

2025. évi ... törvény

egyes törvényeknek a társasházi építményi jog bevezetésével összefüggő módosításáról

- [1] Az Otthon Start hitelprogram új fejezetet nyit a rendszerváltás utáni lakáspolitikai történetében.
- [2] A fix, 3%-os kamatozású kölcsön több tízezer honfitársunk számára nyújt valódi segítséget abban, hogy megszerezzék első saját otthonukat.
- [3] A Kormány célja, hogy több tízezer új lakás építését indítsa el, amely nem csupán a lakáskínálat bővülését biztosítja, hanem az építőipar egészét, és ezen keresztül a magyar gazdaságot is új lendületbe hozza.
- [4] E törekvések egyik mérföldköve a társasházi építményi jog megteremtése.
- [5] Ez az innovatív, korszakalkotó jogintézmény minden eddiginél nagyobb biztonságot nyújt a folyamatban lévő beruházások során a vásárlóknak, a kivitelezőknek, valamint a hitelintézeteknek egyaránt.
- [6] A piacbiztonság fokozottabb védelme érdekében az Országgyűlés a következő törvényt alkotja:

1. A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény módosítása

1. §

A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Kjtv.) 134. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„134. § Az állami kamattámogatással érintett lakáscélú fogyasztói hitel-, illetve kölcsönszerződés, a kapcsolódó társasházi építményi jogot alapító szerződés és az ezeket biztosító jelzálogszerződés, önálló zálogjogot alapító zálogszerződés alapján a közjegyzői okirat elkészítésére kizárólag egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat formájában kerülhet sor azzal, hogy a – félnek vagy az eljárás egyéb résztvevőjének nem minősülő – hitelezőnek a miniszter rendeletében meghatározott okiratminta alapján elkészített írásbeli tervezetet kell kitölteni a közjegyző rendelkezésére bocsátania.”

2. §

A Kjtv. 183. § m) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Felhatalmazást kap a miniszter, hogy - a 12. § (3) bekezdésében foglaltakon túl - rendelettel állapítsa meg:]

„m) az állami kamattámogatással érintett lakáscélú fogyasztói hitel-, illetve kölcsönszerződés, a kapcsolódó társasházi építményi jogot alapító szerződés és az ezeket biztosító jelzálogszerződés, önálló zálogjogot alapító zálogszerződés alapján tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat közokiratba foglalása esetén alkalmazandó okiratmintát,”

2. A családok támogatásáról szóló 1998. évi LXXXIV. törvény módosítása

3. §

A családok támogatásáról szóló 1998. évi LXXXIV. törvény 50/F. §-a a következő e) ponttal egészül ki:

(4)

„e) az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitelről szóló kormányrendelet szerinti FIX 3%-os lakáshitel”

[igénybevétele tekintetében a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 53. § (1) bekezdés b)-d) pontja szerinti átalányban megállapított jövedelemmel rendelkező egyéni vállalkozó, mezőgazdasági őstermelő jövedelmeként a jövedelem megállapításánál figyelembe vett bevétele 50 százalékát kell figyelembe venni.]

3. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény módosítása

4. §

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) a 11. §-t követően a következő alcímmel egészül ki:

„Társasházi építményi jog

11/A. § (1) A társasházi építményi jogánál fogva a jogosult jogosultságot szerez az adásvételi szerződésben foglalt feltételek teljesítése esetén a felépítendő épületben – az alapító okirat szerint – kialakítandó lakásra vonatkozó tulajdonjog megszerzésére, az épület felépítése előtt pedig a társasházi építményi jog jogosultja a jelzálogjogosultat megillető jogokat gyakorolhatja az ingatlanra vezetett végrehajtás, illetve a társasházi építményi jog kötelezettjének felszámolása esetén az általa kifizetett vételár vagy vételárrészlet tekintetében fennálló követelése erejéig.

(2) A társasházi építményi jog a társasház előzetes alapítása tényének ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követően a felépítendő épületben – az alapító okirat szerint – kialakítandó lakásra vonatkozó adásvételi szerződésben vagy ahhoz kapcsolódóan a felek között létrejött külön szerződésben a vevő javára, ellenérték fejében alapítható. A társasházi építményi jog megszerzésének ellenértékeként fizetett összeg a vételárba beszámít. A társasházi építményi jog a jogosultat abban az arányban illeti meg, amely tulajdoni hányad szerint a tulajdonjog az előzetes alapítás során benyújtott alapító okirat szerint a jogosultat az épület felépítése esetén megilletné.

(3) A (2) bekezdés szerinti, a társasház előzetes alapítása tényének ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban az ingatlanügyi hatóság megvizsgálja, hogy az alapító okirat megfelel-e a jogszabályoknak, és e tény igazolására hatósági bizonyítványt ad ki.

