

## 1997. évi XXX. törvény

### a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről<sup>1</sup>

Az Országgyűlés a gazdasági növekedéshez szükséges hosszú lejáratú kölcsönnyújtás lehetőségének javítása érdekében a következő törvényt alkotja:

#### I. Rész

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK<sup>2</sup>

**1. §<sup>3</sup>** E törvény rendelkezéseit kell alkalmazni a Magyarországon alapított és működő jelzálog-hitelintézetre, valamint a jelzáloglevélre.

**1/A. §<sup>4</sup>** E törvényben, valamint az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályok vonatkozásában

1. *automatikus futamidő-rövidülés*: olyan helyzet, amikor a jelzálog-hitelintézet fizetéseképtelensége vagy szanálása esetén a jelzáloglevél automatikusan azonnal esedékessé és kifizethetővé válik, és emiatt a jelzáloglevél-tulajdonosoknak az eredeti lejáratú időpontnál korábbi visszafizetésre keletkezik végrehajtható követelése;

2. *biztosítésközök*: a fedezeti eszközöket biztosító ingatlanok és kitettségek formájában fennálló eszközök;

3. *EGT-állam*: az Európai Unió tagállama és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más állam;

4. *elkülönítés*: a fedezeti eszközök jelzálog-hitelintézet által történő beazonosítása és a jelzáloglevél-tulajdonosok és a származtatott (derivatív) ügylet szerződött partnereinek nem minősülő hitelezők törvényes hatókörén kívül helyezése;

5. *fedezeti eszközök*: a fedezeti halmazba felvett eszközök;

6. *fedezeti gondnok*: a jelzáloglevél-program folyamatos és megbízható működtetése érdekében a jelzálog-hitelintézet a pénzügyi közvetítőrendszer egyes szereplőinek biztonságát erősítő intézményrendszer továbbfejlesztéséről szóló törvény szerinti fizetéseképtelenségének, várható fizetéseképtelenségének megállapítása, felszámolási eljárás megindítása vagy a jelzálog-hitelintézet megfelelő működését fenyegető komoly veszély esetén a jelzálog-hitelintézethez kirendelt személy;

7. *fedezeti halmaz*: olyan eszközök egyértelműen meghatározott csoportja, amelyek a jelzáloglevelekhez kapcsolódó fizetési kötelezettségek biztosítékát alkotják, és amelyeket elkülönítenek a jelzálogleveleket kibocsátó jelzálog-hitelintézet egyéb eszközeitől;

8. *hitelbiztosítéki érték*: az ingatlan a hitelintézetekre vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló, 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet) 4. cikk (1) bekezdés 74. pontjában meghatározott hitelbiztosítéki értéke;

9. *jelzáloglevél*: e törvény rendelkezéseinek megfelelően jelzálog-hitelintézet által kibocsátott olyan fedezett kötvény, amelyet biztosító fedezeti eszközöket a jelzáloglevél-tulajdonosok elsőbbségi hitelezőként közvetlenül igénybe vehetnek;

<sup>1</sup> Kihirdetve: 1997. V. 8.

<sup>2</sup> Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 1. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

<sup>3</sup> Módosította: 2011. évi CCI. törvény 137. § a).

<sup>4</sup> Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 2. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

10. *jelzáloglevél program*: a jelzálog-hitelintézetnek adott engedéllyel összhangban a jogszabályoknak és a szerződéses feltételeknek megfelelő jelzáloglevél kibocsátás strukturális jellemzői;

11. *különleges felügyelet*: a jelzáloglevél programok felügyelete, amely biztosítja a jelzáloglevél kibocsátására alkalmazandó követelményeknek való megfelelést és az ilyen követelmények érvényesítését;

12. *meghosszabbítható lejárat szerkezet*: olyan lehetőség, amely az e törvényben meghatározott feltételek bekövetkezése esetén lehetővé teszi a jelzáloglevelek tervezett lejáratának előre meghatározott időszakokkal történő meghosszabbítását;

13. *nettó likviditáskiáramlás*: egy adott napon esedékessé váló valamennyi fizetésiáramlás - ideértve a tőketörlesztést és a kamatfizetést, valamint a jelzáloglevél program származtatott ügyleteiből eredő kifizetéseket -, csökkentve az ugyanazon a napon a fedezeti eszközökhöz kapcsolódó követelések alapján esedékessé váló pénzbeáramlásokkal;

14. *pótfedezet*: a rendes fedezettől eltérő olyan eszközök, amelyek hozzájárulnak a fedezeti követelmények teljesítéséhez;

15. *rendes fedezet*: azok az elsődleges fedezeti eszközök, amelyek meghatározzák a fedezeti halmaz jellegét;

16. *túlfedezet*: a biztosítékok jogszabályi, szerződéses vagy önkéntes teljes szintje, amely meghaladja a 14. § (1)-(16) bekezdésében előírt fedezeti követelményeket;

17. *szanálás*: a pénzügyi közvetítőrendszer egyes szereplőinek biztonságát erősítő intézményrendszer továbbfejlesztéséről szóló törvényben meghatározott egy vagy több szanálási cél elérése érdekében szanálási eszköz alkalmazása;

18. *szanálási hatóság*: a szanálási feladatkörében eljáró Magyar Nemzeti Bank, valamint a szanálási feladatkörében eljáró Magyar Nemzeti Bank által alkalmazható szanálási intézkedéseknek megfelelő intézkedés alkalmazására feljogosított más EGT-állam hatósága.

## II. Rész

### JELZÁLOG-HITELINTÉZET

#### A jelzálog-hitelintézet alapítása

**2. § (1)** A jelzálog-hitelintézet szakosított hitelintézet.

(2)<sup>1</sup> A jelzálog-hitelintézet alapítására, működésére, felügyeletére a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény (a továbbiakban: Hpt.), a jelzálog-hitelintézet befektetési szolgáltatási tevékenységére és befektetési szolgáltatási tevékenységet kiegészítő szolgáltatására a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény rendelkezéseit az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(3)<sup>2</sup> Jelzálog-hitelintézet legalább hárommilliárd forint induló tőkével alapítható, melyet pénzben kell befizetni.

(4)<sup>3</sup>

(5) Jelzálog-hitelintézet nem köteles csatlakozni az Országos Betétbiztosítási Alaphoz.

1 Megállapította: 2007. évi CXXXVIII. törvény 187. § (1). Módosította: 2013. évi CCXXXVI. törvény 22. § a).

2 Módosította: 2009. évi LXXXV. törvény 98. §.

3 Hatályon kívül helyezte: 2006. évi CXII. törvény 22. § (4). Hatálytalan: 2007. I. 1-től.

## A jelzálog-hitelintézet fogalma, tevékenységi köre

**3. §** (1)<sup>1</sup> Jelzálog-hitelintézet pénzkölcsönt nyújt Magyarország vagy másik EGT-állam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog, ideértve az önálló zálogjogként alapított, átalakításos önálló zálogjoggá átalakított, valamint a különvált jelzálogjogot is (a továbbiakban együtt: jelzálogjog) fedezete mellett, amelyhez forrásait alapvetően jelzáloglevél kibocsátásával gyűjti.

(2) Jelzálog-hitelintézet kizárólag az alábbi pénzügyi szolgáltatási, befektetési szolgáltatási, illetve kiegészítő befektetési szolgáltatási tevékenységeket végzi:

a) visszafizetendő pénzeszköz nyilvánosságtól történő elfogadása, ide nem értve a betét gyűjtését;

b)<sup>2</sup> pénzkölcsön nyújtása Magyarország vagy másik EGT-állam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett (a továbbiakban: jelzáloghitel);

c) jelzálogjog kikötése nélküli kölcsönök nyújtása állami készfizető kezességvállalás esetén;

d)<sup>3</sup> kezesség és garancia vállalása, valamint egyéb bankári kötelezettség vállalása (a továbbiakban együtt: bankári kötelezettség);

e)<sup>4</sup> letéti szolgáltatás;

f) saját kibocsátású értékpapírhoz kapcsolódóan értékpapír-letétkezelés és az ehhez kapcsolódó szolgáltatás;

g) saját kibocsátású értékpapírhoz kapcsolódóan értékpapír letéti őrzés;

h) saját kibocsátású értékpapírhoz kapcsolódóan értékpapír-számla vezetés;

i) saját kibocsátású értékpapírhoz kapcsolódóan ügyfélszámla vezetés;

j) saját kibocsátású jelzáloglevél, kötvény, továbbá letéti jegy forgalomba hozatalának szervezése és az ehhez kapcsolódó szolgáltatás nyújtása.

(3)<sup>5</sup> Amennyiben jelzáloghitel nyújtásához kapcsolódóan, azzal egyidejűleg jogszabályon alapuló állami készfizető kezességvállalás biztosítéka mellett további hitel nyújtása történik (a továbbiakban ezen hitelrész: kapcsolódó kölcsönrész), úgy az 5. § (1) bekezdésében, a 6. §-ban, a 7. §-ban és a 8. § (3)-(4) bekezdésében a jelzáloghitelre vonatkozó szabályokat a teljes kölcsönre kell alkalmazni azzal, hogy a kapcsolódó kölcsönrészre a fedezetül kikötött jelzálogjog nem terjedhet ki.

(4)<sup>6</sup>

(5)<sup>7</sup> A jelzálog-hitelintézet a (2) bekezdésben meghatározott pénzügyi, befektetési, illetve kiegészítő befektetési szolgáltatáson kívül üzletszerűen kizárólag ingatlanok forgalmi és hitelbiztosítéki értékének meghatározását végezheti.

(6)-(9)<sup>8</sup>

(10)<sup>9</sup> Jelzálog-hitelintézet kizárólag kockázatkezelési célból jogosult fedezeti célú származtatott (derivatív) ügyletek megkötésére, amelyeket el kell különíteni és megfelelően dokumentálni kell. A származtatott (derivatív) ügyletek volumenét a kockázat csökkenése esetén csökkenteni kell, a kockázat megszűnése esetén pedig zárnunk kell az ügyleteket.

(11)<sup>10</sup> A jelzálog-hitelintézet külön szabályzatban határozza meg a származtatott (derivatív) ügyletek

1 Megállapította: 2013. évi CCLII. törvény 146. § (1). Módosította: 2016. évi LIII. törvény 22. § a), 2021. évi LVIII. törvény 21. § a).

2 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 1. § (2). Módosította: 2021. évi LVIII. törvény 21. § b).

3 Megállapította: 2013. évi CCLII. törvény 146. § (2). Hatályos: 2014. III. 15-től.

4 Megállapította: 2004. évi XLVIII. törvény 23. § (1). Hatályos: 2004. VI. 10-től.

5 Beiktatta: 2003. évi CXVI. törvény 95. § (1). Hatályos: 2004. I. 1-től.

6 Hatályon kívül helyezte: 2021. évi LVIII. törvény 22. § a). Hatálytalan: 2022. VII. 8-tól.

7 Megállapította: 2009. évi LVI. törvény 162. §. Hatályos: 2009. X. 1-től. Ezt követően indult és megismételt eljárásokban kell alkalmazni.

8 Hatályon kívül helyezte: 2009. évi LVI. törvény 164. §. Hatálytalan: 2009. X. 1-től.

9 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 3. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

10 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 3. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

- a) partnereire vonatkozó alkalmassági feltételeket, azaz, hogy ezen ügyletek mely partnerekkel köthetők meg, valamint
- b) megkötése esetén alkalmazandó dokumentumokat.

**3/A. §1 (1)<sup>2</sup>** A jelzálog-hitelintézet Magyarországon kívüli EGT-állam területén lévő ingatlanfedezet mellett akkor nyújthat pénzkölcsönt (a továbbiakban: EGT-jelzáloghitel), illetve vásárolhat meg, előlegezhet meg és számíthat le jelzáloghitelt (a továbbiakban: EGT-jelzáloghitel-vásárlás), ha a fedezetként szolgáló ingatlant a jelzálog-hitelintézet javára alapított olyan jelzálogjog terheli, amely a zálogjogosult részére a magyar jog szerinti jelzálogjoggal azonos biztonságot nyújt. Az EGT-állam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog különösen akkor nyújt a magyar jog szerinti jelzálogjoggal azonos biztonságot, ha

- a) a jelzálogjog közhiteles nyilvántartásba bejegyzésre kerül, és
- b) a jelzálog-hitelintézet a javára bejegyzett jelzálogjog alapján a zálogtárgyból mind a bírósági végrehajtás, mind pedig felszámolási vagy egyéb fizetésképtelenségi eljárás esetén más követeléseket megelőzően kereshet kielégítést.

