

Tájékoztató
a külföldiek magyarországi ingatlanszerzésének engedélyezése iránt kezdeményezett
eljárásról

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

Nem engedélyköteles az ingatlanszerzés 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)
- **Kettős állampolgárok**, ha az egyik állampolgársága a magyar vagy tagállami, valamint a külföldön élő magyar állampolgárok ingatlanszerzése,
- **Öröklés** esetén.

- **Az EGT-államnak nem minősülő államban bejegyzett külföldi vállalkozásnak a magyarországi fióktelepe által folytatott vállalkozási tevékenységhez szükséges ingatlan tulajdonának megszerzéséhez** nemzetközi szerződésben meghatározott esetekben, vagy ha a külföldi vállalkozás székhelye szerinti állam és Magyarország között erre vonatkozóan viszonyosság áll fenn.
- **A menekült és oltalmazott jogállású személyek magyarországi ingatlanszerzése nem engedélyköteles, ezért ilyen jogállású személyeknek az ingatlanszerzés engedélyezése iránt kérelmet sem kell benyújtani a kormányhivatalok részére.**

Az engedélyezéshez szükséges iratok, feltételek:

A Komárom-Esztergom megyében található ingatlanok esetében a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) engedélye szükséges az ingatlanszerzéshez.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény szerint **az engedélyezési eljárásért ingatlanonként 50.000 forint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni.**

Az igazgatási szolgáltatási díjat átutalással kell teljesíteni a Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál vezetett (MÁK) 10036004-00299554-00000000 eljárási díjak, illetékek bevételi számlájára.

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 eljárásáért 10.000,- forint igazgatási szolgáltatási díjat kell megfizetnie.

Az eljárás megindításához szükséges iratok:

- a 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet 1. számú mellékletében található, a hatályos állapotnak megfelelő kitöltött kérelem, papíralapon
- meghatalmazás, amennyiben a kérelmező helyett meghatalmazottja jár el az eljárásban
- tranzakciós igazolás az ingatlanonként 50.000,-Ft/10.000,-Ft igazgatási szolgáltatási díj megfizetéséről
- olyan irat becsatolása, mellyel a külföldi természetes személyazonosságának hitelt érdemlően megállapítható
- olyan irat becsatolása, mellyel a külföldi jogi személy Fiókteleptv. szerinti fióktelepének vagy kereskedelmi képviselőjének azonossága hitelt érdemlően megállapítható
- az ingatlanszerzésre irányuló előszerződés vagy szerződés, amely alapján megállapítható az ingatlan tulajdonjoga átruházásának szándéka
- a közérdek sérelmének vizsgálatához való hozzájáruló nyilatkozat (kérelem 3. függeléke),
- amennyiben a kérelmező a kérelmet egyéni vállalkozóként vagy egyéni cég tagjaként nyújtja be, szükséges a kérelem 1. függelékének kitöltése

Meghatalmazás

Amennyiben a kérelmező nem személyesen jár el az ügyben, minden esetben csatolni kell a nevében eljáró ügyvéd, jogi képviselő vagy más természetes személy részére adott, az eljárásra vonatkozó meghatalmazás eredeti példányát. A meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba szükséges foglalni.

Célszerű az ingatlan-átruházást intéző ügyvédet, jogi képviselőt meghatalmazni az engedélyezési eljárás lefolytatására is.

A meghatalmazás szerepelhet a becsatolt szerződés egyik pontjaként is, ebben az esetben azonban külön ki kell emelni, hogy az a Kormányhivatal előtti ingatlanszerzési engedélyezési eljárásra is vonatkozik.

Az eljárás menete:

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

Az engedélyezési eljárás során a Kormányhivatal megvizsgálja, hogy a kérelem és a becsatolt mellékletek megfelelnek-e a Korm. rendeletben előírtaknak.

Amennyiben a kérelem, illetve mellékletei nem felelnek meg a szükséges követelményeknek, hiánypótlási felhívás kerül kiadásra. Amennyiben az ügyfél a felhívásnak nem tesz eleget, a Kormányhivatal az eljárást megszünteti.

Lényeges körülmény, hogy a kérelem formanyomtatvány a Korm. rendeletnek a benyújtás időpontjában hatályos állapotának kell megfelelnie.

Amennyiben a kérelem beérkezését követő 45 nap elteltével a Kormányhivatal a hatósági ügy érdemében nem döntött vagy az eljárást nem szüntette meg, úgy

- a) a Kormányhivatal a kérelmezőnek köteles az eljárásért fizetett illetéknek vagy díjnak megfelelő összeget megfizetni,
- b) a kérelmező mentesül az eljárási költségek megfizetése alól,
- c) a kérelmezőt megilleti a kérelmezett jog gyakorlása.

