



Országgyűlési képviselő

Iromány száma: **T/13434.**

Benyújtás dátuma: **2026-01-13 15:06**

Parlex azonosító: **TL27ROYW0001**

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

Tárgy: **Törvényjavaslat benyújtása**

Benyújtó: **Tordai Bence (Párbeszéd)**

Törvényjavaslat címe: **A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) módosításáról**

Az Alaptörvény 6. cikk (1) bekezdése alapján „**A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) módosításáról**” címmel a mellékelt törvényjavaslatot kívánom benyújtani.

2026. évi törvény

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) módosításáról

[1] Az Országgyűlés felismeri, hogy a budai Várnegyedben, Budapest I. kerületében, 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 területen lévő, az itt módosított törvény 45. §-a szerinti vételi jogosultsággal érintett ingatlanok közelmúltban lehetővé tett és részben véghezvitt privatizációja sérti az összetársadalmi érdeket és a társadalmi igazságosságot, ezért az értékegyenlőtlenség mérséklése érdekében törvényt alkot.

[2] Az Országgyűlés a joggal való visszaélés megakadályozását az önkormányzat lakáseladásból származó bevételei felhasználási körének korlátozásával valósítja meg.

1. §

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 46. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A VI/A. fejezet szerinti, a budai Várnegyed területén található lakásokra vonatkozó vételi jog gyakorlását követő 25. év végéig a vételi joggal érintett lakások tulajdonosai, azok jogutódai a lakások felújításához, korszerűsítéséhez vissza nem térítendő önkormányzati támogatást nem vehetnek igénybe.

(8) A VI/A. fejezet szerinti, a budai Várnegyed területén található lakásokra vonatkozó vételi jog gyakorlását követő 25. év végéig a vételi joggal érintett lakások tulajdonosai és azok jogutódai az érintett lakást a Budavári Önkormányzat számára ellenérték fejében semmilyen jogcímen nem adhatja használatba, arra a Budavári Önkormányzattal nem köthet bérleti szerződést, azon az Budavári Önkormányzat ellenérték fejében nem alapíthat használati vagy haszonélvezeti jogot. A részben, vagy egészben a Budavári Önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaságra, vagy részben vagy egészben a Budavári Önkormányzat által alapított alapítványra is ezeket a rendelkezéseket kell alkalmazni. Az ezen rendelkezés megsértésével kötött szerződések semmisek.”

2. §

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62/A. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzat az (1) bekezdésben említett bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra a 62. § rendelkezéseinek megfelelően használhatja fel.”

3. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62/A. § (3) bekezdése.

4. §

Ez a törvény a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Általános indokolás

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 2021. évi CXXIII. törvény (továbbiakban: Korábbi Módosítás) a budai Várnegyed területén található lakásokra vonatkozó külön rendelkezéseket vezetett be, lehetővé téve azok privatizációját. A Korábbi Módosítás igazságtalan, méltánytalan és a közvagyon (nemzeti örökség) felelőtlen elherdálását vonja maga után.

Mivel a mintegy 750 érintett lakásból több mint 230 eladása már megtörtént, az eredeti állapot maradéktalan helyreállítása egyes állampolgárok jóhiszeműen szerzett jogainak csorbítását jelentené, a jelen módosítás csak az alapjaiban elhibázott törvenymódosítás közérdekre gyakorolt káros hatásainak mérséklésére szorítkozik.

A 2021. évi Korábbi Módosítás előírja, hogy a műemléki vételi jogos lakáseladásból kizárólag lakóingatlanok felújítására lehet költeni, eltérően a más lakáselidegenítéseknél előírt tágabb lakáscélú felhasználás (lakások vásárlása, építése, felújítása) szabályaitól.

A javaslat alapján a budavári műemléki lakások elidegenítéséből befolyó önkormányzati bevételt a többi önkormányzati lakáselidegenítési bevétellel azonos módon, lakáscélokra lehet felhasználni, amely felhasználás a helyi lakosok érdekeit szolgálja.

Az önkormányzat érdekeinek védelme és az indoklatlan gazdagodás megakadályozása érdekében a javaslat előírja, hogy a töredékáron várt műemléklakáshoz jutott tulajdonosok (vagy azok jogutódjai) a vételi jog gyakorlását követő 25 évben ne kaphassanak a lakásaik felújításához, korszerűsítéséhez vissza nem térítendő önkormányzati támogatást. Ez a lehetőség ugyanis kétszeresen is előnyös helyzetbe hozná a nagyértékű lakások megszerzőit.

A Budavári Önkormányzat vezetése 2025 októberében 100%-ban önkormányzati tulajdonú turisztikai céget hozott létre. Az új cég alapító okiratában a tevékenységek között szerepel a szálláshely-szolgáltatás is. A visszaélésszerű joggyakorlás megakadályozása érdekében a javaslat kiküszöböli annak lehetőségét, hogy az önkormányzat az új tulajdonosoktól szálláshely-szolgáltatás céljára visszabérelje a lakásokat.

Ugyancsak a jogalap nélküli gazdagodás elkerülését szolgálja a javaslat azon pontja, amely megtiltja, hogy a vételi jog gyakorlása útján elidegenített, korábban önkormányzati tulajdonú lakásokat az önkormányzat akár közvetlenül, akár saját vagy külső cég útján visszabérelje a tulajdonosoktól, vagy azokkal más díjfizetéssel járó használati jogviszonyt létesítsen.

Részletes indokolás

1. §

A budai Várnegyed területén található lakásokra vonatkozó vételi joggal érintett lakások kizárása a vissza nem térítendő önkormányzati támogatásokból.

2. §

Az említett lakások értékesítéséből származó bevételek felhasználási korlátozásainak lazítására vonatkozó rendelkezések.

3. §

Jogtechnikai módosítás.

4. §

Hatályba léptető rendelkezés.