(2) Az EGT-jelzáloghitel nyújtásának, illetőleg vásárlásának további feltétele, hogy a jelzálog-hitelintézet

- a) írásos elemzése hitelt érdemlően alátámaszsa, hogy az érintett EGT-állam jelzálogjogra, bírósági végrehajtásra, valamint a felszámolási vagy egyéb fizetésképtelenségi eljárásra vonatkozó szabályozása az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelel, és

b) módszertani és leíró szabályzatot készít a érintett EGT-állam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett történő EGT-jelzáloghitel-nyújtás, illetve -vásárlás feltételeiről, továbbá

c)<sup>3</sup> benyújtsa a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletével kapcsolatos feladatkörében eljáró Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: Felügyelet) részére az a)-b) pontban megjelölt dokumentumokat, valamint a vagyonellenőr írásbeli állásfoglalását arról, hogy a módszertani és leíró szabályzatban foglaltaknak megfelelő EGT-jelzáloghitel-nyújtás és -vásárlás az (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek eleget tesz.

(3) A (2) bekezdés b) pontja szerinti szabályzat tartalmazza a jelzálog-hitelintézet által az EGT-jelzáloghitel-nyújtás, illetve -vásárlás során alkalmazni kívánt szerződéses feltételek részletes bemutatását, a fedezetül szolgáló ingatlanok hitelbiztosítéki értéke megállapításának módját, a hitelezési folyamat bemutatását, továbbá a fedezetül kikötött jelzálogjog rendelkezésre állása ellenőrzésének, valamint a jelzálogjog érvényesítésének módját.

(4)<sup>4</sup> A jelzálog-hitelintézet az érintett EGT-állam területén lévő ingatlanfedezet mellett történő jelzáloghitel-nyújtást, illetve -vásárlást a (2) bekezdés szerinti dokumentumok Felügyelethez történő beérkezésétől számított egy hónap elteltével kezdheti meg, ha a Felügyelet nem emel kifogást.

(5)<sup>5</sup> A jelzálog-hitelintézet köteles folyamatosan figyelemmel kísérni az érintett EGT-állam jogrendjének változását. A hitelezést érintő lényeges változásról a jelzálog-hitelintézet a Felügyeletet és a vagyonellenőrt haladéktalanul köteles tájékoztatni.

(6) Ha az EGT-állam jogrendjének változása miatt a módszertani és leíró szabályzatot módosítani kell, a szabályzat módosítására a (2)-(4) bekezdésben foglaltak értelemszerűen irányadók.

(7) A teljes hitelállományban az EGT-jelzáloghitelek aránya nem lehet több 15%-nál.

1 Beiktatta: 2006. évi CXII. törvény 2. §. Hatályos: 2007. I. 1-től.

2 Megállapította: 2013. évi CXLIII. törvény 36. §. Hatályos: 2013. X. 1-től.

3 Megállapította: 2007. évi LI. törvény 82. § (4). Módosította: 2013. évi CXLIII. törvény 38. § a), 2021. évi LVIII. törvény 21. § c).

4 Módosította: 2013. évi CXLIII. törvény 38. § a), b), 2021. évi LVIII. törvény 21. § d), e).

5 Módosította: 2013. évi CXLIII. törvény 38. § c), 2021. évi LVIII. törvény 21. § f).

**4. §** (1) Jelzálog-hitelintézet bankári kötelezettséget csak ingatlan fedezet kikötése mellett és kizárólag azon ügyfele részére vállalhat, akinek (amelynek) jelzáloghitelt nyújtott.

(2)<sup>1</sup>

(3)<sup>2</sup> Jelzálog-hitelintézet letéti szolgáltatást kizárólag azon ügyfele részére végezhet, akinek (amelynek) jelzáloghitelt nyújtott.

### Jelzáloghitelezés

**5. §** (1)<sup>3</sup> A teljes hitelállományban a kölcsönszerződések megkötésekor, a jelzáloghitelek megvásárlásakor, a különvált jelzálogjog fedezete mellett történő pénzkölcsönnyújtáskor (a továbbiakban: refinanszírozási jelzáloghitel), valamint az önálló és átalakításos önálló zálogjog (a továbbiakban együtt: önálló zálogjog) megvásárlásának időpontjában a legalább ötéves futamidejű jelzálog-hitelintézeti követelések aránya nem lehet kevesebb nyolcvan százaléknál.

(2)<sup>4</sup>

(3)<sup>5</sup> A jelzáloghitelek közül, a refinanszírozási jelzáloghitelek közül, valamint az önálló zálogjog visszavásárlásából eredő, továbbá a különvált zálogjog átruházásával biztosított tőkekövetelések állományának mértéke - ide nem értve a kapcsolódó kölcsönrészből eredő tőkeköveteléseket, továbbá a visszavásárlási vételár, valamint a refinanszírozási jelzáloghitel kapcsolódó kölcsönrészeire eső összegét - nem haladhatja meg a fedezetül szolgáló ingatlanok együttes hitelbiztosítéki értékének hetven százalékát.

(4)<sup>6</sup> A hitelbiztosítéki érték megállapításának módszertani elveit jogszabály határozza meg. Ennek alapján a jelzálog-hitelintézet értékmegállapítási szabályzatot készít, amelyet a Felügyelet hagy jóvá.

(5)<sup>7</sup> A jelzáloghitel fedezetül szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki értékét megállapító értékbecslő olyan, a hitellel kapcsolatos döntéshozatali folyamattól független személy lehet, aki rendelkezik ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői szakképesítéssel. Az értékbecslő a hitelbiztosítéki érték megállapítása során nem vehet figyelembe spekulatív elemeket és az értékbecslést átlátható és egyértelmű módon dokumentálja.

(6)<sup>8</sup> A fedezeti halmazba történő felvételkor a jelzálog-hitelintézet a fedezetül lekötött ingatlanok az aktuális hitelbiztosítéki értékét veszi figyelembe.

(7)<sup>9</sup> A jelzálog-hitelintézet jelzálogjog és a hozzá kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére, módosítására vagy törlésére irányuló kérelem tárgyában az ingatlanügyi hatóság soron kívül, nyolc napon belül dönt.

(8)<sup>10</sup> Azon jelzáloghitelek esetén, amelyek nem felelnek meg az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 129. cikk (1)-(3) bekezdésében foglalt követelményeknek, a fedezeti halmazba történő felvétel előtt a jelzálog-hitelintézetnek értékelnie kell a követelések végrehajthatóságát és a fedezeti eszközök értékesítésének lehetőségét.

1 Hatályon kívül helyezte: 2009. évi CL. törvény 169. § (11). Hatálytalan: 2010. III. 1-től.

2 Beiktatta: 2004. évi XLVIII. törvény 24. §. Hatályos: 2004. VI. 10-től.

3 Megállapította: 2013. évi CCLII. törvény 146. § (3). Módosította: 2016. évi LIII. törvény 22. § b).

4 Hatályon kívül helyezte: 2016. évi LIII. törvény 23. §. Hatálytalan: 2016. VII. 1-től.

5 Megállapította: 2013. évi CCLII. törvény 146. § (3). Hatályos: 2014. III. 15-től.

6 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 4. § (3). Módosította: 2013. évi CXLIII. törvény 38. § a), 2021. évi LVIII. törvény 21. § e).

7 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 4. § (1). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

8 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 4. § (1). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

9 Beiktatta: 2001. évi L. törvény 57. §. Módosította: 2006. évi CIX. törvény 73. § (1) r), 2010. évi CLII. törvény 2. § (35).

10 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 4. § (2). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

(9)<sup>1</sup> A jelzálog-hitelintézetnek eljárásokat kell kialakítania annak ellenőrzésére, hogy a jelzáloghitelek fedezetéül lekötött ingatlan megfelelő biztosítással rendelkezik a kár kockázatával szemben és biztosítania kell a kárigény elkülönítését.

**6. §**<sup>2</sup> A jelzálog-hitelintézet által kötött jelzáloghitelszerződést - a kölcsönszerződés és a zálogszerződés külön okiratba foglalása esetén mindkettőt - közjegyzői okiratba kell foglalni. Elegendő azonban csupán teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalni azt a kölcsönszerződést, illetve zálogszerződést,

a) amellyel a jelzálog-hitelintézet javára kizárólag keretbiztosítéki jelzálogjogot alapítottak, vagy

b)<sup>3</sup> amelynek összes kötelezettje a kölcsön folyósításának megkezdését - szerződésmódosítás esetén a módosítás hatálybalépését - megelőzően közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalást tesz a szerződés, illetve a szerződésmódosítás szerinti kötelezettsége fennállásáról.

**7. §**<sup>4</sup> A jelzálog-hitelintézet jogosult az előtörlesztés miatt keletkező költségeinek megtérítésére. Fogyasztónak nyújtott hitel esetében az előtörlesztésre - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a fogyasztónak nyújtott hitelről szóló 2009. évi CLXII. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

**8. §** (1)<sup>5</sup> Jelzálog-hitelintézet kizárólag jelzáloghitelt, valamint kapcsolódó kölcsönrészt vásárolhat meg, előlegezhet meg (ideértve a faktoringot és a forfetírozást is), valamint számítolhat le (a továbbiakban együtt: jelzáloghitel-vásárlás).

(2)<sup>6</sup> Jelzálog-hitelintézet olyan jelzáloghitel-szerződésből vagy kapcsolódó kölcsönszerződésből eredő követelést vásárolhat meg pénzügyi intézménytől,

a)<sup>7</sup> amely szerződést Magyarország vagy EGT-állam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog biztosít és a kapcsolódó kölcsönrész nyújtása esetén figyelembe vették a 3. § (3) bekezdésében meghatározott szabályokat,

b)<sup>8</sup> amely nem minősül a nem teljesítő kitétségre és az átstrukturált követelésre vonatkozó prudenciális követelményekről szóló jogszabály szerinti nem teljesítő kitétségnek vagy átstrukturált követelésnek,

c)<sup>9</sup> amelynek fedezetéül szolgáló ingatlan hitelbiztosítéki értékét a jelzálog-hitelintézet az erre vonatkozó szabályok betartásával állapította meg, és a jelzáloghitel tőkeösszege a refinanszírozás időpontjában nem haladja meg a hitelbiztosítéki értéket, a kapcsolódó kölcsönrész tőkeösszege és kamata pedig nem haladja meg az állami készfizető kezességvállalással biztosított összeget, és

d) amely szerződéseket tartalmazó okiratok megfelelnek a 6. §-ban foglalt követelményeknek függetlenül attól, hogy a 6. § b) pontja szerinti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot a kölcsön folyósítása előtt vagy azt követően tették.

(3)<sup>10</sup> Ha a felek a jelzáloghitel-vásárlásról szóló szerződésben másként nem állapodnak meg, úgy a jelzáloghitel-vásárlással az ennek tárgyát képező, illetve az ezt biztosító szerződéses jogviszonyból származó és az eladó pénzügyi intézményt megillető valamennyi jog átszáll a jelzálog-hitelintézetre.

1 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 4. § (2). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

2 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 5. §. Hatályos: 2007. I. 1-től. Ezt megelőzően megkötött jelzáloghitel szerződések módosítása esetén is alkalmazni kell.

3 Megállapította: 2016. évi LIII. törvény 19. §. Hatályos: 2016. VII. 1-től.

4 Megállapította: 2011. évi CXXI. törvény 5. §. Hatályos: 2011. IX. 29-től.

5 Megállapította: 2003. évi CXVI. törvény 95. § (2). Hatályos: 2004. I. 1-től.

6 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 6. § (1). Módosította: 2021. évi LVIII. törvény 22. § b).

7 Megállapította: 2016. évi LIII. törvény 20. § (1). Hatályos: 2016. VII. 1-től.

8 Megállapította: 2017. évi LXIX. törvény 4. § (1). Módosította: 2021. évi LVIII. törvény 22. § c).

9 Módosította: 2016. évi LIII. törvény 22. § c).

10 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 6. § (2). Módosította: 2021. évi LVIII. törvény 22. § d).

(4)<sup>1</sup> Jelzálog-hitelintézet olyan Magyarország területén lévő ingatlanon alapított önálló zálogjogot vásárolhat meg,

a)<sup>2</sup> amelyet az eladó hitelintézet jelzáloghitel biztosítékeként a (2) bekezdésben meghatározott valamennyi egyéb feltételnek megfelelően alapított vagy ilyené átalakított, és

b) amelyet az eladó hitelintézet - az eladással egyidejűleg - részletvétel keretében vagy halasztott fizetés mellett azzal a feltétellel vásárol vissza, hogy a jelzálogjog a visszavásárló hitelintézetre a teljes vételár megfizetése napján száll át.

