

1996. évi CXIII. törvény

a lakástakarékpénztárakról

Az Országgyűlés annak érdekében, hogy

- ösztönözze a lakáscélok saját erőből történő megvalósítását elősegítő előtakarékosságot,
- elősegítse a lakásvagyon állomány értékének megőrzését,
- megteremtse a lakás-előtakarékosság zárt és elkülönült rendszerben, biztonságos keretek között, állami támogatással történő lebonyolításának feltételeit,

törvényt alkot a lakástakarékpénztárakról.

A törvény hatálya

1. § E törvény rendelkezéseit kell alkalmazni a lakástakarékpénztárak e törvényben meghatározott tevékenységére és annak felügyeletére.

Fogalmak

2. § (1) E törvény alkalmazásában:

1. *értékelési fordulónap*: a kiutalási időszak első napja, amikor a lakástakarékpénztár meghatározza a kiutalási összeget, valamint az egyes szerződések értékszámát, és az értékszám nagysága alapján sorrendet állít fel a lakás-előtakarékoskodók között;

2. *értékszám*: a lakástakarékpénztár által meghatározott, a szerződő megtakarítási teljesítményének mérésére szolgáló szám. Az értékszám növekedésének üteme a megtakarítások elhelyezésének időpontjától és összegétől függ;

3. *kezelési költség*: az az összeg, amelyet a lakástakarékpénztár költségként felszámít;

4. *kiutalás*: az adott kiutalási időszak utolsó napján (a kiutalási időpontban) a lakás-előtakarékoskodók nyilatkozata és az értékelési fordulónapon meghatározott sorrend alapján hozott döntés a kiutalási összegből kifizethető szerződéses összegekről, illetőleg betétösszegekről;

5. *kiutalási időpont*: az adott kiutalási időszak utolsó napja;

6. *kiutalási időszak*: az értékelési fordulónaptól a kiutalási időpontig tartó három hónap;

7. *kollektív kamat*: a lakás-előtakarékossági szerződésekben rögzített lakáskölcsönkamatoknak a ki nem utalt összes szerződéses összegben képviselt arányuk alapján súlyozott átlagos értéke;

8. *megtakarítási évek*: a szerződésben rögzített teljes betétösszeg első elhelyezése hónapjának első napjától számított évek (egy év 12 hónap) a betét felvételéig;

9. *megtakarítási idő*: az adott módozatnak megfelelő szerződésben rögzített teljes betétösszeg első elhelyezésétől az összegyűlt betét felvételéig eltelt idő;

10. *módozat*: a lakástakarékpénztár modellszámítások alapján kidolgozott pénzügyi terméke;

11. *szerződéses összeg*: a lakás-előtakarékoskodó által vállalt összes betételhelyezés, a betétre jóváírt kamat, az állami támogatás, a támogatásra jóváírt kamat és a lakás-előtakarékoskodó, illetve kedvezményezett által igényelhető lakáskölcsön együttes összege.

(2) Az Európai Unió, illetőleg az Európai Unió tagállama kifejezésen az Európai Gazdasági Térséget, illetőleg az Európai Gazdasági Térség tagállamát kell érteni.

A lakástakarékpénztár

3. § (1) A lakástakarékpénztár alapítására, működésére és felügyeletére a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvényt (a továbbiakban: Hpt.) az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A lakástakarékpénztár szakosított hitelintézet.

(3) A lakástakarékpénztár alaptevékenysége a 7. §-ban meghatározott szerződés szerinti betétgyűjtés és hitelnyújtás.

(4) Lakás-előtakarékossági szerződést csak az e törvény előírásai szerint alapított és működtetett lakástakarékpénztár köthet.

(5) Lakástakarékpénztár legalább kétmilliárd forint induló tőkével alapítható.

(6) A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a továbbiakban: Felügyelet) a működési engedély iránti kérelmet elutasítja, ha a szerződéses módozatokra vonatkozó modellszámítások alapján az általános szerződési feltételek a szerződések teljesíthetőségét nem mutatják tartósan garantálnak, vagy a szerződéses összegek kiutalását indokolatlanul elhalasztanák, méltánytalanul hosszú minimális megtakarítási időket határoznak meg, vagy a betételhelyezők egyéb érdekeit nem védik megfelelően.

(7) A módozat tartalmi elemei:

a) a kiutaláshoz tartozó értékelési fordulónapra elérendő legkisebb értékszám (minimális értékszám),

b) minimális megtakarítási hányad, amely a kiutaláshoz tartozó értékelési fordulónapra legalább megtakarítandó teljes megtakarítás aránya a szerződéses összegben,

c) a módozat minimális megtakarítási ideje, amelynek eltelte előtt a lakás-előtakarékossági szerződés nem utalható ki,

d) a szerződéses összeg hányadaként meghatározott megtakarítási ráta, amelyet a fizetési gyakoriságnak megfelelően betétként el kell helyezni,

e) a szerződéses összeg adott hányadaként meghatározott törlesztési ráta, amellyel a fizetési gyakoriság szerint a lakáskölcsönt törleszteni kell,

f) a betételhelyezés, illetve a törlesztés fizetési gyakorisága,

g) az egyes módozatok összehasonlítását lehetővé tevő, értékszámok közötti átszámítási kulcs (értékszám-faktor).

3/A. § (1) Fióktelep formájában működő lakástakarékpénztárat kizárólag olyan külföldi hitelintézet létesíthet, amely kizárólagos tevékenységként lakáscélú betétek gyűjtésével és lakáscélú hitelek nyújtásával foglalkozik.

