

Új korszak kezdődhet a „plázastop” szabályozásban: engedélyköteles lehet a bérbeadás és tulajdonosváltás is – jelentős változások jöhetnek a kereskedelmi ingatlanpiacon

2025 augusztusában a magyar kormány elfogadta a plázastop rendelet (143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet) jelentős módosítását. A változtatás 2025. szeptember 17-én lépett hatályba, és a korábban ismert szabályozásnál szűkebb körben teremt új engedélykötelezettséget. Az új szabály kizárólag azokra a kereskedelmi egységekre vonatkozik, amelyek elárúsítóttere meghaladja a 400 négyzetmétert, és fő tevékenységük napi fogyasztási cikkek – például élelmiszer, tisztítószer, drogériai termék – értékesítése.

A módosítás célja, hogy a korábbi, tágabb értelmezés helyett egyértelműen kijelölje azokat a belföldi és nemzetközi piaci szereplőket, akikre az új engedélyezési eljárás vonatkozik. Ezentúl csak olyan tranzakció, bérbeadás vagy tulajdonosváltás jár építésügyi hatósági engedélykötelezettséggel, amikor az üzlet rendeltetése napi fogyasztási cikkek napi szintű forgalmazása marad vagy az válik az üzlet fő profiljává (pl. hipermarket, szupermarket, drogéria). Ruházati, műszaki áruházak vagy más, nem napi fogyasztási cikket árusító egységek átadása, bérbeadása vagy tulajdonosváltása nem tartozik az új szabályozás hatálya alá, így ezen szegmenseknél a piaci tranzakciók továbbra is rugalmasan végrehajthatók maradnak.

A jogszabály szövegezése szerint már egy egyszerű bérlő- vagy üzemeltető váltásnál is szükség lehet az új engedély beszerzésére, amely érdemben lassíthatja és bonyolíthatja a tranzakciós folyamatokat a nagy élelmiszer- és drogériaprofilú üzletláncok, ingatlanalapok és befektetők esetében. Fontos újdonság, hogy a rendelet csak a tényleges használó és tevékenység változása esetén ír elő engedélykötelezettséget – ha a használó és tevékenység változatlan marad, pusztán tulajdonosváltás esetén nem kell új engedély, ám a gyakorlatban ebben a kérdésben további hatósági állásfoglalások és adminisztratív pontosítások várhatók.

A piaci szereplők számára mindez komoly adminisztratív és jogi előkészítést tesz szükségessé, ezért már a folyamatban lévő tranzakciók, bérleti vagy adásvételi szerződések kidolgozásánál is érdemes előzetes hatósági állásfoglalást vagy engedélykérelmet benyújtani. Az új szabályozás így a hazai és nemzetközi kiskereskedelem jelentős részét továbbra sem érinti, ám ahol alkalmazni kell, ott érdemi jogi kockázatokat, plusz adminisztrációt és nagyobb hatósági kontrollt jelent az érintett társaságoknak, bérlőknek és ingatlanalapoknak.

Összefoglalva: a plázastop 2025-ös szigorítása csak a nagy méretű, főként élelmiszer- és napi fogyasztási cikket értékesítő üzleteket érinti, minden más nagyobb áruház tranzakciója vagy bérbeadása továbbra sem vonhat maga után engedélykötelezettséget. Így az új szabályozás hatása lényegesen korlátozottabb, mint a korábbi tervezetekben szerepelt, de az élelmiszerkereskedelmi és drogériapiacra a jövőben kifejezetten nagyobb adminisztratív terhet ró.