



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Tájékoztatás külföldiek ingatlanszerzésre irányuló eljárásról

2025. január 20. után indult eljárásokban

Vonatkozó jogszabályok

- Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. (a továbbiakban: Ákr.)
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXV111. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.)
- A külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet)
- A külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviselтейről szóló 1997. évi CXXXII. törvény (továbbiakban: Fióktelep tv.)
- Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.)
- A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Dáptv.)

A Lakás tv. 1/A. § (2) bekezdése 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.

Nem szükséges kormányhivatali engedély

- Az **Európai Unió tagállamainak** (Ausztria, Belgium, Bulgária, Ciprus, Csehország, Dánia, Észtország, Finnország, Franciaország, Görögország, Hollandia, Horvátország, Írország, Lengyelország, Lettország, Litvánia, Luxemburg, Magyarország, Málta, Németország, Olaszország, Portugália, Románia, Spanyolország, Svédország, Szlovákia, Szlovénia) állampolgárai, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezetei,
- 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
- **A Kilépési Megállapodás alapján azok a brit állampolgárok**, akik az átmeneti időszak vége előtt a tartózkodási jogukat gyakorolták Magyarországon, és az említett időpontot követően is itt tartózkodnak nem tartoznak a Lakástörvény 91/A. § 25. pontjában foglalt külföldi természetes személy fogalma alá, tekintettel arra, hogy nemzetközi szerződés alapján az Európai Unió tagállama, valamint az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgárával egy tekintet alá eső állampolgárnak minősülnek.

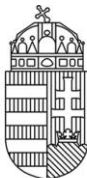
Minden más brit állampolgár azonban külföldinek minősül és engedély alapján szerezhethet ingatlantulajdont Magyarországon.

A fent felsoroltakon kívüli valamennyi esetben, külföldi természetes és jogi személy mező- és erdőgazdasági földnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát, kizárólag kormányhivatali engedéllyel szerezhethi meg.

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10, Pf.: 227., Telefon: (36-92) 507-726
E-mail: hatosag@zala.gov.hu, KRID: 262383715, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Az eljárás megindításához szükséges iratok

1. Kérelem nyomtatvány

A külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjogának külföldi által történő megszerzésére irányuló, az 1. melléklet szerinti **kérelmet az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatalhoz kell benyújtani.**

A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Dáptv.) 19. § (1) b) pontja alapján, ha nemzetközi szerződésből eredő kötelezettség alapján törvény, nemzetközi szerződés, vagy az Európai Unió közvetlenül alkalmazandó jogi aktusa eltérően nem rendelkezik, **elektronikus ügyintézésre köteles** valamennyi, a digitális szolgáltatás nyújtására köteles szerv által nyújtott digitális szolgáltatások tekintetében a felhasználó **jogi képviselője.**

A Dáptv. 8. § 30. pontja alapján a jogi képviselő jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a felhasználó képviseletében eljáró ügyvéd, ügyvédi iroda és kamarai jogtanácsos.

A jogi képviselő által benyújtott kérelmet kizárólag **e-papíron keresztül** lehet benyújtani. Címzettként a **Zala Vármegyei Kormányhivatalt** szükséges megjelölni, témacsoportként a **kormányhivatali ügyeket**, ügýtípusként **az általános hatósági feladatokat** kell kiválasztani.

A **kérelem formanyomtatvány** elérhető a www.kormanyhivatalok.hu honlapon a Fővárosi és vármegyei kormányhivatalok/ Zala Vármegyei Kormányhivatal útvonalon a Dokumentumok/nyomtatványok menüpont alatt.

2. Igazgatási szolgáltatási díj

A Lakás tv. 1/B. § (1) bekezdése alapján ingatlan tulajdonjogának külföldi jogi vagy természetes személy általi megszerzéséhez szükséges engedély iránt kezdeményezett eljárásért – **ingatlanonként – 65 000 forint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.** 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.

A Lakás tv. 1/B. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés szerinti igazgatási szolgáltatási díjat **az eljáró hatóság által megjelölt számlára kell megfizetni.** Az igazgatási szolgáltatási díj nem minősül a központi költségvetés központosított bevételeinek, az az eljáró hatóság bevételeit képezi.

