



Az Országgyűlés
Törvényalkotási bizottsága

Iromány száma: **T/16223/12.**

Benyújtás dátuma: **2021-06-11 12:59**

Parlex azonosító: **19D0T1FS0004**

Címzett: **Kövér László, az Országgyűlés elnöke**

Tárgy: **Egységes javaslat benyújtása**

Benyújtó: **Hende Csaba, Elnök**

Törvényjavaslat címe: **A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény módosításáról**

Az egyes hárszabályi rendelkezésekről szóló 10/2014. (II. 24.) OGY határozat (a továbbiakban: HHSZ) 46. § (10) bekezdése alapján az előterjesztő megküldte **a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény módosításáról** szóló, T/16223. számú **törvényjavaslat** és az összegző módosító javaslat egybeszerkesztett, ellenjegyzésével ellátott szövegét (a továbbiakban: egységes javaslattervezet).

Az egységes javaslattervezetet megvizsgálva megállapítottam, hogy az megfelelően tartalmazza a törvényjavaslat és az összegző módosító javaslat egybeszerkesztett szövegét, ezért a HHSZ 46. § (11) bekezdés a) pontja alapján azt egységes javaslatként benyújtom.

2021. évi törvény

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény módosításáról

1. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosítása

1. §

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) Harmadik része a következő 45-48. §-sal egészül ki:

„45. §

(1) Ha e rendelkezés hatálybalépését követően világörökségi helyszínen és védőövezetében az önkormányzati, valamint az állami tulajdonú lakásra a 2020. december 31. napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az öt évet, abban az esetben a lakásra vételi jog illeti meg a (2) bekezdésben megjelölt magánszemélyeket, amennyiben a lakás 1995. november 30. napján

- a) műemléképületben lévő lakásnak minősült;
- b) elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás volt és a tilalom e rendelkezés hatálybalépésekor már nem áll fenn; vagy
- c) az önkormányzat 1994. január 1-jét megelőzően hozott döntése alapján átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben volt vagy az épület a település rendezési terve alapján rehabilitációra kijelölt területen volt, és a kijelölés e rendelkezés hatálybalépésekor már nem áll fenn.

(2) Az (1) bekezdés szerinti vételi jog

- a) a magánszemély bérlőt;
- b) a magánszemély bérlőtársakat együttesen és egyenlő arányban;
- c) a magánszemély társbérlőket együttesen az általuk kizárólagosan használt lakóterületek arányában;
- d) az a)-c) pontban felsoroltak helyett hozzájárulásukkal azok egyenesági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét

illeti meg.

(3) Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet a (2) bekezdés c) pontja szerinti arányban kell figyelembe venni.

(4) A bérleti jogviszony (1) bekezdés szerinti fennállása időtartamának megállapításakor

- a) a 23/A. § (2) bekezdés és a 26. § szerinti cserelakás felajánlása esetén – ha a bérlő személye azonos – az érintett lakásra és a korábbi lakásra vonatkozó határozatlan idejű bérleti jogviszony

időtartamát,

b) a bérleti jogviszony 32. § szerinti folytatójának minősülő személyek és jogelődjeik bérleti jogviszonyának időtartamát

össze kell számítani.

(5) Az e rendelkezés hatálybalépésekor már fennálló bérlőtársi jogviszony esetén az (1) bekezdés szerinti időtartam szempontjából minden bérlőtárs tekintetében a bérleti jogviszonyt elsőként létesítő, vételi jog gyakorlására jogosult bérlő bérleti jogviszonyának időtartama irányadó.

(6) Az e §-ban szabályozott vételi jog jogosult általi gyakorlása esetén az önkormányzatot, továbbá az államot jogszabály alapján megillető elővásárlási jog nem gyakorolható.

46. §

(1) Nem áll fenn vételi jog

a) az olyan önkormányzati lakásra, amely az önkormányzat 2021. január 1-jén hatályos döntése alapján bontásra kijelölt épületben van;

b) a bérlőkijelölési és az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakásra;

c) jogszabály alapján szolgálati vagy vállalati bérlakásnak minősülő, illetve szerződés alapján valamely feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakásra;

d) az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakásra;

e) a nyugdíjasházban, a garzonházban lévő lakásra;

f) a műteremlakásra, a szobabérlők házában lévő lakrészre.

