

II. Részletes észrevételek az 5401. sz. törvényjavaslatához

Az általános észrevételek során kifejtettük, hogy a törvényjavaslatból megítélésünk szerint egész szabályozási blokkok hiányoznak, melyek a javaslat strukturáját is érintik, illetve a javaslat számos paragrafusát indokolt módosítani. Az észrevételek nagy száma miatt – a parlamenti konkrét módosító javaslati forma mellett – a javasolt korrekciókat tartalmazó egységes szerkezetben is átadjuk részletes észrevételeinket. (A vastag betűs részek jelzik az eredetitől eltérő, új szövegjavaslatokat.) Azt is jelezzük, hogy az országgyűlési vita menetétől függően esetleges további észrevételeinket szintén eljuttatjuk.

TÖRVÉNYJAVASLAT

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az állami és önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról

Az Országgyűlés a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályok egységesítése, valamint egyszerűsítése érdekében, a lakásokkal való ésszerűbb, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése, továbbá a bérlakás-rendszer elmentmondásainak fokozatos megszüntetése céljából – a polgári jog alapelveit szem előtt tartva, az önkormányzatok bérbeadói jogait erősítve és a bérlők méltányos érdekeinek védelmét érvényesítve – a következő törvényt alkotja.

0.

(1) Az a magyar állampolgár, aki a maga és családja minimális lakhatását (önálló lakáshoz jutását, illetve lakása fenntartását) a maga erejéből biztosítani nem képes támogatásra tarthat igényt.

(2) A támogatás lehet pénzbeli támogatás (többek között: hitel, kamatkedvezmény, lakbér- és lakhatási támogatás) és természetbeli támogatás (lakhatáshoz juttatás).

(3) A központi támogatásokról az Országgyűlés felhatalmazása alapján a Kormány, a helyi támogatásokról az önkormányzat rendeletében dönt.

Tartalomjegyzék:

A törvény hatálya	1. §
E l s ő r é s z	
A lakásbérlet szabályai	2-50. §
I. Fejezet	
A lakásbérlet létrejötte	2-5. §
A határozatlan és a határozott idejű bérlet	3. §
A bérleti szerződés alakja	4. §
Az önkormányzati és állami lakás	5. §
II. Fejezet	
A lakbér mértéke, a külön szolgáltatások díja	6-10. §
A lakbér és a lakbértámogatás	6. §
Külön szolgáltatások	7. §
Közterhek, bérbeadáskori pénzbeli térítés	9. §
A lakbéremelés korlátozása	10. §
III. Fejezet	
A felek jogai és kötelezettségei	11-29. §
A lakás átadása	11. §
A bérbeadó kötelezettsége	12. §
A bérlő kötelezettsége	13. §
A karbantartási, felújítási pótlási és cserekö-	14-24. §
telezettség	
A bérbeadó kötelezettségei	14. §
A bérlő kötelezettségei	15. §
A kötelezettség teljesítésének ideje, módja	17. §
Másik fél által elvégzett munkák megtérítése	18. §
A lakbér elengedése, illetőleg mérséklése	20. §
A lakásbérleti jogviszony szünetelése	21. §
A lakás visszaadása	22. §
Bérlőtársak	25. §
Társbérlet	26. §
Befogadás, tartási szerződés kötése	27. §
Jogcím nélküli lakáshasználat	28. §
IV. Fejezet	
A lakásbérlet megszűnése	30-43. §
A szerződés megszűnése közös megegyezéssel	31. §
A szerződés megszűnése a lakás megsemmisülése miatt	32. §
Felmondás	33-41. §
A felmondás okai	33. §
Felmondás bér nem fizetés miatt	34. §
Felmondás lényeges kötelezettség nem teljesítése	35. §
miatt	
Felmondás kifogásolt magatartás miatt	36. §