(2) Olyan hitelintézet fióktelepének működését, amelynek székhelye nem az Európai Unió tagállamában van, akkor engedélyezi a Felügyelet, ha a kérelmező működése, üzletszabályzata, általános szerződési feltételei megfelelnek e törvény és a kapcsolódó rendeletek előírásainak.

(3) Fióktelep formájában működő lakástakarékpénztár a 10. § (1) bekezdésében meghatározott kiutalási összeget a külföldi hitelintézettől függetlenül, elkülönítve állapítja meg az általa kötött szerződések alapján történő befizetések figyelembevételével. Az így megállapított kiutalási összeget kizárólag a fióktelep által kötött szerződések alapján teljesítendő kifizetésekre és e szerződések teljesítése érdekében a lakáskölcsönök nyújtására szükség esetén általa felvett kölcsön tőketörlesztésére és e kölcsönnek a kollektív kamat mértékével meghatározott számított hozamának kifizetésére használhatja fel a 15. § alapján.

(4) Az Európai Unió másik tagállamában székhellyel rendelkező hitelintézet magyarországi fióktelepe esetén a fióktelep létesítésének bejelentésétől számított két hónapon belül a Felügyelet tájékoztatja a székhely állam felügyeleti hatóságát a magyarországi tevékenységvégezés 6-24. §-ban meghatározott feltételeiről.

4. §

Ügynöki tevékenység

5. § Lakástakarékpénztár részére pénzügyi szolgáltatás közvetítését végző közvetítőnek közvetítői díj csak az után a lakás-előtakarékossági szerződés után jár, ami után az ügyfél a számlanyitási díjat megfizette.

A lakás-előtakarékossági szerződés

6. § (1) Lakás-előtakarékossági szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet a lakástakarékpénztárral:

a) természetes személy saját nevében, saját maga javára vagy teljesen, illetve korlátozottan cselekvőképes természetes személy az általa megnevezett, a (2) bekezdésben megjelölt természetes személy kedvezményezett javára,

b) gyám, eseti gondnok, alapítvány, természetes személy, egyesület, egyház, illetőleg helyi önkormányzat, a gyermekvédelmi gondoskodásban élő gyermek, mint kedvezményezett javára, életkezdésének elősegítése céljából,

c) a lakásszövetkezet épületenként a tulajdonában, vagy a tagjainak közös tulajdonában álló épületrészek felújításához és korszerűsítéséhez szükséges pénzügyi források biztosítása céljából,

d) a társasház épületenként kétharmados közgyűlési határozattal a közös tulajdonukban álló épületrészek felújításához és korszerűsítéséhez szükséges pénzügyi források biztosítása céljából.

[Az a)-d) pontban foglaltak a továbbiakban együtt: lakás-előtakarékoskodók.]

(2) Kedvezményezett lehet

a) a lakás-előtakarékoskodó közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont] az (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján,

b) gyámság alatt álló gyermek (a Csjt. 98. §) az (1) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján, akinek a javára a lakás-előtakarékoskodó a lakás-előtakarékosági szerződést megkötötte.

7. § (1) A szerződés olyan betét- és hitelszerződés, amelyben a lakás-előtakarékoskodó arra kötelezi magát, hogy - a szerződés módozata szerint - a szerződéskötéskor egy összegben vagy a megtakarítási idő alatt előre meghatározott rendszerességgel egyenlő részletekben történő befizetésekkel meghatározott összeget a lakástakarékpénztárnál betétként leköt, illetve elhelyez, a lakástakarékpénztár pedig kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződésben meghatározott feltételek teljesülése és a lakás-előtakarékoskodó, illetve a kedvezményezett hitelképessége esetén az üzletszabályzatban rögzített módszer szerint a szerződésben meghatározott módon kiszámított összegű lakáscélú kölcsönt (a továbbiakban: lakáskölcsön) nyújt a lakás-előtakarékoskodó, illetve a cselekvőképes kedvezményezett kérésére.

(2) A szerződés meghatározott összegre, a szerződéses összegre szól.

(3) A szerződésben meghatározott betéti és hitelkamat mértékét, valamint a kezelési költség mértékét a szerződés időtartama alatt nem lehet módosítani.

(4) A szerződés alapján lakástakarékpénztárnál elhelyezett betétből a lakás-előtakarékoskodó részösszeget nem vehet ki.

(5) Ha a lakástakarékpénztárnál elhelyezett betét egy részét a lakástakarékpénztár bírósági végrehajtási eljárás keretében a bírósági végrehajtó letéti számlájára utalta át, a lakástakarékpénztár megszünteti a szerződést oly módon, hogy a már jóváírt állami támogatást és kamatait átutalja a központi költségvetésnek, a fennmaradó megtakarítást pedig kamataival együtt visszafizeti a lakás-előtakarékoskodónak.

(6) Lakáskölcsönt csak kiutalt szerződésre és akkor nyújthat a lakástakarékpénztár, ha a megtakarítási idő elérte a módozat szerinti minimális megtakarítási időt, de legalább a 4 évet és a szerződéses összeg lakáscélú felhasználásra kerül.

(7) A lakás-takarékpénztár az általános szerződési feltételekben meghatározott módszer szerint a szerződési feltételeket teljesített lakás-előtakarékoskodók között az adott kiutalási időszakhoz tartozó értékelési fordulónapon sorrendet határoz meg. A sorrend meghatározása az értékszám alapján történik. A lakás-takarékpénztár e sorrend alapján határozza meg, hogy az adott kiutalási időpontban mely szerződések esetében kerülhet a szerződéses összeg kiutalásra. A lakás-előtakarékoskodónak, illetve a kedvezményezettnek, amennyiben igényli, a lakás-takarékpénztár a szerződéses összeget a kiutalási időponttól, illetve attól az időponttól számított tizenöt napon belül folyósítja, amikor a lakás-előtakarékoskodó teljesítette az általa meghatározott lakáscélú felhasználás igazolására vonatkozó kötelezettségét és hitelfelvétel esetén a lakáskölcsön kifizetési feltételeit.

