

INDOKOLÁS

az egyes törvényeknek a társasházi építményi jog bevezetésével összefüggő módosításáról szóló törvény tervezetéhez

A módosítás célja a társasházi építményi jog hatályos jogrendszerbe való bevezetése. Ezen új jogintézmény hozzájárul ahhoz, hogy minden eddiginél nagyobb biztonságot élvezzenek a kivitelezők, a hitelintézetek és a vásárlók a folyamatban lévő beruházások során, amely végső soron elősegíti azt, hogy az újépítésű lakások ára jelentősen mérséklődjön.

A jogintézmény speciális szabályai a *társasházakról* szóló 2003. évi CXXXIII. törvénybe (a továbbiakban: Tht.) kerülnek, egyebekben pedig a *Polgári Törvénykönyvről* szóló 2013. évi V. törvény építményi jogra vonatkozó szabályai alkalmazandóak. A törvényjavaslat a Tht.-t módosítja az új dologi jog speciális szabályainak bevezetése érdekében, ezzel biztosítva az építés alatt álló társasházban egy ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető, megterhelhető dologi jog alapításának lehetőségét a lakást vásárlók, valamint a finanszírozók védelme céljából.

A társasházi építményi jog alapításának feltétele a társasház előzetes alapítása tényének ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése. A társasházi építményi jog a felépítendő épületben kialakítandó lakásra vonatkozó adásvételi szerződésben vagy ahhoz kapcsolódó külön szerződésben alapítható, a vevő javára. A társasházi építményi jog védelmet nyújt a vevőnek az ingatlanra vezetett végrehajtás, illetve a tulajdonos felszámolása esetén, ugyanis ez esetben a jelzálogjogosultat megillető jogokat gyakorolhatja az általa kifizetett vételár vagy vételárrészlet tekintetében fennálló követelése erejéig.

A *közjegyzőkről* szóló 1991. évi XLI. törvény módosítása a Tht. módosításával összefüggésben az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat szabályainak és a kapcsolódó felhatalmazó rendelkezésének módosítására irányul.

Az *ingatlan-nyilvántartásról* szóló 2021. évi C. törvényben a jövőbeli épületre vonatkozó vevői jog szabályai is módosításra kerülnek annak érdekében, hogy e jog is – hasonlóan a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői joghoz – legfeljebb hat hónapra felfüggesztés hatályával bír a később benyújtott ingatlan-nyilvántartási kérelmekre vonatkozóan.

A 2025. szeptember 1-jén elindult Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitel az otthonteremtést segítő államilag támogatott konstrukció, ezért indokolt, hogy a családtámogatási törvényben meghatározott kedvező adózási szabályok erre is kiterjedjenek, biztosítva ezzel az átalányadózó vállalkozók és őstermelők számára a többi támogatott hitellel azonos elbírálást.