Egyéb felmondás cserelakás biztosításával	37.§
Felmondás szerződés alapján	38.§
Felmondáskori pénzbeli térítés (kártalanítás)	39.§
Felmondás a bérlő részéről	40.§
A felmondás alakja, módja, korlátozása	41.§
Lakáscsere	42.§
 <u>V. Fejezet</u>	
A lakásbérleti jog folytatása	44-46.§
 <u>VI. Fejezet</u>	
Cserelakás biztosítása	47.§
 <u>VII. Fejezet</u>	
Az albérlet	48.§
 <u>VIII. Fejezet</u>	
Otthonházak	49-50.§
 M á s o d i k r é s z	51-58.§
 <u>IX. Fejezet</u>	
A helyiségbérlet szabályai	51-58.§
A helyiségbérleti díj mértéke	52.§
A bérleti jog folytatása	55.§
A bérleti jog átruházása	56.§
Felmondás	57.§
 H a r m a d i k r é s z	
Az önkormányzati, valamint az állami lakások és helyiségek elidegenítése	59-71.§
 <u>X. Fejezet</u>	
Elidegenítésre kijelölés	59-62.§
 <u>XI. Fejezet</u>	
Elővásárlási jog	63-64.§
 <u>XII. Fejezet</u>	
Vételár kialakítása, kedvezmények	65-71.§
Tételes forgalmi értékbecsülés készítése	65.§
A vételár kialakítása	66.§
Eladási ajánlat	67.§
 N e g y e d i k r é s z	72-90.§
Egyéb rendelkezések	72.§
 <u>XIII. Fejezet</u>	
Az önkormányzatokra vonatkozó sajátos rendelkezések	73-80.§
Eltérő megállapodáskori pénzbeli térítés	73.§
Központi támogatás	74.§
Érdekegyeztetés	75.§

XIV. Fejezet

Allami szervekre vonatkozó sajátos rendelkezések	81-82.§
A közös tulajdonra vonatkozó szabályok	82.§

XV. Fejezet

Vegyes rendelkezések	83-90.§
Végrehajtási eljárás	84-85.§
Hatálybalépés	86-89.§
Módosuló jogszabályok	90.§

1. A törvény hatálya

(1) A törvény hatálya kiterjed minden lakásra - ideértve a nyugdíjasházban, garzonházban lévő lakást, a szobabérlők házában lévő lakrészt is -, **szükséglakásra**, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

(2) Ha a felek másként nem rendelkeztek, e törvény rendelkezéseit a külállam tulajdonában lévő lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre is alkalmazni kell.

Első rész

A LAKÁSBÉRLET SZABALYAI

I. FEJEZET

A lakásbérlet létrejötte

2.

(1) A lakásbérleti szerződést (a továbbiakban: szerződés) a bérbeadó és a bérlő megállapodása hozza létre.

(2) A szerződés alapján a bérbeadó köteles a lakást a bérlő használatába adni, a bérlő pedig a lakás használatáért, a lakás használhatósága érdekében nyújtott szolgáltatásért lakbért fizetni.

(3) A szerződés a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre (közös használatra szolgáló helyiségekre) és területre (közös használatra szolgáló területekre) terjed ki.

(4) A fizetendő lakbérben a szerződés megkötésekor kell megállapodni. Ha a lakbér mértékét jogszabály állapítja meg, a szerződés akkor is létrejön, ha a felek a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg.

(5) A szerződésben meg kell határozni, hogy a fizetendő lakbér fejében milyen - e törvényben nem szabályozott - jogok és kötelezettségek terhelik a bérbeadót és a bérlőt.

(6) A szerződésben meg kell határozni, hogy a felek mely jogokat és kötelezettségeket tekintik un. lényeges jogoknak és kötelezettségeeknek.

3. A határozatlan és a határozott idejű bérlet

(1) Ha a felek megállapodásából más nem következik, a bérletet határozatlan idejű bérletnek, az albérletet pedig határozott idejű, éves bérletnek kell tekinteni.

(2) A bérlet határozott idejű bérlet, ha a felek a bérleti szerződés megkötésekor kifejezetten abban állapodtak meg, hogy a bérletet határozott idejű bérletnek tekintik.

(3) A bérlet határozatlan, vagy határozott idejűségét magábanvéve nem érinti az, hogy a bért milyen időszakokban fizetik.

4. A bérleti szerződés alakja

A alternatíva

(1) A lakásra és helyiségre vonatkozó bérleti és albérleti szerződést írásba kell foglalni.

