#### Kitöltési útmutató

#### L6 A negyedévben értékesített fedezeti lakóingatlanok részletes adatai

**A tábla célja**

A tábla információt nyújt az értékesített fedezeti lakóingatlanok értékéről, területi megoszlásáról, az ingatlantulajdonosok eladósodottságáról, az értékesítési árról, annak követeléstulajdonosok közötti felosztásáról és az arra rakódó értékesítési költségekről. Az értékesített fedezeti lakóingatlanok kényszerértékesíthetővé válásának időpontjától a kijelölésig és a tényleges értékesítésig eltelt idő kimutatásával lehetővé teszik az értékesítések ütemének teljes körű vizsgálatát.

**Beküldési gyakoriság és határidő:** első alkalommal 2019.  március 31. napjára vonatkozóan 2019. május 31. napjáig, ezt követően negyedéves rendszerességgel minden negyedév utolsó napjára vonatkozóan a tárgynegyedév utolsó napját követő 20. munkanapig, utolsó alkalommal a 2020. december 31. napját követő 20. munkanapig

**Általános kitöltési szabályok**

A táblában azon ***fedezeti lakóingatlanok*** értékesítését kell kimutatni, amelyek megfelelnek a devizakölcsönök törlesztési árfolyamának rögzítéséről és a lakóingatlanok kényszerértékesítésének rendjéről szóló 2011. évi LXXV. törvény (a továbbiakban: Devizakölcsöntv.) 1. § (1) bekezdés 2. pontjának, azaz amely lakóingatlanok fedezete mellett kötött **lakáshitel-szerződésekből eredő lejárt tartozás megfizetése tekintetében több mint 90 napos késedelem áll fenn.** A lakáshitel-szerződés a Devizakölcsöntv. 1. § (1) bekezdés 8. pontjának megfelelő fogalom, ennek megfelelően lakáshitel-szerződés alatt értendő a **magyarországi lakóingatlanra alapított jelzálogjog** - ideértve az önálló zálogjogként alapított jelzálogjogot is - **fedezete mellett** a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 6. § (1) bekezdése szerinti **fogyasztó és pénzügyi intézmény** **által kötött hitel- vagy kölcsönszerződés** a hitelcéltól (pl. lakáscélra, szabadfelhasználásra) függetlenül.

A táblában azokat a tárgynegyedévben ténylegesen értékesített fedezeti lakóingatlanokat kell szerepeltetni, amelyeket:

- a hitelező kezdeményezésére bírósági végrehajtás során vagy bírósági végrehajtáson kívül kényszerértékesítettek, vagy

- a Nemzeti Eszközkezelő (a továbbiakban: NET) megvásárolt, vagy

- az adós saját maga értékesített, ha lejárt tartozása tekintetében 90 napot meghaladó késedelem áll fenn.

Azokat a lakóingatlan-értékesítéseket, amelyeket nem az adatszolgáltató kezdeményezett, hanem abba zálogjogosultként kapcsolódott be, nem kell a táblában szerepeltetni.

A tárgynegyedévben ténylegesen megvalósult ingatlanértékesítések alatt az értendő, amikor az adásvételi szerződés megkötését vagy a jogerős árverési jegyzőkönyvet követően **a vételár ténylegesen kifizetésre kerül**, azaz az adásvétel teljesedésbe megy át, a pénzügyi teljesítés megtörtént.

Ha az adatszolgáltató nem az első ranghelyen álló hitelező, de ő kezdeményezte a végrehajtást, és az eladási ár csak a megelőző ranghelyű zálogjogosultak követelésének kielégítésére elegendő csupán, akkor abban a negyedéves adatszolgáltatásban kell az értékesítést jelenteni, amikor a vételár felosztásáról elkészült az elszámolás, amely alapján biztossá válik, hogy az adatszolgáltató a vételárból nem részesül.

Ha az ingatlant az adatszolgáltató, mint végrehajtást kérő átvette (a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény [a továbbiakban: Vht.] 158.§ - 160. §), akkor abban a negyedévben kell jelenteni, amikor az átvételi árat ténylegesen befizette (Vht. 158. § (7) bekezdés).