(8) A szerződéses összeg folyósításának - a lakástakarékpénztárnak felróható okból történő - késedelme esetén a lakástakarékpénztár a lakás-előtakarékoskodó betétjén a késedelem időtartama alatt a jegybanki alapkamat mértékével egyező kamatot köteles jóváírni.

(9) A szerződéses összeg felhasználásának ellenőrizhetősége érdekében a Kormány az e törvény 26. § a) pontjában foglalt felhatalmazás alapján kiadandó rendeletében készpénzkímélő megoldást köteles előírni.

8. § (1) E törvény alkalmazásában lakáscélú felhasználásnak minősül:

a) a lakás-előtakarékoskodó, illetve ha a szerződésben kedvezményezettet neveznek meg, a kedvezményezett, továbbá ezen személyek közeli hozzátartozója

1. javára történő lakótelek vásárlása, lakás, családi ház vagy tanyai lakóingatlan vásárlása, építése, cseréje, valamint lakásbérleti vagy lakáshasználati jog vásárlása, ideértve a nyugdíjasházban a jogosult élete végéig fennálló bérleti, lakáshasználati jog vásárlását,

2. tulajdonában vagy az 1. pontnak megfelelő jogcímen használatában lévő lakás, családi ház vagy tanyai lakóingatlan bővítése, felújítása, korszerűsítése, helyreállítása,

3. a tulajdonában vagy az 1. pontnak megfelelő jogcímen használatában lévő lakáshoz, családi házhoz vagy tanyai lakóingatlanhoz szükséges, illetve a beépítés alatt álló vagy már beépített terület lakhatóságát javító, a következőkben felsorolt közművek, kommunális létesítmények saját vagy önkormányzati, közműfejlesztési társulat által megvalósított beruházás keretében történő kialakítása (kiépítése, szerelése) és felújítása: szilárd burkolatú út, kerítés, járda, áram-, gáz-, vízvezeték, szennyvízcsatorna, csapadékvíz-elvezető csatorna, árok, központi fűtés, informatikai hálózati kapcsolat (telefon, kábeltelevízió, internetelérés);

b) a lakásszövetkezet tulajdonában vagy a tagjainak közös tulajdonában álló épületrészek felújítása és korszerűsítése;

c) a társasházi lakások lakástulajdonosainak közös tulajdonában álló épületrészek felújítása és korszerűsítése;

d) az a)-c) pontban meghatározott célok finanszírozására pénzügyi intézménytől vagy biztosítótintézetektől felvett kölcsön vagy ehhez kapcsolódó, külön törvényben meghatározott gyűjtőszámlahitel, valamint a hitelintézet által

folyósított és igazolt célra felhasznált munkáltatói, illetve települési önkormányzat által nyújtott kölcsön kiváltása;

e) az a)-c) pontban meghatározott célok finanszírozására felvett kölcsön kiváltására felhasznált, a Hpt. 2012. január 1-jén hatályos 200/B. § szerinti végtörlesztés keretében nyújtott kölcsön kiváltása.

(2) Lakáscélú felhasználás szempontjából a lakásszövetkezeti állandó használati joggal rendelkező személyt úgy kell tekinteni, mintha tulajdonos lenne.

9. § (1) Ha a lakás-előtakarékoskodó kedvezményezettet nevez meg, az elhelyezett betét és kamata felett a megtakarítás időtartama alatt a lakás-előtakarékoskodó rendelkezik. A kiutalás elfogadásával a szerződéses összeg folyósításakor, illetve a betét lakáscélú felhasználása esetén a cselekvőképes kedvezményezett a betét, a támogatás, a jóváírt kamatok, valamint a lakáskölcsön feletti rendelkezési jogot megszerzi.

(2) Természetes személy lakás-előtakarékoskodó elhalálása esetén a szerződésben megjelölt cselekvőképes kedvezményezett, korlátozottan cselekvőképes vagy cselekvőképtelen kedvezményezett esetén a kedvezményezett szülői felügyeletét gyakorló szülője, gyámja, gondnoka, kedvezményezett hiányában az örökös, nem természetes személy lakás-előtakarékoskodó jogutóddal történő megszűnése esetén a jogutódja a lakás-takarékpénztárhoz címzett írásos nyilatkozattal az elhalálozott, jogutóddal megszűnt szerződő fél helyébe léphet. Vitatott esetben, vagy ha a szerződés folytatására több személy is jogosult lenne, a gyámhatóság jogerős határozata, a jogerős hagyatékátadó végzés, jogerős bírósági végzés vagy ítélet, ilyen hiányában az érdekeltek írásos megállapodása az irányadó azzal, hogy ha annak a végrehajtása jogszabályba vagy a lakás-takarékpénztár által meghatározott általános szerződési feltételekbe ütközne, akkor a lakás-takarékpénztár - az ok megjelölése mellett - jogosult a szerződést megszüntetni.

(3) A (2) bekezdés alapján folytatott szerződés alapján az elhalálozott lakás-előtakarékoskodó javára már megigényelt, illetve jóváírt állami támogatást a szerződéses összeg lakáscélú felhasználása esetén az új lakás-előtakarékoskodó - a 24. § (2) bekezdésétől eltérően - nem köteles visszafizetni akkor sem, ha a folytatott szerződést az abba való belépés bejelentésével egyidejűleg bejelentett kérelmével összevonja másik olyan szerződésével, amelyre a folytatott szerződés megtakarítási időszaka alatt már kapott állami támogatást.

