



Az Országgyűlés  
Törvényalkotási bizottsága

Hivatkozási szám a TAB ülésén:  
**1. (T/16223/13.)**

A bizottság  
**kormánypárti**  
tagjainak javaslata.

Javaslat módosítási szándék megfogalmazásához  
a Törvényalkotási bizottság számára  
**a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó  
egyeb szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a nemzeti  
vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény módosításáról** szóló  
**T/16223/13. számú** elfogadott, de ki nem hirdetett törvényhez

**Módosítópont sorszáma: 1.**

Törvény érintett rendelkezése: **1. § - Lakástörvény 47. § (3) bekezdés**

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:

„(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 15 év közötti;**

b) **50]100 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában [1]5 év és 25 év közötti;**

**[c]b) 15 százaléka, amennyiben a vételi jog szempontjából alapul vett bérleti jogviszony időtartama az egyoldalú nyilatkozat közlésének időpontjában eléri vagy meghaladja a 25 évet.”**

**Módosítópont sorszáma: 2.**

Törvény érintett rendelkezése: **1. § - Lakástörvény 47. § (4) bekezdés**

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:

„(4) A (3) bekezdés a) [és b) ]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.”

**Módosítópont sorszáma: 3.**

Törvény érintett rendelkezése: **1. § - Lakástörvény 47. § új (5)-(6) bekezdés**

Módosítás jellege: **kiegészítés**

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:

„(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 értékéhez viszonyított vételárának megállapítását.”

**Módosítópont sorszáma: 4.**

Törvény érintett rendelkezése: **1. § - Lakástörvény 48. § (1) bekezdés**

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 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[ **lakás fekvése szerint illetékes fővárosi, megyei**] kormányhivatalnak[ **(jelen § alkalmazásában a továbbiakban: kormányhivatal)**].”

**Módosítópont sorszáma: 5.**

Törvény érintett rendelkezése: **1. § - Lakástörvény 48. § (2) bekezdés e) pontja**

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:

„(2) A vételi jog gyakorlására irányuló nyilatkozatnak tartalmaznia kell  
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;”

## Indokolás

### Az 1. ponthoz

Az Országgyűlés 2021. június 15-i ülésnapján elfogadott, 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 törvény (a továbbiakban: Törvény) 1. §-ában foglalt 47. § (3) bekezdés a) és b) pontjai, 47. § (4) bekezdése, valamint a 48. § (2) bekezdés e) pontja alaptörvény-ellenességének megállapításáról, és alkotmányos követelmény megállapításáról szóló 25/2021. (VIII. 11.) AB határozatban (a továbbiakban: AB határozat) foglaltak alapján jelen módosítópont szünteti meg a hivatkozott Törvény 1. §-ában foglalt, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 47. § (3) bekezdésének alaptörvény-ellenességét. Az Alkotmánybíróság megállapította, hogy az önkormányzati lakástulajdon sajátosságai alkotmányosan indokoltá tehetik az elidegenítési kötelezettség jogszerűségének elismerését, de csak az adott ügyszor igazodó kompenzáció mellett. Az önkormányzatnak a vételi jog folytán elvesztett lakásokért olyan ellenszolgáltatást kell kapnia, hogy vagyonában az azzal arányban álló érték maradjon meg, amelyet a tulajdonában álló lakások képviseltek. A vételi jog csakis az értékgarancia érvényesítése mellett lehet alkotmányos, azzal, hogy az értékgarancia nyújtásának módját a törvényhozás alakítja ki, amelynek során figyelemmel kell lenni az Lakástörvény összes rendelkezésére. A 25 évet el nem érő bérleti jogviszony vonatkozásában a forgalmi érték 100%-ában meghatározott vételár megfelel az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdése által megkövetelt értékarányosság követelményének. Az önkormányzat vagyonában így értékvesztés nem következik be az ingatlan értékesítésével. Az Alkotmánybíróság a 25 éves vagy azt meghaladó bérleti jogviszony vonatkozásában meghagyta a forgalmi érték 15%-ára vonatkozó speciális vételár lehetőségét, amely jelen módosítással is érintetlen marad.

A Lakástörvény 55. § (4) bekezdése szerint műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget kizárólag a műemléki hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni. Az Alkotmánybíróság rámutatott, hogy ezzel a Lakástörvény a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben található jóváhagyás jogintézményéhez képest műemléki védettséget élvező állami vagy önkormányzati lakások esetére speciális hozzájárulást tesz kötelezővé. Az AB határozat szerint az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdéséből következő kötelezettség, hogy az állam a műemléket érintő (hasznosításra, elidegenítésre vonatkozó) jogügyletek esetében is építsen be olyan garanciákat, amelyek hozzájárulnak a védelmi szint fenntartásához. Jelen esetben ennek formáját a Lakástörvény 55. § (4) bekezdése a „hozzájárulás” jogintézményével deklarálja, amelynek tartalmára nézve az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdéséből következő alkotmányos követelmény, hogy a vételi jog érvényesítése során, a műemléki hatóság annak feltételeként vizsgálja a kulturális örökség védelmének szempontjait. A vételi jog gyakorlását követően is eleget kell tenni az épület jellegéből adódó speciális építésügyi előírásoknak. A vételi jog telepítése során a Lakástörvény 55. § (4) bekezdésében foglalt hatósági hozzájárulás megfelelő forma ahhoz, hogy az állam közigazgatási szervein keresztül vizsgálja, hogy a vételi jog jogosultja a műemléket annak jellege szerint fogja-e megőrizni a jövőben. Önmagában tehát a

műemléki lakásokra alapított vételi jog nem eredményezi az Alaptörvény P) cikk (1) bekezdése szerinti védettségi szintben való visszalépést.