(2) Az olyan önkormányzati lakásra, amely az önkormányzat 2021. január 1-jét megelőzően hozott döntése alapján már folyamatban lévő átalakítás, korszerűsítés, felújítás alatt álló épületben van, a vételi jog 2022. június 30. napját követően, illetve ha az korábbi, az átalakítás, korszerűsítés, felújítás befejezését követően gyakorolható.

(3) Nem gyakorolhatja vételi jogát a jogosult, ha e rendelkezés hatályba lépését megelőző egy évben három havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozása állt fenn a bérbeadó felé.

(4) Nem gyakorolhatja vételi jogát a jogosult, ameddig adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása, a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása, vagy a tulajdonos állam vagy önkormányzat felé bármilyen jogcímen lejárt és ki nem egyenlített tartozása áll fenn.

(5) A vételi jog jogosultja a vételi joggal érintett lakást a tulajdonjogát bejegyző határozat keltét követő négy éven belül nem idegenítheti el. A tilalomba ütközően megkötött szerződés semmis, az ilyen szerződésen alapuló bejegyzési kérelmet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 51. §-a szerint el kell utasítani.

(6) A vételi jog jogosultja tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg az ingatlanügyi hatóság a lakásra elidegenítési tilalmat köteles négy évre az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezni.

47. §

(1) Az e törvény alapján vételi joggal érintett lakásnak az 52. § szerint megállapított forgalmi értékét a vételi jog jogosultjával az erre irányuló kérelme benyújtásától számított hat hónapon belül közölni kell. A közlés késedelméből eredő kárért a tulajdonos állam, illetve önkormányzat felel. A vételi jog jogosultja a forgalmi érték megállapítását a tulajdonos államtól, illetve önkormányzattól e rendelkezés hatálybalépését követő – vagy ha a vételi jog alapjául szolgáló bérleti jogviszony időtartama e rendelkezés hatálybalépésekor az öt évet még nem éri el, úgy az öt év elteltét követő – egy éven belül kérheti, e határidőt követően benyújtott kérelme esetén vételi jogát nem gyakorolhatja.

(2) Ha a tulajdonos önkormányzat az (1) bekezdés szerinti forgalmi értéket a vételi jog jogosultjával hat hónapon belül nem közli, úgy a vételi jog jogosultjának kérésére az állam köteles a forgalmi érték megállapításáról és annak jogosulttal való közléséről gondoskodni, amely esetben az állam részéről ezzel kapcsolatosan felmerült költségeket a tulajdonos önkormányzat köteles az állam részére megtéríteni.

(3) A vételi joggal érintett lakás vételára a forgalmi érték

- a) 80 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában 5 év és 15 év közötti;
- b) 50 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában 15 év és 25 év közötti;
- c) 15 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában eléri vagy meghaladja a 25 évet.

(4) A (3) bekezdés a) és b) pontjától eltérően a vételi joggal érintett lakás vételára a forgalmi érték 35 százaléka abban az esetben, ha a vételi jog alapjául szolgáló bérleti jogviszony a 29. § szerinti csere útján jött létre és a csere során tulajdonjogot cseréltek bérleti jogra.

(5) A vételár egy összegben való megfizetése esetén a jogosultat a vételárból további 5 százalék árengedmény illeti meg.

(6) A bérleti jogviszony (3) bekezdés szerinti időtartamának megállapításakor a 45. § (4) és (5) bekezdését alkalmazni kell.

48. §

(1) Vételi jogát a 45. § szerinti jogosult a forgalmi érték közlésétől számított hat hónapon belül gyakorolhatja a tulajdonoshoz intézett egyoldalú nyilatkozattal. A joggyakorlást be kell jelenteni a lakás fekvése szerint illetékes fővárosi, megyei kormányhivatalnak (jelen § alkalmazásában a továbbiakban: kormányhivatal).

(2) A vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatnak tartalmaznia kell

- a) az Inytv. 32. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti adatokat, illetve az Inytv. 32. § (1) bekezdés g) pontja szerinti nyilatkozatot;
- b) az érintett lakás Inytv. 32. § (1) bekezdés c) pontja szerinti pontos megjelölését (település neve,

helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot;

c) a 47. § szerint közölt forgalmi értéket;

d) a 47. § alapján megállapított vételárat;

e) a vételár megfizetésének ütemezését, azzal, hogy legfeljebb huszonöt évi havonkénti egyenletes összegű részletfizetés határozható meg és a vételi jogot gyakorló nyilatkozat közlésétől számított nyolc napon belül legalább a vételár tíz százaléka egy összegben megfizetendő;

f) a vételi jog gyakorlására, a tulajdonjog megszerzésére irányuló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot;

g) a jogváltozás jogcímét.

