

TÁJÉKOZTATÓ

a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvényről

I) A NET programra vonatkozó jogszabály:

A Nemzeti Eszközkezelőre vonatkozó szabályokat

- a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény valamint

- a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 128/2012. (VI.26.) Korm.rendelet

tartalmazza.

II) Mi a NET program lényege?

A NET program a kormány Otthonvédelmi Akciótervének keretein belül a leginkább rászorult hiteladósokon kíván segíteni. A program a három szereplő – hiteladós, hitelező, valamint a Magyar Állam – közös áldozatvállalásán alapul. Ennek keretében:

- a hiteladós lemond az ingatlan tulajdonjogáról, és bérlőként otthonában maradhat;
- A Magyar Állam megvásárolja a felajánlott ingatlant
- a hitelező elengedi a hiteladós fennmaradó tartozását.

III) A lakóingatlan állam általi megvásárlásának feltételei

Az Eszközkezelő abban az esetben vásárolja meg a hiteladós által felajánlott ingatlant, ha a NET törvényben előírt feltételek mindegyike teljesül.

Az ingatlanra és a hitelre vonatkozó feltételek, amikről a bank nyilatkozik:

1. az ingatlan forgalmi értéke a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor nem haladta meg Budapesten és a megyei jogú városokban a 15 millió forintot, egyéb településeken a 10 millió forintot;
2. a hitelszerződés megkötésekor a banktól kapott kölcsön összege az ingatlan forgalmi értékének a 25 és 80 százaléka közé esett;
3. a törvény hatályba lépésekor a hiteladós a lakáshitel-tartozását legalább 180 napja nem törleszti;
4. a hitelszerződést 2009. december 30. előtt kötötték;
5. a lakóingatlan az ingatlan-nyilvántartásban lakóházként, lakásként vagy tanyaként szerepel;
6. a jelzáloghitel mögött fedezetként csak a megvásárlásra felajánlott ingatlan szerepel.

A hiteladósra (vagy zálogkötelezettre) vonatkozó szociális feltételek, amiket a hiteladósnak kell igazolnia

- A hiteladós/ zálogkötelezett vagy a vele egy háztartásban élő házastársa/ élettársa a jegyző által megállapított ápolási díjban részesül;
vagy
- legalább egy, családi pótlékra jogosító gyermek nevelése *mellett*
 - rendszeres szociális segélyben vagy
 - foglalkoztatást helyettesítő támogatásban vagy
 - lakásfenntartási támogatásban részesül.
- A hiteladós/ zálogkötelezett állandó lakcíme 2011. szeptember 28-án és azt követően folyamatosan a hitel fedezetéül szolgáló, megvételre felajánlott lakóingatlan;
- a hiteladósnak/ zálogkötelezettnek a felajánlott ingatlanon kívül nincs más ingatlanon használati joga.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az önkormányzat képviselőtestülete által a 18 éven felüli tartósan beteg hozzátartozó ápolása jogcímen folyósított ápolási díj nem jogosít fel a Nemzeti Eszközkezelő programjában történő részvételre.

További feltétele a lakóingatlan állam általi megvásárlásának, hogy a hitelező pénzügyi intézmények hozzájáruljanak az adásvételhez, és elengedjék a hiteladós fennmaradó tartozását.

IV) Az ügyintézés menete:

A hitelt nyújtó pénzügyi intézmény írásban tájékoztatja a hiteladóst arról, hogy a rendelkezésére álló információk szerint (tehát a hitelszerződés és ingatlan alapján) valószínűsíthető, hogy megfelel a törvényi feltételeknek.

A bank, vagy követeléskezelő levelétől függetlenül a hiteladós is kezdeményezheti a programba kerülést. Ha a hiteladós szeretne bekerülni a Nemzeti Eszközkezelő programjába, akkor keresse fel az hitelt nyújtó pénzügyi intézmény fiókját. A bankfiókban tájékoztatják arról, hogy a hitelszerződésre, valamint az ingatlanra vonatkozó feltételek teljesülnek –e vagy sem

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.

A szociális feltételek meglétét a hiteladósnek a hitelező bank fiókjában kell igazolnia, amihez mindössze az alábbi két igazolást kell beszereznie és a szándéknyilatkozathoz csatolnia:

- **A hiteladós (vagy a hiteladóssal egy háztartásban élő házastárs, illetve élettárs) ápolási díjban, lakásfenntartási támogatásban, illetve rendszeres szociális segélyben, vagy foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesül. Ezt az önkormányzati jegyző igazolja.**
- **A hiteladós (vagy a hiteladóssal egy háztartásban élő házastárs, illetve élettárs) legalább egy gyermeket nevel, akik után családi pótlékra jogosult. Ezt a Magyar Államkincstár igazolja.**

Az eljárás során az Eszközkezelő akkor veszi fel a kapcsolatot a hiteladóssal, amikor már minden jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézmény

- jóváhagyta azt, hogy a tulajdonjog a Magyar Államhoz kerüljön;

- elfogadta az Eszközkezelő által fizetendő vételárat;
- lemondott a hiteladóssal szemben fennálló minden további követeléséről.