(4) A 6. § (1) bekezdés b) pontja alapján kötött szerződéseknél a kiskorú gyámságát ellátó személy változása esetén az új gyám a korábbi gyám helyébe léphet.

(5) A lakás-előtakarékoskodó személye a (2) és (4) bekezdésben foglalt esetek kivételével csak akkor változtatható, ha az új lakás-előtakarékoskodó az eredeti lakás-előtakarékoskodó közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont]. A lakás-előtakarékoskodó személyének megváltoztatásához jogerős bírósági, hatósági határozat vagy a korábbi és az új tulajdonos írásos nyilatkozata szükséges.

(6) A természetes személy lakás-előtakarékoskodó halála esetén, ha a szerződésen a 6. § (2) bekezdés szerinti kedvezményezetti jelölés áll fenn, a lakás-előtakarékossági szerződésen elhelyezett betét és kamatai nem tartoznak az elhunyt lakás-előtakarékoskodó hagyatékához, azok felett a szerződés folytatására a (2) bekezdés szerint jogosult kedvezményezett a hagyatéki eljárás lefolytatásától függetlenül rendelkezhet.

(7) A szerződéses összeg, illetve a betét folyósítását követően a lakás-előtakarékoskodó, vagy a kedvezményezett személye nem változtatható.

A lakáskölcsön nyújtására és az áthidaló kölcsönre vonatkozó szabályok

10. § (1) A lakástakarékpénztár a szerződéses összeget és annak részeként a lakáskölcsönt a kiutalási összegből folyósítja. A kiutalási összeg a következő részekből áll: a lakás-előtakarékoskodók által befizetett betétek, a betétekre jóváírt kamatok, a jóváírt állami támogatás és annak kamatai, valamint a már lakáskölcsönt kapott lakás-előtakarékoskodók, illetve kedvezményezettek tőketörlesztései.

(2) A lakás-takarékpénztár a Felügyeletnek haladéktalanul jelentést tesz, ha az adott kiutalási időpontban a kiutalási összegből nem tudja azoknak a lakás-előtakarékoskodóknak a szerződéses összeg kiutalására vonatkozó igényét sem kielégíteni, akik az adott módozat szerinti szerződésben meghatározott minimális megtakarítási hányad 110%-át már megtakarították, elérték a minimális értékszámot és a módozat szerinti minimális megtakarítási időt. Ebben az esetben a lakás-takarékpénztár a folyósítandó lakáskölcsön fedezetére az Felügyelet engedélyével kölcsönt is felvehet. Amennyiben a Felügyelet a továbbiakban nem látja biztosítottnak a szerződések teljesíthetőségét, a Hpt. szerinti intézkedéseket tesz, és bírságot szabhat ki.

11. § (1) A lakástakarékpénztár a megkötött lakás-előtakarékossági szerződés alapján a lakás-előtakarékossági szerződésben rögzítettektől eltérő feltételekkel, hitelvizsgálat és külön kölcsönszerződés megkötését követően legfeljebb a szerződéses összeggel megegyező összegű áthidaló kölcsönt nyújthat a lakás-előtakarékoskodónak, illetve a kedvezményezettnek kizárólag a 8. § (1) bekezdésében meghatározott lakáscélú felhasználásra.

(2) A (1) bekezdésben meghatározott áthidaló kölcsön nyújtásának feltétele külön, a lakáskölcsönökre vonatkozó szabályzatoktól elkülönült kockázatvállalási, ügyfél-, illetve partnerminősítési, fedezetértékelési, valamint értékesztési és céltartalék-képzési szabályzat megléte.

(3) A lakástakarékpénztár áthidaló kölcsönt akkor nyújthat, ha a szerződésekből származó kötelezettségeit szerződésszerűen folyamatosan teljesíti.

(4) Kedvezményezett jelölése esetén az áthidaló kölcsön csak a kedvezményezett vagy közeli hozzátartozója tulajdonában vagy 8. § (1) bekezdés *a*) pont 1. alpontnak megfelelő jogcímen használatában lévő, vagy vásárlással, cserével, építéssel tulajdonába vagy 8. § (1) bekezdés *a*) pont 1. alpontnak megfelelő jogcímen használatába kerülő ingatlanra használható fel.

(5) Az áthidaló kölcsön adása e kölcsönt a kiutalt szerződéses összegből a kiutalás napján egy összegben fizeti vissza azzal, hogy a továbbiakban a visszafizetéshez felhasznált lakáskölcsön módozat szerinti törlesztésére köteles.

(6) A lakástakarékpénztár az áthidaló kölcsön lakáscélú felhasználásának igazolásaként olyan számlát, lakáscélú kölcsön törlesztéséről szóló igazolást, illetve adásvételi szerződés vagy a tulajdonjog visszatérítésére átruházására irányuló egyéb okirat alapján a vételár kifizetéséről szóló okiratot fogadhat el, amely a hitelkérelem benyújtásának napját követően keletkezett.