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. szerinti fióktelepének vagy kereskedelmi képviselőének azonossága hitelt érdemlően megállapítható
- d) megállapítható az ingatlan tulajdonjoga átruházásának szándéka.

Ha a fenti c)-d) pontokban foglalt feltételek nem teljesülnek, az ingatlanszerzés engedélyezése iránt benyújtott kérelmet el kell utasítani.

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

A kormányhivatal **az engedély megadását megtagadhatja**, amennyiben a külföldi honossága szerinti állam nemzetközi szerződés vagy viszonyosság alapján nem biztosít a magyar állampolgároknak, valamint a magyarországi székhelyű jogi személyeknek a belföldiekkel legalább azonos elbírálást, kivéve, ha

- a) a tulajdonszerzés célja közös tulajdon megszüntetése vagy
- b) a 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.

A viszonyosság fennállását mindaddig vélelmezni kell, ameddig eltérő állásfoglalást a külpolitikáért felelős miniszter nem ad ki.

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.

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

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

- 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.

Önkormányzati érdek sérelmének minősül, ha az ingatlanszerzés a települési önkormányzat, vagy a Fővárosi Önkormányzat törvényben meghatározott kötelező vagy az általa önként vállalt helyi közügyet érintő önkormányzati érdekét sérti.

Árverés útján megszerezni kívánt ingatlan engedélyezési eljárása:

Külföldi által árverés útján megszerezni kívánt ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzéshez a fővárosi és megyei kormányhivatal a külföldi részére az engedélyt előzetesen adja ki. Az előzetesen kiadott engedély meghatározott ingatlanra vonatkozó adatokat nem tartalmaz, az egy, a fővárosi és megyei kormányhivatal illetékességi területén fekvő bármely - árverésen megvásárlásra felkínált - ingatlan megszerzésére jogosít.

Az előzetes engedély a jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

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

Árverés útján történő ingatlanszerzés esetén a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének feltétele, hogy a fővárosi és megyei kormányhivatal az előzetes engedélyt az árverési jegyzőkönyv másolata alapján az árverésen vett ingatlan címét és a település nevével megjelölt helyrajzi számát tartalmazó záradékkal lássa el. A fővárosi és megyei kormányhivatal a kérelmező záradékolás iránti kérelmének benyújtásától számított 8 napon belül jár el. Végrehajtási árverés esetén a záradékolás iránti kérelmet a végrehajtó vagy az árverési vevő terjeszti elő.

Nem látható el záradékkal az előzetes engedély, ha az árverés időpontjában az előzetes engedély nem volt hatályos.

A kormányhivatal határozata ellen igénybe vehető jogorvoslat:

A kormányhivatal határozata ellen közigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs, de jogszabálysértésre hivatkozással a határozat közlésétől számított harminc napon belül közigazgatási per indítható.

Elektronikus ügyintézés lehetőségének kizárása:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 1/A. § (4) bekezdése értelmében ingatlan tulajdonjogának külföldi jogi személy vagy külföldi természetes személy általi megszerzéséhez szükséges engedély iránti eljárásban **az ügyfél nem jogosult az ügyei intézése során ügyintézési cselekményeit elektronikus úton végezni, nyilatkozatait elektronikus úton megtenni.**

Vonatkozó jogszabályok:

- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakás tv.)
- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény

- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény
- a külföldiek mező- és erdő gazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet
- a külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviselőiről szóló 1997. évi CXXXII. törvény
- az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény
- a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény
- a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény
- a bünyügyi nyilvántartó szerv által teljesített adatszolgáltatás, valamint a hatósági erkölcsi bizonyítvány kiállítása iránti eljárás rendjéről és a hatósági erkölcsi bizonyítvány kiállítása iránti eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díjról 53/2012. (XII. 22.) KIM rendelet
- a bünyügyi nyilvántartási rendszerről, az Európai Unió tagállamainak bíróságai által magyar állampolgárokkal szemben hozott ítéletek nyilvántartásáról, valamint a bünyügyi és rendészeti biometrikus adatok nyilvántartásáról szóló 2009. évi XLVII. törvény
- az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény
- az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény
- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény
- a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény
- a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény

Tatabánya, 2021.01.04.

**Komárom –Esztergom Megyei
Kormányhivatal
Hatósági Főosztály
Hatósági és Oktatási Osztály**