Kormányhivatal által megjelölt számlaszám

Számlaszám: 10049006-00299509-00000000

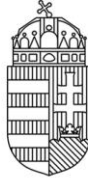
Kedvezményezett neve: Zala Vármegyei Kormányhivatal

Közlemény rovat: Kérelmező(k) neve és az ingatlan(ok) helyrajzi száma

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10, Pf.: 227., Telefon: (36-92) 507-726
E-mail: hatosag@zala.gov.hu, KRID: 262383715, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

3. Személyazonosság igazolására alkalmas igazolvány / Fióktelep vagy kereskedelmi képviselő cégkivonata

A Korm. rendelet 4. § (1) c) pontja szerint az ingatlanszerzést – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – engedélyezni kell, amennyiben a külföldi természetes személy személyazonossága, vagy a külföldi jogi személy Fióktelep tv. szerinti fióktelepének vagy kereskedelmi képviselőjének azonossága hitelt érdemlően megállapítható.

A kérelmező személyazonosságát a személyazonosító igazolvány, az útlevél vagy a kártyaformátumú vezetői engedély igazolja. A fentiekre tekintettel a kérelemhez csatolni kell azok jogi képviselő vagy közjegyző által hitelesített másolatát.

Jogi személy esetén a kérelemhez mellékelni kell a Fióktelep tv. szerinti fióktelep vagy kereskedelmi képviselő 21 napnál nem régebbi hiteles, vagy közjegyző által hitelesített cégkivonatát.

A Fióktelep tv. 2. § a) pontja alapján külföldi vállalkozás: Magyarország területén kívül székhellyel rendelkező, főtevékenységként vállalkozási tevékenységet folytató jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, a III. fejezet vonatkozásában, továbbá más olyan vállalkozó is, aki külföldön céggel rendelkezik, illetve gazdasági nyilvántartásban szerepel;

A Fióktelep tv. 2. § b) pontja alapján fióktelep: a külföldi vállalkozás jogi személyiséggel nem rendelkező, gazdálkodási önállósággal felruházott olyan szervezeti egysége, amelyet önálló cégformaként a belföldi cégnyilvántartásban a külföldi vállalkozás fióktelepeként bejegyeztek;

A Fióktelep tv. 2. § c) pontja alapján kereskedelmi képviselő: a külföldi vállalkozás saját nevében vállalkozási tevékenységet nem folytató, a belföldi cégnyilvántartásba önálló cégformaként bejegyzett olyan szervezeti egysége, amely – a külföldi vállalkozás nevében és javára – szerződések közvetítésével, előkészítésével, megkötésével, az üzletfelek tájékoztatásával és a velük való kapcsolattartással összefüggő feladatokat lát el;

4. Ingatlanszerzésre irányuló szerződés

A Korm. rendelet 4. § (1) d) pontja szerint az ingatlanszerzést – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – engedélyezni kell, amennyiben megállapítható az ingatlan tulajdonjoga átruházásának szándéka.

A fentiekre tekintettel a kérelemhez mellékelni kell az ingatlanszerzésre irányuló olyan hiteles előszerződést vagy szerződést (adásvételi vagy ajándékozási szerződés), amely alapján az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szándék megállapítható.

A szerződések minden esetben meg kell felelnie az Inyvtv. 35. §-ában előírtaknak.

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10, Pf.: 227., Telefon: (36-92) 507-726
E-mail: hatosag@zala.gov.hu, KRID: 262383715, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

5. Meghatalmazás

Amennyiben a kérelmező nem személyesen jár el az ügyben, a nevében eljáró jogi képviselő vagy más természetes személy részére adott meghatalmazást szükséges becsatolni.

A meghatalmazásban kérjük **kiemelni, hogy a meghatalmazás a Kormányhivatal előtt külföldi ingatlanszerzési engedélyezési eljárásra is vonatkozik**, ellenkező esetben nem tudjuk elfogadni.

6. Egyéb csatolandó iratok

Az állami adóhatóság által kiadott foglalkoztatási jogviszony igazolás

Amennyiben a kérelmező külföldi természetes személy Magyarországon folyamatosan legalább 5 éve bejelentett lakóhellyel, tartózkodási hellyel vagy szálláshellyel rendelkezik, és ez idő alatt összesen legalább 3 évig foglalkoztatási jogviszonyban állt, az állami adóhatóság által kiadott foglalkoztatási jogviszony igazolást is mellékelni kell.

