

1996. évi CXIII. törvény
a lakástakarékpénztárakról¹

Az Országgyűlés annak érdekében, hogy

- ösztönözze a lakáscélok saját erőből történő megvalósítását elősegítő elótakarékosságot,
 - elősegítse a lakásvagyon állomány értékének megőrzését,
 - megteremtse a lakáselótakarékosság 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 Magyar Köztársaság területén az e törvényben meghatározott lakástakarékpénztárak által folytatott tevékenységre, e tevékenység felügyeletére.

Fogalmak

2. § (1)¹³ E törvény alkalmazásában:

1. értékelési fordulónap: a kiutalási időszak első napja, amikor a lakástakarékpénztár meghatározza a kiutalási összeget, valamint az egyes szerződések értékszámaát, és az értékszám nagysága alapján sorrendet állít fel a lakáselótakarékoskodók 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 lakáselótakarékoskodók 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 lakáselótakarékossági szerződésekben rögzített lakáskölcsönkamatoknak a ki nem utalt összes szerződéses összegben képviselt arányuk alapján súlyozott átlagos értéke;
8. megtakarítási évek: a betételhelyezés hónapjának első napjától számított évek (12 hónap) a betét felvételéig;
9. megtakarítási idő: az első betételhelyezéstől az összegyűlt betét felvételéig eltelt idő;
10. módoszat: a lakástakarékpénztár modellszámítások alapján kidolgozott pénzügyi terméke;
11. szerződéses összeg: a lakáselótakarékoskodó által vállalt összes betételhelyezés, a betétre jóváírt kamat, az állami támogatás, a támogatásra jóváírt kamat és a lakáselótakarékoskodó, illetve kedvezményezett által igényelhető lakáskölcsön együttes összege.

(2)⁷⁰ Az Európai Unió, illetőleg az Európai Unió tagállama kifejezésen az Európai Gazdasági Térséget, illetőleg az Európai Gazdasági Térség tagállamát kell érteni.

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) Lakáselótakarékossági szerződést csak az e törvény előírásai szerint alapított és működtetett lakástakarékpénztár köthet.

(5)⁸ Lakástakarékpénztár legalább kétmilliárd forint jegyzett tőkével alapítható.

(6) ¹⁴ 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) ⁵⁹ 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 lakáselőtakarékossági 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 tévő, értékszámok közötti átszámítási kulcs (értékszám-faktor).

3/A. § (1)² Fióktelep formájában működő lakástakarékpénztárat kizárólag olyan külföldi hitelintézet létesíthet, amely kizárólagos tevékenységként lakáscélú betétek gyűjtésével és lakáscélú hitelek nyújtásával foglalkozik.

(2) ⁶³ 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 töketörlesztésére és e kölcsönnek a kollektív kamat mértékével meghatározott számított hozamának kifizetésére használhatja fel a 15. § alapján.

(4) ⁶⁴ 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.

Az elnevezés védelme

4. § A "lakástakarékpénztár" elnevezést, e fogalom jelzős alakját, továbbá rokon értelmű vagy idegen nyelvű megfelelőjét csak az e törvényben előírtaknak megfelelően alapított és működtetett szakosított hitelintézet használhatja.

Ügynöki tevékenység

5. § (1) ¹⁵ Lakástakarékpénztár részére pénzügyi szolgáltatás közvetítését (Hpt. 2. számú mellékletének I/12.b) pontja szerinti ügynöki tevékenység) természetes személy, jogi személy és jogi személyiség nélküli gazdasági társaság (a továbbiakban: ügynök) a Felügyelet engedélye nélkül végezhet.

(2) Az ügynök a lakástakarékpénztárral kötött megbízási szerződés alapján végzi közvetítői tevékenységét.

(3)¹⁶ Az ügynöknek megbízási díj (jutalék) csak az után a lakáselőtakarékosági szerződés után jár, ami után az ügyfél a számlanyitási díjat megfizette.

(4) Az ügynök megbízotti minőségében való károkozásáért a lakástakarékpénztár felelős.

(5) Az ügynök a közvetítői tevékenységet a lakástakarékpénztár által kiállított igazolvány alapján folytathatja.

