



BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Tájékoztató

KÜLFÖLDIEK INGATLANSZERZÉSÉNEK ENGEDÉLYEZÉSE

Tárgyi hatály:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Lakás tv.**) 1/A. § (1)-(2) bekezdései alapján **külföldi jogi vagy külföldi természetes személy, a mező- és erdőgazdasági földnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát, az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal engedélyével** szerezheti meg.

Személyi hatály:

A Lakástv. 91/A. § 24. pontja értelmében **külföldi jogi személy**: az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, valamint nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban székhellyel nem rendelkező jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet.

A Lakástv. 91/A. § 25. pontja értelmében **külföldi természetes személy**: az Európai Unió tagállama, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam, valamint nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgárának nem minősülő természetes személy.

Nem szükséges kormányhivatali engedély az alábbi esetekben:

- **Az Európai Unió tagállamainak**
- **Az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államok** (Norvégia, Liechtenstein, Izland) állampolgárai, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezetei,
- **Svájc** állampolgárai (a 2006. évi CXXV. törvénnyel kihirdetett a személyek szabad mozgásáról szóló megállapodás alapján), valamint
- **kettős állampolgárok**, ha az egyik állampolgársága a magyar vagy tagállami, valamint a külföldön élő magyar állampolgárok, ingatlanszerzése, továbbá
- **öröklés** esetén, valamint
- **a menekült és oltalmazott** jogállású személyek ingatlanszerzése esetében.
- **Az Egyesült Királyság állampolgárai esetén a Kilépési Megállapodás értelmében, azok, akik 2020. december 31. napja előtt az uniós jognak megfelelően gyakorolták tartózkodási jogukat valamely tagállamban és a jelzett időpontot követően is ott tartózkodnak a tagállami állampolgárokkal egyező elbírálás alá esnek.** (A folyamatos magyarországi tartózkodási jog igazolása céljából az ügyfélnek lehetősége van arra, hogy az idegenrendészeti hatóságtól – a felhasználás céljának feltüntetésével- kérje idegenrendészeti státuszának igazolását. A hatósági bizonyítványt az Országos Idegenrendészeti Főigazgatóságtól lehet kérni. Időpontfoglaló rendszer a www.oif.gov.hu oldalon érhető el. A hatósági bizonyítvány igazgatási szolgáltatási díja 3.000 ft.)

- **Az Egyesült Királyság azon állampolgárai, akik az Országos Idegenrendészeti Főigazgatóság által kiadott hatósági bizonyítvánnyal igazolják, hogy a tagállami állampolgárokkal azonos elbírálás alá esnek, ennek csatolásával egyidejűleg, közvetlenül a Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához terjeszthetik elő a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmüket.**

1. Kérelem

A külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. §-a alapján az eljárás **kérelemre** indul, melyet az ingatlan fekvése szerint illetékes szerint illetékes kormányhivatalhoz kell benyújtani.

A kérelmet a Korm. rendelet 1. melléklete szerinti **formanyomtatványon kell benyújtani**

2. Igazgatási szolgáltatási díj

A Lakás tv.1/B § (1) bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonjogának külföldi jogi vagy természetes személy általi megszerzéséhez szükséges engedély iránt kezdeményezett eljárásért - **ingatlanonként** – **50. 000 forint igazgatási szolgáltatási díjat** kell fizetni. Azon külföldi természetes személy, aki a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező, illetve letelepedett jogállású személy, és a magyar állampolgárság megszerzését kezdeményezte, lakástulajdonának megszerzéséhez szükséges engedély iránti eljárásért 10.000 forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles megfizetni.

A Lakás tv. 1/B § (2) bekezdésben foglaltak szerint az (1) bekezdés szerinti igazgatási szolgáltatási díjat az eljáró hatóság által megjelölt számlára kell megfizetni.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal által megjelölt számlaszám: 10027006-00299561-00000000

3. Csatolandó iratok

A Korm. rendelet 4. § (1) c) pontja szerint a kérelemhez mellékelni kell természetes személy esetén a kérelmező személyazonosításra alkalmas okiratának(igazolványnak) a hiteles másolatát.

A Korm. rendelet 4. § (1) d) pontja szerint a kérelemhez mellékelni kell olyan okiratot, amely alapján az ingatlan tulajdonjoga átruházásának szándéka megállapítható.

Amennyiben a kérelmező nem személyesen jár el az ügyben, minden esetben csatolni kell a nevében eljáró jogi képviselő vagy más természetes személy részére adott meghatalmazás egy példányát.

(A meghatalmazás szerepelhet a becsatolt szerződés egyik pontjaként is, ebben az esetben azonban külön is kérjük kiemelni, hogy az a kormányhivatal előtti eljárásra is vonatkozik.)

Csatolni kell az igazgatási szolgáltatási díj megfizetését igazoló (tranzakciós) igazolást.

4. Az eljárás

Az ügyintézési határidő a külföldiek ingatlanszerzése iránti eljárásban **45 nap**.

Az engedélyezési eljárás során a kormányhivatal megvizsgálja, hogy a kérelemhez csatolandó mellékletek benyújtásra kerültek-e. Amennyiben a beadott kérelem nem tartalmaz minden szükséges iratot, úgy határidő megjelölésével, a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett egy ízben hiánypótlásra hív fel.

Közérdek-önkormányzati érdek

A kormányhivatalnak tisztázni kell, hogy az ingatlanszerzés sért-e közérdeket vagy önkormányzati érdeket.

Az önkormányzati érdeksérelem tekintetében a kormányhivatal megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot, és kéri a nyilatkozatát arról, hogy az **ingatlanszerzés sért-e önkormányzati érdeket.**

A polgármester 30 napon belül adja meg válaszát a kérdésben.

A közérdeksérelemnek minősül, ha kérelmező természetes személy kiutasítás, vagy beutazási és tartózkodási tilalom hatálya, illetve elfogató parancs alatt áll, vagy büntetett előéletű.

Jogi személy kérelmező esetén a közérdek sérelme különösen akkor valósul meg, ha a fióktelep vagy kereskedelmi képviselő:

- adószámát az állami adóhatóság felfüggesztette vagy törölte,
- a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló törvény szerint alkalmazott tevékenység korlátozására vonatkozó intézkedés hatálya alatt áll,
- felszámolás, kényszertörlesztés, vagy a külföldi székhelyű vállalkozások fióktelepeiről és kereskedelmi képviselőitéről szóló 1997. évi CXXXII. törvény (Fiókteleptv.) szerinti megszüntetési eljárás alatt áll.

Az ingatlanszerzést engedélyezni kell, amennyiben

- közérdeket és önkormányzati érdeket nem sért,
- 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,
- a külföldi természetes személy személyazonossága, vagy a külföldi jogi személy Fiókteleptv. szerinti fióktelepének vagy kereskedelmi képviselőjének azonossága hitelt érdemlően megállapítható, és
- megállapítható az ingatlan tulajdonjoga átruházásának szándéka.

Amennyiben ezen feltételek valamelyike nem teljesül, a kérelmet el kell utasítani.

Az eljárás során az ügyfél nyilatkozata nem pótolhatja a hiányzó bizonyítékot.

5. Árverés útján megszerezni kívánt ingatlan engedélyezési eljárása-előzetes engedély

A fővárosi és vármegyei kormányhivatal a Lakástv. 91/A. § 24. pontjában meghatározott feltételeknek megfelelő külföldi jogi személy, illetve a Lakástv. 91/A. § 25. pontjában meghatározott feltételeknek megfelelő külföldi természetes személy által árverés útján megszerezni kívánt ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzéshez az engedélyt előzetesen adja ki.

Az előzetesen kiadott engedély meghatározott ingatlanra vonatkozó adatokat nem tartalmaz, az egy, a fővárosi és vármegyei kormányhivatal illetékességi területén fekvő bármely – árverésen megvásárlásra felkínált – ingatlan megszerzésére jogosít.

Az előzetes engedélyt a kormányhivatal megadja, amennyiben a tulajdonszerzés közérdeket nem sért.

Az előzetes engedély a véglegessé válástól egy évig hatályos.

6. Jogorvoslat

A kormányhivatal eljárást befejező döntésével szemben ellen jogszabálysértésre hivatkozással a döntés közlésétől számított 30 napon belül bírósági felülvizsgálat kezdeményezhető.