Fenti megállapításokra figyelemmel a jogalkotó a hatályos szabályozás módosítását, további garanciális elemekkel való kiegészítését nem tartotta indokoltnak a műemléképületben lévő lakások elidegenítése tekintetében.

## **A 2. és 3. ponthoz**

Jelen módosítópontok szüntetik meg a Törvény 1. §-ában foglalt, a Lakástörvény 47. § (4) bekezdésének alaptörvény-ellenességét.

Az AB határozat alapján a szabályozásnak meg kell felelnie az értékarányosság és értékgarancia alkotmányos követelményének. Azon bérlők esetében, akik az ingatlan bérleti jogához csere útján, azaz korábbi saját ingatlanuk tulajdonjogának bérleti jogra való cseréje által jutottak, a jogalkotó e szempontot is figyelembe veheti az értékarányosság követelményének érvényesüléséhez. Ebben az esetben azonban egyedileg kell igazolni, hogy ténylegesen fennáll-e hátrány. Önmagában az, hogy a jogalkotó bizonyos határok között rendelkezik az ingatlan vételáráról csere esetén, az nem eleve alaptörvény-ellenes, ugyanakkor a hátrányos megkülönböztetés tilalmának érvényre juttatása érdekében – szociális szempontként – figyelembe veheti a bérlő által elcserélt lakás forgalmi értékét is.

Az Alkotmánybíróság megállapításaira figyelemmel a jogalkotó – a hátrányos megkülönböztetés tilalmára vonatkozó alkotmányos követelménynek eleget téve – az érintett ingatlan bérleti jogához csere útján jutott bérlő esetén – az indokolatlan különbségtétel elkerülése érdekében figyelembe veendő szempontot meghatározva – a vételi joggal érintett lakás vételárát alsó és felső százalékos intervallumban rögzíti. Biztosítja továbbá a bevezetendő új rendelkezésekkel a bérlőt érintő esetleges hátrány fennállásának egyedi vizsgálatát a fenti követelmény érvényesülése érdekében, a következők szerint: azon ingatlanok esetében, amelyek tulajdonjogát korábban állami vagy önkormányzati tulajdonú ingatlan bérleti jogára cserélték, az ügylet értéke az ingatlan forgalmi értékének 50-65%-a közötti sávban helyezkedett el. Ezt alapul véve jelen módosítás útján a jogalkotó lehetőséget biztosít a csere ügylet során megfizetett összeg – egyéniesített módon való – figyelembevételére. Így a vételi joggal érintett lakás vételára a forgalmi érték legalább 35, legfeljebb 50 százaléka a csere ügyletben érintett lakások esetében, amely sávon belül a tulajdonos állam vagy önkormányzat határozza meg a vételár konkrét összegét a rendelkezésére álló iratok alapján. Amennyiben a bérlő a tulajdonos állam, illetve önkormányzat által megállapított forgalmi értéket, illetve vételárat vitatja, lehetősége van a lakás forgalmi értékének, vételárának megállapítását kérni a kormányhivaltól, amely döntését az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény szerinti, kérelemre induló hatósági eljárás szabályai szerint hozza meg.

Az egyes házsabályi rendelkezésekről szóló 10/2014. (II. 24.) OGY határozat (a továbbiakban: HHSZ.) 79. § (2) bekezdése szerint a módosító javaslat az Alkotmánybíróság által az Alaptörvénnyel ellentétesnek nyilvánított rendelkezésre vagy azzal szorosan összefüggő részekre vonatkozhat. Az AB határozat megállapításaiból következik, hogy az érintett lakásingatlanok forgalmi értékének és a vételi jog jogosultja által fizetendő vételár összegének

megállapítása jelen ügyben kiemelt alkotmányos jelentőséggel bírt. A vételár megállapításának folyamatát így garanciális rendelkezésekkel egészítette ki a jogalkotó, úgymint a vételár (forgalmi érték és – cserével érintett lakás esetén – vételárkedvezmény) tulajdonos (állam, önkormányzat) általi megállapítása a vételi jogosult számára nyitva álló kormányhivatali hatósági megállapítás igénybevételenek lehetőségével, valamint mind a tulajdonos, mind a vételi jog jogosultja által igénybe vehető (bíróági) jogorvoslat biztosításával. Így a Törvény jelen módosító javaslattal módosult és kiegészült rendelkezései az AB határozatban foglalt követelményeknek való minél teljesebb megfelelést szolgálják, az Alaptörvénnyel ellentétesnek nyilvánított rendelkezéssel szorosan összefüggenek, ezáltal megfelelnek a HHSZ. vonatkozó rendelkezésének.

A fenti pontok tartalmilag összefüggenek.

#### **A 4. ponthoz**

Jogtechnikai pontosítás.

#### **Az 5. ponthoz**

Az AB határozat alapján jelen módosítópont szünteti meg a Törvény 1. §-ában foglalt, a Lakástörvény 48. § (2) bekezdés e) pontja alaptörvény-ellenességét oly módon, hogy a részletfizetés biztosítékaként a vételár havi részleteként megállapított összeg az érintett naptári félév első napján érvényes mértékű jegybanki alapkamattal kerül megnövelésre. A vételi jog jogosultja adminisztratív terheinek csökkentése érdekében a jegybanki alapkamat számításakor mindig az adott félév első napján érvényes jegybanki alapkamatot kell alapul venni. A kamat mértéke a jegybanki alapkamat mértékével egyezik meg, amelynek az az oka, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:47. § (1)-(2) bekezdése szerint a pénztartozás után kamat jár, és a kamat mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal. Ezen általános szabályt alapul véve a részletfizetés tekintetében a kamat mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal.