

**Állásfoglalás a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (Korm. Rendelet) zártkörű ingatlanalapokra vonatkozó befektetési szabályaival kapcsolatban**

Az Ügyvédi Iroda állásfoglalás iránti kérelemmel (**Beadvány**) fordult a Magyar Nemzeti Bankhoz (székhelye: 1013 Budapest, Krisztina krt. 55., telephelye: 1122 Budapest, Krisztina krt. 6.) (**MNB**) a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (**Korm. Rendelet**) zártkörű ingatlanalapokra vonatkozó befektetési szabályaival kapcsolatban.

**I. TÉNYÁLLÁS**

Az Ügyvédi Iroda több, ingatlanalapokat kezelő befektetési alapkezelő részére nyújt jogi tanácsadási szolgáltatást, különösen a befektetési alapkezelésre irányadó ágazati jogszabályok értelmezésével kapcsolatban, ezen tevékenysége során több alkalommal értelmezi a Korm. Rendelet ingatlanalapokra vonatkozó egyes rendelkezéseit.

**II. KÉRDÉSEK**

1. A Korm. Rendelet szabályozási logikája alapján a Korm. Rendelet 41., illetve 42. §-a szerinti rendelkezései alkalmazandóak-e zártkörű ingatlanalapra?
2. Amennyiben a fenti kérdésre a válasz igen, akkor ez esetben a Korm. Rendelet fent hivatkozott jogszabályhelyei szerinti rendelkezések teljes körű (így különösen a vagyonbiztosításra vonatkozó szabályok) alkalmazása elvárt zártkörű ingatlanalap tekintetében vagy kizárólag a Korm. Rendelet 41. §-a szerinti szabályok, valamint a 42. §-nak a kölcsönfelvételi korlátra vonatkozó szabályai?

**III. AZ ÜGYVÉDI IRODA ÁLLÁSPONTJA**

Az Ügyvédi Iroda álláspontja szerint a Korm. Rendelet 42. §-ában rögzített kölcsönfelvételi, kölcsönnyújtási és biztosítási szabályok nem vonatkoztathatók a zártkörűen működő ingatlanalapokra, tekintettel arra, hogy ezen rendelkezések zártkörűen működő ingatlanalapok vonatkozásában való alkalmazására nézve a Korm. Rendelet 43. §-a nem rögzít rendelkezéseket.

Továbbá a Korm. rendelet 41. §-a szerinti szabályok sem vonatkoztathatók a zártkörű ingatlanalapokra, tekintettel arra, hogy a Korm. Rendelet 43. § (2) bekezdése a következőképpen rendelkezik: „*[z]ártkörű, vagy az (1) bekezdés szerinti nyilvános ingatlanalap (...) kezelési szabályzata a 41. §-ban szabályozottaktól eltérően is meghatározhatja az egyes eszközök összes eszközön belüli maximális arányát*”. Ezen rendelkezés pedig csak az olyan ingatlanalapra vonatkoztatható, amelyet a Korm. Rendelet 41. §-a főszabályként kötelezett.

A fentiek alapján – jogszabályi kötelezés hiányában – az Ügyvédi Iroda álláspontja szerint zártkörű ingatlanalap önként dönthet arról, hogy a Korm. Rendelet 41. és 42. §-a szerinti rendelkezéseket (példaként említve a vagyonbiztosítás kötését) alkalmazza-e magára vonatkozóan.

**IV. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA**

A Korm. Rendelet 42. § (3) bekezdése szerint „*[a]z ingatlanalap portfóliójában lévő, biztosítható ingatlanokra összkockázatú vagyonbiztosítást kell kötni és folyamatosan fenntartani. E kötelezettségének az ingatlanalap az ingatlanok bérleti által kötött, és az ingatlanalapra vagy az ingatlanalap által megjelölt hitelezőre engedményezett biztosítás formájában is eleget tehet*”.

Az MNB álláspontja eltér az Ügyvédi Iroda azon álláspontjától, amely szerint a Korm. rendelet 42. §-a kizárólag a nyilvános ingatlanalapokra vonatkozna. **Az MNB álláspontja szerint a Korm. Rendelet 43. § (1) bekezdésében foglalt és kivételszabályt jelentő rendelkezések kifejezetten azon témaköröket rögzítik, amelyek a nyilvános, belépési korláttal rendelkező és a zártkörű ingatlanalap tekintetében eltérést engednek a Korm. Rendelet 37-42. §-ában meghatározott és főszabályt jelentő előírásoktól.**

Különös tekintettel arra, hogy a Korm. Rendelet 42. § (3) bekezdésében meghatározott, a vagyonbiztosítási szerződés megkötésére és fenntartására irányuló kötelezettség nem szerepel a hivatkozott jogszabályhely felsorolásában, valamint arra, hogy a hivatkozott bekezdés ingatlanalapról – és nem nyilvános ingatlanalapról – rendelkezik, attól a befektetési alapkezelő a zártkörű ingatlanalap esetében nem térhet el. Mindezek alapján **a Korm. Rendelet 42. § (3) bekezdésében szereplő kötelezettség a nyilvánosan működő ingatlanalapokon túl a zártkörű ingatlanalapokra is kiterjed.**

\*\*\*

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy az MNB a véleményét kizárólag a Beadványban rendelkezésre bocsátott információk alapján alakította ki, így az abban foglalt egyedi jogértelmezés csak az abban előadott tényállásra vonatkozik. Az MNB véleménye nem tekinthető kötelező erejű állásfoglalásnak, a benne foglaltaknak más hatóságra, illetve a bíróságra nézve nincs kötelező tartalma. Jelen állásfoglalás kizárólag tájékoztatás céljából készült, a benne foglaltak egyéb célok (pl. marketing) érdekében, továbbá harmadik személyekkel szemben nem használhatóak fel, illetve jogvita eldöntésére nem alkalmazhatóak.

Budapest, 2024. augusztus 26.