A lakástakarékpénztár biztonságos működése

12. § (1) A lakás-takarékpénztár a 7. §-ban meghatározott szerződés szerinti betétgyűjtésen és hitelnyújtáson, valamint áthidaló kölcsön nyújtásán kívül kizárólag a következő tevékenységeket végezheti:

a) a lakás-takarékpénztár szavatoló tőkéjének összesen 10%-át meg nem haladó mértékig tulajdoni részesedést szerezhet a Hpt. szerinti járulékos vállalkozásokban,

b) a lakás-takarékpénztár a Felügyelet engedélyével - a (2) bekezdésben meghatározott feltételek teljesülése esetén - a szavatoló tőkéjének összesen 20%-át meg nem haladó mértékig tulajdoni részesedést szerezhet Magyarország területén székhellyel rendelkező lakás-takarékpénztárban, vagy olyan devizakülföldinek minősülő hitelintézetben, amelynek fő tevékenysége lakás-előtakarékosági szerződés alapján történő betétgyűjtés és hitelnyújtás,

c) lakáscélú finanszírozáshoz közvetlenül kapcsolódóan más pénzügyi intézmény, illetve biztosítóintézet részére pénzügyi szolgáltatás közvetítését (ügynöki tevékenységet) végezhet,

d) a 10. és a 11. §-ban meghatározott hitelnyújtáshoz kapcsolódóan ingatlanértékelési tevékenységet végezhet.

(2) Az (1) bekezdés *b*) pontjában meghatározott hitelintézetben történő tulajdoni részesedés megszerzését a Felügyelet akkor engedélyezi, ha a tulajdonszerzéssel érintett hitelintézet a rá vonatkozó jogszabályok szerint a lakáscélú betétgyűjtést és hitelnyújtást zárt rendszerben végzi, csak a betétet elhelyezők részére nyújt hitelt, és erről nyilatkozatot nyújt be a Felügyelet részére.

13. § (1) A lakástakarékpénztár által felvett kölcsönök, illetve az általa kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok (a továbbiakban együtt: felvett kölcsönök) állománya a 10. § (2) bekezdésében foglalt eset kivételével nem haladhatja meg a folyósított áthidaló kölcsöneinek állományát. A felvett kölcsönök állománya - beleértve a 10. § (2) bekezdésben foglalt esetet is - a kölcsönfelvételkor, illetve a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásakor nem haladhatja meg a betétállomány 40%-át.

(2) A felvett kölcsönök állományának alakulásáról a lakástakarékpénztár a folyamatos adatszolgáltatás körében jelentést tesz a Felügyeletnek.

14. § A 6. § (1) bekezdésének *c*) és *d*) pontja szerinti lakás-előtakarékoskodókkal kötött, érvényben lévő szerződések együttes szerződéses összege az új szerződések megkötésének időpontjában nem haladhatja meg a lakás-takarékpénztár előző hónap utolsó napján érvényben lévő összes szerződéséből eredő szerződéses összeg 15%-át.

15. § (1) A lakástakarékpénztár a kiutalási összeget a (2)-(5) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével a betétek visszafizetésére, a betétekre jóváírt kamat és állami támogatás kifizetésére, az állami támogatás után jóváírt kamat kifizetésére, a lakáskölcsönök nyújtására és a lakáskölcsönök nyújtására szükség esetén általa felvett kölcsön tőkétörlesztésére és e kölcsönnek a kollektív kamat mértékével meghatározott számított hozamának kifizetésére használhatja fel.

(2) A lakástakarékpénztárnak a kiutalási összeg (1) bekezdésben meghatározott célokra fel nem használt része (a továbbiakban: szabad eszköz) előző hónap utolsó napján meglévő állományának legalább huszonöt százalékát készpénzben, számlapénzben, illetőleg olyan országnak a központi kormánya vagy központi bankja által kibocsátott értékpapírban kell tartania, amely

a) teljes jogú tagja a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezetnek vagy az Európai Uniónak vagy

b) speciális megállapodást kötött arra, hogy hitelt nyújtson a Nemzetközi Valuta Alapnak annak Általános Kölcsönnyújtási Megállapodása szerint, és a megelőző öt év során hitelfelvételből származó külső adósságát nem ütemezte át, illetőleg nem függesztette fel.

(3) A lakástakarékpénztár szabad eszközei előző hónap utolsó napján meglévő állományának legfeljebb húsz százalékát helyezheti ki egy évnél nem hosszabb lejáratra a (2) bekezdés *a*)-*b*) pontjában meghatározott országban

székhellyel rendelkező hitelintézeteknél.

(4) A lakástakarékpénztár szabad eszközei előző hónap utolsó napján meglévő állományának legfeljebb hetvenöt százalékát használhatja fel a 11. § szerinti áthidaló kölcsön nyújtására.

(5) A lakástakarékpénztár szabad eszközei előző hónap utolsó napján meglévő állományának legfeljebb harminc százalékát fektetheti be jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevélbe.

16. § (1) A lakás-előtakarékoskodók érdekének védelmében a szabad pénzeszközök 15. § (2)-(5) bekezdése szerinti kihelyezésének hozamából a lakástakarékpénztár - ráfordításai között elszámolva - kiegyenlítési céltartalékot képez a tárgyév december 31-én.

(2) A kiegyenlítési céltartalék tárgyévi képzésének alapját (e § alkalmazásában: alap) a 15. § (2)-(5) bekezdése szerint kihelyezett szabad eszközök tárgyévi hozamának és a szabad eszközök tárgyévi átlagos állományának a kollektív kamat mértékével meghatározott kamatösszegének a különbözeteként kell kiszámítani.

(3) Ha a (2) bekezdés szerinti alap meghaladja a kiegyenlítési céltartalék meglévő állományát, akkor a kiegyenlítési céltartalék tárgyévi képzésének összege az alap és a kiegyenlítési céltartalék meglévő állományának különbözete. Ellenkező esetben a kiegyenlítési céltartalék tárgyévi képzésének összege 0 forint.

(4) Ha a meglévő kiegyenlítési céltartalék és a (3) bekezdés szerint számított képzési összeg együttesen meghaladja a tárgyév december 31-i betétállomány 10%-át, akkor a tárgyévi képzés összegét a betétállomány 10%-ának és a meglévő kiegyenlítési céltartalék-állománynak a különbözeteként kell kiszámítani.

