



PÉNZÜGYI FOGYASZTÓVÉDELMI KÖZPONT

PÉNZÜGYI NAVIGÁTOR

Mit mérlegeljen,
ha nehéz
helyzetben van?



Kérdései vannak a magáncsőddel kapcsolatban?

Ne várjon tovább, tudja meg a válaszokat
tájékoztatónkból!

HITELEK

31

Milyen
kérdésekben segít
ez a tájékoztató

Önnek?

Mit kell tudni a
magáncsőről?

Mit kell tudni a
Nemzeti
Eszközkezelő
Zrt.-ről?



Mit kell tudni a
végrehajtásról?



Javasoljuk, hogy **mérlegelje** mindhárom **bemutatásra kerülő lehetőséget, gondolja át, hogy van-e egyéb lehetősége** (pl.: fizetéskönnyítésről szóló megállapodás a pénzügyi szolgáltatójával) **és utána döntsön!**

1 Magáncsőd



Kinek lehet megfelelő
megoldás?

**Magánszemélyeknek,
Egyéni vállalkozóknak,
Östermelőknek, ha**

- **van valamennyi vagyonuk,**
- **rendszeres jövedelemmel rendelkeznek,**
- **a kérelem benyújtásától kezdve képesek fizetni a minimális törlesztőrészt a főhitelzőnek, ami legalább a zálogjoggal terhelt ingatlan folyósításkori forgalmi értéke 7,8%-a egy tizenketted részének megfelelő havi összeg (ettől az egyezségben el lehet térni),**

A **minimális törlesztőrészlet** azt jelenti, hogy ha például a hitel folyósításakor az ingatlan forgalmi értéke 15 millió forint volt, akkor ennek 7,8%-a 1 170 000,-Ft, amely egy tizenketted része 97 500,-Ft, tehát az egyezség jóváhagyásáig folyamatosan teljesítendő **törlesztési kötelezettség legalább 97 500,-Ft minden hónapban.**



- **meg szeretnék tartani lakóingatlanukat és ehhez a jelzáloghitelezője hozzájárul,**
- **hajlandóak és képesek 5-7 évig** a hitelezőkkel és a Családi Csődvédelmi Szolgálattal együttműködve az adósságrendezés szerinti **egyezségnek megfelelően törleszteni a tartozásukat,**
- **képesek szoros pénzügyi kontroll mellett élni** annak érdekében, hogy az **eljárás végeztével mentesüljenek korábbi adósságuk egy meghatározó részének megfizetése alól.**

NE FELEDJE!

Az adós és adóstárs csak közösen kezdeményezheti az adósságrendezési eljárást.



Mit kell átgondolnia?

Mikor kezdeményezhető az eljárás?

A legnehezebb helyzetben lévő adósok védelme érdekében – akiket már fenyeget az esetleges kilakoltatás veszélye – **az eljárás kezdeményezésére két ütemben kerül sor.**

I. ütem

2016. szeptember 30-ig csak az kezdeményezheti adósságrendezési eljárást, akinek

- belföldön bejegyzett pénzügyi intézménnyel adósként, adóstársként vagy zálogkötelezettként a **lakóingatlanán** Magyarországon bejegyzett pénzügyi intézménynek főhitelezőként az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjoga van,



- vagy a lakhatásukat biztosító ingatlanra Magyarországon bejegyzett pénzügyi intézménnyel pénzügyi **lízingszerződésük** van,
- a **deviza vagy deviza alapú kölcsön- vagy lízingszerződésével összefüggésben 2015. április 30-án**
- a **forint alapú kölcsön- vagy lízingszerződésével összefüggésben 2015. szeptember 30-án az elszámolási törvény alapján kézbesített tájékoztató levél szerint a lakóingatlanára vonatkozó hitelhez kapcsolódó hátraléka van és emiatt a szerződését felmondták vagy lejárttá tették,**

vagy ha

- olyan **végrehajtási eljárás van folyamatban**, ahol a hitelező végrehajtáson kívüli értékesítésre a lakóingatlant kijelölte, vagy
- a **lakóingatlant végrehajtási eljárásban már lefoglalták**, vagy
- a zálogjogosult kielégítési joga megnyílt és a **lakóingatlant árverésre kitűzhetik.**

Tehát az I. ütemben 2015. szeptember 1. és 2016. szeptember 30. között azok az adósok kezdeményezhetik az eljárást, akiknek

- késedelemre vagy nem teljesítésre hivatkozva **legalább egy hitelező már felmonda, vagy lejárttá tette a hitelszerződést**, vagy
- késedelemre vagy nem teljesítésre hivatkozva **legalább egy hitelező már megindította a követelés-érvényesítési eljárást**, vagy
- ha a **hitelezői követelések valamelyike már végrehajtás alatt áll**, vagy a **zálogtárgy értékesítése folyamatban van.**



Az is feltétel, hogy az **adósok vagy közeli hozzátartozóik bejelentett és tényleges lakóhelye 2015. május 15-én a zálogjoggal terhelt ingatlanok** kellett lennie.

