



SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügytípus megnevezése:

Külföldiek ingatlanszerzése

Ügytípus rövid leírása:

Külföldi jogi vagy természetes személy mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal engedélyével szerezheti meg.

Jogosultak köre:

Inatlanszerzés engedélyezése iránti kérelmet csak az az ingatlanszerző, illetve a képviselőt ellátó személy terjeszthet elő, aki külföldi természetes személy vagy külföldi jogi személy.

- *külföldi természetes személy*: a nem tagállami állampolgár.
- *külföldi jogi személy*: a nem tagállami székhelyű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet.

A külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földeknek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X.2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 1. melléklete szerinti kérelem formanyomtatványt az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatalhoz kell benyújtani.

Az ingatlanszerzést engedélyezni kell, amennyiben

- a) az közérdeket és önkormányzati érdeket nem sért,
- b) a kérelmező az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló törvény szerinti egyéni vállalkozó vagy egyéni cég tagja, és Magyarországon gazdasági tevékenységet kíván folytatni, a megszerezni kívánt ingatlan szükséges e gazdasági tevékenységének folytatásához, Magyarországon életvitelszerűen kíván lakni, valamint az ingatlanszerzése közérdeket nem sért,
- c) a külföldi természetes személy személyazonossága, vagy a külföldi jogi személy Fiókteleptv. szerint fióktelepének vagy kereskedelmi képviselőt az azonosága hitelt érdemlően megállapítható, és
- d) megállapítható az ingatlan tulajdonjoga átruházásának szándéka.

A kérelemhez mellékelni kell

a.) külföldi

- aa.) **természetes személy esetén a kérelmező érvényes úti okmányának vagy más, személyazonosításra alkalmas igazolványának hiteles másolatát,**
- ab.) **jogi személy esetén a Fiókteleptv. szerinti fióktelep vagy kereskedelmi képviselő hiteles, vagy közjegyző által hitelesített cégkivonatát, továbbá**

b.) az ingatlan tulajdonjoga átruházásának szándékát bizonyító okiratot

c.) az igazgatási szolgáltatási díj átutalásáról szóló igazolást.

A kérelemhez mellékelni kell még a rendelet

- 4.§ (1) bekezdés b.) pontjában meghatározott körülmény fennállása esetén az **egyéni vállalkozói tevékenység folytatását tanúsító közokiratot, egyéni cég esetén hiteles vagy közjegyző által hitelesített cégkivonatot,**
- a 4. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott körülmények fennállása esetén az **állami adóhatóság által kiadott foglalkoztatási jogviszony igazolását.**
- Amennyiben a külföldi nem személyesen jár el, úgy az eljáró személy (pl. ügyvéd) képviselet ellátására vonatkozó megbízását
- Amennyiben **külföldi jogi személy az ingatlanszerző,** szükséges csatolni aláírási címpéldányt, a cég hiteles és OFFI által magyar nyelvre fordított cégadatait (cég neve, székhelye, képviseleti jogosultak neve), amelyből kitűnik, hogy jelenleg is működő a jogi személy. Az adásvételi szerződést aláíró, a jogi személy képviseleti jogával bíró személy útlevelének hitelesített másolatát is szükséges csatolni a kérelemhez.

Az ingatlanszerzés engedélyezése során a fővárosi és vármegyei kormányhivatal - egyéb feltételek megléte mellett – vizsgálja, hogy az ingatlanszerzés **közérdeket vagy önkormányzati érdeket nem sért-e.**

Közérdeknek minősül, ha kérelmező természetes személy kiutasítás, beutazási és tartózkodási tilalom, elfogatóparancs, vagy szabadságvesztés büntetés hatálya alatt áll, vagy ha a közérdek sérelme egyéb közbiztonsági, közrendi vagy közegészségügyi okból megállapítható. E feltételek fennállását az eljáró hatóság az ügyben illetékes hatóságok megkeresése útján vizsgálja.

Önkormányzati érdeksérelem kérdésében az illetékes települési önkormányzat polgármesterének nyilatkozata az irányadó.

Nyomtatványok elérhetősége:

A Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerinti formanyomtatvány benyújtásával kezdeményezhető.

Eljárási költségek:

Ingatlan tulajdonjogának külföldi jogi vagy természetes személy általi megszerzéséhez szükséges engedély iránt kezdeményezett eljárásért – ingatlanonként – 65 000 forint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal 10044001-00299695-00000000 számú felhasználási keretszámlájára. A közleményrovatban szükséges megjelölni a megszerezni kívánt ingatlan helyrajzi számát és a kérelmező nevét. Azon külföldi természetes személy, aki a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező, illetve huzamos tartózkodási jogosultsággal rendelkező személy, és a magyar állampolgárság megszerzését kezdeményezte, lakástulajdonának megszerzéséhez szükséges engedély iránti eljárásért 13 000 forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles megfizetni.

Hol intézzem el?

A Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapján az eljárás kérelemre indul, melyet a mellékletekkel együtt az ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatalhoz kell benyújtani.

Az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdés b) pontjára figyelemmel, a kérelmet jogi képviselő kizárólag elektronikus úton, e-papíron keresztül lehet nyújthat be.

Az e-papíron keresztül benyújtásra kerülő dokumentum címzettjeként Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegye Kormányhivatalát szükséges megjelölni. Témacsoportként a kormányhivatali ügyeket, ügytípus neveként az általános hatósági feladatokat kell kiválasztani.

Amennyiben a kérelmező jogi képviselő nélkül jár el abban az esetben a kérelmet Szabolcs-Szatmár-Bereg Kormányhivatala Hatósági Főosztály, Oktatási és Hatósági Osztályához a 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5. címre kell megküldeni.

A kérelem a csatolt anyagokkal a fenti címen személyesen is benyújtható előre egyeztetett időpontban.

Ügyintézési idő:

Az ügyintézési határidő a külföldiek ingatlanszerzése iránti eljárásban 45 nap.

Az érdemi határozat ellen államigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs, jogszabálysértésre hivatkozással a közléstől számított 30 napon belül a döntés felülvizsgálata kezdeményezhető a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságon.

Kapcsolódó jogszabályok:

- A mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv.
- A külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014.(X.2.) Korm. rendelet.
- Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
- A harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvény
- A szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvény
- Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény
- Az Európai Közösség és a Svájci Államszövetség közötti megállapodásról szóló jegyzőkönyv kihirdetéséről szóló 2006. évi CXXV. Törvény
- A külföldön felhasználásra kerülő közokiratok diplomáciai felülhitelesítésének mellőzéséről Hágában, 1961. okt. 5. napján keltegyezmény kihirdetéséről szóló 1973. évi 11. tvr.

Ügyintéző neve, elérhetősége és az ügyfélfogadás rendje:

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Oktatási és Hatósági Osztály
4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.

e-mail: hatosag@szabolcs.gov.hu

„B” épület II. emelet 238. iroda telefon: 06/42/795-732

- dr. Tóth Enikő

„B” épület II. emelet 232. iroda telefon: 06/42/599-397

- dr. Szondi-Kovács Beatrix

hétfőtől – csütörtökig: 8.00 órától – 16.00 óráig
pénteken: 8.00 órától – 13.00 óráig

Az ügyben eljáró kormányhivatal illetékességi területe:
Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye közigazgatási területe

Nyíregyháza, 2026. március 23.

Hacsáné Szücs Anita
főosztályvezető