(5) Az (1) bekezdésben meghatározott kiegyenlítési céltartalékot a 10. § (2) bekezdése alapján felvett kölcsön után a tárgyévben időarányosan fizetendő kamat és az e kölcsönnek a kollektív kamat mértékével meghatározott, a tárgyévre időarányosan számított kamata különbözetének kiegyenlítésére kell a lakástakarékpénztárnak felhasználnia.

17. § A lakástakarékpénztár a 10. és 11. § alapján nyújtott kölcsönöket - a vállalt kockázatnak megfelelően - személyi vagy dologi biztosítékokkal, elsősorban ingatlanra bejegyzett jelzáloggal biztosítja.

Az általános szerződési feltételek

18. § (1) A lakástakarékpénztár üzletszabályzatában köteles a 7. §-ban meghatározott szerződés szerinti betétgyűjtési és hitelnyújtási tevékenység és az áthidaló kölcsön nyújtásának általános szerződési feltételeit meghatározni úgy, hogy az legalább a következőket tartalmazza:

a) a lakás-előtakarékoskodó és a lakástakarékpénztár által teljesítendő szolgáltatások mértéke és gyakorisága, továbbá a késedelmes teljesítés jogkövetkezményei,

b) a szerződés alapján teljesítendő betételhelyezés után járó kamat mértéke,

c) a lakáskölcsön igénybevételének feltételei, a minimális megtakarítási hányad, a minimális értékszám, a hitelképesség vizsgálata során figyelembe vett szempontok, a lakáskölcsön megtagadásának esetei,

d) a lakáskölcsön kamatozása és kezelési költsége,

e) a lakáskölcsönt igénylők között felállított sorrend meghatározásának módja, a kiutalásra kerülő szerződések meghatározása, a lakáskölcsön esedékessége és folyósításának lebonyolítása,

f) a szerződés módosításának, különösen a szerződéses összeg felemelésének vagy csökkentésének, illetve a rendkívüli betételhelyezés feltételei és jogkövetkezményei,

g) a szerződés felmondásának esetei és jogkövetkezményei,

h) a betételhelyezés szüneteltetésének feltételei és maximális időtartama, valamint a betét átruházásának feltételei,

i) az áthidaló kölcsön igénybevételének lehetőségei,

j) a lakáscélú felhasználás bizonyításának okiratai.

(2) A lakástakarékpénztár köteles általános szerződési feltételeit oly módon meghatározni, hogy azok hosszú távon biztosítsák a lakás-előtakarékoskodók és a lakástakarékpénztár által vállalt kötelezettségek összhangját.

(3) Az általános szerződési feltételek módosításához a Felügyelet engedélye szükséges.

A lakástakarékpénztár felügyelete

19. § (1) A lakástakarékpénztár biztonságos működése és az ügyfeleinek érdekében a Felügyelet a lakástakarékpénztárhoz - a működési engedély kiadásától számított 2 éven belül - ellenőrt nevez ki.

(2) Az ellenőr a helyszínen ellenőrzi az általános szerződési feltételek, különösen a hiteligeny elbírálására és a szerződéses összeg kiutalására, valamint a lakáskölcsön folyósítására vonatkozó előírások betartását. A lakástakarékpénztár köteles az ellenőr számára a helyszíni ellenőrzést lehetővé tenni, valamint az ellenőrzés során szükséges üzleti könyvekhez, jelentésekhez, adatokhoz való hozzáférést biztosítani.

(3) Az ellenőr a (2) bekezdésben meghatározott ellenőrzés során feltárt jogsértés vagy hiányosság esetén a Felügyeletnél intézkedések megtételét, illetve bírság kiszabását kezdeményezi.

20. § A lakástakarékpénztár szerződési állományát a Felügyelet engedélyével más lakástakarékpénztárra ruházhatja át.

A lakás-előtakarékosság állami támogatása

21. § (1) A (2) bekezdésben meghatározott lakás-előtakarékoskodót, illetve a kedvezményezettet - legfeljebb az első tíz megtakarítási év során - a lakás-előtakarékoskodó által az adott megtakarítási évben befizetett betét összegéhez igazodó mértékben állami támogatás illeti meg, amelyet a lakás-előtakarékoskodónak a lakás-takarékpénztárnál - a szerződéskötéskor vagy később - benyújtott kérelme alapján a központi költségvetés évente nyújt. A lakás-előtakarékoskodó jogosult az állami támogatás iránti kérelmét a megtakarítási év utolsó napjáig a teljes megtakarítási évre vonatkozóan módosítani. Az állami támogatás igénylésének, folyósításának, elszámolásának és a felhasználás ellenőrzésének rendjét a kormányrendeletben határozza meg.

(2) A lakás-előtakarékosság állami támogatására az a lakás-előtakarékoskodó jogosult, aki Magyarország területén lakóhellyel rendelkező

a) magyar állampolgár, vagy

b) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben meghatározottak szerint a szabad mozgáshoz és tartózkodáshoz való jogát Magyarország területén gyakorló személy, vagy

c) bevándorolt, vagy letelepedett jogállású, vagy menekültként elismert személy.

(3) Az állami támogatás feltétele, hogy a lakás-előtakarékoskodóval kötött szerződésben szereplő lakáskölcsön kamatának mértéke ne haladja meg a 10%-ot.

(4) Ugyanazon személy javára, egy naptári évben - az (5)-(6) bekezdésben foglalt eltéréssel - csak egy szerződés után igényelhető az állami támogatás.