(5)<sup>3</sup> A jelzálog-hitelintézet (4) bekezdés b) pontja szerinti vételár-követelése (a továbbiakban: visszavásárlási vételár) nem haladhatja meg az önálló zálogjoggal biztosított jelzáloghitelből és a kapcsolódó kölcsönrészből még fennálló követelés mértékét.

(5a)<sup>4</sup> Magyarország területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjognak a jelzálog-hitelintézetre történő átruházásával létrejött különvált zálogjog fedezete mellett a jelzálog-hitelintézet akkor nyújthat refinanszírozási jelzáloghitelt hitelintézetnek, ha

a) a jelzálog-hitelintézetnek a refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelése a hitelintézettel szemben a refinanszírozási jelzáloghitel futamideje alatt nem haladja meg a különvált zálogjoggal biztosított jelzáloghitelből és a kapcsolódó kölcsönrészből (a továbbiakban a különvált zálogjoggal biztosított jelzáloghitel és a kapcsolódó kölcsönrész együtt: eredeti jelzáloghitel) még fennálló követelés mértékét,

b) a hitelintézet a refinanszírozási jelzáloghitel nyújtását megelőzően kötelezettséget vállal, hogy az eredeti jelzáloghitel elő- vagy végtörlesztése esetén a refinanszírozási jelzáloghitelt ugyanolyan mértékben haladéktalanul elő- vagy végtörleszti,

c)<sup>5</sup> a kapcsolódó kölcsönrész nyújtása esetén figyelembe vették a 3. § (3) bekezdésében meghatározott szabályokat,

d)<sup>6</sup> az eredeti jelzáloghitelből eredő követelés az azt biztosító jelzálogjogot átruházó hitelintézet könyvvizsgálója szerint nem minősül a nem teljesítő kitétségre és az átstrukturált követelésre vonatkozó prudenciális követelményekről szóló jogszabály szerinti nem teljesítő kitétségnak vagy átstrukturált követelésnek,

e)<sup>7</sup> az eredeti jelzáloghitel fedezetéül szolgáló ingatlan vagy ingatlanok hitelbiztosítéki értékét a refinanszírozási jelzáloghitelt nyújtó jelzálog-hitelintézet az erre vonatkozó szabályok betartásával állapította meg, és az eredeti jelzáloghitel a refinanszírozás időpontjában nem haladja meg a jelzálog-hitelintézetre átruházott különvált zálogjoggal terhelt ingatlan vagy ingatlanok hitelbiztosítéki értékét, a kapcsolódó kölcsönrész tőkeösszege és kamata pedig nem haladja meg az állami készfizető kezességvállalással biztosított összeget, és

f) az eredeti jelzáloghitelre vonatkozó szerződéseket tartalmazó okiratok megfelelnek a 6. §-ban foglalt követelményeknek, függetlenül attól, hogy a 6. § b) pontja szerinti egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot a kölcsön folyósítása előtt vagy azt követően tették.

1 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 6. § (3). Hatályos: 2007. I. 1-től.

2 Megállapította: 2016. évi LIII. törvény 20. § (2). Hatályos: 2016. X. 1-től.

3 Megállapította: 2010. évi CLIX. törvény 91. §. Hatályos: 2011. I. 1-től.

4 Beiktatta: 2013. évi CCLII. törvény 146. § (4). Hatályos: 2014. III. 15-től.

5 Megállapította: 2016. évi LIII. törvény 20. § (3). Hatályos: 2016. VII. 1-től.

6 Megállapította: 2017. évi LXIX. törvény 4. § (2). Hatályos: 2017. VII. 1-től.

7 Módosította: 2016. évi LIII. törvény 22. § d).

(6)<sup>1</sup> Ha a visszavásárló, illetve a refinanszírozási jelzáloghitelt felvevő hitelintézet a jelzálog-hitelintézettel megkötött visszavásárlási- vagy kölcsönszerződésből, vagy szerződésekből eredő bármely fizetési kötelezettségét megszegi, továbbá, ha a Felügyelet a hitelintézet felszámolását kezdeményezte, a felszámolás iránti kérelem bírósághoz történő benyújtásának napjával valamennyi visszavásárlási szerződéssel érintett, önálló zálogjoggal biztosított jelzáloghitel és kapcsolódó kölcsönrész, továbbá valamennyi eredeti jelzáloghitel a (3) bekezdés szerinti jogkövetkezéssel a jelzálog-hitelintézetet illeti meg, amely - törvényi engedményesként - e ténnyől maga is jogosult a kötelezettet az engedményezőnek a Polgári Törvénykönyv szerinti értesítési kötelezettsége hatályával tájékoztatni. Ebben az esetben a jelzálog-hitelintézet az elszámolás során csak a visszavásárlási vételárnak azt a részét köteles a hitelintézetnek kiadni, amellyel az - a visszavásárlási vételár eddig törlesztett és a jelzáloghitelintézetet megillető jelzáloghitel, illetve az abból még fennálló, a hitelintézet könyvvizsgálója által jóváhagyott, elszámolt értékvesztéssel csökkentett követelés együttes összegét figyelembe véve - többet teljesített. A törvényi engedményezés alapján átszállt eredeti jelzáloghitelek esetében a jelzálog-hitelintézet kiadja a hitelintézetnek az eredeti jelzáloghitel alapján fennálló, a hitelintézet által elszámolt értékvesztéssel korrigált és könyvvizsgáló által jóváhagyott, összesített tőkekövetelés azon részét, amellyel az eredeti jelzáloghitelek alapján fennálló összesített tőkekövetelés a refinanszírozási jelzáloghitelek alapján fennálló tőkekövetelés összegét meghaladja.

#### Befektetések korlátozása

**9. §** (1)<sup>2</sup> Jelzálog-hitelintézet közvetlen tulajdoni részesedést - más hitelintézet, biztosító részvénytársaság, befektetési alapkezelő, befektetési vállalkozás, illetve járulékos vállalkozás kivételével - csak olyan gazdasági társaságban szerezhethet, illetve tarthat meg, amely ingatlanok kezelésével, hasznosításával, értékesítésével összefüggő tevékenységet végez.

(2) Az (1) bekezdés szerinti, tevékenységi korlátozás alá eső gazdasági társaságban szerzett összes befektetés nem haladhatja meg a jelzálog-hitelintézet szavatoló tőkéjének tíz százalékát.

(3) A (2) bekezdés szerinti korlátozásnál nem kell figyelembe venni a jelzálog-hitelintézet tulajdonába csak átmenetileg, a szerzés időpontjától számított legfeljebb hároméves időtartamra, felszámolás vagy végrehajtás következtében került - elkülönítetten nyilvántartott és elkülönítetten kezelt, rendszeresen minősített - tulajdoni hányadokat.

#### Ingatlanbefektetések korlátozása

**10. §** (1) Jelzálog-hitelintézet összes ingatlanba történő befektetése nem haladhatja meg a szavatoló tőkéje öt százalékát, ide nem értve a közvetlen banküzemi célt szolgáló és a (2) bekezdésben foglaltak szerint szerzett ingatlanokat.

(2)<sup>3</sup> Jelzálog-hitelintézet a szavatolótőkéje öt százalékát meghaladó mértékben ingatlanokat - a közvetlen banküzemi célt szolgáló ingatlanokon kívül - kizárólag

a) a pénzügyi szolgáltatásból származó veszteség mérséklése, illetve elhárítása érdekében hitelingatlan csereügylet, továbbá

b) az adósa ellen indított felszámolási vagy végrehajtási eljárás során szerezhethet.

1 Megállapította: 2013. évi CCLII. törvény 146. § (5). Módosította: 2021. évi LVIII. törvény 21. § e).

2 Megállapította: 2016. évi LIII. törvény 21. §. Hatályos: 2016. VII. 1-től.

3 Megállapította: 2013. évi LXXXVI. törvény 67. §. Hatályos: 2013. VI. 29-től.



(3)<sup>1</sup> A (2) bekezdésben meghatározott módon megszerzett ingatlanokat hat éven belül nyilvános árverésen el kell idegeníteni.

(4)<sup>2</sup> A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülő ingatlan a jelzálog-hitelintézet tulajdonába csak átmenetileg, a szerzés időpontjától számított legfeljebb egy éves időtartamra, felszámolási vagy végrehajtási eljárás útján kerülhet.

(5)<sup>3</sup> Ha a jelzálog-hitelintézet a tulajdonába került földet a szerzés időpontjától számított egy éven belül nem tudja értékesíteni, a föld az állam tulajdonába és a Nemzeti Földalapba kerül. A földalapkezelő szervezet az állam tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított 90 napon belül megfizeti a föld hitelbiztosítéki értékét a jelzálog-hitelintézet részére. E bekezdés alkalmazása szempontjából a szerzés időpontjának a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése napját követő napot kell tekinteni.

### III. Rész

## A JELZÁLOGLEVÉL

### Jelzáloglevél kibocsátásának módja, feltételei

**11. §** (1)<sup>4</sup> A jelzáloglevél kizárólag a jelzálog-hitelintézet által e törvény alapján kibocsátott névre szóló, átruházható értékpapír.

(2)<sup>5</sup> A Magyarország területén előállított jelzáloglevélre a kötvényre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(3) A jelzáloglevélnek tartalmaznia kell:

a) a jelzáloglevél elnevezését;

b) a kibocsátó megnevezését és cégszerű aláírását;

c)<sup>6</sup>

d)<sup>7</sup> a jelzáloglevél tulajdonosának megnevezését;

e) a jelzáloglevél sorozatának betűjelét, a jelzáloglevél kódját, sorszámát;

f) a jelzáloglevél névértékét;

g) a kamat mértékét, a kamatszámítás módját;

h) változó kamatozás esetén:

ha) az induló kamatláb mértékét,

hb) a kamatláb változtatásának elveit,

hc) a kamat számításának módját;

i) a jelzáloglevél lejáratát;

j) a kamatfizetés és a beváltás (törlesztés) időpontjait és mértékét;

k) az átruházásra vonatkozó esetleges korlátozást;

l) a kibocsátott sorozat össznévértékét;

m) a jelzáloglevél kibocsátásának helyét és idejét;

n) a vagyonellenőr igazolását az előírás szerinti fedezet meglétéről és annak fedezet-nyilvántartásba történt bejegyzéséről.

1 Megállapította: 2013. évi LXXXVI. törvény 67. §. Hatályos: 2013. VI. 29-től.

2 Beiktatta: 2013. évi CCXII. törvény 134. §. Hatályos: 2014. V. 1-től.

3 Beiktatta: 2013. évi CCXII. törvény 134. §. Hatályos: 2014. V. 1-től.

4 Megállapította: 2004. évi XLVIII. törvény 27. §. Hatályos: 2004. VI. 10-től.

5 Megállapította: 2013. évi CCLII. törvény 146. § (6). Hatályos: 2014. III. 15-től.

6 Hatályon kívül helyezte: 2006. évi CXII. törvény 22. § (4). Hatálytalan: 2007. I. 1-től.

7 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 8. § (2). Hatályos: 2007. I. 1-től.

(4)<sup>1</sup> Amennyiben a jelzáloglevél előállítására a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (a továbbiakban: OECD) más tagállamában kerül sor, a (3) bekezdés *d*) pontjában, a 12. § (2) bekezdésében és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban: Tpt.) 6. §-ának (3) bekezdésében foglaltakat nem kell alkalmazni. Ebben az esetben a jelzáloglevél névre szólónak minősül, ha a nyilvántartására szolgáló számla tulajdonosa egyértelműen beazonosítható. Az ekként előállított jelzáloglevél nem veszíti el jelzáloglevél-minőségét abban az esetben sem, ha az értékpapír letéti őrzési, vagy értékpapír letétkezelési tevékenység végzésére jogosult szervezetnél letétbe helyezett, összevont címletű jelzáloglevelet az alapcímletnek megfelelő egyedi értékpapírrá alakítják. Az előállítás módjára az előállítás helyének joga az irányadó.

**12. §** (1)<sup>2</sup> Egy sorozatban csak azonos jogokat megtestesítő, azonos névértékű jelzáloglevelek bocsáthatók ki. Az azonos sorozathoz tartozó jelzálogleveleket - a dematerializált formában kibocsátott jelzáloglevelek kivételével - folyamatos sorszámozással kell ellátni, és azonos formátumban kell kibocsátani. Az azonos sorozatban kibocsátott jelzáloglevelek összevont címletként is kibocsáthatók.