Ha több végrehajtást kérő közül nem az adatszolgáltató, hanem tőle eltérő végrehajtást kérő vette át az ingatlant, akkor azt abban a negyedévben kell jelenteni, amikor a pénzügyi teljesítés megtörtént, azaz az ingatlant átvevő megfizette a vételárat.

A tábla **nem tartalmazza** azokat a jelzáloggal terhelt ingatlanértékesítéseket, amelyek esetében az értékesítést követően nincs követelés-kiegyenlítés, azaz az adós nem az értékesített ingatlan árából fizeti vissza a hitelt, hanem tartozás-átvállalás történik.

**Jelenteni kell viszont** azokat az értékesítéseket, amikor a jelzáloggal terhelt ingatlant az adós értékesíti és a vevő által megfizetett vételár az eladó kölcsönének kiegyenlítésére fordítódik.

Ha a lakóingatlanra több hitelező javára is jelzálogjogot jegyeztek be, akkor a NET által megvásárolt ingatlant csak annak a hitelezőnek kell az adatszolgáltatásban beküldenie, amelyen keresztül a hiteladós szándéknyilatkozat benyújtásával kezdeményezte a lakóingatlan állam által történő megvásárlását.

Ha nem a teljes ingatlan, hanem annak csupán egy résztulajdoni hányada kerül értékesítésre, akkor az árat és egyéb adatokat (pl. alapterület) a résztulajdoni hányadra vonatkozóan kell megadni.

Az adatszolgáltatást egyedi szinten kell teljesíteni.

A pénzértékeket **ezer forintban** kell megadni.

*A külföldi pénznemben fennálló adatok forintra történő átszámítása*

Devizakövetelés esetén, amennyiben a devizakövetelést még nem forintosították, a forintra történő átszámítást a pénzügyi intézmény által alkalmazott, adott napi devizaárfolyamon kérjük elvégezni.

Pl.

- az n) oszlopban feltüntetendő devizás tőkekövetelés esetében az adós legutolsó 90 napos késedelembe esése napján érvényes árfolyamon,

- az o) - o3), q) és s) oszlopokban szereplő devizakövetelést, devizában elszámolt értékvesztés állományt, illetve az értékesítést követően fennmaradó devizakövetelést az értékesítés napján (árverés illetve szerződéskötés napja) érvényes árfolyamon kérjük átszámítani.

Ha a tárgynegyedévben nem történt fedezeti lakóingatlan értékesítés, nemleges jelentést kell küldeni. Nemleges jelentés esetén a tábla első sorát kell kitölteni. A kódtáras mezők (a, h, j és k oszlopok) esetében a kódtárban szereplő tetszőlegesen kiválasztott kódot, míg a dátum formátumú mezőkben (g, i, l oszlopok) egy tetszőleges dátumot (pl. 1900.01.01.) kell feltüntetni. A további mezőkben a nulla ("0") érték szerepeltethető.

**A tábla oszlopai**

Az *a) - l)* oszlopok az értékesített fedezeti lakóingatlanra vonatkozó adatokat tartalmazzák. Egy eladott lakóingatlan csak egyszer (egy sorban) szerepelhet a táblában.

Az *a)* - *b)* oszlopokban az értékesített fedezeti lakóingatlanok fekvését kell megadni a megye és a település megjelölésével. Az *a)* oszlopban nem a megye megnevezését, hanem az ahhoz rendelt kétjegyű kódot kell feltüntetni:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Kód** | **Megye** |  | **Kód** | **Megye** |
| 01 | Budapest |  | 11 | Jász-Nagykun-Szolnok megye |
| 02 | Bács-Kiskun megye |  | 12 | Komárom-Esztergom megye |
| 03 | Baranya megye |  | 13 | Nógrád megye |
| 04 | Békés megye |  | 14 | Pest megye (Budapest nélkül) |
| 05 | Borsod-Abaúj-Zemplén megye |  | 15 | Somogy megye |
| 06 | Csongrád megye |  | 16 | Szabolcs-Szatmár-Bereg megye |
| 07 | Fejér megye |  | 17 | Tolna megye |
| 08 | Győr-Moson-Sopron megye |  | 18 | Vas megye |
| 09 | Hajdú-Bihar megye |  | 19 | Veszprém megye |
| 10 | Heves megye |  | 20 | Zala megye |

A *c)* oszlop tartalmazza az ingatlan helyrajzi számát.