Az ingatlanszerzésre irányuló eljárás

A Korm. rendelet 3. §-a alapján **az ügyintézési határidő a külföldiek ingatlanszerzése iránti eljárásban 45 nap.**

Az Ákr. 50. § (1) bekezdése szerint ha törvény eltérően nem rendelkezik, az ügyintézési határidő az eljárás megindulásának napján kezdődik.

Az Ákr. 37. § (2) bekezdése értelmében az eljárás a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezésének időpontjában indul.

Az Ákr. 50. § (5) bekezdése alapján az ügyintézési határidőbe nem számít be az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének időtartama, valamint az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama.

A Kormányhivatal, abban az esetben, ha az ügyintézési határidőn belül az ügy érdemében nem dönt, vagy az eljárást nem szünteti meg, intézkedik a kérelmező ügyfél részére az eljárás lefolytatásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjnak megfelelő összeg megfizetése iránt.

A hatóság az ügyfél kérelmére a határidő-túllépésről igazolást állít ki.

Az engedélyezési eljárás során a Kormányhivatal megvizsgálja, hogy a kérelemhez csatolandó mellékletek benyújtásra kerültek-e.

Az Ákr. 44. §-a alapján, ha a kérelem a jogszabályban foglalt követelményeknek nem felel meg, a Kormányhivatal határidő megjelölésével, a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – egy ízben hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.

Az Ákr. 25. §-a alapján a Kormányhivatal megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot, és kéri a nyilatkozatát arról, hogy az ingatlanszerzés sért-e önkormányzati érdeket.

A Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése alapján közérdek sérelmének minősül, ha a kérelmező természetes személy

- a) kiutasítás, vagy beutazási és tartózkodási tilalom hatálya alatt áll,
- b) elfogatóparancs hatálya alatt áll,
- c) büntetett előéletű,

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10, Pf.: 227., Telefon: (36-92) 507-726
E-mail: hatosag@zala.gov.hu, KRID: 262383715, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

vagy ha a közérdek sérelme egyéb közbiztonsági, közrendi vagy közegészségügyi okból megállapítható.

A Korm. rendelet 5. § (4) bekezdése szerint jogi személy esetén a közérdek sérelme különösen akkor valósul meg, ha a fióktelep vagy kereskedelmi képviselet

- a) adószámát az állami adóhatóság felfüggesztette vagy törölte,
- b) a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló törvény szerint alkalmazott tevékenység korlátozására vonatkozó intézkedés hatálya alatt áll,
- c) felszámolás, kényszertörlesztés, vagy a Fiókteleptv. szerinti megszüntetési eljárás alatt áll.

A Korm. rendelet 6. § (2) bekezdése értelmében önkormányzati érdek sérelmének minősül, ha az ingatlanszerzés a települési önkormányzat, vagy az általa közvetlenül igazgatott területtel összefüggésben a Fővárosi Önkormányzat törvényben meghatározott kötelező vagy az általa önként vállalt helyi közügyet érintő önkormányzati érdekét sérti, és erről az ingatlan fekvése szerint illetékes települési polgármester, Budapesten a fővárosi kerületi önkormányzat polgármestere, a Fővárosi Önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a főpolgármester (a továbbiakban együtt: polgármester) a megkeresését követő harminc napon belül értesíti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalt.

Az Ákr. 25. §- a alapján a Kormányhivatal az eljárás során külföldi természetes személy kérelmező esetén megkeresi az Országos Idegenrendészeti Főigazgatóságot, valamint az Országos Rendőr-főkapitányságot a közérdeksérelem (kitiltás, beutazási és tartózkodási tilalom, elfogatóparancs) kérdésének tisztázásra érdekében.

Közérdeksérelem kérdésével kapcsolatosan továbbá a külföldi természetes személy büntetlen előéletének igazolására vonatkozó adatokat a Kormányhivatal hivatalból beszerzi.

A megkeresésekre adott válaszok megérkezése után a Kormányhivatal dönt az ingatlanszerzés engedélyezéséről.

A Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján, amennyiben az ingatlanszerzés közérdeket vagy önkormányzati érdeket sért, az ingatlanszerzésre vonatkozó kérelmet el kell utasítani.

A Kormányhivatal határozata ellen az ügyfél jogsérelemre hivatkozva a döntés közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat.