(2) A nyomdai úton előállított jelzáloglevélben kikötött kamat, valamint tőketörlesztési részletekről kamat- és tőketörlesztő szelvényeket kell kiállítani.

**13. §**<sup>3</sup> (1)<sup>4</sup>

(2)<sup>5</sup>

(3)<sup>6</sup> A visszavásárolt jelzálogleveleket újból forgalomba hozni nem lehet. Az ilyen jelzáloglevelek forgalomból kivontnak minősülnek és azok fedezetét a jelzálog-hitelintézet nem köteles biztosítani.

**13/A. §**<sup>7</sup> A jelzálog-hitelintézet megfelelő dokumentációs rendszerekkel és eljárásokkal rendelkezik annak érdekében, hogy a jogszabályban foglalt teljesítésére alkalmas módon tartsa nyilván a jelzáloglevél-programmal kapcsolatos ügyleteit.

#### A jelzáloglevelek fedezete

**14. §** (1)<sup>8</sup> A jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell a forgalomban levő jelzáloglevelekhez kapcsolódó valamennyi kötelezettségére kiterjedő fedezeti eszközökkel.

(1a)<sup>9</sup> Az (1) bekezdésben említett kötelezettségek a következőket foglalják magukban:

a) a forgalomban lévő jelzáloglevelek tőkeösszegének kifizetésére vonatkozó kötelezettségek,

b) a forgalomban lévő jelzáloglevelek kamatainak kifizetésére vonatkozó kötelezettségek,

c) az e törvényben meghatározott követelményeknek megfelelő származtatott (derivatív) ügyletekhez kapcsolódó kötelezettségek, és

d) a jelzáloglevél program felszámolásának várható fenntartási és igazgatási költségei, amelynek összegét a jelzálog-hitelintézet az (1c) bekezdés szerinti átalány formájában vagy a fedezetnyilvántartási szabályzatban meghatározott módszertan szerint határozza meg.

1 Megállapította: 2010. évi CLIX. törvény 92. §. Hatályos: 2011. I. 1-től.

2 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 9. §. Hatályos: 2007. I. 1-től.

3 Megállapította: 2001. évi CXX. törvény 444. § (4). Hatályos: 2002. I. 1-től.

4 Hatályon kívül helyezte: 2005. évi CLXXXVI. törvény 181. § a). Hatálytalan: 2006. I. 1-től.

5 Hatályon kívül helyezte: 2021. évi LVIII. törvény 22. § e). Hatálytalan: 2022. VII. 8-tól.

6 Beiktatta: 2004. évi XLVIII. törvény 28. §. Hatályos: 2004. VI. 10-től.

7 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 5. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

8 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 6. § (1). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

9 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 6. § (1). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

(1b)<sup>1</sup> A fedezeti követelmények teljesítését a következő fedezeti eszközök biztosítják:

a) rendes fedezet,

b) pótfedezet,

c) a b) ponthoz tartozónak nem minősülő 14/B. §-nak megfelelően tartott likvid eszközök, és

d) az e törvényben meghatározott követelményeknek megfelelő származtatott (derivatív) ügyletekhez kapcsolódó kifizetések iránti követelések.

(1c)<sup>2</sup> Az (1a) bekezdés d) pontja szerinti költségek átalány formájában is meghatározhatók, amely esetben az átalány mértéke a jelzálog-hitelintézet által kibocsátott és még forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány 1 ezreléke.

(2)<sup>3</sup> Az (1) bekezdésben meghatározott követelményt a jelzálog-hitelintézetnek oly módon kell teljesítenie, hogy

a) a fedezetként figyelembe vett tőkekövetelések értékvesztéssel csökkentett együttes értékének meg kell haladnia a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékének 100%-át,

b) a fedezetként figyelembe vett értékvesztéssel csökkentett tőkére járó kamat együttes értékének meg kell haladnia a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékére jutó kamatának 100%-át.

(3)<sup>4</sup> Rendes fedezetként azon jelzáloghitelből, illetve refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint a fennálló tőkekövetelés százalékában meghatározott, a kölcsönszerződés szerint a futamidő alatt rendszeresen felszámítható kezelési költség (a továbbiakban: kamat jellegű bevétel) vehető figyelembe, amely fedezetül kikötött jelzálogjog a jelzálog-hitelintézet javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. Rendes fedezetként a visszavásárlási vételár, valamint a kapcsolódó kölcsönrészből eredő tőkekövetelés és a szerződés alapján járó kamat, valamint kamat jellegű bevétel, továbbá a származtatott (derivatív) ügylet (6) bekezdés szerinti értéke is figyelembe vehető. Refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve önálló zálogjog vásárlása-visszavásárlása esetén a visszavásárlási vételár, továbbá a szerződés alapján járó kamat és kamat jellegű bevétel abban az esetben vehető figyelembe rendes fedezetként, ha az önálló zálogjog alapítása, illetve jelzálognak átalakításos önálló zálogjoggá való átalakítása, és ezeknek, illetve a jelzálognak különvált zálogjogként a jelzálog-hitelintézet javára történő átruházása érvényesen megtörtént, és a jelzálog-hitelintézet feltétel nélkül jogosult kezdeményezni a különvált zálogjog, valamint az önálló zálogjog átjegyzését a saját javára az ingatlan-nyilvántartásban.

(3a)<sup>5</sup> A fedezetek között nem lehet figyelembe venni az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 178. cikk szerinti nemteljesítőnek tekintett kitettségből eredő fedezetlen követelést.

(4)<sup>6</sup> A jelzáloglevelek mindenkori fedezetét - a (2) bekezdés szerinti megfelelés mellett - a jelzálog-hitelintézet a jelenérték alapján is biztosítani köteles.

(5)<sup>7</sup> Amennyiben a jelzáloglevelek és azok fedezetei nem azonos devizában állnak fenn, úgy a jelzálog-hitelintézet köteles az árfolyamkockázatot származtatott (derivatív) ügylet megkötésével kiküszöbölni.

1 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 6. § (1). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

2 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 6. § (1). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

3 Megállapította: 2004. évi XLVIII. törvény 29. § (2). Hatályos: 2004. VI. 10-től.

4 Megállapította: 2013. évi CCLII. törvény 146. § (7). Módosította: 2016. évi LIII. törvény 22. § e).

5 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 6. § (2). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

6 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 11. § (2). Hatályos: 2007. I. 1-től.

7 Beiktatta: 2004. évi XLVIII. törvény 29. § (4). Hatályos: 2004. VI. 10-től.

(6)<sup>1</sup> Ha a jelzálog-hitelintézet az általa kibocsátott jelzálogleveleket, illetőleg azok fedezetét érintő származtatott (derivatív) ügyletet köt, úgy ezen származtatott (derivatív) ügyletet jogosult a derivatív partner szerződésben megadott előzetes hozzájárulása esetén - az erre vonatkozó külön jogszabályi rendelkezések szerint - a jelzáloglevelek rendes fedezeteként figyelembe venni. A derivatív partner a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügylet tekintetében felmondási jogát a jelzálog-hitelintézet fizetéseképtelensége esetén nem gyakorolhatja. Rendes fedezetként a származtatott (derivatív) ügyletből származó követelésnek vagy kötelezettségnek az ezek fedezetéül szolgáló biztosítékkal korrigált összegét kell nyilvántartásba venni. Ha a korrigált összeg a jelzálog-hitelintézet számára kötelezettség, akkor azt negatív előjellel kell a fedezetek között számba venni. A rendes fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből fennálló követelések és kötelezettségek jelenértéken számított egyenlege nem haladhatja meg a forgalomban lévő jelzáloglevelekből származó kötelezettségek jelenértékének 12%-át.

(7)<sup>2</sup> Ha a jelzáloghitelből, a refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege a fedezetül lekötött ingatlan hitelbiztosítéki értékének hatvan százalékat meghaladja, rendes fedezetként a tőkekövetelés, illetve a visszavásárlási vételár összege legfeljebb annak 60%-áig vehető figyelembe. Ha a fedezetül lekötött ingatlan a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (4) bekezdés a) pontja szerinti lakóingatlan, akkor a jelzáloghitelből és a refinanszírozási jelzáloghitelből eredő tőkekövetelés, illetve visszavásárlási vételár összege a hitelbiztosítéki érték 70%-áig vehető rendes fedezetként figyelembe.

(8)<sup>3</sup> A rendes fedezet mértékének minden esetben el kell érnie a 180 napot meghaladó hátralévő futamidővel rendelkező jelzáloglevél-állomány 80 százalékat.

(9)<sup>4</sup> A (8) bekezdésben meghatározott arányt a jelzálog-hitelintézetnek működése harmadik naptári évétől kell elérnie.

(10)<sup>5</sup> A jelzáloglevelek fedezetén belül a rendes fedezet aránya a jelzálog-hitelintézet működésének első évében nem lehet kevesebb hatvan, a második évében pedig hetven százaléknál.

(11)<sup>6</sup> A pótfedezet a rendes fedezet kiegészítésére szolgál és a következő eszközökből állhat:

a)<sup>7</sup> a Magyar Nemzeti Banknál elkülönített, zárolt pénzforgalmi számlán tartott pénz,

b)<sup>8</sup> az EGT-tagállamai és az OECD tagállamainak nemzeti bankjai, valamint az Európai Központi Bank által kibocsátott értékpapír,

c)<sup>9</sup> a magyar állam kivételével az EGT-államok és az OECD tagállamai, illetve teljes jogú tagjai által kibocsátott értékpapír,

d) az Európai Befektetési Bank (EIB), a Nemzetközi Újjáépítési és Fejlesztési Bank (IBRD), az Európa Tanács Fejlesztési Bankja (CEB) és az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD) által kibocsátott azon értékpapírok, melyek kötelezettje a kibocsátó,

e)<sup>10</sup> a magyar állam által vagy készfizető kezességvállalása mellett kibocsátott értékpapír,

f) azon értékpapírok, amelyek tőke- és kamattörlesztéséért a c) és d) pontban felsorolt kibocsátók valamelyike kezességet vállalt,

g) a Magyar Állam készfizető kezességvállalása mellett nyújtott - a 3. § (3) bekezdésében szabályozott körbe nem tartozó - hitel,

1 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 11. § (3). Hatályos: 2007. I. 1-től.

2 Megállapította: 2013. évi CCLII. törvény 146. § (8). Módosította: 2016. évi LIII. törvény 22. § f).

3 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 6. § (3). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

4 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 11. § (5). Hatályos: 2007. I. 1-től.

5 Számozását módosította: 2004. évi XLVIII. törvény 29. § (4).

6 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 11. § (6). Hatályos: 2007. I. 1-től.

7 Módosította: 2009. évi LXXXV. törvény 98. §.

8 Megállapította: 2010. évi CLIX. törvény 93. § (1). Módosította: 2021. évi LVIII. törvény 21. § g).

9 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 6. § (4). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

10 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 6. § (5). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

*h*)<sup>1</sup> az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 129. cikke szerint fedezett kötvénynek minősülő azon értékpapír, amelyet valamely tagállam nemzeti bankja, vagy az Európai Központi Bank elfogadható fedezetnek minősített, ide nem értve a jelzálog-hitelintézet saját kibocsátású jelzálogleveleit, valamint a Hpt. 6. § (1) bekezdésében meghatározott, a jelzálog-hitelintézettel szoros kapcsolatban álló hitelintézet vagy befektetési vállalkozás által kibocsátott fedezett kötvényt.

(12)<sup>2</sup> A (11) bekezdés *c*), *d*), *f*) és *h*) pontjaiban felsorolt egyazon kötelezettel szembeni összes követelés pótfedezetként legfeljebb a jelzálog-hitelintézetek által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevelek névértékének 2%-áig vehető figyelembe. A (11) bekezdés *h*) pontjában felsorolt eszközök együttesen legfeljebb a pótfedezetek összegének 25%-áig vehetők figyelembe pótfedezetként, illetve összegük nem haladhatja meg a jelzálog-hitelintézet által kibocsátott, forgalomban lévő jelzáloglevelek névértékének 5%-át.

(13)<sup>3</sup> A jelzálog-hitelintézet haladéktalanul jelenti a Felügyeletnek, ha

*a*) a forgalomban lévő jelzáloglevelek fedezete nem felel meg az (1) bekezdésben előírtaknak;

*b*) a fedezeten belül a rendes fedezet aránya nyolcvan százalék alá esik.

