

## TÁJÉKOZTATÓ KÜLFÖLDIEK INGATLANSZERZÉSE ENGEDÉLYEZÉSE ÜGYKÖRBE

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **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 megyei kormányhivatal engedélyével szerezheti meg.

**NEM** szükséges kormányhivatali engedély az alábbi esetekben:

- **Az Európai Unió tagállamainak** (Ausztria, Belgium, Bulgária, Ciprus, Csehország, Dánia, Egyesült Királyság, 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 fent felsoroltakon kívüli valamennyi esetben, külföldi természetes és jogi személy mező- és erdőgazdasági földnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát, kizárólag kormányhivatali engedéllyel szerezheti meg.**

Természetes személyek esetén amennyiben nem tartoznak egyik fent felsorolt ország állampolgárai közé sem, függetlenül attól, hogy Magyarországon milyen státusszal (pl. letelepedett, bevándorolt, menekült) rendelkeznek ingatlan szerzésükhöz **szükséges** kormányhivatali engedély.

### I. AZ ENGEDÉLYEZÉSHEZ SZÜKSÉGES IRATOK:

#### 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. § (1) bekezdése alapján az eljárás **kérelemre** indul, melyet az ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatalhoz kell benyújtani.

(Budapesti ingatlan vásárlása esetén tehát Budapest Főváros Kormányhivatalához 1056 Budapest, Váci utca 62-64. vagy 1364 Budapest, Pf.: 234. címre, a borítékra kérjük feltüntetni „külföldiek ingatlanszerzése”. A kérelem a csatolt anyagokkal a fenti címen található ügyfélszolgálaton személyesen is leadható ügyfélfogadási időben H-CS: 8:00-16:00, P: 8:00-14:00)

A kérelmet a Korm. rendelet 1. melléklete szerinti **formanyomtatványon kell benyújtani** (a kérelem formanyomtatványa elérhető a [kormanyhivatal.hu/budapest](http://www.kormanyhivatal.hu/budapest) fővárosi kormányhivatala/letölthető nyomtatványok menüpont alatt vagy letölthető az alábbi címről: <http://www.kormanyhivatal.hu/download/4/69/61000/Kerelem%20ingatlanszerzes%20engedelyezese%20irant%20MINTA.pdf>)

A kérelem szerves mellékét képezi a függelékek rész, melynél a 3. függelék részt (mely a kérelmező hozzájárulását jelenti a Korm. rendeletben előírt lekérdezésekhez) minden esetben kérjük kitölteni és aláírni!

## 2. ILLETÉK

Az eljárás illetékköteles, az eljárási illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 29. §-hoz tartozó XX. Mellékletben előírtak szerint, **ingatlanonként 50.000 Ft.**

Azon külföldi természetes személy, aki a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkezik, illetve letelepedett jogállású személy, ÉS a magyar állampolgárság megszerzését kezdeményezte, lakástulajdonának megszerzése esetén az illeték mérsékelt összegű: 10.000 Ft

(A magyar állampolgárság megszerzésének kezdeményezését bizonyítandó kérjük, az állampolgárság megszerzésére irányuló eljárás keretében a Bevándorlási és Állampolgársági Hivatal felé benyújtott kérelem eredeti vagy hitelesített másolati példányát csatolni.)

## 3. ÚTI OKMÁNY VAGY SZEMÉLYAZONOSÍTÁSRA ALKALMAS IGAZOLVÁNY / FIÓKTELEP VAGY KERESKEDELMI KÉPVISELET CÉGKIVONATA

A Korm. rendelet 2. § (2) aa) pontja szerint a kérelemhez mellékelni kell, természetes személy esetén a kérelmező érvényes úti okmányának vagy más, személyazonosításra alkalmas igazolványának hiteles másolatát.

Mindezek alapján tehát a kérelmező útlevelének, jogosítványának, vagy magyar személyazonosító igazolványának jogi képviselő vagy közjegyző által hitelesített másolatának csatolása szükséges.

A Korm. rendelet 2. § (2) ab) pontja szerint a kérelemhez mellékelni kell, jogi személy esetén a Fiókteleptv. szerinti fióktelep vagy kereskedelmi képviselő 21 napnál nem régebbi hiteles, vagy közjegyző által hitelesített cégkivonatát.

## 4. INGATLANSZERZÉSRE IRÁNYULÓ SZERZŐDÉS

A Korm. rendelet 2. § (2) b) pontja szerint a kérelemhez mellékelni kell az ingatlanszerzésre irányuló előszerződést vagy szerződést, ennek hiányában a Korm. rendelet 2. melléklete szerinti nyilatkozatot az ingatlan tulajdonosától az ingatlan tulajdonjoga átruházásának szándékáról.

(A szerződésekből minden esetben egy darab eredeti vagy közjegyzővel hitelesített példányt kérünk csatolni. Kérjük, ügyeljenek rá, hogy a szerződések minden esetben megfeleljenek az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § előíratainak.)

## 5. TULAJDONI LAP / BEFIZETÉSRŐL SZÓLÓ IGAZOLÁS

A Korm. rendelet 2. § (2) c) pontja szerint a kérelemhez mellékelni kell, a megszerezni kívánt ingatlanra vonatkozó, 21 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lapot.