(2) Az e törvény hatálybalépésekor fennálló bérleti és albérleti szerződések és megállapodások esetén - annak hiányában - az írásbafoglalást egy éven belül kell pótolni.

B alternatíva

(1) Jogszabály ellenkező rendelkezése hiányában bérleti és albérleti szerződést szóban vagy írásban lehet kötni.

(2) Írásbafoglalás szükséges annak a megállapodásnak az érvényességéhez:

a) ahol e törvény felhatalmazása alapján a felek másként állapodnak meg

b) amellyel a felek a szerződés tartamát egy évnél hosszabb időben állapítják meg;

c) amellyel a felek a bérlet kezdetét, tartamát vagy megszűnését feltételtől teszik függővé;

d) amely a bérlőt az egész bérlemény vagy egy részének albérletbe adására jogosítja;

e) amely szerint a bérlő a lakás egy részét sem adhatja albérletbe;

h) amely a bérlőt külön szolgáltatás díjának a megfizetésére kötelezi.

(3) Az e törvény hatálybalépésekor fennálló bérleti és albérleti szerződések és megállapodások esetén - annak hiányában - az írásbafoglalást egy éven belül kell pótolni.

(4) Az önkormányzat és az állam tulajdonában lévő lakásra vonatkozó bérleti és albérleti szerződést írásba kell foglalni.

(5) A 2. -beli szerződés nem tekinthető semmisnek kizárólag az írásbafoglalása hiánya miatt.

5. Az önkormányzati és állami lakás

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos községi, városi, megyei jogú városi, fővárosi és kerületi önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni.

(2) Az állam tulajdonában lévő lakásra, továbbá a műteremlakásra (a továbbiakban: állami lakás) a lakással rendelkező szerv által megjelölt személlyel és feltételekkel lehet szerződést kötni.

(3) Ha a lakás bérlőjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás, illetőleg e törvény hatálybalépésekor jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa megjelölt személlyel lehet szerződést kötni.

(4) Az e törvényben előírt bérbeadási hozzájárulás - ha a felek megállapodásából más nem következik - a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott tartalommal érvényes. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a bérlőkiválasztási jog esetén is, ha e törvény a jogosult hozzájárulását írja elő.

(5) Önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati lakás nem lakás célú bérbeadásának lehetőségét, feltételeit.

II. FEJEZET

A lakbér mértéke, a külön szolgáltatások díja

6. A lakbér és a lakbértámogatás

(1) A lakbér a lakás használatának és - a különszolgáltatások díjának kivételével - mindazoknak a szolgáltatásoknak az ellenértéke, amelyeket a bérbeadó a bérleménynek és felszereléseinek, valamint a lakók közös használatára szolgáló helyiségeknek és felszereléseknek a használhatósága érdekében nyújtani köteles.

(2) Az önkormányzati és állami lakások alaplakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen

- a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, épületen belüli fekvése,
- a lakóépület állapota, településen belüli fekvése, környezeti tényezők,
- a közös használatra szolgáló helyiségek, területek, berendezések,
- továbbá a bérbeadó által nyújtott (1) bekezdésbeli szolgáltatások

alapján kell meghatározni.

(3) Önkormányzati és állami lakások esetén a fizetendő lakbér mértékét

- a lakás alaplakbére, valamint
- a bérlet határozott, vagy határozatlan idejűsége (3.),
- a bérbeadó és bérlő 14-22. -beli jogaira és kötelezettségeire vonatkozó eltérő megállapodás,
- a bérbeadáskori pénzbeli térítés (9. (2)),
- a bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei (25. (3)),
- a befogadás és tartási szerződés kötésének feltételei (27. (5)),
- a szerződés közös megegyezéssel való megszűnésének feltételei (31. (2)),
- a felmondáskori pénzbeli térítés (kártalanítás) (39.),
- a lakáscseréhez való hozzájárulás feltételei (42. (2)),
- a lakásbérleti jog folytatásának feltételei (46. (3)),
- az albérletbe adáshoz való hozzájárulás feltételei (48. (2)),
- valamint a 61. -beli és a 73. -beli szabályozás

alapján kell meghatározni.