(14)<sup>4</sup> A jelzáloglevelek rendes fedezetét biztosító zálogtárgyokról, a rendes és a pótfedezeti értékekről a jelzálog-hitelintézet fedezet-nyilvántartást vezet, amelyben a fedezeteket egyedileg mutatja ki.

(15)<sup>5</sup> A jelzálog-hitelintézet fedezet-nyilvántartási szabályzatot készít, melyet a Felügyelet hagy jóvá.

(16)<sup>6</sup> A jelzálog-hitelintézet belső szabályzatában rögzíti a fedezetekre vonatkozó előírásoknak megfelelő hitelezési politikáját.

(17)<sup>7</sup> A jelzáloglevelekre legalább 2 százalékos túlfedezetet kell biztosítani.

**14/A. §**<sup>8</sup> (1) EGT-jelzáloghitel akkor vonható rendes fedezetbe, ha a jelzálog-hitelintézet

*a*) a megelőző két naptári évben az adott tagállamban jelzáloghitelt nyújtott, vásárolt, előlegezett meg, számított le;

*b*) a fedezethez kapcsolódó kockázatokról kellőképpen meggyőződött; és

*c*) fedezet-nyilvántartási szabályzata lehetővé teszi az adott tagállam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott jelzáloghitel fedezetbe vonását.

(2)<sup>9</sup> Az (1) bekezdés *c*) pontjának megfelelő fedezet-nyilvántartási szabályzatot a Felügyelet abban az esetben hagyja jóvá, ha az (1) bekezdés *a*)-*b*) pontjában foglalt feltételek az adott tagállam területén lévő ingatlanon alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott jelzáloghitel esetében teljesülnek.

**14/B. §**<sup>10</sup> (1) A jelzáloglevél-program nettó likviditáskiáramlásának fedezése céljából a fedezeti halmaz likvid eszközökből álló likviditási puffert tartalmaz.

(2) A fedezeti halmaz likviditási pufférének a következő 180 napon keresztül kell fedezetet biztosítania a legmagasabb összesített nettó likviditáskiáramlásra.

(3) A likviditási puffert a következő elkülönített eszközökből állhat:

1 Beiktatta: 2010. évi CLIX. törvény 93. § (2). Módosította: 2013. évi CCXXXVI. törvény 22. § b), 2021. évi LVIII. törvény 21. § h).

2 Megállapította: 2010. évi CLIX. törvény 93. § (3). Hatályos: 2011. I. 1-től.

3 Számzását módosította: 2006. évi CXII. törvény 11. § (7). Módosította: 2013. évi CXLIII. törvény 38. § d), 2021. évi LVIII. törvény 21. § i).

4 Számzását módosította: 2006. évi CXII. törvény 11. § (7).

5 Számzását módosította: 2006. évi CXII. törvény 11. § (7). Módosította: 2013. évi CXLIII. törvény 38. § a), 2021. évi LVIII. törvény 21. § e).

6 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 6. § (6). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

7 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 6. § (6). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

8 Beiktatta: 2006. évi CXII. törvény 12. §. Hatályos: 2007. I. 1-től.

9 Módosította: 2013. évi CXLIII. törvény 38. § a), 2021. évi LVIII. törvény 21. § e).

10 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 7. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

a) az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a hitelintézetekre vonatkozó likviditásfedezeti követelmények tekintetében történő kiegészítéséről szóló, 2014. október 10-i (EU) 2015/61 bizottsági rendelet [a továbbiakban: (EU) 2015/61 bizottsági rendelet] szerinti 1., 2A. vagy 2B. szintű eszköznek minősülő eszköz, amelyet az (EU) 2015/61 bizottsági rendelettel összhangban értékelték, és amelyet nem a jelzáloglevelet kibocsátó jelzálog-hitelintézet, annak anyavállalata (kivéve, ha az anyavállalat nem hitelintézet közszektorbeli intézménynek minősül), leányvállalata, anyavállalatának másik leányvállalata vagy a hitelintézettel szoros kapcsolatban álló különleges célú gazdasági egység bocsátott ki, és

b) hitelintézettel szembeni olyan rövid lejáratú kitettség, amely az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 129. cikk (1) bekezdés c) pontja szerint 1. vagy 2. hitelminőségi besorolásba tartozik, vagy hitelintézettel szembeni olyan rövid lejáratú betét, amely az 1., 2. vagy 3. hitelminőségi besorolásba tartozik.

(4) A likviditási puffer nem tartalmazhat az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 178. cikk szerinti nemteljesítőnek tekintett kitettségéből eredő fedezetlen követelést.

**14/C. §<sup>1</sup>** (1) A jelzálog-hitelintézet akkor bocsáthat ki jelzáloglevelet meghosszabbítható lejáratú szerkezettel, ha

a) a meghosszabbítást lehetővé tevő kiváltó események a jelzálog-hitelintézet mérlegelésétől független, a kibocsátás során előzetesen rögzített objektív feltételek, amelyekben keresztül a jelzálog-hitelintézet a nemteljesítés megelőzésére törekszik, különösen a likviditáshiány, a piaci hiányok vagy piaci zavarok kezelése révén,

b) az a) pontban meghatározott, a lejárat meghosszabbítását lehetővé tevő feltételeket a jelzáloglevél szerződési feltételei tartalmazzák,

c) a lejáratú szerkezetéről a befektetőknek nyújtott tájékoztatás bemutatja a jelzáloglevelek kockázatát és részletes leírást tartalmaz

ca) a lejárat meghosszabbítását kiváltó feltételekről,

cb) a jelzáloglevelet kibocsátó jelzálog-hitelintézet fizetéseképtelenségének vagy szanálásának a lejárat meghosszabbítására gyakorolt következményeiről, és

cc) a Felügyeletnek és a fedezeti gondnoknak a lejárat meghosszabbításával kapcsolatos szerepéről,

d) a jelzáloglevél végső lejáratára mindenkor meghatározható,

e) a jelzáloglevelet kibocsátó jelzálog-hitelintézet fizetéseképtelensége vagy szanálása esetén a futamidő meghosszabbítása nem befolyásolja a jelzáloglevél-tulajdonosok sorrendjét vagy nem fordítja meg a jelzáloglevél program eredeti lejáratú ütemtervében szereplő sorrendet, és

f) a lejárat meghosszabbítása nem változtatja meg a jelzálogleveleknek a 20. § (3), (5) és (6) bekezdésben meghatározott jellemzőit.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételek teljesülése esetén a jelzáloglevelek lejáratának meghosszabbítására egyszer kerülhet sor és nem haladhatja meg a 12 hónapot.

#### Jelzáloglevélből eredő kötelezettség átszállása<sup>2</sup>

**15. §** (1)<sup>3</sup> A jelzálog-hitelintézet az átalakítása vagy felszámolása esetén valamennyi, a kibocsátott jelzáloglevelekkel és a megkötött derivatív ügyletekkel kapcsolatos szerződésből származó jogát és kötelezettségét a Felügyelet engedélyével egészben vagy részben más jelzálog-hitelintézetre átruházhatja.

1 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 7. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

2 Megállapította: 2013. évi CCLII. törvény 146. § (9). Hatályos: 2014. III. 15-től.

3 Megállapította: 2013. évi CCLII. törvény 146. § (10). Módosította: 2021. évi LVIII. törvény 21. § e).

(2)<sup>1</sup> Jelzáloglevélből és származtatott (derivatív) ügyletből eredő kötelezettség átvállalása során a Polgári Törvénykönyv szerződésátruházásra vonatkozó szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az átruházás esetén a szerződés biztosítékai nem szűnnek meg, továbbá az átruházáshoz nem szükséges a jelzáloglevél-tulajdonos és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügylet szerződött partnerének hozzájárulása. Az átruházással - az engedély kézhezvételének időpontjától - a jelzáloglevélből és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletből eredő kötelezettség az átruházó jelzálog-hitelintézetet terheli.

(3) Az átruházás engedélyezése iránti kérelem legalább az alábbiakat tartalmazza:

a) az átruházó és az átvevő átadásra, illetve átvételre irányuló jognyilatkozatát;

b) az átruházandó jelzáloglevelekből eredő kötelezettség még nem törlesztett névértékét és kamatát;

c)<sup>2</sup> az átruházandó jelzáloglevelekhez kapcsolódó fedezetek tételes megjelölését, ezen belül a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekre vonatkozó részletes információkat, valamint a fedezetül lekötött ingatlanok hitelbiztosítéki értékének feltüntetését;

d) az átruházás ellenértékét, időpontját;

e) annak igazolását, hogy az átvevő jelzálog-hitelintézet rendelkezik a saját jelzáloglevél kötelezettség állományához tartozó minimális szavatoló tőkén túl az átveendő jelzáloglevél kötelezettség állományhoz szükséges minimális szavatoló tőkével, illetve a jelzáloglevelekből eredő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges fedezettel;

f)<sup>3</sup> részleges átruházás esetén annak igazolását, hogy az átruházás a jelzálog-hitelintézet fizetőképességének folyamatos fenntartása és a jelzáloglevél-tulajdonosok kielégítése érdekében szükséges, illetve a vagyonellenőr írásbeli nyilatkozatát arról, hogy az átruházással nem érintett jelzáloglevelek tulajdonosai az átruházást követően nem kerülnek hátrányosabb helyzetbe.

(4)<sup>4</sup> A Felügyelet az átruházás engedélyezését megtagadja, ha az veszélyezteti az átruházással érintett jelzáloglevelekből eredő kötelezettségek teljesítését. A Felügyelet részleges átruházás esetén az átruházás engedélyezését akkor is megtagadhatja, ha az az átruházással nem érintett jelzáloglevelekből eredő kötelezettségek teljesítését veszélyezteti.

(5) Jelzáloglevélből eredő kötelezettség csak rendes és pótfedezete egyidejű átadásával ruházható át.

(6) Az állományt átvevő jelzálog-hitelintézet az átadó jelzálog-hitelintézet által meghatározott eredeti feltételeknek megfelelően új jelzálogleveleket hoz forgalomba.

(7)<sup>5</sup> Az állományt átvevő jelzálog-hitelintézet az állomány átvételéről és az átadó jelzálog-hitelintézet által forgalomba hozott jelzáloglevelek bevonásáról - az engedélyező határozat kézhezvételétől számított harminc napon belül - a tőzsde lapjában hirdetményt köteles közzétenni.

### Vagyonellenőr megbízása

**16. §** (1)<sup>6</sup> A jelzálog-hitelintézet a 17. §-ban foglalt feladatok teljesítésére vagyonellenőrt bíz meg. A vagyonellenőr megbízásának érvényességéhez a Felügyelet engedélye szükséges.

(2)<sup>7</sup> Vagyonellenőri megbízatást csak könyvvizsgáló társaság vagy természetes személy kaphat.

1 Megállapította: 2013. évi CCLII. törvény 146. § (10). Hatályos: 2014. III. 15-től.

2 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 13. § (3). Hatályos: 2007. I. 1-től.

3 Beiktatta: 2006. évi CXII. törvény 13. § (4). Hatályos: 2007. I. 1-től.

4 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 13. § (5). Módosította: 2013. évi CXLIII. törvény 38. § a), 2021. évi LVIII. törvény 21. § j).

5 Módosította: 2021. évi LVIII. törvény 22. § f).

6 Módosította: 2013. évi CXLIII. törvény 38. § a), 2021. évi LVIII. törvény 21. § e).

7 Módosította: 2003. évi XXXIX. törvény 55. § (1) c).

(3)<sup>1</sup> Vagyonellenőri feladatokkal csak olyan könyvvizsgáló társaság bízható meg, amely rendelkezik a Hpt. 260. § (1) bekezdésében meghatározott feltételekkel és a jelzálog-hitelintézet számára nem végez más könyvvizsgálói feladatot.

(4)<sup>2</sup> Vagyonellenőri megbízást csak olyan természetes személy kaphat, aki

a) büntetlen előéletű,

b) szakirányú felsőfokú végzettséggel, valamint

c) szakmai felelősségbiztosítással rendelkezik.

(5) A (4) bekezdés b) pontjában megjelölt szakirányú felsőfokú végzettségűnek minősül az, aki jogi, közgazdasági, pénzügyi és számviteli vagy műszaki végzettséget igazoló egyetemi diplomával, illetve főiskolai oklevéllel rendelkezik.