A *d) Forgalmi érték* oszlopban az értékesített fedezeti lakóingatlan lakáshitel-szerződésében meghatározott, ilyen szerződési feltétel hiányában a hitelfolyósításkori forgalmi értékét kell szerepeltetni.

Az *e)* oszlopban az ingatlan értékesítését megelőző utolsó fedezeti értékét kell megadni. Bírósági végrehajtási eljárásban a Vht. 140. §-a szerinti, bírósági végrehajtáson kívüli értékesítés esetén a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésének és a kielégítési jog gyakorlása felfüggesztésének és korlátozásának részletes eljárási szabályairól szóló 66/2014. (III. 13.) Korm. rendelet 6. § (2) bekezdés a) pontja szerinti becsértéket kell feltüntetni. Egyéb esetekben (NET általi megvásárlás, adós általi értékesítés) az adatszolgáltató által megállapított utolsó hitelbiztosítéki értéket kell szerepeltetni.

Az *f)* oszlop az értékesített fedezeti lakóingatlan alapterületét (m2) tartalmazza. Csak a lakóház területét kérjük szerepeltetni a telek alapterülete nélkül.

A *g) Kényszerértékesítésre kijelölhetővé válás (90 napos késedelembe esés) időpontja* oszlopban azt a dátumot kell megadni, amely időpontban a lakóingatlant terhelő kölcsönügylet(ek) tekintetében az adós több mint 90 napos késedelembe esett. Abban az esetben, ha az adós többször esik 90 napos késedelembe (például a hiteladós fizetőképessége átmenetileg megjavul, majd ismét leromlik), az értékesítést megelőző utolsó 90 napos késedelembe esés időpontját kell feltüntetni. Az oszlop akkor is töltendő, ha a hitelező az ingatlant nem jelölte ki kényszerértékesítésre (pl. azt a NET vásárolta meg, vagy az adós saját maga értékesítette).

A *h)* oszlopban kell „1” vagy „0” kóddal jelölni, hogy az intézmény a lakóingatlant kényszerértékesítésre kijelölte-e. (Igen=1, Nem=0)

Az *i) Kényszerértékesítésre kijelölés időpontja* oszlopban annak a negyedévnek az 1. napját kell feltüntetni, amelyben a lakóingatlant kényszerértékesítésre kijelölték. A kényszerértékesítésre ki nem jelölt lakóingatlanok esetében az oszlop értelemszerűen nem töltendő.

A *j)* oszlopban kell „1”, „2” vagy „3” kóddal jelölni, hogy a lakóingatlant bírósági eljáráson kívül a *hitelező*, végrehajtási eljárás keretében a *végrehajtó*, vagy az *adós* saját maga értékesítette.

(Hitelező=1, Végrehajtó=2, Adós=3)

Ha az ingatlant a NET vásárolta meg, akkor a cellában a „3” kód szerepeltetendő.

A *k)* oszlopban „1” kóddal kell jelölni, ha a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény alapján a lakóingatlant a NET vásárolta meg. Ellenkező esetben a „0” kódot kell feltüntetni.

(Igen=1, Nem=0)

Az *l) Értékesítés időpontja* oszlopban az adásvételi szerződés, ennek hiányában a jogerős árverési jegyzőkönyv dátumát kell szerepeltetni.

(Tekintettel arra, hogy az értékesített ingatlant abban a negyedéves jelentésben kell jelenteni, amikor a vételár ténylegesen kifizetésre került, azaz a pénzügyi teljesítés megtörtént, az itt szereplő dátum megelőzheti a tárgynegyedévet.)

Az *m)* oszlopban kell megadni az adatszolgáltató azon kölcsönügyleteinek számát, amely(ek) mögött az ingatlan fedezetként szerepelt.