(6)¹⁷ A lakástakarékpénztár a Felügyelet által meghatározott módon és gyakorisággal az általa alkalmazott ügynökök névsorát a Felügyeletnek megküldi. Az ügynökök jegyzékét a Felügyelet évente a Pénzügyi Közlönyben közzéteszi.

A lakáselőtakarékosági szerződés

6. § (1) Lakáselőtakarékosági szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet a lakástakarékpénztárral:

a)⁶⁶ 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, társadalmi szervezet, 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)¹⁹ 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: lakáselőtakarékoskodók.]

(2) Kedvezményezett lehet

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

b)²⁰ gyámság alatt álló gyermek (a Csjt. 98. §) az (1) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján, akinek a javára a lakáselőtakarékoskodó a lakáselőtakarékosági szerződést megkötötte.

7. § (1)²¹ A szerződés olyan betét- és hitelszerződés, amelyben a lakáselőtakarékoskodó 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 lakáselőtakarékoskodó, illetve a kedvezményezett hitelképessége esetén az üzletszabályzatban rögzített módszer szerint a szerződésben meghatározott módon kiszámított összegű lakáscélú kölcsönt (a továbbiakban: lakáskölcsön) nyújt a lakáselőtakarékoskodó, illetve a cselekvőképes kedvezményezett kérésére.

(2)²² 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)²³ A szerződés alapján lakástakarékpénztárnál elhelyezett betétből a lakáselőtakarékoskodó részösszeget nem vehet ki.

(5)²⁴ 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 lakáselőtakarékoskodónak.

(6) ²⁵ 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) ⁶⁰ A lakástakarékpénztár az általános szerződési feltételekben meghatározott módszer szerint a szerződési feltételeket teljesített lakáselőtakarékoskodók között az adott kiutalási időszakhoz tartozó értékelési fordulónapon sorrendet határoz meg. A sorrend meghatározása az értékszám alapján történik. A lakástakarékpénztár e sorrend alapján határozza meg, hogy az adott kiutalási időpontban mely szerződések esetében kerülhet a szerződéses összeg kiutalásra. A lakáselőtakarékoskodónak, illetve a kedvezményezettnek, amennyiben igényli, a lakástakarékpénztár a szerződéses összeget a kiutalási időponttól, illetve attól az időponttól számított tizenöt napon belül folyósítja, amikor a lakáselőtakarékoskodó 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 - késedelmese esetén a lakástakarékpénztár a lakáselőtakarékoskodó 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) ²⁶ a lakáselőtakarékoskodó, illetve ha a szerződésben kedvezményezettet neveznek meg, a kedvezményezett

1. javára történő lakótelek vásárlása, lakás, családi ház vagy tanyai lakóingatlan vásárlása, építése, cseréje, valamint nyugdíjasházban a jogosult élete végéig fennálló bérleti, lakáshasználati jog vásárlása,⁶⁷

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, Internet-elérés);

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) ²⁷ az a)-c) pontban meghatározott célok finanszírozására pénzügyi intézménytől, vagy biztosítóintézettől felvett kölcsön, valamint a hitelintézet által folyósított és igazolt célra felhasznált munkáltatói, illetve települési önkormányzat által nyújtott kölcsön kiváltása.

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

9. § (1) ²⁸ Ha a lakáselőtakarékoskodó kedvezményezettet nevez meg, az elhelyezett betét és kamata felett a megtakarítás időtartama alatt a lakáselőtakarékoskodó 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) ²⁹ Természetes személy lakáselőtakarékoskodó elhalálozása 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 lakáselőtakarékoskodó jogutóddal történő megszűnése esetén a jogutódja a lakástakarékpénztárhoz 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 lakástakarékpénztár által meghatározott általános szerződési feltételekbe ütközne, akkor a lakástakarékpénztár - az ok megjelölése mellett - jogosult a szerződést megszüntetni.

(3)³⁰ A (2) bekezdés alapján folytatott szerződés alapján az elhalálozott lakáselőtakarékoskodó javára már megigényelt, illetve jóváírt állami támogatást a szerződéses összeg lakáscélú felhasználása esetén az új lakáselőtakarékoskodó - 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)³¹ 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)³² A lakás-előtakarékoskodó személye a (2) és (4) bekezdésben foglalt esetek kivételével csak akkor változtatható, ha az új lakáselőtakarékoskodó az eredeti lakáselőtakarékoskodó közeli hozzátartozója [Ptk. 685. § b) pont]. A lakáselőtakarékoskodó személyének megváltoztatásához jogerős bírósági, hatósági határozat vagy a korábbi és az új tulajdonos írásos nyilatkozata szükséges.