(6)<sup>3</sup> Nem lehet vagyonellenőr az a személy, aki

a) a jelzálog-hitelintézet vezető tisztségviselője, felügyelő-bizottsági tagja, könyvvizsgálója és ezek Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozója, a jelzálog-hitelintézet alkalmazottja;

b) az a) pontban felsorolt minőségét két évnél rövidebb ideje szüntette meg;

c) a jelzálog-hitelintézetben közvetlen vagy közvetett tulajdoni részesedéssel rendelkezik, ide nem értve az 1 százalékos mértéket meg nem haladó részesedést; és

d) a jelzálog-hitelintézettel, illetve az a) pontban meghatározott személyekkel üzleti kapcsolatban, illetve a jelzálog-hitelintézetnél befolyásoló részesedéssel rendelkező tulajdonos alkalmazásában áll.

(7)<sup>4</sup> A vagyonellenőr határozott időre és legfeljebb öt évre kaphat megbízást, de a megbízás időtartamának lejártá után ismételten is megbízható. A Felügyelet engedélye nélkül a jelzálog-hitelintézet és a vagyonellenőr között létrejött megbízási szerződés érvényesen nem mondható fel.

(8) A vagyonellenőrt megbízója - vagyonellenőri tevékenysége körében - nem utasíthatja.

(9) A vagyonellenőr bármikor betekinthez a jelzálog-hitelintézet olyan könyveibe és egyéb irataiba, amelyek a feladatai ellátásához szükséges adatokat tartalmaznak, és feladatai ellátásával kapcsolatosan felvilágosítást kérhet. A jelzálog-hitelintézet e nélkül is köteles a vagyonellenőrt folyamatosan tájékoztatni a fedezet-nyilvántartásba bejegyzett jelzáloghitelek tőke- és kamattörlesztéseiről, valamint a zálogtárgyakat, illetve a pótfedezetet érintő változásokról.

(10) A vagyonellenőrt a tevékenysége során tudomására jutott tények, adatok, üzleti információk tekintetében - a 17. § (2) bekezdésében meghatározott eset kivételével - titoktartási kötelezettség terheli.

(11) A vagyonellenőr a törvényben szabályozott kötelezettségeinek teljesítése során az ilyen feladatot ellátó személytől elvárható gondossággal jár el, felelősségére egyebekben a polgári jogi felelősség általános szabályai az irányadók.

#### A vagyonellenőr tevékenységi köre, kötelezettségei

**17. §** (1) A vagyonellenőr folyamatosan ellenőrzi és a 11. § (3) bekezdésének n) pontja, valamint 18. § (1) bekezdése alapján igazolja:

a) a jelzáloglevelek előírás szerinti fedezete mindenkorai rendelkezésre állását;

b) a jelzáloglevelek rendes fedezetét biztosító zálogtárgyak, azok ingatlan-nyilvántartási adatai és hitelbiztosítéki értéke, továbbá a rendes és a pótfedezet fedezet-nyilvántartásba történő bejegyzését.

(2)<sup>5</sup> A vagyonellenőr haladéktalanul írásban jelenti a Felügyeletnek, ha a forgalomban lévő jelzáloglevelek fedezete nem felel meg a 14. § (1) bekezdésében előírtaknak.

1 Módosította: 2013. évi CCXXXVI. törvény 22. § c).

2 Módosította: 2003. évi XXXIX. törvény 55. § (1) c).

3 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 8. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

4 Módosította: 2013. évi CXLIII. törvény 38. § a), 2021. évi LVIII. törvény 21. § e).

5 Módosította: 2013. évi CXLIII. törvény 38. § d), 2021. évi LVIII. törvény 21. § i).



(3)<sup>1</sup> A fedezet-nyilvántartásba bejegyzett zálogtárgyakra, valamint a fedezeti eszközökre vonatkozó adatokat - ide nem értve a 14. § (1b) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott fedezeti eszközök fedezetbe vonását és azok közötti átsorolást - csak a vagonellenőr írásbeli hozzájárulásával lehet módosítani.

### Tájékoztatási kötelezettség

**18. §<sup>2</sup> (1)<sup>3</sup>** A jelzáloglevél programról szóló tájékoztatásnak részletes információkat kell nyújtania a jelzáloglevél programról annak érdekében, hogy a befektetők előzetesen megvizsgálhassák és felmérhessék a program jellegét és kockázatait.

(2) A jelzálog-hitelintézet negyedévente tájékoztatja a jelzáloglevél-tulajdonosokat és benyújtja a Felügyelet részére legalább az alábbi információkat a portfólióról:

- a) a fedezeti halmaz és a forgalomban lévő jelzáloglevél-állomány értéke;
- b) a nemzetközi értékpapír-kódok (ISIN) jegyzéke valamennyi, az adott program keretében kibocsátott jelzáloglevél esetén, amely rendelkezik értékpapír kóddal;
- c) a fedezeti eszközök földrajzi eloszlása és típusa, a fedezeti hitelek nagysága és az értékelési módszertan;
- d) a piaci kockázatra vonatkozó információk, ideértve a kamat- és devizakockázatot, valamint a hitel- és likviditási kockázatot;
- e) a fedezeti eszközök és a jelzáloglevelek lejárat szerkezete, beleértve adott esetben a lejárat meghosszabbítását kiváltó események áttekintését is;
- f) az előírt és a rendelkezésre álló fedezeti szint - ideértve a likviditási puffer, a rendes és a pótfedezetek mértékét -, valamint a jogszabályban előírt, a szerződéses és az önkéntes túlfedezet mértéke és
- g) az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 178. cikke alapján nemteljesítő követelésnek minősülő és minden olyan kölcsön aránya, amelyeknél a késedelem meghaladja a 90 napot.

(3) A jelzálog-hitelintézetek honlapjukon közzéteszik az (1) és (2) bekezdésnek megfelelő tájékoztatásokat.

**19. §** A jelzálog-hitelintézet éves jelentésének a Tpt.-ben előírt tartalmi követelményeken túl az alábbiakat is tartalmaznia kell:<sup>4</sup>

- a) a forgalomban levő jelzáloglevelek december 31-i állapot szerinti fedezeti értékeit, a pótfedezet tételes felsorolásával;
- b) az olyan végrehajtási árverések számát, amelyek a jelzálog-hitelintézet kérelmére indultak, a befejeződött árverések esetében az árverési eredmény és a még fennállt jelzáloghitel értékkülönbségét;
- c) a jelzáloghitelezéssel kapcsolatos veszteségek csökkentése, elhárítása érdekében vagy felszámolás, illetve végrehajtás következtében átvett ingatlanok számát, jogi jellegét, illetőleg művelési ágba sorolását;
- d) a jelzáloghitel-törlesztések összegét.

### Európai fedezett kötvény logó<sup>5</sup>

**19/A. §<sup>6</sup> (1)** Az „európai fedezett kötvény” logó és annak valamely EGT-állam hivatalos nyelvén készült hivatalos fordítása a Magyarországon kibocsátott értékpapírnál akkor használható, ha megfelel az e törvényben foglalt követelményeknek.

1 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 9. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

2 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 10. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

3 Végre nem hajtható módosítására lásd: 2021. évi LVIII. törvény 21. § e).

4 A bevezető szövegrészt megállapította: 2001. évi CXX. törvény 444. § (5). Hatályos: 2002. I. 1-től.

5 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 11. §. Hatályos: 2021. VII. 8-tól.

6 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 11. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

(2) Az „európai (prémium) fedezett kötvény” logó és annak valamely EGT-állam hivatalos nyelvén készült hivatalos fordítása a Magyarországon kibocsátott értékpapírnál akkor használható, ha megfelel az e törvényben, valamint az 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 129. cikkében foglalt követelményeknek.

#### IV. Rész

### FIZETÉSKÉPTELENSÉG, SZANÁLÁS ESETÉRE IRÁNYADÓ SZABÁLYOK<sup>1</sup>

#### Jelzálog-hitelintézet szanálása, felszámolása<sup>2</sup>

**20. §<sup>3</sup>** (1)<sup>4</sup> Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási és szanálási eljárás során a hitelintézetek felszámolására és szanálására vonatkozó szabályokat a (2)-(6) bekezdésben, valamint a 20/A. §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2)<sup>5</sup> A Felügyelet a jelzálog-hitelintézet szanálása esetén együttműködik a szanálási hatósággal annak érdekében, hogy védjék a jelzáloglevél-tulajdonosok jogait és érdekeit, többek között legalább annak ellenőrzésével, hogy a szanálási eljárás alatt biztosított legyen a jelzáloglevél-program folyamatos és megbízható működése.

(2a)<sup>6</sup> A Felügyelet a jelzálog-hitelintézetrel szembeni

a) szanálási hatóság által elrendelt szanálási eljárás megkezdésének vagy  
b) felszámolási eljárása kezdeményezésekor a felszámolást elrendelő végzés napjától kezdődően a jelzálog-hitelintézethez fedezeti gondnokot rendel ki.

(2b)<sup>7</sup> A Felügyelet a fedezeti gondnok kirendelését megszünteti, ha a jelzálog-hitelintézetrel szembeni felszámolási, szanálási eljárás eredményes befejezéséhez már nincs rá szükség.

(2c)<sup>8</sup> A fedezeti gondnok feladata

a) a jelzáloglevelekből és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből eredő követelések teljesítésének biztosítása,

b) a fedezeti eszközök kezelése és értékesítése, ideértve az eszközöknek a jelzáloglevelekből eredő kötelezettségekkel együtt egy másik jelzálog-hitelintézetre történő átruházását, és

c) azon jogügyletek teljesítése, amelyek a fedezeti halmaz szabályos igazgatásához, a jelzáloglevelekből eredő kötelezettségek fedezetének folyamatos ellenőrzéséhez, a fedezeti halmaz eszközeinek fedezeti halmazba történő visszahozatalát célzó eljárások megindításához és a jelzáloglevelekből eredő összes kötelezettség teljesítése után fennmaradó eszközöknek a jelzálog-hitelintézet vagyonába való átvezetéséhez szükségesek.

(2d)<sup>9</sup> A fedezeti gondnok a (2c) bekezdés c) pontja szerinti feladatai ellátása során jogosult a jelzálog-hitelintézetet annak fizetéseképtelensége esetén a Felügyelet által kiadott tevékenységi engedély alapján működtetni, amelynek során köteles a működési követelményeinek megfelelni.

1 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 12. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

2 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 12. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

3 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 15. §. Hatályos: 2007. I. 1-től.

4 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 13. § (1). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

5 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 13. § (1). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

6 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 13. § (1). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

7 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 13. § (1). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

8 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 13. § (1). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

9 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 13. § (1). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

(2e)<sup>1</sup> A fedezeti gondnok a (2c) bekezdésben meghatározott feladatai ellátására a vele létesített munkaviszony, tagsági viszony vagy megbízási jogviszony alapján a nevében eljáró természetes személyt nevez ki, aki nem lehet azonos a felszámoló által a jelzálog-hitelintézet felszámolásának lefolytatására kinevezett felszámolóbiztossal.

(3)<sup>2</sup> Jelzálog-hitelintézet elleni felszámolási eljárás vagy a jelzálog-hitelintézet szanálása esetén a jelzáloglevelekből és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből eredő követelések a felszámolás kezdő időpontjában vagy a szanálási eljárás megkezdésének időpontjában nem válnak lejárttá (esedékessé).

(3a)<sup>3</sup> A jelzálog-hitelintézetrel szembeni felszámolási és szanálási eljárás során a Felügyelet, a szanálási hatóság és a fedezeti gondnok együttműködnek és információt cserélnek különös tekintettel a fedezeti halmazban lévő eszközök értékesítésére.

(4) A jelzáloglevelekből eredő követeléseket a fedezeti gondnok - a felszámolónak történő bejelentésükre tekintet nélkül - a jelzálog-hitelintézet (5) bekezdésben meghatározott vagyontárgyai terhére, a felszámolási eljáráson kívül, a jelzáloglevélben foglalt kamatfizetési és beváltási (törlesztési) időpontokban elégíti ki. A rendes fedezetek nyilvántartásába bejegyzett származtatott (derivatív) ügyletek szerződött partnereit a fedezetbe vont ügyletből eredő követeléseik erejéig a jelzáloglevél-tulajdonosokkal azonos jogok illetik, ezen követeléseik kielégítésére a jelzáloglevelekből eredő követelések kielégítésére irányadó szabályokat értelemszerűen alkalmazni kell.