(3) Önkormányzati lakások esetén az alaplakbér és a fizetendő lakbér mértékének, valamint az önkormányzati lakbértámogatásnak a megállapítási módját önkormányzati rendelet határozza meg.

(4) Az önkormányzati lakbértámogatás mértékét és feltételeit a bérlők vagyoni, jövedelmi, szociális, lakás- és egyéb körülményeihez igazodóan kell megállapítani.

(5) Önkormányzati rendelet határozza meg az önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultság megállapításának eljárási rendjét és a lakbértámogatás folyósításának módját.

(6) Központi normatív lakásfenntartási támogatásra jogosult az, aki

a) a család nagyságának megfelelő, vagy annál kisebb lakásban lakik és

b) a lakásfenntartás költségei (a lakbér, illetve a lakásépítési, -vásárlási részletek és a közüzemi díjak) meghaladják a család netto összjövedelmének a 30 %-át.

(7) A Költségvetési Törvény határozza meg a központi és az önkormányzati lakásfenntartási (azon belül lakbér-) támogatáshoz járó költségvetési hozzájárulás feltételeit.

(8) Kormányrendelet szabályozza a központi támogatás konkrét szabályait.

7. Külön szolgáltatások

(1) A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásokban - meghatározott külön szolgáltatások díját.

(2) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik:

a) a vízellátás és csatorna használat (szennyvízelvezetés) biztosítása,

b) a felvonó használatának biztosítása,

c) a központi fűtés és melegvízellátás,

d) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető,

e) a televízióadók vételének biztosítása,

f) egyéb, a felek megállapodása szerint.

(3) A külön szolgáltatások további körét önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.

(4) A külön szolgáltatások köre nem terjedhet ki azokra a szolgáltatásokra, amelyeket a bérbeadó a 6. (1) bekezdése alapján köteles nyújtani.

8.

(1) Ha a lakbér mértékét jogszabály határozza meg és a felek a szerződés megkötésekor a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg, a bérbeadó köteles a lakbér összegét a szerződés megkötését követő három napon belül a bérlővel írásban közölni. Ha a bérlő a lakbér összegét, a közlés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban nem kifogásolja, a közölt bért köteles fizetni.

(2) Ha a felek a lakbérben vagy a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, megállapítását a bíróságtól kérhetik. A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett, ennek hiányában a bérbeadó által közölt lakbért kell fizetni.

9. Közterhek, bérbeadáskori pénzbeli térítés

(1) Az ingatlan közterheit - ha jogszabály, vagy a felek megállapodása másként nem rendelkezik - a bérbeadó viseli.

(2) Önkormányzati lakás bérbeadása esetén pénzbeli térítés is megállapítható. Ennek mértékét, fizetésének módját, határidejét - a 6. (3) bekezdésében felsorolt tényezők alapján - önkormányzati rendelet határozza meg.

10. A lakbéremelés korlátozása

(1) A határozatlan idejű lakásbérlet lakbérét csak a szerződéskötéstől számított első évet követően, majd évente egyszer, a határozott idejű lakásbérlet lakbérét pedig csak a hatodik hónap elteltét követő időre, majd hathavonta egyszer lehet emelni.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezései az albérletre is vonatkoznak.

(3) Az előző bekezdések rendelkezéseivel ellenkező megállapodás semmis.

(4) A bérbeadónak az új lakbért határozatlan idejű lakásbérletnél legalább három, határozott idejű lakásbérletnél legalább egy hónappal előre kell közölnie.

A alternatíva

(5) A (4) pontbeli rendelkezést nem kell alkalmazni, ha a lakás lakbére a hivatalos fogyasztói árszintnövekedés éves mértékénél kisebb mértékben változik.

B alternatíva

(5) Kimarad

A alternatíva

(6) Az önkormányzati lakásokra vonatkozó lakbéremelés évi átlagos mértéke települési szinten nem haladhatja meg a hivatalos fogyasztói árszintnövekedés kétszeresét.

