

Plázastop-szigorítás: A vártnál kevesebbeket érint

2025. augusztus 26.

Júniusban nagy visszhangot kapott a plázastop néven ismert szabályozás tervezett módosítása, amely a 400 négyzetméternél nagyobb kereskedelmi egységek széles körét érintette volna tulajdonos- és bérlőváltás esetén. A tervezet alapján minden tranzakció vagy bérbeadás új engedélyhez kötődött volna, ha az új tulajdonos vagy használó bármilyen kereskedelmi célra (vagy továbbra is ilyen célra) szeretne volna használni az adott területet, ahogy arról a Taylor Wessing nemzetközi ügyvédi iroda ingatlanjogi szakértői is beszámoltak. A most elfogadott 274/2025. (VIII. 18.) Korm. rendelet azonban ennél jóval szűkebb körre vonatkozik: a korábbi szabályozást módosító kormányrendelet szerint kizárólag azoknak az új tulajdonosoknak vagy bérlőknek kell rendeltetésmódosítási engedélyt kérniük, akik 400 négyzetméternél nagyobb területet napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet céljára használnának.

Jogszabályi definíció alapján napi fogyasztási cikknek minősül többek között az élelmiszer, az illatszer, a drogériai termék, a háztartási tisztítószer és vegyi áru, valamint a higiéniai papírtermék – minden olyan áru, amelyet a fogyasztó jellemzően legfeljebb egy éven belül elfogyaszt, elhasznál vagy lecserél. Napi fogyasztási cikket értékesítő üzletnek pedig az számít, amely forgalmának döntő hányadát ezeknek a termékeknek az értékesítése adja.

Ez azt jelenti, hogy a módosított szabályozás kizárólag a nagy alapterületű élelmiszerboltokat és hasonló profilú üzleteket érinti, miközben a kereskedelmi egységek többsége mentesül az új engedélykötelezettség alól. Ingatlanpiaci szempontból ez lényeges különbség: míg a tervezet széles körű bizonytalanságot vetített előre, a végleges változat a kiskereskedelmi piac sokkal kisebb szegmensére korlátozza a hatást – bár így is komoly terhet róhat mind a bérlőkre, mind az üzemeltetőkre.

Fontos kiemelni, hogy a korábbi szabályozás szerint a pontos kereskedelmi céltól függetlenül továbbra is engedélyköteles a 400 négyzetméternél nagyobb területek rendeltetésének kereskedelmi célra való változtatása, vagy ilyen célra való átépítése, átalakítása. Eladás vagy használatba adás esetén viszont az engedély csak akkor szükséges, ha napi fogyasztási cikket értékesítő üzletről van szó.

„A jogszabály végleges szövege alapján látható, hogy a módosítás sokkal kevesebb piaci szereplőt érint, mint amire a tervezetből következtetni lehetett. Az új engedélykötelezettség kizárólag az élelmiszerboltokat és más napi fogyasztási cikket értékesítő egységeket érinti, ami lényegesen csökkenti a kiskereskedelmi piac egészére gyakorolt hatást, de az érintett szektorban letörheti a befektetői érdeklődést” – emelte ki dr. Ódor Dániel, a Taylor Wessing budapesti partnere.

A rendelet 2025. szeptember 17-től lép hatályba.

A Taylor Wessing-ről

A Taylor Wessing egy teljes körű szolgáltatást nyújtó nemzetközi ügyvédi iroda, melynek több mint 1000 jogásza látja el jogi tanáccsal a világ legdinamikusabb iparágaiból érkező ügyfeleit. Az ügyfelek tanácsadásában egységes megközelítést alkalmazunk, innovatív gondolkodásmódunkkal segítve őket üzleti problémáik megoldásában, bárhol is legyenek a világban. A Taylor Wessing világszerte 28 irodával rendelkezik Európában, a Közel-Keleten és Ázsiában, továbbá 2 képviseleti irodával az Egyesült Államokban. Az irodák mindegyike a helyi üzleti, ipari és kulturális ismeretek legjobb elemeit ötvözi a nemzetközi tapasztalatokkal az ügyfelek üzleti és jogi tanácsadása során.

1000+ ügyvéd 300+ partner 28 iroda 16 ország

napeszoia

Ódor Dániel

Partner

T: +36 1 32 70 407

E: d.odor@taylorwessing.com