(4) A társasházi építményi jog zálogjoggal való megterhelése esetén a zálogjog biztosítása érdekében a társasházi építményi jogra elidegenítési és terhelési tilalmat, elidegenítési tilalmat vagy terhelési tilalmat (a továbbiakban együtt: elidegenítési és terhelési tilalom) is lehet

alapítani, és azt be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba. A társasházi építményi jogot terhelő zálogjog bejegyzése iránti kérelemben nyilatkozni kell, hogy a társasházi építményi jogot terhelő zálogjog helyébe a 11/B. § (5) bekezdésében foglaltak szerint jelzálogjog vagy önálló zálogjog lép.

(5) A társasházi építményi jogon fennálló zálogjog jogosultja az alzálogjogosultat megillető jogokat gyakorolhatja a társasházi építményi jog jogosultjának a jelzálogjogosultat megillető jogok gyakorolásához való joga megnyílása esetén, feltéve, hogy a társasházi építményi jogon fennálló zálogjog jogosultjának követelése van társasházi építményi jog jogosultjával szemben. Az ingatlanra vezetett végrehajtás, illetve a társasházi építményi jog kötelezettjének felszámolása esetén az egymást közvetlenül követően bejegyzett társasházi építményi jogok jogosultjait a joguk alapításának sorrendjétől függetlenül, az ezen társasházi építményi jogok közül elsőként alapított társasházi építményi jog ranghelyének figyelembevételével kell kielégíteni. Ha az ilyen módon azonos ranghelyen álló társasházi építményi jogi jogosultak igényeinek teljes kielégítésére nincs lehetőség, akkor ezeket az igényeket az előzetes alapítás során benyújtott alapító okirat szerint az építményi jog jogosultjait megillető tulajdoni hányad arányában kell kielégíteni, azzal, hogy egy jogosult sem részesülhet a követelése összegét meghaladó kielégítésben. Az e bekezdésben foglaltak a társasházi építményi jogokat terhelő zálogjogok jogosultjai kielégítésének sorrendjét nem érintik.

(6) A társasházi építményi jog átruházható, azzal, hogy a társasházi építményi jog kötelezettje, a társasházi építményi jog jogosultja, valamint a társasházi építményi jogot megszerző fél a szerződésátruházás szabályai szerint megállapodik a társasházi építményi jog jogosultját az adásvételi szerződés szerint megillető jogok és az őt terhelő kötelezettségek összességének a társasházi építményi jogot megszerző félre való átruházásáról. A társasházi építményi jog ettől eltérő átruházása semmis.

(7) A társasházi építményi jog jogosultjának halála esetén, ha az építményi jognak nincs más jogosultja, – a szerződés eltérő rendelkezése hiányában – a társasházi építményi jog a társasházi építményi jog kötelezettjére száll át. A tulajdonos köteles az örökösnek az építményi jog jogosultja által a halálát megelőzően megfizetett vételárnak vagy vételárrészletnek megfelelő összeget kiadni, és az építményi jog jogosultja általi megfizetés időpontjától kezdődően kamatot fizetni.

(8) A felépítendő épület tekintetében jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog csak akkor alapítható, ha a társasház előzetes alapítása tényét nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

11/B. § (1) A 11/A. § (2) bekezdése szerinti épület felépítését követően be kell nyújtani az építmény, valamint azzal együtt a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelmet, amelyben hivatkozni kell a 11/A. § (3) bekezdése szerinti hatósági bizonyítványra, vagy ha az alapító okirat 7. § (3) bekezdése szerinti módosítása vált szükségessé, akkor a kérelemhez mellékelni kell a megfelelően módosított alapító okiratot. Az ingatlanügyi hatóság megvizsgálja, hogy az előzetes alapítás során benyújtott alapító okirat vagy a módosított alapító okirat megfelel-e a vázrajznak, és e tény igazolására hatósági bizonyítványt ad ki. Ha módosított alapító okiratot nyújtottak be, a hatósági bizonyítvány csak akkor adható ki, ha a módosított alapító okirat is megfelel a jogszabályoknak.

(2) A 11/A. § (2) bekezdése szerinti épület tekintetében a 7. § (3) bekezdése alapján nem kell módosítani az alapító okiratot, ha a társasház előzetes alapítása során benyújtott alapító okiratban rögzítettekhez képest az egyes lakások mérete, illetve a lakásokhoz tartozó tulajdoni hányad 5%-ot meg nem haladó mértékben változik, és nem válik szükségessé az alapító okiratban a 9. § a) pontja szerint meghatározott külön tulajdonba kerülő lakás törlése, vagy új külön tulajdonba kerülő lakás feltüntetése.