(5) Jelzálog-hitelintézet felszámolása vagy szanálása esetén - a fedezeti gondnok díjának, és a jelen bekezdésben meghatározott egyes követelések nyilvántartásával és érvényesítésével, valamint a vagyonellenőr tevékenységével kapcsolatos költségek kiegyenlítését követően - kizárólag a jelzáloglevél-tulajdonosokkal szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel<sup>4</sup>

a)<sup>5</sup> a felszámolása vagy szanálása kezdő időpontjában a fedezet-nyilvántartásba bejegyzett rendes és pótfedezet,

b) a rendes fedezeteknek a 14. § (7) bekezdésében meghatározott mértékét meghaladó, fedezetbe nem vonható hányada, valamint a jelzálog-hitelintézetnek a felszámolás kezdő időpontjában meglévő, de fedezetbe nem vont likvid eszközeinek az a része, amely megfelel a jelen törvény pótfedezetekkel szemben támasztott követelményeinek.

Az a) és b) pontban meghatározott fedezeti és likvid eszközök nem képezik a felszámolási vagyon részét.

(6) Ha a jelzáloglevelekből, és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből eredő követelések kielégítésére a követelések megnyíltakor a jelzálog-hitelintézet (5) bekezdésben meghatározott vagyontárgyai nem elegendőek, a jelzáloglevelek tulajdonosainak, és a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletek szerződött partnereinek követeléseit a fedezetből követelésük arányában kerülnek kielégítésre. Ha a követelés lejáratakor arányos kielégítés történt, úgy az (5) bekezdésben meghatározott vagyontárgyakból származó későbbi bevételek terhére és erejéig a fedezeti gondnok köteles a ki nem elégített követeléseket - a lejáratok sorrendjében, azonos lejáratú követelések tekintetében követelésarányosan - kifizetni. Késedelmes teljesítés esetén a jelzáloglevél-tulajdonos az érintett jelzáloglevélre vonatkozó kibocsátási feltételekben meghatározott mértékben késedelmi kamatra is jogosult. Az eredeti lejáratú időtől kezdődően járó késedelmi kamatot a jelzáloglevelekből eredő tőke- és kamatkövetelések kielégítését követően kell kiegyenlíteni.

1 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 13. § (1). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

2 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 13. § (2). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

3 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 13. § (2). Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

4 Módosította: 2021. évi LVIII. törvény 21. § k).

5 Módosította: 2021. évi LVIII. törvény 21. § l).

**20/A. §<sup>1</sup>** (1)<sup>2</sup> A fedezeti gondnokra a felügyeleti biztosra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy megbízatása a felszámolási, szanálási eljárás alatt nem szűnik meg, valamint nem veszi át a jelzálog-hitelintézet irányítási jogkörrel rendelkező vezető testületének jogkörét.

(2) A fedezeti gondnok a felszámolás kezdő időpontjától kezdődően kizárólagosan jogosult a 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyak tekintetében - a vagyonellenőri jogosultságok változatlan fennállása mellett - a jelzálog-hitelintézet nevében eljárni.

(3) A fedezeti gondnok jogosult a 15. § szerinti jelzáloglevél-átruházást vagy a forgalomban lévő jelzáloglevelek visszavásárlását kezdeményezni, továbbá köteles a fedezetül szolgáló követeléseket a jelzálog-hitelintézet nevében érvényesíteni. A fedezeti gondnok jogosult továbbá fedezeti célú származtatott (derivatív) ügyletet kötni, az ilyen ügylet fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletnek minősül. A felszámolás kezdő időpontjától a 14. § (8) bekezdésének rendelkezését nem kell alkalmazni azzal, hogy amennyiben a fedezeti gondnok a 20. § (5) bekezdésben meghatározott vagyontárgyat értékesíti, úgy a vagyontárgy helyébe lépő érték kizárólag a jelzáloglevél-tulajdonosokkal szemben fennálló kötelezettség kielégítésére használható fel. A jelzálog-hitelintézet 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyainak a felszámolási vagyontól elkülönült nyilvántartásáért a fedezeti gondnok a felelős.

(4) A fedezeti gondnok köteles mindent megtenni annak érdekében, hogy a 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyakból mindenkor biztosított legyen a követelések esedékességkor történő teljes körű kielégítése (fizetőképesség folyamatos fenntartása). Ha ez maradéktalanul nem biztosítható, úgy a fedezeti gondnok úgy köteles eljárni, hogy - a jelzáloglevelek lejáratási időpontjától függetlenül - a jelzáloglevél-tulajdonosok kielégítése tőkekövetelésük arányában történjen.

(5) A felszámolás kezdő időpontját követően a 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyakkal kizárólag a fedezeti gondnok rendelkezhet, ezen vagyontárgyak tekintetében a felszámoló rendelkezése semmis. A jelzáloglevél-tulajdonosok, valamint a rendes fedezetek nyilvántartásába bejegyzett származtatott (derivatív) ügyletek szerződött partnerei valamennyi követelésének kielégítését vagy más jelzálog-hitelintézetre történő átruházását követően a 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyak a felszámolási vagyonba kerülnek.

(6) A fedezeti gondnok a 3. § (2) bekezdésében felsorolt pénzügyi szolgáltatási, befektetési szolgáltatási, illetve kiegészítő befektetési szolgáltatási tevékenységek végzésére nem jogosult.

(7) A fedezeti gondnok vagy bármely jelzáloglevél-tulajdonos a felszámolás kezdő időpontját követő két éven belül követelheti, hogy a bíróság a felszámolási vagyon terhére rendelje el a 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyak kiegészítését, ha bizonyítja, hogy e vagyontárgyak a jelzáloglevél-tulajdonosok követeléseinek kielégítését nem fedezik. A határidő elmulasztása jogvesztő. Ha a bíróság a 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyakból álló vagyon kiegészítéséről határoz, úgy e határozat jogerőre emelkedését követően az érintett vagyon feletti rendelkezési jog kizárólag a fedezeti gondnokot illeti meg.

(8) A bíróság - ide nem értve a felszámolási zárómérleg elfogadását - azt követően jogosult a felszámolás befejezéséről, és a jelzálog-hitelintézet megszüntetéséről dönteni, hogy a jelzáloglevelekből, valamint a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből eredő valamennyi követelést kielégítették, más jelzálog-hitelintézetre átruházták, vagy az ezek fedezetére szolgáló vagyon teljes mértékben felhasználásra került.

### Jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárás

1 Beiktatta: 2006. évi CXII. törvény 16. §. Hatályos: 2007. I. 1-től.

2 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 14. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

**21. §** (1) Jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárás során a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvényt a (2)-(3) bekezdésben foglalt eltéréssel kell alkalmazni.

(2)<sup>1</sup> A jelzálog-hitelintézet 20. § (5) bekezdésében meghatározott vagyontárgyaira - követeléseik erejéig - kizárólag a jelzáloglevél-tulajdonosok, valamint a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletekből fennálló követelések tekintetében ezen ügyletek szerződött partnerei vezethetnek végrehajtást.

(3)<sup>2</sup> A jelzáloglevél-tulajdonosokkal, illetve a fedezetbe vont származtatott (derivatív) ügyletek szerződött partnereivel szemben fennálló kötelezettség kielégítésére a végrehajtási költségek kiegyenlítését követően kerül sor.

## V. Rész

### A FELÜGYELET ELLÁTÁSÁNAK ESZKÖZEI

#### A jelzálog-hitelintézet különleges felügyelete

**22. §<sup>3</sup>** (1) A Felügyelet a jelzálog-hitelintézet, valamint a jelzáloglevél-tulajdonosok védelme érdekében a jelzáloglevél kibocsátása felett a Hpt.-ben és a Tpt.-ben meghatározottakon túl különleges felügyeletet gyakorol.

(2) A Felügyelet a jelzáloglevél-tulajdonosok védelme érdekében a különleges felügyelet keretében:

a) engedélyezi vagy elutasítja a jelzáloglevél programokat, valamint a jelzáloglevél programon kívüli kibocsátást,

b) rendszeresen felülvizsgálja a jelzáloglevél-programokat,

c) az általa összeállított vizsgálati terv szerint a jelzálog-hitelintézetnél helyszínen kívüli, valamint legalább háromévenként egyszer helyszíni ellenőrzést végez,

d) intézkedést, kivételes intézkedést alkalmazhat, és

e) jelzáloglevelek kibocsátásával összefüggésben felügyeleti iránymutatásokat ad ki.

(3) A jelzáloglevél program engedélyezése keretében a Felügyelet ellenőrzi:

a) a jelzáloglevél kibocsátását meghatározó működési program megfelelőségét,

b) a befektetők védelmét biztosító szabályzatokat, eljárásokat és módszereket a fedezeti halmazban szereplő kölcsönök jóváhagyása, módosítása, megújítása és refinanszírozása tekintetében,

c) a jelzáloglevél programot irányító személyzet és vezetőség jelzáloglevél kibocsátásával és a jelzáloglevél program igazgatásával kapcsolatos képesítésének és ismereteinek megfelelőségét, és

d) a fedezeti halmaz igazgatási felépítését különös tekintettel arra, hogy megfelel-e az e törvényben meghatározott követelményeknek.

**22/A. §<sup>4</sup>** (1) A Felügyelet szorosan együttműködik a más EGT-államok fedezett kötvények különleges felügyeletét ellátó hatóságaival, amelynek részeként a másik hatóság kérésére, valamint saját kezdeményezése alapján megoszt minden olyan alapvető információt, amely a másik hatóság számára szükséges a fedezett kötvényt kibocsátó hitelintézet, valamint a fedezett kötvény tulajdonosok védelme érdekében gyakorolt különleges felügyelet tekintetében.

(2) A Felügyelet a különleges felügyelet keretében együttműködik az Európai Bankhatósággal (a továbbiakban: EBH), valamint az Európai Értékpapír-piaci Hatósággal.

(3) Az (1) bekezdés alkalmazásában az információ alapvető, amennyiben lényegesen befolyásolja a fedezettkötvény-kibocsátás másik EGT-államban történő értékelését.

1 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 17. § (1). Hatályos: 2007. I. 1-től.

2 Megállapította: 2006. évi CXII. törvény 17. § (2). Hatályos: 2007. I. 1-től.

3 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 15. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

4 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 16. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

**22/B. §1** (1) A különleges felügyelet keretében a Felügyelet honlapján indokolatlan késedelem nélkül közzéteszi

a) a jelzáloglevél kibocsátásával kapcsolatos jogszabályokat, felügyeleti iránymutatásokat,

b) a jelzáloglevél kibocsátására engedéllyel rendelkező jelzálog-hitelintézetek jegyzékét, és

c) az „európai fedezett kötvény” logó és az „európai (prémium) fedezett kötvény” logó használatára jogosult jelzáloglevelek jegyzékét.

(2) Az (1) bekezdés alapján nyilvánosságra hozott információknak elégségesnek kell lenniük ahhoz, hogy az EGT-államok fedezett kötvények különleges felügyeletét ellátó hatóságok által alkalmazott módszereket érdemben össze lehessen hasonlítani. Az információkat a változásokat figyelembe véve aktualizálni kell.

(3) A Felügyelet évente értesíti az EBH-t a jelzáloglevél kibocsátására engedéllyel rendelkező jelzálog-hitelintézetek, valamint az „európai fedezett kötvények” és az „európai (prémium) fedezett kötvények” jegyzékéről.

#### Intézkedés és kivételes intézkedés

**23. §2** (1) A különleges felügyelet keretében a Felügyelet megteszi a szükséges intézkedéseket, kivételes intézkedéseket, ha a jelzálog-hitelintézet

a) valótlan nyilatkozattétellel vagy más jogszabálysértéssel szerezte meg a jelzáloglevél-programra vonatkozó engedélyét,

b) már nem felel meg a jelzáloglevél-programra vonatkozó engedély feltételeinek,

c) engedély nélkül bocsát ki jelzáloglevelet,

d) nem felel meg a kettős fedezet követelményeinek,

e) olyan jelzáloglevelet bocsát ki, amely az automatikus futamidő-rövidülés hatálya alá tartozik,

f) nem elfogadható fedezet mellett bocsát ki jelzáloglevelet,

g) EGT-államon kívül található fedezet mellett bocsát ki jelzáloglevelet,

h) megsérti az együttes finanszírozásra vonatkozó követelményeket,

i) nem felel meg a fedezeti halmazra vonatkozó követelményeknek,

j) nem felel meg a fedezeti halmazban lévő, a származtatott (derivatív) ügyletekre vonatkozó követelményeknek,

k) nem felel meg a fedezetek elkülönítésére vonatkozó követelményeknek,

l) elmulasztja a jelzáloglevél-tulajdonosok tájékoztatására vonatkozó követelményeket, hiányos vagy pontatlan tájékoztatást nyújt,

m) ismételten vagy tartósan elmulasztja a fedezeti halmaz likviditási pufferének fenntartását,

n) amely kibocsátotta a meghosszabbítható lejáratú szerkezetű jelzáloglevelet nem felel meg a 14/C. §-ban meghatározott feltételeknek, illetve

o) elmulasztja a Felügyelet felé történő adatszolgáltatást, illetve hiányos vagy pontatlan adatszolgáltatást teljesít.