Az Eszközkezelőhöz az ügyet a hitelező pénzügyi intézmény továbbítja.

A Magyar Állam nevében az Eszközkezelő minden olyan ingatlant megvásárol, amelynek eladásához a hitelező pénzügyi intézmények hozzájárultak. Az Eszközkezelő ennek érdekében felveszi a kapcsolatot a hiteladóssal, időpontot egyeztet vele, hogy a lakóingatlant leltárba vegye, valamint, hogy megkössék az adásvételi szerződést és bérleti szerződést. Ennek eredményeképpen a hiteladós mint bérlő továbbra is az otthonában maradhat, úgy hogy az Eszközkezelőtől határozatlan időtartamra bérlő az ingatlant havi bérleti díj megfizetése ellenében.

V) Az ingatlan vételárának meghatározása:

Az Eszközkezelő az alábbi vételáron vásárolja meg a hiteladós ingatlanát:

A jelzáloghitel szerződéskor megállapított forgalmi érték

- a) 55%-a, ha a lakóingatlan Budapesten vagy megyei jogú városban található,
- b) 50%-a, ha a lakóingatlan az a) pont hatálya alá nem tartozó városban,
- c) 35%-a, ha a lakóingatlan községben található.

VI) A bérleti szerződéssel és a bérleti jogviszonnal kapcsolatos tudnivalók:

- határozatlan időtartamú bérleti szerződés
- óvadékot nem kell letenni, kivéve, ha a pénzügyi intézmény kielégítését követően a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. által fizetett vételárból fennmarad (ebben az esetben az óvadék mértéke legfeljebb 6 havi bérleti díj)
- albérletbe nem adható ki az ingatlan
- a lakóingatlan fenntartásának költségei-, ideértve az állagmegóváshoz szükséges költségeket is, a közüzemi díjakat és társasház esetén a közös költséget bérlőt terhelik.

Bérleti díj: A bérleti díj mértékét kormányrendelet szabályozza, attól eltérni nem lehet. A rendelet szerint a fizetendő lakbér alapja a lakóingatlan hitelfelvételkor megállapított forgalmi értékének 1,5 százaléka. Ezt az összeget 12 hónapra elosztva havonta, egyenlő összegekben fizeti meg a bérlő. Egy 15 millió forint forgalmi értékű ingatlant alapul véve a lakbér havonta 18 750 forintot tesz ki. Egy 10 millió forint forgalmi értékű ingatlannál a havi lakbér 12 500 forint lesz

VIII. Visszavásárlási joggal kapcsolatos tudnivalók

A törvény alapján a hiteladóst a lakóingatlanra visszavásárlási jog illeti meg az alábbi feltételekkel:

- a Nemzeti Eszközkezelő Zrt.-vel kötött adásvételi szerződés megkötését követő
- 6. hónaptól 24. hónapig gyakorolható,

- amennyiben az ingatlan tulajdonjoga a települési önkormányzathoz került, a visszavásárlási jog a települési önkormányzattal szemben is gyakorolható,
- a visszavásárlási jog megszűnik, ha a bérleti jogviszony megszűnik.

Amennyiben a bérlő nem él visszavásárlási jogával, az ingatlanban továbbra is maradhat bérlőként.

A visszavásárlási ár:

- a jelzálogszerződésben meghatározott hitel összege csökkentve a
- a NET-programba lépésig kifizetett tőketörlesztő részletek összegével,

vagy

- a Nemzeti Eszközkezelő által fizetett vételár és
- a bérleti jogviszony időtartama alatt számított jegybanki alapkamat összege

közül a magasabb érték.

IX) Zálogkötelezetre vonatkozó szabályok:

Abban az esetben, ha nem a hiteladós tulajdonában van a jelzáloghitel-szerződés fedezetéül szolgáló ingatlan, abban az esetben a hiteladósnak a zálogkötelezettel együtt kell az ingatlan megvásárlását kezdeményeznie.

Az ingatlant abban az esetben is megvásárolja az Eszközkezelő, ha a szociális feltételeknek a zálogkötelezett felel meg. Ebben az esetben az Eszközkezelő a bérleti szerződést a zálogkötelezettel köti meg.

X) Díjak, adók, illetékek:

A hiteladóst az ügyintézés során nem terheli semmilyen díj, illeték és adófizetési kötelezettség.

XI) NET-program tájékoztatás

Az Eszközkezelő az érdeklődők számára a www.netzrt.hu oldalon, vagy az alábbi, kedvezményesen hívható kék számon nyújt tájékoztatást nyújtani a NET-programról:

06-40-100-444

Konkrét ügyekben a bankfiókok tudnak információval szolgálni.