Az *n)* oszlopban az adatszolgáltató azon kölcsönügyleteinek az adós 90 napos késedelembe eséskori összes tőkekövetelését kell feltüntetni, amelyek mögött az értékesített lakóingatlan fedezetként szolgált.

Az *o)* oszlopban azon ügyletekből eredő, az értékesítés időpontjában (adásvételi szerződés megkötése vagy árverési jegyzőkönyv dátuma) fennálló *teljes tartozást* kell feltüntetni, amelyek fedezeteként az értékesített lakóingatlan szolgált.

Az *o1)* oszlop ebből kiemelten tartalmazza a *tőketartozást*, az *o2)* oszlop pedig az összes olyan *kamat- és kamatjellegű* *követelést*, amelyet a hitelező a tőketörlesztésen felül az adóstól követel (pl. rendes kamat, késedelmi kamat, kezelési költség).

Az *o3)* oszlopban szerepeltetendő a nem szerződésszerű magatartás miatt felszámított, az adós által még *meg nem fizetett*, rendkívüli jellegű követelések összege (pl. felszólítás díja, monitoring díj, eljárási díj, ügyvédi díj, ügyfélmegkeresés díja, hátralékkezelési díj stb.).

A nem szerződésszerű magatartás miatt az utolsó késedelembe esés óta felszámított és az adós által *megfizetett* rendkívüli jellegű banki költségek összegét azon kölcsönügyletek után, amelyeknek az értékesített lakóingatlan fedezetül szolgált, a *p)* oszlop tartalmazza (pl. felszólító levél díja, monitoring díj, eljárási díj, ügyvédi díj, ügyfélmegkeresés díja, hátralékkezelési díj stb.). Utolsó késedelembe esés alatt a legutolsó 1 napos késedelembe esés értendő.

A *q)* oszlopban szerepeltetendő az értékesítés időpontjában (adásvételi szerződés megkötése vagy árverési jegyzőkönyv dátuma) fennálló értékvesztés állomány összege azon kölcsönügyletek után, amelyeknek az értékesített lakóingatlan fedezetéül szolgált.

Az *r) Fedezeti lakóingatlan realizált eladási ára* oszlopban az adásvételi szerződésben szereplő bruttó vételárat, végrehajtási eljárás esetén a bruttó árverési vételárat kell megadni.

Az *r1)* oszlopban az eladási árból a végrehajtási, értékesítési költségekkel és más hitelezőket megillető összeggel csökkentett, az intézményhez befolyó részt kell megjeleníteni.

Az *r2)* oszlopban kell szerepeltetni a többi követeléstulajdonos (pl. más hitelező, közműszolgáltató) részesedését az eladási árból.

Az *r3)* oszlop tartalmazza az értékesítés kapcsán az eladási ár terhére harmadik félnek kifizetett költségek összegét (pl. végrehajtási költség, ingatlanközvetítői díj).

Az *r4)* oszlopban kell megjeleníteni az értékesített lakóingatlan tulajdonosainak részesedését az eladási árból.

*Amennyiben az adós általi értékesítés esetén az adatszolgáltatónak a vételár felosztására vonatkozóan nem áll rendelkezésére minden adat, az adott cella üresen maradhat.*

Az *s)* oszlopban kell feltüntetni az értékesítést követően az adatszolgáltatónak az adóssal szemben fennmaradó követeléseinek összegét azon kölcsönügyletek alapján, amelyeknek az értékesített ingatlan fedezetéül szolgált.

Ha a fedezet értékesítését követően a fennmaradó követelés mellett az adós további ingatlanfedezettel rendelkezik, akkor a kölcsönügylet(ek) kapcsán fedezetként még értékesíthető további ingatlan(ok) utolsó fedezeti értéke (becsértéke, ennek hiányában hitelbiztosítéki értéke) a *t)* oszlopban szerepeltetendő.

Módosító jelentés esetében a *z)* oszlopban „M” betűvel kell megjelölni a tábla javítás miatt módosuló minden sorát.

**A tábla sorai**

Az ismétlősorokban az adatokat tételesen, az L60001 sortól kezdődően, a megyekódoknak megfelelő sorrendben kell szerepeltetni.