(3) Részletfizetés esetén az önkormányzatot, illetve az államot a vételár összegének erejéig a vételár megfizetésének biztosítására a teljes vételár megfizetéséig törvényes jelzálogjog illeti meg a lakásra. Az önkormányzat, illetve az állam a vételár teljes összegének részére történt megfizetésétől számított 30 napon belül köteles kiadni ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas formában és mellékletekkel a jelzálogjog törléséhez – feltétlen és visszavonhatatlan – hozzájáruló nyilatkozatát.

(4) A (2) bekezdés szerinti nyilatkozathoz csatolni kell azokat az okiratokat, amelyekből a vételi jog gyakorlásának jogszerűsége megállapítható.

(5) A tulajdonos állam, illetve önkormányzat a (2) bekezdés szerinti nyilatkozatot és mellékleteit az átvételtől számított 15 napon belül köteles jóváhagyásra a kormányhivatal elé terjeszteni. Ha a tulajdonos szerint a vételi jog gyakorlásának valamely e törvényben meghatározott feltétele nem teljesül, a (2) bekezdés e) pontja szerinti első vételárrészlet hiánytalanul nem került megfizetésre vagy a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozat hibás vagy hiányos, köteles erre vonatkozó indokolt írásbeli észrevételét a kormányhivatal részére a (2) bekezdés szerinti nyilatkozattal és mellékleteivel együttesen megküldeni.

(6) A kormányhivatal a nyilatkozatot, az esetleges észrevételt és a csatolt okiratokat megvizsgálja, és szükség esetén megfelelő határidő tűzésével hiánypótlásra hívja fel a nyilatkozattevőt, illetve a tulajdonost.

(7) Ha a kormányhivatal álláspontja szerint a vételi jog gyakorlása valamely e törvényben meghatározott feltételének teljesülése a hiánypótlásra történő felhívás után sem igazolt, a (2) bekezdés e) pontja szerinti első vételárrészlet a hiánypótlás során sem került megfizetésre vagy a vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozat a hiánypótlásra felhívás után is hibás vagy hiányos, a kormányhivatal a jóváhagyást megtagadja.

(8) Ha a kormányhivatal a jóváhagyást megadja, határozatával elrendeli a vételi jog jogosultja tulajdonjogának bejegyzését, a (3) bekezdés szerinti jelzálogjog bejegyzését, és a 46. § (6) bekezdése szerinti elidegenítési tilalom feljegyzését, és a bejegyzés iránt megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

(9) A kormányhivatal (8) bekezdés szerinti határozatot tartalmazó megkeresése alapján az

ingatlanügyi hatóság határoz a vételi jog jogosultja tulajdonjogának bejegyzéséről, a (3) bekezdés szerinti jelzálog jog bejegyzéséről és a 46. § (6) bekezdése szerinti elidegenítési tilalom feljegyzéséről.”

2. §

A Lakástörvény 50. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„50. §

(1) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy jogszabályban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(2) Annak a bérlőnek a lakását, aki nem él az e törvényben biztosított vételi jogával, amennyiben az érintett lakásingatlanra vonatkozó bérleti jogviszonya korábban nem szűnik meg, élete végéig csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakat a 81. § (1) bekezdésével érintett, az állam tulajdonában álló lakásokra nem kell alkalmazni.”

3. §

A Lakástörvény 51. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az első adásvételi szerződés megkötését, illetve az első forgalmi érték közlésére a 47. § (1) bekezdésben előírt határidő lejártát megelőzően – az egylakásos vagy az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével – az épületet társasházzá kell alakítani. A társasházalapítás késedelméből eredő kárért a tulajdonos állam, illetve önkormányzat felel.”