(6)³³ A természetes személy lakáselőtakarékoskodó halála esetén, ha a szerződésen a 6. § (2) bekezdés szerinti kedvezményezetti jelölés áll fenn, a lakáselőtakarékosági szerződésen elhelyezett betét és kamatai nem tartoznak az elhunyt lakáselőtakarékoskodó hagyatékához, azok felett a szerződés folytatására a (2) bekezdés szerint jogosult kedvezményezett a hagyatéki eljárás lefolytatásától függetlenül rendelkezhet.

A lakáskölcsön nyújtására és az áthidaló kölcsönre vonatkozó szabályok

10. § (1)³⁴ A lakástakarékpénztár a szerződéses összeget és annak részeként a lakáskölcsönt a kiutalási összegből folyósítja. A kiutalási összeg a következő részekből áll: a lakáselőtakarékoskodók által befizetett betétek, a betétekre jóváírt kamatok, a jóváírt állami támogatás és annak kamatai, valamint a már lakáskölcsönt kapott lakáselőtakarékoskodók, illetve kedvezményezettek tőketörlesztései.

(2) A lakástakarékpénztár a Felügyeletnek haladéktalanul jelentést tesz, ha az adott kiutalási időpontban a kiutalási összegből nem tudja azoknak a lakáselőtakarékoskodóknak a szerződéses összeg kiutalására vonatkozó igényét sem kielégíteni, akik a szerződéses összeg 55%-át már megtakarították, elérték a minimális értékszámot és a módzat szerinti minimális megtakarítási időt. Ebben az esetben a lakástakarékpénztár a folyósítandó lakáskölcsön fedezetére az Felügyelet engedélyével kölcsönt is felvehet. Amennyiben a Felügyelet a továbbiakban nem látja biztosítottak a szerződések teljesíthetőségét, a Hpt. szerinti intézkedéseket tesz, és bírságot szabhat ki.

11. § (1)³⁵ A lakástakarékpénztár a szerződésszerűen takarékoskodó szerződő részére, hitelvizsgálat alapján, kizárólag a 8. § (1) bekezdése szerinti lakáscélú felhasználásra a lakáselőtakarékosági szerződésben rögzítettektől eltérő feltételekkel és külön kölcsönszerződés alapján a (2)-(6) bekezdés rendelkezéseinek megfelelő, legfeljebb a szerződéses összeggel megegyező összegű áthidaló kölcsönt nyújthat.

(2) Az áthidaló kölcsön olyan kölcsön, amelyet a lakástakarékpénztár kizárólag lakáselőtakarékoskodónak, illetve a kedvezményezettnek nyújthat lakáscélú felhasználásra,

amennyiben a lakáselőtakarékoskodó a szerződéses összegnek legalább 25%-át már megtakarította, és a megtakarítási ideje elérte a két évet.

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

(4)³⁶ Kedvezményezett jelölése esetén az áthidaló kölcsön csak a kedvezményezett tulajdonában álló, vagy vásárlással, cserével, építéssel tulajdonába kerülő ingatlanra használható fel.

(5)³⁷ Az áthidaló kölcsön adósa 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)³⁸ A lakás-takarékpénztár az áthidaló kölcsön lakáscélú felhasználásának igazolásaként olyan számlát, lakáscélú kölcsön törlesztéséről szóló igazolást, illetve adásvételi szerződés vagy a tulajdonjog visszerhes átruházására irányuló egyéb okirat alapján a vételár kifizetéséről szóló okiratot fogadhat el, amely a hitelkérelem benyújtásának napját követően keletkezett.

A lakástakarékpénztár biztonságos működése

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

- a) a lakástakarékpénztár szavatoló tőkéjének összesen 10%-át meg nem haladó mértékig tulajdoni részesedést szerezhethet, kizárólag a Hpt. szerinti járulékos vállalkozásokban,
- b)³⁹ lakáscélú finanszírozáshoz közvetlenül kapcsolódóan más pénzügyi intézmény, illetve biztosítótársaság részére pénzügyi szolgáltatás közvetítését (ügynöki tevékenységet) végezhet,
- c) a 10. és a 11. §-ban meghatározott hitelnyújtáshoz kapcsolódóan ingatlanértékelési tevékenységet végezhet.