A Korm. rendelet 2. § (4) bekezdése kimondja, hogy a (2) bekezdés c) pontjában előírt dokumentumokat az adatszolgáltatás díjának a kérelmező általi megfizetését követően a fővárosi és megyei kormányhivatal szerzi be. Ebben az esetben a kérelmező az e-hiteles tulajdoni lap díját – mely jelenleg 3600.- Forint – befizeti a kormányhivatal számlaszámára (10023002-00299592-00000000, a megjegyzés rovatba kérjük feltüntetni a kérelmező nevét és a megvásárolni kívánt ingatlan helyrajzi számát) és a befizetésről szóló igazolást csatolja be a kérelem mellékleteként.

## 6. MEGHATALMAZÁS

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

(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.)

## 7. ERKÖLCSI BIZONYÍTVÁNY

Az erkölcsi bizonyítvány beszerzésére két lehetőség van:

- a kérelmező a büntetlen előélet igazolására szolgáló hatósági erkölcsi bizonyítványt csatolja (igénylése történhet postai úton formanyomtatvány kitöltésével és 3100 Ft befizetésével, vagy személyesen a kérelmező igényelheti a 1133 Budapest Visegrádi utca 110-112. szám alatt található központi okmányirodában gyorsított eljárás keretében 4400 Ft ellenében)
- a kérelmező csatolja kormányhivatalunk részére adott, az adatingénylést kezdeményező teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát tartalmazó hatósági erkölcsi bizonyítvány iránti kérelmét, amely egyben tartalmazza a kérelmező családi és utónevét, a születési családi és utónevét, a születési helyét és idejét, az anyja születési családi és utónevét, az állampolgárságát, a lakcímét, valamint a kérelem mellett csatolja a hatósági erkölcsi bizonyítvány igazgatási szolgáltatási díja (3100 Ft) befizetéséről szóló igazolását, melyet banki átutalással a KEK KH számlájára (Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala 10023002-01451935-00000000) kell megfizetni.

## EGYÉB BECSATOLANDÓ IRATOK

- Kiskorú kérelmező esetén születési anyakönyvi kivonat OFFI által fordított példánya.
- Amennyiben az eladó vagy a vevő nem személyesen járt el a szerződés megkötésekor, a meghatalmazás egy eredeti vagy közjegyzővel hitelesített másolati példánya, kiskorú eladó esetén gyámhatósági hozzájárulás csatolása
- Amennyiben a kérelmező az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló törvény szerinti egyéni vállalkozó vagy egyéni cég tagja, és - a kérelemben foglalt nyilatkozata szerint - Magyarországon gazdasági tevékenységet kíván folytatni, a megszerezni kívánt ingatlan szükséges e gazdasági tevékenységének folytatásához, szükséges az egyéni vállalkozói tevékenység folytatását tanúsító közokirat, egyéni cég esetén 21 napnál nem régebbi hiteles vagy közjegyző által hitelesített cégekivonat csatolása.
- 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.

## II. AZ ELJÁRÁS MENETE

Az engedélyezési eljárás során a kormányhivatal megvizsgálja a Korm. rendelet előírt (fentebb részletezett) a kérelemhez kötelezően csatolandó mellékletek benyújtásra kerültek-e, valamint értesíti a megvásárolni kívánt ingatlan tulajdonosát – az eladót – a kormányhivatal előtti eljárás megindításáról.

**Amennyiben a beadott anyag nem tartalmaz minden szükséges iratot, úgy hiánypótlás kerül kiküldésre. A hiánypótlási határidő indokolt esetben egyszer, maximum 30 nappal a kérelmező vagy képviselője írásbeli kérelmére meghosszabbítható.**

Amennyiben valamennyi szükséges irat csatolásra került, a kormányhivatal a Korm. rendelet 6. §-ban leírtaknak megfelelően megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzat polgármesterét, és kéri a nyilatkozatát arról, hogy az **ingatlanszerzés sért-e önkormányzati érdeket.**

A kormányhivatal eljárása során külföldi természetes személy kérelmező esetén megkeresi a Bevándorlási és Állampolgársági Hivatalt, valamint az Országos Rendőr-főkapitányságot a **közérdeksérelem** (kitiltás, beutazási és tartózkodási tilalom, elfogatóparancs) kérdésében.

Közérdeksérelem kérdésével kapcsolatosan szükséges továbbá a külföldi természetes személy büntetlen előéletének igazolására hatósági erkölcsi bizonyítvány beszerzése a fentebb (I/7.) részletezett lehetőségek valamelyikén.

Jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet közérdeksérelmével kapcsolatosan a Korm. rendelet 5. § (4) bekezdésében, valamint a Lakástv. 1/A. § (2a) bekezdésében foglaltak az irányadóak miszerint:

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

- 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, kényszer törlesztés, vagy a Fiókteleptv. szerinti megszüntetési eljárás alatt áll.

**A válaszok megérkezése után a kormányhivatal dönt az ingatlanszerzés engedélyezése kérdésében.**

A Korm. rendelet 4. § (3) bekezdése alapján, **amennyiben az ingatlanszerzés közérdeket vagy önkormányzati érdeket sért, és a Korm. rendelet nem írja elő, hogy az ingatlanszerzést engedélyezni kell**, az ingatlanszerzés engedélyezése iránt benyújtott kérelmet el kell utasítani.

**Az engedélyezési eljárás ügyintézési határideje 15 nap, melybe nem számít bele a hatósági megkeresések (polgármester) és jogsegélyek (BÁH, ORFK) továbbá a hiánypótlás időtartama. Az ügyintézési határidő egy alkalommal legfeljebb 15 nappal meghosszabbítható.**

A kormányhivatal érdemi határozata ellen a Lakás tv. 1/A. § (4) bekezdése alapján fellebbezésnek helye nincs, jogszabálysértésre hivatkozással a döntés bírósági felülvizsgálata kezdeményezhető.