



Az Országgyűlés  
Törvényalkotási bizottsága

Hivatkozási szám a TAB ülésén:  
**1. (T/16223.)**

A bizottság  
**kormánypárti**  
tagjainak javaslata.

Javaslat módosítási szándék megfogalmazásához  
a Törvényalkotási bizottság számára  
**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 törvényjavaslathoz**

Módosítópont sorszáma: **1.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **1. § - Lakástörvény 45. §**

Módosítás jellege: **módosítás**

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 ]e rendelkezés hatálybalépését követően világörökségi helyszínen és védőövezetében az önkormányzati, valamint az állami tulajdonú lakásra a 2020. december 31. [napjától fennáll, abban az esetben az önkormányzati, valamint ]napján hatályban lévő határozatlan idejű bérleti jogviszony időtartama eléri az [állami tulajdonú, ]öt évet, abban az [ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nyilvántartott ]esetben a lakásra vételi jog illeti meg a [magánszemély](2) bekezdésben megjelölt magánszemélyeket, amennyiben a lakás 1995. november 30. napján

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

**[d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.]**

(2) **[Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az ]Az\_(1) bekezdés [c) pontja ]szerinti [arányban kell figyelembe venni.]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) **[Ha ]Társbérlet esetén a [vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony fennállása vitatott, úgy azt az ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell]közösen használt lakóterületet a (2) bekezdés c) pontja szerinti arányban kell figyelembe venni.**

(4) **[E §-ban szabályozott vételi jog jogosult általi gyakorlása esetén az önkormányzatot, továbbá az államot jogszabály alapján megillető elővásárlási jog nem gyakorolható.]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.”

Módosítópont sorszáma: **2.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **1. § - Lakástörvény 46. §**

Módosítás jellege: **módosítás**

## 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:

„46. §

(1) Nem áll fenn vételi jog

a) az olyan önkormányzati lakásra, amely az önkormányzat 2021. január [1-jét megelőzően hozott ]1-jén hatályos 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 ]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 [műemléki hatóság az 55. § (4) bekezdése szerinti hozzájárulását megtagadja]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 bejegyezni.”

Módosítópont sorszama: 3.

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: 1. § - Lakástörvény 47. §

Módosítás jellege: **módosítás**

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:

„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, [mely]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) [a forgalmi érték 30%-a, ha]80 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama [2021. január 1-jén nem éri el az egy évet,]az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában 5 év és 15 év közötti;

b) [minden bérleti jogviszonyban töltött év után – az a) pontban foglalt kedvezményen felül – további 1%-kal alacsonyabb, de legalább a forgalmi érték 15%-a.]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 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.

(4) A vételár egy összegben való megfizetése esetén a [vételár mértéke ]jogosultat a [(3) bekezdés szerint számított összeg 70%-a]vételárból további 5 százalékos árengedmény illeti meg.

(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]45. § [(2) bekezdése ](4) és a 26. § szerinti cserelakás felajánlása esetén a korábbi lakásra vonatkozó bérleti jogviszony idejét is figyelembe ](5) bekezdését alkalmazni 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.]”

Módosítópont sorszáma: 4.

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: 1. § - Lakástörvény 48. §

Módosítás jellege: módosítás

#### 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:

#### „48. §

(1) Vételi jogát a 45. § szerinti jogosult **[üggyvéd által ellenjegyzett vagy közokiratba foglalt egyoldalú nyilatkozattal]**a forgalmi érték közlésétől számított hat hónapon belül gyakorolhatja, **melyet közölni kell a tulajdonossal, valamint ] a tulajdonoshoz intézett egyoldalú nyilatkozattal. A joggyakorlást be kell jelenteni a [területileg ]lakás fekvése szerint illetékes [megyei, fővárosi]fővárosi, megyei kormányhivatalnak (jelen § alkalmazásában a továbbiakban: kormányhivatal).**

[(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.)]** Inytv. 32. § (1) bekezdés a) **[illetve]** és b) pontja szerinti adatokat, **[és]** illetve az Inytv. 32. § (1) bekezdés g) pontja szerinti nyilatkozatot;
- b) az érintett lakás Inytv. 32. § (1) bekezdés c) pontja szerinti **[adatait]** pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot;
- c) a 47. § (1) vagy (2) bekezdése szerint közölt forgalmi értéket;
- d) a 47. § (3) vagy (4) bekezdése alapján megállapított vételárat;
- e) a vételár megfizetésének ütemezését, azzal, hogy legfeljebb **[huszonöt]** tizenöt évi havonkénti egyenletes összegű részletfizetés határozható meg és a vételi jogot gyakorló nyilatkozat közlésétől számított nyolc napon belül legalább a vételár tíz százaléka **[egyösszegben]** egy összegben megfizetendő;
- f) a vételi jog gyakorlására, a tulajdonjog megszerzésére irányuló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot;
- g) a jogváltozás jogcímét.