4. §

A Lakástörvény Harmadik Része a következő VI/A. Fejezettel egészül ki:

„VI/A. Fejezet

A Budai Várnegyed területén található lakásokra vonatkozó külön rendelkezések

61/A. §

E fejezet alkalmazásában a Budai Várnegyeden a Budapest I. kerületben elhelyezkedő, a Dísz tértől északra a várfalon belül elhelyezkedő, az Anjou bástya utca – Hunfalvy utca – Franklin utca – Szabó Ilonka utca – Hunyadi János út – Dísz tér – Tóth Árpád sétány által lehatárolt ingatlanokat kell érteni.

61/B. §

(1) A Budai Várnegyed területén lévő lakásban az államon és a helyi önkormányzaton kívül csak magyar állampolgár vagy olyan természetes személy szerezhethet tulajdonjogot, aki az Európai Unió tagállamának állampolgára, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgára, valamint a nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgára.

(2) A Budai Várnegyed területén az államon és a helyi önkormányzaton kívül más személy legfeljebb kettő lakásban szerezhethet tulajdonjogot, ide nem értve az öröklés esetét.

(3) E § szerinti szerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis, az ilyen szerződésen alapuló bejegyzési kérelmet az Inyvtv. 51. §-a szerint el kell utasítani. A szerzési korlát betartását az ingatlanügyi hatóság, peres eljárás esetén a bíróság hivatalból vizsgálja. A vizsgálat eredményessége érdekében az ingatlanügyi hatóság és a bíróság az ingatlan-nyilvántartásból a vizsgált személyek természetes személyazonosító adatainak, vagy személyi azonosítójának igénybevételevel történő lekérdezést végezhet.

(4) Az a jogi személy és (1) bekezdés szerinti állampolgársággal nem rendelkező magánszemély, akinek a szerzési korlátozás hatálybalépésekor a Budai Várnegyed területén lévő lakás tekintetében tulajdona van, elidegenítésre nem köteles, újabb tulajdont azonban nem szerezhethet.

(5) Akinek a szerzési korlátozás hatálybalépésekor a Budai Várnegyed területén több, mint kettő lakás tekintetében áll fenn tulajdonjoga, elidegenítésre nem köteles, de tulajdonjoga átruházása esetén az új szerzésekre a szerzési korlátozás vele szemben is alkalmazandó.

(6) E § rendelkezéseit az e § hatálybalépését követően megkötött jogügyletek alapján történő tulajdonszerzésekre kell alkalmazni.

61/C. §

(1) A Budai Várnegyed területén található, nem az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakás rendeltetésmódosítása – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – nem kezdeményezhető, és az önkormányzat e § hatálybalépését követően kiállított rendeltetésmódosítást tartalmazó hatósági bizonyítványa alapján az épület, illetve a lakás rendeltetése az ingatlan-nyilvántartásban nem módosítható.

(2) A Budai Várnegyedben található épület földszintjén lakás rendeltetés kereskedelmi, szolgáltató és kulturális rendeltetésre módosítható.

61/D. §

E fejezet alkalmazásában az államon, illetve a helyi önkormányzaton az egyszemélyes állami gazdasági társaságot, illetve az egyszemélyes önkormányzati gazdasági társaságot is érteni kell.”

5. §

A Lakástörvény a következő 62/A. §-sal egészül ki:

„62/A. §

(1) Az önkormányzat a 45. § szerinti vételi jogok gyakorlásából származó – a 62. § (5) bekezdése szerint csökkentett – teljes bevételét a számláját vezető pénzügyi intézménynél elkülönített számlán köteles elhelyezni.

(2) A teljes bevétel elsősorban lakóépület homlokzatának teljes vagy részleges felújítására, korszerűsítésére vagy ahhoz való hozzájárulásra használható fel.

(3) A teljes bevétel a (2) bekezdésben foglaltakon túl csak

a) lakóépület szerkezetének, műszaki berendezéseinek teljes vagy részleges felújítására, korszerűsítésére vagy ahhoz való pénzügyi hozzájárulásra,

b) jelenleg használaton kívül álló önkormányzati lakás bérbeadás céljából történő felújítására, nem lakás célú önkormányzati helyiség lakássá történő átalakítására,

c) a lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is használható fel.”

2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény módosítása

6. §

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Helyi önkormányzat rendelete lakáscélú épületet forgalomképtelen törzsvagyonnak nem minősíthet, a korábbi ilyen minősítés pedig e rendelkezés hatályba lépésével megszűnik.”

3. Záró rendelkezések

7. §

Ez a törvény a kihirdetését követő napon lép hatályba.

8. §

A 2. alcím az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.