Határidők

Az **adósságrendezési eljárás kezdeményezésére** vonatkozó határidő a következők szerint alakul:

- A **2015. április 30-i elszámolási** határidővel érintett (deviza alapú) fogyasztói hitel- és lízing-szerződések esetében **2016. március 1.**
- ha a szerződést később mondták fel, a felmondásról szóló értesítő kézhezvételét követő 60 napon belül kezdeményezhető az eljárás.
- A **2015. szeptember 30-i elszámolási határidővel** érintett (forint és deviza) fogyasztói hitel- és lízing-szerződések esetében **2016. március 1.**
- Ha a szerződést később mondja fel a hitelező, akkor az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 60 napon belül van lehetőség az eljárás elindítására.

NE FELEDJE!

A határidők elmulasztása miatt nincs helye igazolásnak!

Csak a felsorolt esetekben és csak a fenti határidőkön belül kezdeményezhető az adósságrendezési eljárás.

A 2016. szeptember 30-a előtt kezdeményezett adósságrendezési eljárások esetében a korábban elindult végrehajtás alapján



vagy végrehajtáson kívüli zálogértékesítés keretében már **nem lehet újabb árverési hirdetményt közzétenni, a közzétett hirdetményt vissza kell vonni és az árverést abba kell hagyni.** Kivétel ez alól, ha már érvényes licitajánlat érkezett, vagy romlandó áru-ról van szó.

II. ÜTEM

2016. szeptember 30. után adósságrendezési eljárást nem csak azok kezdeményezhetik, akiknek a lakóingatlanára vonatkozó hitelhez kapcsolódó hátraléka van és emiatt a szerződését felmondták vagy lejárttá tették, hanem **már abban az esetben is kezdeményezhető,**

- ha késedelemre vagy nem teljesítésre hivatkozva **a hitelezők egyike sem mondta még fel-, illetve nem tette lejárttá a hitelszerződést.**

Milyen általános feltételeknek kell megfelelni az eljárás kezdeményezéséhez?

Mindkét ütemben az eljárás a következő feltételek együttes fennállása esetén kezdeményezhető, vagyis minden feltételnek meg kell felelni:

- Ha az adósnak adóstársaival együtt összesen a kamatokkal és egyéb járulékokkal együtt **legalább 2 millió forint, de kevesebb, mint 60 millió forint tartozása van.** Ez lehet egy vagy több tartozás is összevontan.
- Ha ezek a **tartozások meghaladják** az adósok adósságrendezésbe bevonható **vagyonát,** de nem haladhatják meg a belföldön található vagyonuk 200%-át. Vagyis a **tartozás nem lehet több mint a vagyon kétszerese.**



Például **10 millió forintnyi vagyon esetén a tartozás nem lehet több 20 millió forintnál.**

Nézzünk egy fordított példát is, ha 12 millió forint a tartozás, legalább 6 millió forintnyi vagyonnal kell rendelkeznie.

Vagyon: pl. ingatlan, autó, gép, 5 évnyi jövedelmek összege, festmény stb.

- A **vagyonba beleszámít az adósok öt évre számított, adósságrendezésbe vonható várható bevétele is.** Az adósságrendezésbe nem vonható vagyont külön végrehajtási rendelet szabályozza (erről a Természetes személyek adósságrendezése című tájékoztatónkban olvashat bővebben).
- Az eljárás kezdeményezésének az is feltétele, hogy az adósok részéről **a tartozások legalább 80%-a elismert-, vagy nem vitatott tartozás legyen.**
- A **tartozások között legfeljebb öt hátrasorolt követelés lehet.** Ilyen hátrasorolt követelés, ha a kölcsönt adó személy például az adóstárs, vagy valamely közeli hozzátartozó, az élettárs, vagy olyan gazdálkodó szervezet amelynek az adósok valamelyike vezető tisztviselője, tagja, vagy tulajdonosa, stb.
- A tartozások között van **fogyasztói hitelviszonyból eredő tartozás,** vagy van olyan tartozás, amely az adós vagy adóstárs **egyéni vállalkozásának finanszírozásával függ össze.** (A fogyasztói hitelviszonyból eredő tartozás azt jelenti, hogy **magánszemélyként, nem gazdasági tevékenység**



céljából felvett hitellel összefüggésben van tartozása.)

