

MIT MÉRLEGELJEN, HA NEHÉZ HELYZETBEN VAN? LEHETŐSÉGEK, AMELYEKET ÉRDEMES ÁTGONDOLNI!



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. 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.

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 szerződéskötéskori 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. MAGÁNCSD

KINEK LEHET MEGFELELŐ MEGOLDÁS?

Magánszemélyeknek,
Egyéni vállalkozóknak,
Őstermelőknek, ha

- van valamennyi vagyonuk,
- rendszeres jövedelemmel rendelkeznek,
- a kérelem benyújtásától kezdve képesek fizetni a **minimális törlesztőrészletet a főhitelezőnek**, ami legalább a zálogjoggal terhelt ingatlan folyósításkori forgalmi értéke 7,8%-a egy tizenketted részének megfelelő havi összeg (ettől az egyezségben el lehet térni),
- meg szeretnék tartani lakóingatlanukat és ehhez a **jelzáloghitelezője hozzájárul**,

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.**

- **hajlandóak és képesek 5-7 évig** a hitelezőkkel és a Családi Csódvédelmi 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

- késelemre vagy nem teljesítésre hivatkozva **legalább egy hitelező már felmondtá, vagy lejárttá tette a hitelszerződést**, vagy
- késelemre 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 között** 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 lízingszerződések esetében **2016. március 1-ig**,
- 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 lízingszerződések esetében is **2016. március 1-ig**,
- 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 árurol van szó. Ebben az esetben a befolyt vételárat a családi vagyongazdálkodó további intézkedéséig a végrehajtói letéti számlán kell elhelyezni.

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.**
- **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 tisztségviselője, 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 **korlátozott tagi felelősségével visszaélt** és helytállási kötelezettségének nem tett eleget, vagy mint **vezető tisztségviselőnek 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.

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.

Mi az eljárás lényege?

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

Az adósságrendezési eljárás

- a **részvevők 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 vagyoneértékesítési, 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 adósságrendezési kötelezettség teljesítéséhez.

Ezt **kérésre**, a központi költségvetés biztosíthatja az adósok számára. A feltételekről 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.**

Kézirat lezárva: 2015. november 20.