

**A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 45-48. §-ai**

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 bérletét;

b) a magánszemély bérletársakat együttesen és egyenlő arányban;

c) a magánszemély társbérletet 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 bérlet 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 bérletársi jogviszony esetén az (1) bekezdés szerinti időtartam szempontjából minden bérletárs tekintetében a bérleti jogviszonyt elsőként létesítő, vételi jog gyakorlására jogosult bérlet 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 bérletkijelölési és az ismételten gyakorolható bérletkiválasztási 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 szobabérlet 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 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.

(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.