- A **tartozások között nincs olyan,** amely abból ered, hogy bíróság jogerős határozattal megállapította az adósok valamelyikének polgári jogi vagy büntetőjogi felelősségét olyan jogutód nélkül megszűnt társas vállalkozással összefüggésben, ahol az adós vagy adóstárs a **korlátozott tagi felelősségével visszaélt** és helytállási kötelezettségének nem tett eleget, vagy mint **vezető tisztviselőnek** jogerősen **megállapították a felelősségét** a megszűnt vállalkozás hitelezőinek érdekét sértő magatartása miatt.
- A **II. ütemben** a tartozások között legalább egy olyannak kell lenni, amely már **legalább 90 napja lejárt esedékességű,** vagyis legalább 90 napos késedelemben van és ennek a hátralékos tartozásnak a mértéke kamatokkal és járulékokkal megnövelve **több, mint 500 000,-Ft.** A II. ütemben már nem feltétel a szerződés felmondása vagy a végrehajtással való fenyegetettség.





Mi az eljárás lényege?

Az eljárás kizárólag az **adós kezdeményezésére indulhat**. A kérelmet írásban – a megfelelő **formanyomtatványokat kitöltve** kell előterjeszteni.

Az adósságrendezési eljárás

- a **résztevők együttműködésén alapul**,
- egy **független szakértő** közreműködésével az adósságok koordinált módon kerülnek rendezésre,
- **minden tartozást** be kell vonni az eljárásba,
- figyelembe veszi az adósok és a hitelezők **méltányolható érdekeit**,
- az **adósok** és a velük közös háztartásban élők **lakhatási, létfenntartási költségeihez igazodó vagyon-értékesítési, jövedelem-felosztási és vagyonfelosztási szabályokat alakít ki**,
- **méltányos törlesztési ütemezést** valósít meg,
- **erősíti** az adósok **törlesztési képességét**,
- a megállapodást és a szabályokat betartó jóhiszeműen eljáró adósokat a **tartozás megállapodás szerinti mértékű megfizetése után a fennmaradó adósságok megfizetése alól véglegesen mentesíti**.



NE FELEDJE!

Az adósságrendezési eljárás mindhárom szakaszában törlesztési támogatás állapítható meg az adósság-rendezési kötelezettség teljesítéséhez.

Ezt **kérésre**, a központi költségvetés biztosíthatja az adósok számára. A feltételekről a főhitelezőtől és a családi vagyonfelügyelőtől kérhet tájékoztatást.

Ha nem tudja teljesíteni a törvényben és a megállapodásban foglalt **kötelezettségeit**, az eljárást a bíróság megszüntetheti és elindulhat, vagy **folytatódhat a végrehajtás!**

NE FELEDJE!

Az eljárás alatt Önnek rendszeresen el kell számolni a bevételeivel és kiadásaival!

A gazdálkodását és a fizetési fegyelmét a családi vagyonfelügyelő bármikor ellenőrizheti.



2 Nemzeti Eszközkezelő (NET) Zrt.



Kinek lehet megfelelő megoldás?

Magánszemélyeknek.



Mit kell átgondolnia?

Számít-e arra, hogy 72 hónapon belül rendezni tudja anyagi helyzetét és érvényesíti visszavásárlási jogát?

Ha igen, akkor érdemes lehet ezt a lehetőséget választania.

Ön és az önnel egy háztartásban élő hozzátartozói szociálisan rászorultnak számítanak-e?

Feltételek:

- Legalább egy gyermeket nevelnek és valamely felnőtt aktív korúak ellátásában részesül, vagy
- közfoglalkoztatási jogviszonyban áll, vagy
- saját jogú nyugellátásban részesül, vagy
- lakásfenntartási támogatásban részesül, vagy
- ápolási díjban részesül (nem önkormányzati), vagy
- a háztartásban nevelt gyermek rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesül.