(2) Az (1) bekezdésben említett esetekben a Felügyelet az intézkedések és kivételes intézkedések keretében a következőket alkalmazhatja:

a) a jelzáloglevél programra vonatkozó engedély visszavonását,

b) a jogsértést elkövető természetes vagy jogi személy személyazonosságának és a jogsértés típusának nyilvános közzétételét,

c) a természetes vagy jogi személyt a jogsértő magatartás folytatásától és megismétlésétől eltiltó végzés meghozatalát, és

d) bírság kiszabását.

(3) A Felügyelet a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXIII. törvényben (a továbbiakban: MNBtv.), a Hpt.-ben és a Tpt.-ben meghatározottakon túlmenően a következő intézkedést és kivételes intézkedést alkalmazhatja:

1 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 16. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

2 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 17. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

a) határidő megjelölése mellett elrendeli a fedezet helyreállítását, ha a forgalomban lévő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértékének és kamatának összege meghaladja a fedezet összegét azzal, hogy a fedezet helyreállítása pótfedezet bevonásával, újabb jelzáloghitel kihelyezésével vagy jelzáloglevél visszavásárlásával történhet; és

b) a jelzáloglevelekből eredő kötelezettség és a fedezetet képező jelzáloghitel-állomány - ideértve a visszavásárlási vételárból, valamint refinanszírozási hitelből eredő követelésállományt is - továbbá a pótfedezet átruházására kötelezheti a jelzálog-hitelintézetet, ha tőkeemfelelési mutatója - kilencven napot meghaladóan - négy százaléknál alacsonyabb, és azt a Felügyelet által megállapított határidőn belül nem tudják helyreállítani.

**23/A. §<sup>1</sup>** Ha a Felügyelet a fedezett kötvényre vonatkozó jogszabályi követelmények megsértése miatt hoz a 23. § szerinti intézkedést, akkor az adott intézkedés alkalmazásánál az MNBtv. 75. § (4) bekezdés a), b), d)-f) és i) pontjában foglaltakra és az alábbiakra van tekintettel:

- a) a szabályszegés vagy mulasztás fennállásának időtartamára,
- b) az intézkedéssel érintett személy felelősségének mértékére,
- c) az intézkedéssel érintett személy pénzügyi erejére - különös tekintettel a nem természetes személy teljes árbevételére, illetve a természetes személy éves jövedelmére -,
- d) a jogsértésért felelős személy által a jogsértés révén elért haszon vagy elkerült veszteség nagyságára, amennyiben az említett haszon vagy veszteség meghatározható.

## Bírságok

### 24. §<sup>2</sup>

## VI. Rész

### EGYÉB RENDELKEZÉSEK

### 25. §<sup>3</sup>

Fióktelep formájában működő jelzálog-hitelintézetre vonatkozó előírások<sup>4</sup>

**25/A. §<sup>5</sup>** (1) Fióktelep formájában működő jelzálog-hitelintézetet kizárólag olyan külföldi hitelintézet létesíthet, amelynek jogában áll jelzáloglevelet kibocsátani. Jelzáloglevél alatt e rendelkezés szempontjából az alábbi feltételekkel kibocsátott értékpapírt kell érteni:

- a) különleges felügyeletnek alávetett hitelintézet bocsátja ki;
- b) a kibocsátó hitelintézet csődje esetén a jelzáloglevél tulajdonosok kielégítési elsőbbséget élveznek;
- c) a fedezetet jelzálogkölcson vagy a közszeztornak nyújtott kölcsön képezi;
- d) szigorú törvényi előírások szolgálják az értékpapír tulajdonosok védelmét.

(2) Fióktelep formájában működő jelzálog-hitelintézetre vonatkozóan a külföldi hitelintézettől függetlenül, a számviteli, illetőleg egyéb nyilvántartások alapján elkülönítve kell betartani:

- a) az 5. § (1) és (3),

1 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 18. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

2 Hatályon kívül helyezte: 2009. évi CXLVIII. törvény 84. § (5) g). Hatálytalan: 2010. I. 1-től.

3 A korábbi alcímmel együtt hatályon kívül helyezte: 2008. évi XLVII. törvény 54. § e). Hatálytalan: 2008. IX. 1-től.

4 Beiktatta: 1997. évi CLVIII. törvény 64. §. Hatályos: 1998. I. 1-től.

5 Beiktatta: 1997. évi CLVIII. törvény 64. §. Hatályos: 1998. I. 1-től.

- b) a 9. § (2),
- c) a 10. § (1),
- d) a 14. § (1)

bekezdésében foglaltakat.

(3) Fióktelep formájában működő jelzálog-hitelintézet termőföldtulajdont nem szerezhet.

## VII. Rész

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**26. §** (1) E törvény a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2)<sup>1</sup> Ez a törvény a fedezett kötvények kibocsátásáról és a fedezett kötvények közfelügyeletéről, továbbá a 2009/65/EK és a 2014/59/EU irányelv módosításáról szóló, 2019. november 27-i (EU) 2019/2162 európai parlamenti és tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja.

(3)<sup>2</sup> Ez a törvény az 575/2013/EU rendelet fedezett kötvények formájában fennálló kitettségek tekintetében történő módosításáról szóló, 2019. november 27-i (EU) 2019/2160 európai parlamenti és tanácsi rendelet végrehajtásához szükséges rendelkezéseket állapít meg.

#### Felhatalmazás

**27. §** (1)<sup>3</sup> Felhatalmazást kap

a)<sup>4</sup> az agrárpolitikáért felelős miniszter, hogy a termőföld,<sup>5</sup>

b)<sup>6</sup> a pénz-, tőke- és biztosítási piac szabályozásáért felelős miniszter, hogy a termőföldön kívüli egyéb ingatlanok<sup>7</sup> hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveit rendeletben állapítsa meg.

(2)<sup>8</sup> Felhatalmazást kap a pénz-, tőke- és biztosítási piac szabályozásáért felelős miniszter, hogy:

a) a származtatott (derivatív) ügyletek fedezetbe vonására és nyilvántartására vonatkozó részletszabályokat, valamint<sup>9</sup>

b) a jelzáloglevelek fedezete körében alkalmazandó jelenérték számítás szabályait,<sup>10</sup>

c)<sup>11</sup>

rendeletben állapítsa meg.

#### Átmeneti rendelkezések<sup>12</sup>

---

1 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 19. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.  
2 Beiktatta: 2021. évi LVIII. törvény 19. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.  
3 Számzását módosította: 2004. évi XLVIII. törvény 30. §.  
4 Módosította: 2006. évi CIX. törvény 170. § (3) e).  
5 Lásd: 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet.  
6 Módosította: 2006. évi CIX. törvény 170. § (3) e).  
7 Lásd: 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet.  
8 Beiktatta: 2004. évi XLVIII. törvény 30. §. Módosította: 2006. évi CIX. törvény 170. § (3) e).  
9 Lásd: 5/2007. (III. 28.) PM rendelet.  
10 Lásd: 40/2005. (XII. 9.) PM rendelet.  
11 Hatályon kívül helyezte: 2009. évi LVI. törvény 164. §. Hatálytalan: 2009. X. 1-től.  
12 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 20. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.



**28. §<sup>1</sup>** (1) A 2022. július 8. előtt kibocsátott jelzáloglevélre az e törvény 2022. július 7-én hatályos rendelkezései az irányadóak azzal, hogy a jelzáloglevélre nem kell alkalmazni a fedezett kötvények szabályozásával összefüggő, valamint egyéb, a pénzügyi közvetítőrendszert érintő jogharmonizációs célú törvénymódosításokról szóló 2021. évi LVIII. törvénnyel megállapított, e törvény 3. § (10) és (11) bekezdését, 5. § (5), (6), (8) és (9) bekezdését, 14. § (1a), (1b), (1c), (3a), (8) és (16) bekezdését, 14/B. §-át, 14/C. §-át, 22. § (2) bekezdés a) pontját és 22. § (3) bekezdését.

(2) Az (1) bekezdés szerinti jelzáloglevél különleges felügyeletére az e törvény 2022. július 7-én hatályos rendelkezései, valamint a 22-23/A. §-ban foglaltak alkalmazandóak.

(3) Az (1) bekezdés az olyan adagolt-, illetve részkiadásra is alkalmazandó, ahol az ISIN azonosító kiadása és a jelzáloglevelek első sorozatrészletének forgalomba hozatala 2022. július 8. előtt megtörtént, és a további sorozatrészletek forgalomba hozatala az első sorozatrészlet forgalomba hozatalának időpontját legfeljebb 24 hónappal követő időszakban történik, feltéve, hogy

a) a jelzáloglevelek lejáratási időpontja 2027. július 8. elé esik,

b) a 2022. július 8. utáni adagolt kibocsátások teljes kibocsátási összege nem haladja meg a 2022. július 8-án forgalomban lévő, azonos értékpapír-sorozatba tartozó jelzáloglevelek teljes kibocsátott összegének kétszeresét,

c) a jelzáloglevelek lejáratkori teljes kibocsátott összege nem haladja meg a hatmilliárd eurónak megfelelő összeget, és

d) a biztosítékeszközök Magyarországon találhatóak.

**29-30. §<sup>2</sup>**

**31. §<sup>3</sup>**

**32. §<sup>4</sup>**

**33-35. §<sup>5</sup>**

---

1 Megállapította: 2021. évi LVIII. törvény 20. §. Hatályos: 2022. VII. 8-tól.

2 A korábbi címmel és alcímekkel együtt hatályon kívül helyezte: 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 295. Hatálytalan: 2007. VII. 1-től.

3 Hatályon kívül helyezte: 2001. évi CXX. törvény 450. § (2) i). Hatálytalan: 2002. I. 1-től. A korábbi alcímet hatályon kívül helyezte: 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 295. Hatálytalan: 2007. VII. 1-től.

4 Hatályon kívül helyezte: 2000. évi XCVIII. törvény 118. § (3) a). Hatálytalan: 2001. I. 1-től. A korábbi alcímet hatályon kívül helyezte: 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 295. Hatálytalan: 2007. VII. 1-től.

5 A korábbi alcímekkel együtt hatályon kívül helyezte: 2007. évi LXXXII. törvény 2. § 295. Hatálytalan: 2007. VII. 1-től.

## TARTALOMJEGYZÉK

1997. évi XXX. törvény .....	1
a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről .....	1
I. Rész .....	1
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK .....	1
II. Rész .....	2
JELZÁLOG-HITELINTÉZET .....	2
A jelzálog-hitelintézet alapítása .....	2
A jelzálog-hitelintézet fogalma, tevékenységi köre .....	3
Jelzáloghitelezés .....	5
Befektetések korlátozása .....	8
Ingatlanbefektetések korlátozása .....	8
III. Rész .....	9
A JELZÁLOGLEVÉL .....	9
Jelzáloglevél kibocsátásának módja, feltételei .....	9
A jelzáloglevelek fedezete .....	10
Jelzáloglevélből eredő kötelezettség átszállása .....	14
Vagyonellenőr megbízása .....	15
A vagyonellenőr tevékenységi köre, kötelezettségei .....	16
Tájékoztatási kötelezettség .....	17
Európai fedezett kötvény logó .....	17
IV. Rész .....	18
FIZETÉSKÉPTELENSÉG, SZANÁLÁS ESETÉRE IRÁNYADÓ SZABÁLYOK .....	18
Jelzálog-hitelintézet szanálása, felszámolása .....	18
Jelzálog-hitelintézet elleni végrehajtási eljárás .....	20
V. Rész .....	21
A FELÜGYELET ELLÁTÁSÁNAK ESZKÖZEI .....	21
A jelzálog-hitelintézet különleges felügyelete .....	21
Intézkedés és kivételes intézkedés .....	22
Bírságok .....	23
VI. Rész .....	23
EGYÉB RENDELKEZÉSEK .....	23
Fióktelep formájában működő jelzálog-hitelintézetre vonatkozó előírások .....	23
VII. Rész .....	24
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK .....	24
Felhatalmazás .....	24
Átmeneti rendelkezések .....	24