(5) A lakásszövetkezet, illetve a társasház által kötött szerződések esetében a (4) bekezdést nem kell alkalmazni.

(6) A (4) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazásában a társasházi lakás tulajdonosa, illetve a lakásszövetkezet tagja által kötött szerződés esetén a lakásszövetkezet, illetve a társasház által kötött szerződés után igénybe vett állami támogatást nem kell figyelembe venni.

22. § (1) Az állami támogatás éves mértéke a lakás-előtakarékoskodó által az adott megtakarítási évben a lakástakarékpénztárnál az adott szerződés alapján betétként elhelyezett összeg harminc százaléka, legfeljebb azonban megtakarítási évenként hetvenkétezer forint. A támogatás mértékének és felső határának módosítása a már megkötött szerződéseket nem érinti.

(2) Lakásszövetkezet, illetve a társasház által a közös tulajdonú részek felújítása céljából kötött szerződések esetében az állami támogatás éves mértéke épületenként az adott megtakarítási évben a lakás-takarékpénztárnál betétként elhelyezett összeg harminc százaléka, legfeljebb azonban

a) száznyolcezer forint 2-4 lakásos épület esetén,

b) száznegyvennégyezer forint 5-30 lakásos épület esetén,

c) száznyolcvanezer forint 31-60 lakásos épület esetén,

d) kétszázötvenháromezer forint 61-120 lakásos épület esetén,

e) kétszázötvenkétezer forint 121-180 lakásos épület esetén,

f) kétszáznyolcvannyolcezer forint 181-240 lakásos épület esetén,

g) háromszázhuszonegyezer forint 241-nél több lakásos épület esetén.

(3) Ha a lakás-előtakarékoskodó a 7. § (1) bekezdésének megfelelően vállalt kötelezettségétől eltérően nem a szerződésben meghatározott rendszerességgel és részletekben helyezi el a betétjét, akkor az adott megtakarítási év harmadik és negyedik negyedében betétként elhelyezett összegre járó állami támogatás nem haladhatja meg az (1) és (2) bekezdés szerinti állami támogatás 25-25%-át.

23. § (1) Az állami támogatás összegét a központi költségvetés átutalja és a lakástakarékpénztár a lakás-előtakarékoskodó lakás-előtakarékossági számláján betétként jóváírja éves rendszerességgel a megtakarítási év leteltét követő egy hónapon belül. A lakástakarékpénztár a jóváírt állami támogatást és annak kamatait a lakás-előtakarékoskodó számláján elkülönítve kezeli.

(2) Az állami támogatás összegének meghatározásánál nem minősül betétfizetésnek az előző megtakarítási évben betétként elhelyezett összeg alapján a tárgyévben betétként jóváírt állami támogatás összege, a lakás-takarékpénztár által a 7. § (8) bekezdése szerint fizetett késedelmi kamat, valamint az az összeg, amelyre mint lakáscélú megtakarításra korábban adókedvezményt vettek igénybe.

24. § (1) Az állami támogatásra való jogosultságot elveszti a lakás-előtakarékoskodó, ha a megtakarítási ideje a

betét felvételekor nem érte el a négy évet, vagy a támogatással és kamatokkal növelt betétjét nem Magyarország területén megvalósuló lakáscélra (e § alkalmazásában a továbbiakban: lakáscél) használja fel. Amennyiben a betét felvételekor a megtakarítási idő még nem érte el a négy évet, a lakástakarékpénztár a lakás-előtakarékoskodó betétszámlájáról levonja a jóváírt összes állami támogatást az arra jóváírt betéti kamattal, és a levont összeget átutalja a központi költségvetésnek.

(2) Ha a természetes személy lakás-előtakarékoskodó, illetőleg a kedvezményezett javára, vagy a nem természetes személy lakás-előtakarékoskodó által ugyanarra az épületre kötött szerződésre a szerződés(ek) módosításának, illetőleg átruházásának következtében ugyanazon naptári évben korábban több szerződés után jóváírták az állami támogatást, a lakás-előtakarékoskodót - saját választása alapján - csak az egyik szerződése után illeti meg az állami támogatás a 9. § (3) bekezdésében foglalt eltéréssel. A többi szerződés után jóváírt állami támogatást az arra jóváírt betéti kamattal együtt a lakás-takarékpénztár a betétszámlá(k)ról levonja azokra az évekre vonatkozóan, amikor több szerződés után átutalták a támogatást, és a levont összeget átutalja a központi költségvetésnek.

(3) Amennyiben a lakás-előtakarékoskodó a szerződése alapján felvett összeg részeként az állami támogatást is igénybe vette és a megtakarítási ideje elérte vagy meghaladta a négy évet, a lakás-előtakarékoskodó állami támogatásáról szóló kormányrendeletben meghatározott időn belül igazolnia kell a felvett összeg lakáscélú felhasználását. Amennyiben a lakás-előtakarékoskodó az összegyűlt betétjének felvételekor úgy nyilatkozik, hogy nem lakáscélra kívánja felhasználni a betétösszeget, a lakástakarékpénztár a lakás-előtakarékoskodó betétszámlájáról levonja a jóváírt összes állami támogatást az arra jóváírt betéti kamattal és a levont összeget átutalja a központi költségvetésnek.

(4) Amennyiben a lakás-előtakarékoskodó az állami támogatást felvette, a lakás-takarékpénztár utólag is ellenőrizheti a felvett összeg lakáscélú felhasználását.