(3) A 11/A. § (2) bekezdése szerinti épület tekintetében a használatbavételi eljárás iránti kérelemhez mellékelni kell az (1) bekezdés szerint kiadott hatósági bizonyítványt. A hatósági bizonyítvány rendelkezésre állása a használatbavételi engedély, illetve a használatbavétel tudomásulvétele megadásának feltétele. Az ingatlanügyi hatóság a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti eljárást a használatbavételi eljárásban hozott döntés közléséig felfüggeszti. A használatbavételi engedély megadása, illetve a használatbavétel tudomásulvétele esetén az ingatlanügyi hatóság a társasházat bejegyzí az ingatlan-nyilvántartásba.

(4) A társasház (3) bekezdés szerinti, ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése esetén a társasházi építményi jog megszűnik a társasházi építményi jog jogosultjának a társasházi építményi jogra vonatkozó bejegyzésben meghatározott, az előzetes alapítás során benyújtott alapító okirat vagy a 7. § (3) bekezdése szerint módosított alapító okirat szerinti lakásra vonatkozó tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével. A társasházi építményi jog jogosultjának tulajdonjogát a társasházi építményi jog ranghelyén kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

(5) A (4) bekezdés szerinti esetben

a) a társasházi építményi jogot terhelő zálogjog helyébe a társasházi építményi jog jogosultja által megszerzett lakáson fennálló jelzálogjog vagy – az építményi jogot alapító szerződés rendelkezése alapján – önálló zálogjog lép a társasházi építményi jogot terhelő zálogjog, illetve

b) a társasházi építményi jogot terhelő zálogjog biztosítására alapított elidegenítési és terhelési tilalom helyébe a társasházi építményi jog jogosultja által megszerzett lakáson fennálló jelzálogjogot vagy önálló zálogjogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalom lép a társasházi építményi jogot terhelő zálogjogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalom

ranghelyén.

(6) Ha a társasházi építményi jog jogosultja az adásvételi szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik, és mulasztását felszólításra, a felszólításban megjelölt megfelelő határidőn belül sem pótolja, az a Ptk. 5:159/C. § (5) bekezdésének alkalmazásában a jogosultat terhelő kötelezettségek súlyos megszegésének minősül. A társasházi építményi jog kötelezettje a társasházi építményi jog jogosultjának felszólításával egyidejűleg a felszólítás tényéről a zálogjogosultat is tájékoztatja, ha a társasházi építményi jogot zálogjog terheli. Ha a társasházi építményi jog kötelezettje a zálogjogosult tájékoztatását elmulasztja, a társasházi építményi jog jogosultjának küldött felszólítás nem hatályosul.

11/C. § Ezen alcím eltérő rendelkezésének hiányában a társasházi építményi jogra a Ptk. szerinti építményi jog szabályait kell alkalmazni, azzal, hogy

a) a Ptk. 5:159/B. § (6) bekezdését, valamint

b) a Ptk. 5:159/E. § (3)-(4) bekezdését

nem kell alkalmazni.”

5. §

A Tht. a következő 70. §-sal egészül ki:

„70. § (1) Ha a felek szerződése társasházi építményi jog alapításáról rendelkezik, e törvénynek az egyes törvényeknek a társasházi építményi jog bevezetésével összefüggő módosításáról szóló 2025. évi ... törvénnyel (a továbbiakban: Mód2tv.) megállapított 11/A-11/C. § hatálybalépéséig a felek társasházi építményi jog bejegyzése iránti kérelmére az ingatlanügyi hatóság társasházi építményi jog helyett jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot jegyez be az ingatlan-nyilvántartásba.

(2) Az ingatlanügyi hatóság az (1) bekezdés szerint bejegyzett jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot a Mód2tv. által megállapított 11/A-11/C. § hatálybalépését követően haladéktalanul törli, és annak ranghelyén bejegyzi a társasházi építményi jogot az ingatlan-nyilvántartásba.

(3) Ha a felépítendő épület tekintetében, amelyre vonatkozóan a társasház előzetes alapítása tényét bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba, a Mód2tv. hatálybalépését megelőzően jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba, a feleknek a Mód2tv. által megállapított 11/A-11/C. § hatálybalépését követően benyújtott kérelmére az ingatlanügyi hatóság a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot törli, és annak ranghelyén bejegyzi a társasházi építményi jogot az ingatlan-nyilvántartásba.”

4. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény módosítása

6. §

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 48. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az ingatlanra vonatkozó jogok, tények bejegyzése iránti eljárást az ingatlanügyi hatóság felfüggeszti,)

„a) ha a kérelem, bírósági elrendelés vagy hatósági felhívás beérkezését megelőzően tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogot vagy jövőbeli épületre vonatkozó vevői jogot jegyezték be a tulajdoni lapra, tulajdonjog -fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog esetén a tulajdonjog, jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog esetén pedig a társasházi építményi jog bejegyzése iránti kérelem elbírálásáig, de legfeljebb a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog vagy a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított hat hónapos határidő elteltéig,”

5. Záró rendelkezések

7. §

- (1) Ez a törvény – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Az 1. alcím és a 4. § 2026. február 1-jén lép hatályba.