Amennyiben a Korm. rendelet 4. § (1) bekezdésében foglalt feltételek fennállnak, úgy a Kormányhivatal határozatával helyt ad az ingatlanszerzés iránti kérelemnek.

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10, Pf.: 227., Telefon: (36-92) 507-726
E-mail: hatosag@zala.gov.hu, KRID: 262383715, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

1. melléklet a 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelethez

**Kérelem
ingatlanszerzés engedélyezése iránt**

a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján

1. A kérelmező:

- külföldi természetes személy
- külföldi jogi személy magyarországi fióktelepe vagy kereskedelmi képvisellete
- diplomáciai, konzuli képviselet, illetve ezekkel egy tekintet alá eső nemzetközi szervezet

A kérelmező neve:

(A kérelmező képviselőjének neve:)

Születési családi és utónév:

(Előző családi és utónév:)

Születési hely és idő:

Anyja születési családi és utóneve:

(Anyja előző születési és családi neve:)

A kérelmező lakcíme/székhelye:

(A kérelmező képviselőjének lakcíme/székhelye:)

Állampolgárság/honosság:

E-mail:*

Tel./fax:*

* Nem kötelező megadni.

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10, Pf.: 227., Telefon: (36-92) 507-726

E-mail: hatosag@zala.gov.hu, KRID: 262383715, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

2/A. Az ingatlan:

A megszerezni kívánt ingatlan címe:

A megszerezni kívánt ingatlan helyrajzi száma:

A megszerezni kívánt ingatlan jogi jellege:

Az ingatlanon elhelyezkedő épületek fő rendeltetés szerinti jellege:

Az ingatlan megszerzésének jogcíme:

2/B. Árverés útján kívánok ingatlant vásárolni a fővárosi/vármegyei kormányhivatal illetékességi területén:**

** A 2/B. pont szerinti esetben a 2/A. pontot nem kell kitölteni.

3. Az ingatlanszerzés speciális körülményei:

- a tulajdonszerzés célja a közös tulajdon megszüntetése
- külföldi természetes személyként Magyarországon folyamatosan legalább 5 éve bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezem, és ez idő alatt összesen legalább 3 évig foglalkoztatási jogviszonyban álltam
- a fenti speciális körülmények egyike sem áll fenn

A külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet alapján kérem az ingatlanszerzésre vonatkozó engedély kiadását.

Kelt:

Aláírás:

.....

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10, Pf.: 227., Telefon: (36-92) 507-726
E-mail: hatosag@zala.gov.hu, KRID: 262383715, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

1. függelék

A kérelmet az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló törvény szerinti egyéni vállalkozóként vagy egyéni cég tagjaként nyújtom be, Magyarországon kívánok életvitelszerűen lakni és gazdasági tevékenységet folytatni, valamint a megszerezni kívánt ingatlan szükséges e gazdasági tevékenységem folytatásához. Tudomásul veszem, hogy az ingatlanszerzés engedélyezése esetén a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet 7. §-ának megfelelően legkésőbb a tulajdonszerzést követő 90. naptól kezdődően köteles vagyok életvitelszerűen Magyarországon lakni és a vállalkozás vagy az egyéni cég tevékenységi körébe tartozó gazdasági tevékenységet folytatni. Az életvitelszerű Magyarországon lakás vagy a gazdasági tevékenység megszűnése esetén az ingatlant 1 éven belül köteles vagyok elidegeníteni.

Kelt:

Aláírás:

.....

2. függelék (Hatálytalan 2018. január 1-től)

3. függelék

Kérem, hogy az ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzést engedélyező hatóság a kérelem elbírálása érdekében keresse meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 1/A. § (2a) bekezdésében, továbbá a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés a) és b) pontjában foglalt rendelkezések alapján a kiutasítás, vagy beutazási és tartózkodási tilalom, valamint elfogatóparancs hatálya alatt állásra vonatkozó adatok továbbítása érdekében a hatáskörrel rendelkező hatóságokat.

Kelt:

Aláírás:

.....

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI OSZTÁLY

8900 Zalaegerszeg, Kosztolányi D. u. 10, Pf.: 227., Telefon: (36-92) 507-726
E-mail: hatosag@zala.gov.hu, KRID: 262383715, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>