(5) 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.

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

(7) 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.

(8) 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.

(9) 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.

(10) 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 bejegyzését, és a bejegyzés iránt megkeresi az ingatlanügyi hatóságot.

(11) 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 bejegyzéséről.

**[(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 megfelelősége alapján a vételi jogot gyakorló személy az általa meghatalmazott jogi képviselő útján előterjesztett kérelmére jegyzi be a vételi jogot gyakorló tulajdonjogát.]”**

Módosítópont sorszáma: **5.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **2. § - Lakástörvény 50. § (1)-(2) bekezdés**

Módosítás jellege: **módosítás**

## 2. §

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

## „50. §

**(1) Annak a bérlőnek [az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nyilvántartott ]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 [az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként nyilvántartott, önkormányzati tulajdonú ]a lakását, aki nem él az e törvényben biztosított vételi jogával,**

amennyiben az érintett [azonos ]lakásingatlanra vonatkozó bérleti jogviszonya korábban nem szűnik meg, [holtáig ]élete végéig csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.”

Módosítópont sorszáma: **6.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **3. § - Lakástörvény 51. § (1) bekezdés**

Módosítás jellege: **módosítás**

### 3. §

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

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

Módosítópont sorszáma: **7.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **Új 4. §**

Módosítás jellege: **kiegészítés**

### 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 szerezhetsz 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 az államon, a helyi önkormányzaton és az (1) bekezdés szerinti természetes személyeken kívüli más személy, amelynek a szerzési korlátozás hatálybalépésekor a Budai Várnegyed területén lévő lakás tekintetében tulajdona van, elidegenítésre nem köteles, újabb tulajdont azonban nem szerezhetsz.

(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 rendeltetismódosítása – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – nem kezdeményezhető, és az önkormányzat e § hatálybalépését követően kiállított rendeltetismódosítást 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.”

Módosítópont sorszáma: **8.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **Új 4. §**

Módosítás jellege: **kiegészítés**

#### 4. §

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.”

Módosítópont sorszáma: **9.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **4. § - Nvt. 5. § (2a) bekezdés**

Módosítás jellege: **módosítás**

#### 4. §

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

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

Módosítópont sorszáma: **10.**

Törvényjavaslat érintett rendelkezése: **6. §**

Módosítás jellege: **módosítás**

#### 6. §

**[E törvény 4. §-a]**A 2. alcím az Alaptörvény 31. cikk (3) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.

### Indokolás

**1-4.** A módosító javaslat szűkíti a törvényjavaslat hatályát. A bérleti jog egyrészt kizárólag olyan lakások esetén áll fenn, amelyek világörökségi helyszínen és védőövezetében találhatóak, és azok tekintetében 1995. november 30. napján az akkor fennálló állapot szerint vételi joggal nem lehetett élni (műemléképület, illetve elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt lakás vagy átalakításra, korszerűsítésre, felújításra, bontásra kijelölt épület, rehabilitációra kijelölt terület).