(5) Ha a lakás-előtakarékoskodó vagy a kedvezményezett felvette az állami támogatást, de a kormányrendeletben meghatározott időn belül nem igazolja a támogatással növelt betétösszeg lakáscélú felhasználását, illetve az utólagos ellenőrzés során nem tudja azt bizonyítani, vagy az utólagos ellenőrzés egyéb okból jogosulatlan igénybevételt állapít meg, vissza kell fizetnie a kapott állami támogatást a felvétel napjáig jóváírt betéti kamattal, valamint a felvétel napjától a visszafizetés napjáig, vagy amennyiben az állami adóhatóság lakás-takarékpénztár általi megkereséséig nem került sor a visszafizetésre, akkor a megkeresésig számított időszakra jutó mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegben a központi költségvetésnek. Ha a lakás-előtakarékoskodó vagy a kedvezményezett a lakás-előtakarékoskodói szerződés alapján felvett összeg csak egy részének lakáscélú felhasználását igazolja, visszafizetési kötelezettsége a nem igazolt összeggel arányos.

(6) Ha a lakás-takarékpénztár megállapítja a támogatással növelt betétösszeg nem lakáscélú felhasználását, illetőleg jogosulatlan igénybevételét, az állami támogatás és járulékai megfizetése iránti követelést - a jogosult Magyar Állam nevében eljárva - polgári peres vagy nemperes eljárásban érvényesíti, amely eljárásban a lakás-takarékpénztár mentesül az eljárási illeték megelőlegezése és viselése alól. A lakás-takarékpénztáraknak ezen képviselői joga e törvényen alapul és valamennyi támogatott szerződéssel kapcsolatos igényérvényesítésre kiterjed. A jogerős fizetési meghagyás, illetőleg a fizetési kötelezettséget megállapító jogerős bírósági határozat végrehajtható okirat, amely alapján a lakás-takarékpénztár megkeresésére a tartozást az állami adóhatóság a központi költségvetés javára adók módjára hajtja be. A lakás-takarékpénztár az adózás rendjéről szóló törvény 163. §-ának (2) bekezdésében meghatározott költségminimum megelőlegezésére és viselésére nem köteles. A követeléssel kapcsolatos fizetési könnyítés, illetve mérséklés (elengedés) iránti kérelmek ügyében a Magyar Állam képviselőjében a köztartozás jogosultjaként a Magyar Államkincstár jár el.

(7) A lakás-takarékpénztár a betétre jóváírt állami támogatás és az állami támogatás után a felvételéig jóváírt betéti kamat összegével készfizető kezesként felel:

a) a lakáscélú felhasználás (3) bekezdésben előírt ellenőrzésének elmulasztása esetén, amennyiben a lakás-előtakarékoskodó, vagy a kedvezményezett nem lakáscélra használta fel az összegyűjtött betétjét,

b) a 21. § (4) bekezdésében előírt feltétel ellenőrzésének elmulasztása esetén,

c) az állami támogatás összegének téves meghatározása esetén.

(8) A 2009. június 30-áig megkötött szerződések esetén a lakás-előtakarékoskodó jogosult a betétszámlájára jóváírt állami támogatás és az arra jóváírt betéti kamat igénybevételére nem lakáscélú felhasználás esetén is, ha a megtakarítási ideje elérte vagy meghaladta a nyolc évet.

(9) A lakás-előtakarékoskodó, illetve a kedvezményezett a betét nem lakáscélú felhasználása esetén is jogosult az állami támogatás és annak jóváírt kamatai igénybevételére, amennyiben a megtakarítási ideje elérte a négy évet, és lakáskölcsön kérelmét a lakás-takarékpénztár azért utasította el, mert

a) a lakás-előtakarékoskodó, házastársa vagy a szerződés kedvezményezettje meghalt, vagy

b) a lakás-előtakarékoskodó, házastársa vagy a szerződés kedvezményezettje munkaképességét 67%-ban elvesztette, illetve legalább 50%-os mértékű egészségkárosodást szenvedett és ebben az állapotban javulás egy évig

nem várható, vagy

c) a lakás-előtakarékoskodó a szerződés megkötését követően munkanélkülivé válik, és a munkanélkülisége megszűnés nélkül legalább egy éve fennáll.

Záró és átmeneti rendelkezések

25. § E törvény 1997. január 1-jén lép hatályba.

26. § Felhatalmazást kap a Kormány arra, hogy rendeletben határozza meg

a) az állami támogatás igénylésének, folyósításának, elszámolásának és a felhasználás ellenőrzésének rendjét,

b) a lakástakarékpénztár általános szerződési feltételeire vonatkozó részletes szabályokat.

27. § Az állami támogatás mértéke az 1997. december 31-ig megkötött szerződések esetén a lakás-előtakarékoskodó által az első megtakarítási évben a lakástakarékpénztárnál betétként elhelyezett összeg negyven százaléka, legfeljebb azonban harminchatezer forint.

27/A. § (1) Az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2010. évi CLIX. törvény 86. §-ával és 87. §-ával megállapított 8. § (1) bekezdésében és 11. §-ban foglalt rendelkezéseket a hatálybalépését megelőzően megkötött lakás-előtakarékosági szerződésekre is alkalmazni kell.

(2) Az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2010. évi CLIX. törvény 89. §-ával megállapított 21. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseket a 2011. január 1-jét követően megkötött lakás-előtakarékosági szerződésekre kell alkalmazni.

28. § E törvény a Magyar Köztársaság és az Európai Közösségek és azok tagállamai között társulás létesítéséről szóló, Brüsszelben, 1991. december 16-án aláírt Európai Megállapodás tárgykörében, a megállapodást kihirdető 1994. évi I. törvény 3. §-ával összhangban az Európai Parlament és a Tanács 2000. március 20-i, a hitelintézeti tevékenység megkezdéséről és folytatásáról szóló 2000/12/EK irányelvével összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.