

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: Inyvtv.) 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) 100 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában 5 év és 25 év közötti;

b) 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) pontjától eltérően a vételi joggal érintett lakás vételára a forgalmi érték legalább 35, legfeljebb 50 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, valamint a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában nem éri el a 25 évet.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetben a tulajdonos állam vagy önkormányzat az (1) bekezdésben meghatározott, a lakás forgalmi értékének közlésére rendelkezésre álló időtartamon belül – a forgalmi érték közlésével együtt –, a rendelkezésére álló iratok alapján egyedileg állapítja meg a lakás (4) bekezdés szerinti, annak forgalmi értékéhez viszonyított pontos vételárát és közli azt a vételi jog jogosultjával, melynek során – az eredeti cserére tekintettel megfelelő módon – figyelembe veszi a cserével érintett lakásoknak a csere időpontjában fennálló forgalmi értékét és azok egymáshoz viszonyított arányát.

(6) Ha a vételi jog jogosultja vitatja a tulajdonos állam vagy önkormányzat által közölt forgalmi értéket vagy az (5) bekezdés alapján megállapított vételárát, akkor a forgalmi érték, illetve a vételár közlését követő 60 napon belül a lakás fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivaltól (a továbbiakban: kormányhivatal) kérheti a forgalmi érték, illetve a lakás forgalmi értékhez viszonyított vételárának megállapítását.

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

(8) 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, illetve a vételár közlésétől, a 47. § (6) bekezdése szerinti esetben pedig a forgalmi érték, illetve vételár végleges – bírósági eljárás esetén jogerős – megállapításától számított hat hónapon belül gyakorolhatja a tulajdonoshoz intézett egyoldalú nyilatkozattal. A joggyakorlást be kell jelenteni a kormányhivatalnak.

(2) A vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatnak tartalmaznia kell

- a) az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti adatokat, illetve az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés g) pontja szerinti nyilatkozatot;
- b) az érintett lakás Inyvtv. 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, az érintett naptári félév első napján érvényes mértékű jegybanki alapkamattal megnövelt 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 jogváltás 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 vételrészlet 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 jelzálogjog 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 igénybevételel 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 pénzügyintézetnél 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 pénzbeli 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.

Áder János
köztársasági elnök


Kövér László
az Országgyűlés elnöke