



Országgyűlési képviselő

Iromány száma: **T/16223.**

Benyújtás dátuma: **2021-05-11 22:53**

Parlex azonosító: **2X665ZTW0001**

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

Tárgy: **Törvényjavaslat benyújtása**

Benyújtó: **Böröcz László (Fidesz)**

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 Alaptörvény 6. cikkének (1) bekezdése alapján „**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**” címmel a mellékelt törvényjavaslatot kívánom benyújtani.

A törvényjavaslat 4. §-a az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül, ezért elfogadásához a jelen lévő országgyűlési képviselők kétharmadának „igen” szavazata szükséges.

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 a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony legalább 2020. december 31. napjától fennáll, abban az esetben az önkormányzati, valamint az állami tulajdonú, az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nyilvántartott lakásra vételi jog illeti meg a magánszemély

- a) a bérlőt;
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(2) Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c) pontja szerinti arányban kell figyelembe venni.

(3) Ha a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony fennállása vitatott, úgy azt az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell.

(4) 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-jét megelőzően hozott döntése alapján átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épületben van, illetve az épület a település rendezési terve alapján rehabilitációra kijelölt területen 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;
- g) az e rendelkezés hatálybalépését követően bérbe vett, állami vagy önkormányzati beruházás során az állam, illetve az önkormányzat által kinyilvánítottan elsősorban szociális alapon történő bérbeadás céljából épített, felújított lakásra.

(2) A vételi jog alapján a tulajdonjog nem ruházható át abban az esetben, ha műemléképületben lévő lakás elidegenítéséhez a műemléki hatóság az 55. § (4) bekezdése szerinti hozzájárulását megtagadja.

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.

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

(3) A vételi joggal érintett lakás vételára

- a) a forgalmi érték 30%-a, ha a bérleti jogviszony időtartama 2021. január 1-jén nem éri el az egy évet,
- b) minden bérleti jogviszonyban töltött év után – az a) pontban foglalt kedvezményen felül – további 1%-kal alacsonyabb, de legalább a forgalmi érték 15%-a.

(4) A vételár egy összegben való megfizetése esetén a vételár mértéke a (3) bekezdés szerint számított összeg 70%-a.

(5) A bérleti jogviszony (3) bekezdés b) pontja szerinti időtartamának megállapításakor az ugyanarra az önkormányzati, valamint állami lakásra – azonos bérlővel – egymást követően létesített határozott időre szóló bérleti jogviszonyok időtartamát össze kell számítani, továbbá mind a határozatlan, mind a határozott tartamú bérleti jogviszonyokban a 23/A. § (2) bekezdése és a 26. § szerinti cserelakás felajánlása esetén a korábbi lakásra vonatkozó bérleti jogviszony idejét is figyelembe kell venni.

(6) A bérleti jogviszony (3) bekezdés b) pontja szerinti időtartamának megállapításakor a bérleti jogviszony e törvény 32. §-a szerinti folytatójának minősülő személyeknek és jogelődöknek bérleti jogviszonyai tartamát össze kell számítani.

(7) Az e rendelkezés hatálybalépésekor már fennálló bérlőtársi jogviszony esetén a (3) bekezdés b) pontja szerinti időtartam szempontjából minden bérlőtárs tekintetében a bérleti jogviszonyt elsőként létesítő, vételi jog gyakorlására jogosult bérlő bérleti jogviszonyának időtartama irányadó.

48. §

(1) Vételi jogát a 45. § szerinti jogosult ügyvéd által ellenjegyzett vagy közokiratba foglalt egyoldalú nyilatkozattal gyakorolhatja, melyet közölni kell a tulajdonossal, valamint be kell jelenteni a területileg illetékes megyei, fővárosi kormányhivatalnak.

(2) Az Állami Támogatású Bérlakás Program keretében nyújtott állami támogatás alapján a lakáson fennálló jelzálogjog, illetve elidegenítési, terhelési tilalom esetén a 45. § (1) bekezdése szerinti vételi jog e korlátozások ingatlan-nyilvántartásból való törlését követően gyakorolható.

(3) 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.

(4) A vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatnak tartalmaznia kell

- a) az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 32. § a) illetve b) pontja szerinti adatokat, és az Inytv. 32. § g) pontja szerinti nyilatkozatot;
- b) az érintett lakás Inytv. 32. § c) pontja szerinti adatait;
- c) a 47. § (1) bekezdése szerint közölt forgalmi értéket;
- d) a 47. § alapján megállapított vételárat;
- e) a vételár megfizetésének ütemezését, azzal, hogy legfeljebb huszonöt évi részletfizetés határozható meg és a vételi jogot gyakorló nyilatkozat közzétételétől számított nyolc napon belül legalább a vételár tíz százaléka egyösszegben megfizetendő;
- f) a vételi jog gyakorlására, a tulajdonjog megszerzésére irányuló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot;
- g) a jogváltozás jogcímét.

(5) A (4) bekezdésnek meg nem felelő vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozat semmis.