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)⁴⁰ A felvett kölcsönök állományának alakulásáról a lakástakarékpénztár a folyamatos adatszolgáltatás körében jelentést tesz a Felügyeletnek.

14. §⁴¹ A 6. § (1) bekezdésének c) és d) pontja szerinti lakáselőtakarékoskodókkal kötött, érvényben lévő szerződések együttes szerződéses összege az új szerződések megkötésének időpontjában nem haladhatja meg a lakástakarékpénztár 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 tőketörlesztésére és e kölcsönnek a kollektív kamat mértékével meghatározott számított hozamának kifizetésére használhatja fel.

(2)⁹ A lakástakarékpénztárnak a kiutalási összeg (1) bekezdésben meghatározott célokra fel nem használt része (a továbbiakban: szabad eszköz) előző hónap utolsó napján meglévő állományának legalább ötven 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)⁶⁸ 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 húsz százalékát használhatja fel áthidaló kölcsönök nyújtására.

(5)⁴² A lakástakarékpénztár szabad eszközei előző hónap utolsó napján meglévő állományának legfeljebb harminc százalékát fektetheti be jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevélbe.

16. § (1)⁵ 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)⁶ 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)⁷ 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. §⁴³ 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 lakáselőtakarékoskodó 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)⁴⁴ a lakáskölcsön kamatozása, kezelési költsége, illetve a teljes hiteldíj mértéke,

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 lakáselőtakarékoskodók és a lakástakarékpénztár által vállalt kötelezettségek összhangját.

(3) ⁴⁵ Az általános szerződési feltételek módosításához a Felügyelet engedélye szükséges.

A lakástakarékpénztár felügyelete

19. § (1) ⁴⁶ 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) ⁴⁷ Az ellenőr a (2) bekezdésben meghatározott ellenőrzés során feltárt jogsértés vagy hiányosság esetén a Felügyeletnél intézkedések megtételét, illetve bírság kiszabását kezdeményezi.

20. § ⁴⁸ A lakástakarékpénztár szerződési állományát a Felügyelet engedélyével más lakástakarékpénztárra ruházhatja át.

A lakáselőtakarékoskosságot állami támogatása

21. § (1) ⁴⁹ A devizabelföldi lakáselőtakarékoskodót, illetve kedvezményezettet - legfeljebb az első nyolc megtakarítási év során - a lakáselőtakarékoskodó által az adott megtakarítási évben befizetett betét összegéhez igazodó mértékben állami támogatás illeti meg, amelyet a lakáselőtakarékoskodónak a lakástakarékpénztárnál a szerződéskötéskor vagy később benyújtott kérelme alapján a központi költségvetés évente nyújt. A lakáselőtakarékoskodó 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 Kormány rendeletben határozza meg.

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

(3) ⁵⁰ Ugyanazon személy javára, egy naptári évben - a (4)-(5) bekezdésben foglalt eltéréssel - csak egy szerződés után igényelhető az állami támogatás.

(4) ⁵¹ A lakásszövetkezet, illetve a társasház által kötött szerződések esetében a (3) bekezdést nem kell alkalmazni.

(5) ⁵² A (3) 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) ⁶¹ Az állami támogatás éves mértéke a lakáselőtakarékoskodó 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 lakástakarékpénztárnál betétként elhelyezett összeg harminc százaléka, legfeljebb azonban

- a) száznolcezer forint 2-4 lakásos épület esetén,
- b) száznegyvennégyezer forint 5-30 lakásos épület esetén,
- c) száznolcvanezer forint 31-60 lakásos épület esetén,
- d) kétszáztizzenhatezer forint 61-nél több lakásos épület esetén.

