a 6. § (10) bekezdés és a 13. § (3) bekezdés szerinti tájékoztató levél részletes tartalmát, megküldésének határidejét, valamint az érintettek tájékoztatásának egyéb módját;”

(2) A Törvény 20. § d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben állapítsa meg]

„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 2. § (5), 8. § (3) bekezdés és a 13. § (6) bekezdése szerinti nyilatkozattétel hiányában történő lakásbérleti jogviszony fennmaradásának feltételeit;”

9. §

A Törvény a következő 20/A. §-sal egészül ki:

„20/A. §

Felhatalmazást kap az Önkormányzat, hogy rendeletben állapítsa meg a 19. § (1) bekezdés szerinti ingatlanokra vonatkozó lakásbérleti díjat.”

10. §

(1) A Törvény 22. § (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 egy összegben 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 a NET tv. 18/A. §-át nem kell alkalmazni, és az e törvény szerinti egy összegben történő megvásárlás vagy részletvétel szabályait megfelelően alkalmazni kell. Ha a Nemzeti Eszközkezelő általi ingatlanvásárlásra vonatkozó adásvételi szerződés kelte 2019. október 1. és 2019. december 31. közötti napra esik, a hiteladós vagy zálogkötelezett részletvételre irányuló nyilatkozata szerinti tulajdonjog 2020. január 1-jén keletkezik.

(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 nyilatkozatot tevő a határidő utolsó napján a Nemzeti Eszközkezelő székhelyén átadta vagy postára adta. A Nemzeti Eszközkezelő abban az esetben köti meg a NET tv. szerinti adásvételi szerződést és jár el a hiteladós vagy zálogkötelezett (1) bekezdés szerinti tulajdonszerzése tekintetében, ha az e §-ban meghatározott, joghatás kiváltására alkalmas nyilatkozat legkésőbb 2019. szeptember 20. napjáig megérkezett a Nemzeti Eszközkezelőhöz.”

(2) A Törvény 22. §-a a következő (4)-(5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) E törvénynek a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításával összefüggő törvények módosításáról szóló 2019. évi ... törvénnyel (a továbbiakban: Módtv.) megállapított rendelkezéseit a Módtv. hatálybalépésekor

a) folyamatban lévő ügyekre és

b) az e törvény 6. §-a alapján már megkötött adásvételi szerződésekre is alkalmazni kell.

(5) A Nemzeti Eszközkezelő a 7. § (6) bekezdése szerinti bejegyzés alapjául szolgáló okiratot a tulajdonjog keletkezésének napjától, de legkorábban a Módtv. hatálybalépésétől számított 60 napon belül nyújtja be az ingatlanügyi hatósághoz.”

2. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény módosítása

11. §

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 139. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Amennyiben az ingatlanon a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény alapján keletkezett tulajdonjog és a részletvételhez kapcsolódóan a magyar állam javára jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve, abban az esetben az ingatlan becsértékének megállapítása iránt csak a tulajdonjog bejegyzéstől számított három év elteltével lehet intézkedni.”

3. Záró rendelkezések

12. §

Ez a törvény a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.