Másrészt a vételi jog csak olyan esetben áll fenn, ahol a bérbeadó és a bérbevevő között határozatlan idejű bérleti jogviszony állt fenn 2020. december 31-én és annak időtartama eléri az öt évet. Nem feltétel ugyanakkor, hogy a lakás az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként legyen nyilvántartva, hiszen ez esetben az érintett lakóházat a bérleti jog gyakorlása előtt kell majd társasházzá alakítani. A módosító javaslat emellett kiegészíti a szabályozást a jogviszony időtartamának kiszámításához szükséges rendelkezésekkel. A vételi jog alóli kivételek köre is az új feltételrendszerhez igazodik, továbbá pontosításra kerül azon garanciális szabály is, amely biztosítja, hogy csak fizetőképes, megbízható személyek élhessenek a vételi jog lehetőségével. A vételi jog gyakorlásának körében a módosító javaslat az eredetileg benyújtott törvényjavaslathoz képest azokat a feltételeket tekinti irányadónak, amelyek alapján a most érintett bérlőkkel hasonló helyzetben lévő, korábban vételi jogot szerző bérlők vételi joggal élhettek az 1990-es években kialakított – törvényi és önkormányzati – szabályok szerint. A már 1996 előtt is bérleti joggal rendelkezők tekintetében ezért a módosító javaslat a forgalmi érték 15 %-át tekinti irányadónak a vételár megállapításakor. Azoknak a bérlőknek az esetében, akik később szerezték meg az érintett lakások bérleti jogát, a módosító javaslat jelentősen magasabb vételár mellett teszi lehetővé a vételi jog gyakorlását: 5-15 évi bentlakás esetén a forgalmi érték 80 %-a, 15-25 évi bentlakás esetén a forgalmi érték 50 %-a a vételár alapja. A kedvezményes vételár indoka esetükben a jelentős időtartamú bérlői jelenlét alatt a lakásra fordított költségek elismerése. A módosító javaslat külön csoportként kezeli azokat a bérlőket, akik a Lakástörvény 29. §-a szerinti csere útján, tulajdonjog elcserélésével szerezték meg a bérleti jogot. Esetükben a forgalmi érték 50 %-át kitevő kedvezményes vételárat az indokolja, hogy az érintett lakásoknál kialakult sajátos bérleti konstrukció következtében ezek a bérlők a forgalmi érték 50-60 %-ának megfelelő értékű tulajdon elcserélése fejében jutottak a bérleményhez. A módosító javaslat a vételi jog gyakorolhatóságát a forgalmi érték közlésétől számított hat hónapra korlátozza annak érdekében, hogy a tulajdonos állam vagy önkormányzat számára ne álljon fenn bizonytalan helyzet aránytalanul hosszú ideig. A módosító javaslat a vételi jog gyakorlásához szükséges feltételek fennállásának gyors és objektív vizsgálatára egy új feladatkört telepít a fővárosi, megyei kormányhivatalokhoz, így az ingatlanügyi hatóság a kormányhivatal határozata alapján jegyzi be a vételi joggal élő új tulajdonost, az elidegenítési tilalmat, valamint részletfizetés esetén a volt tulajdonos javára a jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba. Új garanciális szabályként négy éves elidegenítési tilalom kerül bevezetésre a módosító javaslattal, a rendeltetésszerű joggyakorlás biztosítása és a visszaélések elkerülése érdekében. Az elidegenítési tilalom bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba.

A fenti pontok tartalmilag összefüggenek.

**5.** Szövegpontosítás, tekintettel többek között arra, hogy az érintett lakás a vételi jog e törvény által történő megállapításakor lehet, hogy az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként még nincsen nyilvántartva.

**6.** Szövegpontosítás, valamint annak tisztázása, hogy a társasházzá alakításért a jelenlegi tulajdonos (állam, illetve önkormányzat) felel, kártérítési felelősséget is rögzítve.

**7.** E rendelkezés a Budai Várnegyed területén található lakások tekintetében – a Várnegyed történetileg kialakult polgárváros-jellegének megőrzése érdekében – szerzési korlátokat állapít

meg mind a nem természetes, mind a természetes személyek tekintetében, továbbá rendeltetés-módosítási tilalmat is rögzít. Az elmúlt évtizedekben több nyugat-európai nagyváros történelmi városmagja elvesztette polgárváros jellegét, ez is indokolja, hogy a korlátozások segítségével a Budai Várnegyed ezen arculatát megőrizzük a következő nemzedékek számára. A garanciális rendelkezések kapcsolódnak a Lakástörvény 45. § (1) bekezdésében biztosított vételi joghoz, hiszen így a Budai Várnegyed területén olyan lakóingatlanok is kikerülhetnek az eddigi állami, illetve önkormányzati tulajdonból, amelyek esetén erre korábban nem volt lehetőség, továbbá az elidegenítési tilalom négyéves időtartamának lejártával ezen ingatlanok szabadon értékesíthetőek volnának e garanciális rendelkezések nélkül, veszélyeztetve ezzel a Budai Várnegyed történelmileg kialakult sajátos jellegét.

**8.** Garanciális szabályként kerül rögzítésre, hogy a vételi jog gyakorlása folytán a lakóingatlanok elidegenítéséből befolyó összeg az önkormányzatok által a jövőben kizárólag saját tulajdonú lakóingatlanok, illetve bérlakások felújítására, továbbá lakáscélú állami támogatáshoz pályázati önrész finanszírozására kerülhet felhasználásra.

**9.** Szövegpontosítás és átmeneti rendelkezés rögzítése.

**10.** Kodifikációs pontosítás.