23. § (1) ⁵³ Az állami támogatás összegét a központi költségvetés átutalja és a lakástakarékpénztár a lakáselőtakarékoskodó lakáselőtakarékosági számláján betétként jóváírja éves rendszerességgel a megtakarítási év leteltét követő egy hónapon belül. A lakástakarékpénztár a jóváírt állami támogatást és annak kamatait a lakáselőtakarékoskodó 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 lakástakarékpénztár által a 7. § (8) bekezdése szerint fizetett késedelmi kamat, valamint az az összeg, amelyre mint lakáscélú megtakarításra korábban adókedvezményt vettek igénybe.

24. § (1) ⁶⁹ 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 a Magyar Köztársaság 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) ⁵⁵ Ha a természetes személy lakáselőtakarékoskodó, illetőleg a kedvezményezett javára, vagy a nem természetes személy lakáselőtakarékoskodó 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 lakáselőtakarékoskodót - 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 lakástakarékpénztár 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) ⁵⁶ Amennyiben a lakáselőtakarékoskodó a szerződése alapján felvett összeg részeként az állami támogatást is igénybe vette és a megtakarítási ideje elérte, vagy meghaladta a négy évet, a lakáselőtakarékoskodó állami támogatásáról szóló kormányrendeletben meghatározott időn belül igazolnia kell a felvett összeg lakáscélú felhasználását. Amennyiben a lakáselőtakarékoskodó az összegyűlt betétjének felvételekor úgy nyilatkozik, hogy nem lakáscélra kívánja felhasználni a betétösszeget, a lakástakarékpénztár a lakáselőtakarékoskodó betétszámlájáról levonja a jóváírt összes állami támogatást az arra jóváírt betéti kamattal és a levont összeget átutalja a központi költségvetésnek.

(4) ⁵⁷ Amennyiben a lakáselőtakarékoskodó az állami támogatást felvette, a lakástakarékpénztár utólag is ellenőrizheti a felvett összeg lakáscélú felhasználását.

(5) ⁶²⁵⁸ Ha a lakáselőtakarékoskodó 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, vissza kell fizetnie a kapott állami támogatást a felvétel napjáig jóváírt betéti kamattal, valamint a felvétel napjától számított időszakra jutó mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegben a központi költségvetésnek. Ha a lakáselőtakarékoskodó a lakáselőtakarékosági szerződés alapján felvett összeg csak egy részének lakáscélú felhasználását igazolja, visszafizetési kötelezettsége a nem igazolt összeggel arányos. Ha a lakástakarékpénztár megállapítja a

támogatással növelt betétösszeg nem lakáscélú felhasználását, az állami támogatás és járulékai megfizetése iránti követelést - a jogosult Magyar Állam nevében eljárva - bírósági úton érvényesíti, amely eljárásban a lakástakarékpénztár mentesül az eljárási illeték megelőlegezése és viselése alól. A jogerős fizetési meghagyás, illetőleg a fizetési kötelezettséget megállapító jogerős bírósági határozat végrehajtható okirat, amely alapján a lakástakarékpénztár megkeresésére a tartozást az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal adók módjára hajtja be. A lakástakarékpénztár az adózás rendjéről szóló törvény 163. §-ának (2) bekezdésében meghatározott költségminimum megelőlegezésére nem kötelezhető.

(6) A lakáscélú felhasználás (3) bekezdésben előírt ellenőrzésének elmulasztása esetén, amennyiben a lakáselőtakarékoskodó nem lakáscélra használta fel az összegyűjtött betétjét, a lakástakarékpénztár a betétre jóváírt állami támogatás és az állami támogatás után a felvételéig jóváírt betéti kamat összegével készfizető kezesként felel.

(7) A lakáselőtakarékoskodó 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.

(8) A lakáselőtakarékoskodó, 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 lakástakarékpénztár azért utasította el, mert

- a) a lakáselőtakarékoskodó, házastársa vagy a szerződés kedvezményezettje meghalt, vagy
- b) a lakáselőtakarékoskodó, házastársa vagy a szerződés kedvezményezettje munkaképességét 67%-ban elvesztette és ebben az állapotban javulás egy évig nem várható, vagy
- c) a lakáselőtakarékoskodó a szerződés megkötését követően munkanélkülivé válik, és a munkanélkülisége megszakítás 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 lakáselőtakarékoskodó által az első megtakarítási évben a lakástakarékpénztárnál betétként elhelyezett összeg negyven százaléka, legfeljebb azonban harminchatezer forint.

28. §⁶⁵ 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 irányelvvel összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.