Megfelel-e a következő feltételeknek?

Bejelentett lakóhelyük 2014. december 31-én és a kérelem benyújtásának időpontjában is az állam számára felajánlott lakóingatlan volt.

Nincs más megfelelő lakhatást biztosító joguk, vagy egyéb ingatlantulajdonuk.

A lakóingatlanra legalább egy pénzügyi intézménynek 2013. december 31. előtt megkötött jelzáloghitel-szerződéshez kapcsolódó jelzálogjoga van bejegyezve.

Az ingatlan szerződéskötés kori forgalmi értéke nem haladta meg a

- 25 millió forintot Budapesten és megyei jogú városban, illetve a
 - 20 millió forintot egyéb településen.
- A hitel összege
- nem haladta meg a folyósításkori forgalmi érték 90%-át,
 - kivéve, ha az állam készfizető kezességet vállalt, mert ekkor a hitel összege megegyezhetett a forgalmi értékkel, és
 - a hitel összege elérte a forgalmi érték 25%-át.

NE FELEDJE!



A jelzálogjogosult pénzügyi intézménynek érvényes szerződésének kell lennie a NET-tel.

Több jelzálog esetén minden jelzálogjoggal rendelkező pénzügyi intézménynek hozzá kell járulnia az állam tulajdonszerzéséhez és egyben lemondania minden további Önnel szembeni követeléséről!

Ki tudja-e fizetni a NET-nek a havi bérleti díjat annak fejében, hogy otthonában lakhasson továbbra is?

A havi bérleti díj az ingatlan hitelszerződésben meghatározott forgalmi értéke 1,5%-nak az 1/12 része.

Nézzünk erre egy példát:

Ha a hitelszerződésben az ingatlan forgalmi értéke 18 millió forint volt, akkor $18\,000\,000 * 0,015 / 12 = 22\,500$ vagyis havonta 22 500 forint bérleti díjat kell az első évben fizetnie.

A bérleti díj évente, a fogyasztói árindex változásával megegyező mértékben növekedhet.

Ki tudja-e fizetni az ingatlanhasználattal járó rendszeres költségeket?

Önt, mint bérlőt terhelik az ingatlan használatával kapcsolatos havonta fizetendő közüzemi díjak és költségek, a biztosítás, illetve társasházi lakás esetén a közös költség megfizetése. Ezeknek a díjaknak és költségeknek a meg nem fizetése a bérleti szerződés felmondását eredményezheti!

NE FELEDJE!

A bérbeadó az ingatlan állapotát és használatát évente ellenőrzi, a bérlő ezt túrni köteles.

A NET kötelezheti Önt, hogy szereltesen fel előre fizetésre alkalmas fogyasztásmérőket.



3

Végrehajtás



Kinek lehet megoldás?

Bárminek, aki fizetésképtelen.



Mit kell átgondolnia?

A végrehajtásból származó bevétel fedezi-e az összes tartozását?

Amennyiben igen, nem kizárt, hogy Önnek ez a lehetséges megoldás.

NE FELEDJE!

Ha a végrehajtás után is marad tartozása, azt is meg kell fizetnie!

Akár hosszú éveken át minden jövedelme meghatározott részét le fogják vonni a hátraléka törlesztésére.

Amennyiben a végrehajtás után **fennmaradó tartozását nem tudja havi rendszerességgel törleszteni, a hátraléka folyamatosan növekedni fog** és egy olyan adósság-spirálba kerül, amelyből nagyon nehéz kijönni.

Kézirat lezárva: 2015. november 20.



PÉNZÜGYI FOGYASZTÓVÉDELMI KÖZPONT

PÉNZÜGYI NAVIGÁTOR

Családi Csődvédelmi Szolgálat elérhetőségei:

Igazságügyi Hivatal

Cím: 1145 Budapest, Róna utca 135.

Levélcím: 1439 Budapest, Pf. 663.

Honlap: www.csodvedelem.gov.hu

A területi szolgálatok elérhetőségei:

www.csodvedelem.gov.hu/elerhetoseg

MNB Pénzügyi Fogyasztóvédelmi Központ

Cím: 1013 Budapest, Krisztina krt. 39.

Levélcím: 1534 Budapest BKKP Pf.: 777.

Telefon: +36-80 203-776

E-mail: ugyfelszolgalat@mnbb.hu

Honlap: www.mnbb.hu/pfk

H I T E L E K