(6) A vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozathoz csatolni kell azokat az okiratokat, amelyekből a vételi jog gyakorlásának jogszerűsége megállapítható. Ha a nyilatkozatban foglalt, valamint az önkormányzat, illetve az állam rendelkezésére álló adatokból nem állapítható meg egyértelműen a vételi jog gyakorlásának jogszerűsége, az önkormányzat, illetve az állam a vételi jog gyakorlására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatot visszautasítja.

(7) A tulajdonos önkormányzat, illetve az állam a megfizetendő vételár teljes összegének részére történt megfizetésétől számított 30 napon belül köteles kiadni ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére alkalmas formában és mellékletekkel a tulajdonjog bejegyzéshez – feltétlen és visszavonhatatlan – hozzájáruló nyilatkozatát a vételi jog jogosultjának. Az ingatlanügyi hatóság a vételi jogot gyakorló (1) bekezdés szerinti nyilatkozata és a tulajdonos hozzájáruló nyilatkozata együttes vizsgálata és megfeleltetése alapján a vételi jogot gyakorló személy az általa meghatalmazott jogi képviselő útján előterjesztett kérelmére jegyzi be a vételi jogot gyakorló tulajdonjogát.”

2. §

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

„50. §

(1) Annak a bérlőnek az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nyilvántartott 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 az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nyilvántartott, önkormányzati tulajdonú lakását, aki nem él az e törvényben biztosított vételi jogával, amennyiben az érintett azonos lakásingatlanra vonatkozó bérleti jogviszonya korábban nem szűnik meg, holtáig 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 47. § szerinti forgalmi érték közlését megelőzően – az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével – az épületet társasházzá kell alakítani.”

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

4. §

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

„(2a) Helyi önkormányzat rendelete lakáscélú műemléképületet forgalomképtelen törzsvagyonnak nem minősíthet.”

3. Záró rendelkezések

5. §

Ez a törvény a kihirdetését követő napon lép hatályba.

6. §

E törvény 4. §-a az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.

Általános indokolás

A törvényjavaslat célja az állami és az önkormányzati lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes törvényi rendelkezések módosítása.

A törvényjavaslattal a jogalkotó szem előtt tartja a közérdek érvényesülése körében azt, hogy a magyar állampolgárok, családok minél szélesebb körben szerezhessenek lakástulajdont. A módosítás által bevezetendő új szabályok megteremtik annak a lehetőségét, hogy azok is saját tulajdonú lakáshoz juthassanak, akiknek arra egyébként nem lenne lehetőségük, tekintettel a lakáspiacon az utóbbi években bekövetkezett rendkívüli áremelkedésre is. A forgalmi értékhez képest kedvezőbb vételár mellett további kedvezménnyel illeti meg azon bérlőket a vételi jog, akik bérleti jogviszonya már több éve fennáll. A jogalkotó a vételár meghatározásakor a bérleti jogviszonyban töltött idővel arányosan határozta meg a kedvezmény mértékét, mellyel azt kívánta érvényre juttatni, hogy minél hosszabb ideje bérlő az adott személy, annál kisebb a lehetősége annak, hogy a jelenlegi piaci viszonyok között saját tulajdonú ingatlanhoz juthasson. A javaslat emellett továbbra is biztosítja az anyagilag nehéz helyzetben lévő állampolgárok számára a lakásbérlet lehetőségét, amennyiben vételi jogukkal nem tudnának élni, melyhez további garanciális szabályok is bevezetésre kerülnek.

A törvényjavaslattal a jogalkotó egy történetileg előállt helyzetet is orvosolni kíván. A rendszerváltozást követő szabályozás alapján az önkormányzati és állami tulajdonú lakások bérlőinek egy szűk köre nem vehette meg az általa lakott bérleményt. A módosítás által bevezetett szabályok azt kívánják többek között biztosítani, hogy azok, akik az 1990-es években hozott korlátozások miatt nem élhettek vételi jogukkal, most hasonló feltételekkel tehesék ezt meg, mint korábban a velük hasonló helyzetben lévő bérlők országszerte.

A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §, valamint a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (2) bekezdés a) pontja alapján kerül közzétételre.

Részletes indokolás

1-2. §

E rendelkezések az állami és önkormányzati tulajdonú bérlakások bérlői részére – amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony 2020. december 31-én már fennállt – az évekkel korábbi szabályozásnak megfelelően ismételten vételi jogot biztosítanak. A §-ok rögzítik a bérleti jog jogosultjainak körét, a kedvezményes vételár mértékét, a vételi jog gyakorlásának részletszabályait, továbbá azon bérlők védelmét, akik a vételi jogukkal nem kívánnak vagy nem tudnak élni.

3. §

E rendelkezés kibővíti a társasházzá alakítási kötelezettséget a vételi jog esetére is, annak elvégzését a vételi jog gyakorlását megelőző forgalmi érték közlésének időpontjáig bezárólag előírva.

4. §

A rendelkezés célja annak rögzítése, hogy helyi önkormányzat műemléképületet forgalomképtelen törzsvagyonná ne minősíthessen.

5. §

Hatályba léptető rendelkezés.

6. §

Sarkalatossági rendelkezés.