B alternatíva

(6) Az önkormányzati lakások lakbérének települési átlaga 1994. december 31-ig nem haladhatja meg e lakások lakbére 1992. január 1-i átlagának a kétszeresét.

C alternatíva

(6) Törvényben meghatározott támogatás esetén települési szinten az önkormányzati lakásokra vonatkozó lakbéremelés évi átlagos mértéke nem haladhatja meg a hivatalos fogyasztói árszintnövekedés kétszeresét.

(7) Kormányrendelet eltérő rendelkezéséig a személyi tulajdonu lakás bérének mértéke nem haladhatja meg a hasonló adottságú önkormányzati bérlakásra az önkormányzati rendeletben meghatározott összeg kétszeresét

a) az 1953. április 1-e előtt bérbeadott,

b) az 1953. április 1-ét követően hatósági kiutalás alapján bérbeadott

lakás esetében.

(A) Alternatíva

(8) Kormányrendelet eltérő rendelkezéséig az 1989. január 1-e előtt megállapodás alapján bérbeadott személyi tulajdonu lakás lakbére 1994. december 31-ig nem haladhatja meg a hasonló adottságú önkormányzati bérlakásra az önkormányzati rendeletben meghatározott összeg kétszeresét.

(B) Alternatíva

(8) Az 1989. január 1-e előtt megállapodás alapján bérbeadott személyi tulajdonu lakás maximális lakbéremelésének mértékét kormányrendelet határozza meg.

(9) Önkormányzati lakbértámogatás nyújtása esetén önkormányzati rendelet határozza meg a felek megállapodása szerinti lakbér maximumát.

(10) A (7) és (8) bekezdést nem lehet alkalmazni, ha a felek e törvény hatálybalépéséig a lakbér mértékében megegyeztek, vagy azt bíróság jogerős határozatával megállapította.

III. FEJEZET

A felek jogai és kötelezettségei

11. A lakás átadása

(1) A bérbeadó a lakást a megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és a szerződésben megjelölt időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

(2) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről - ha jogszabály, vagy a felek megállapodása másként nem rendelkezik - a bérbeadó köteles gondoskodni. Ha a bérbeadó e kötelezettségét nem teljesíti a bérlő a szükséges munkát helyette a 19. szerint elvégezheti és a költségeinek megtérítésére a 20. szerint tarthat igényt.

(3) A lakás átadásakor helyszini leltárt kell felvenni, abban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát. A bérlő az átvételt - az esetleges észrevételekkel - a leltár aláírásával ismeri el.

(4) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek (ezek általában: a központi fűtő és melegviz szolgáltató berendezés és szerelvényei, a víz-, csatorna és gázvezeték és szerelvényei, az elektromos vezetékek, a központi antenna, a kaputelefon, a személy és teherfelvonó, a háziszemét gyűjtésére szolgáló berendezés) a lakásban levő részei és a lakásberendezések (ezek általában: főző és fűtőberendezések, melegvizellátó, egészségügyi, szellőztető berendezések, redőny, csengő) üzemképes állapotban vannak.

12. A bérbeadó kötelezettsége

(1) A bérbeadó - ha jogszabály vagy a felek megállapodása eltérően nem rendelkezik - szavatol azért, hogy a lakás és a lakáshoz tartozó helyiségek, területek a lakásbérleti jogviszony tartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmasak legyenek és egyébként is megfeleljenek a szerződés előírásainak.

(2) Az (1) bekezdés szerinti szavatosságra a hibás teljesítés jogkövetkezményeit úgy kell alkalmazni, hogy árleszállítás helyett kijavítást, vagy lakbérmérséklést, elállás helyett felmondást lehet érvényesíteni.

13. A bérlő kötelezettsége

(1) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta, előre, egyösszegben köteles megfizetni.

(2) A bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, csak a szerződésben meghatározott célra használhatják.

A karbantartási, felújítási pótlási és cserekötelezettség

14. A bérbeadó kötelezettségei

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni

a) az épület állagának karbantartásáról,

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,

c) a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről,

d) a közterületre és a közös használatra szolgáló helyiségekre, területre néző ajtók és ablakok külső felületeinek mázolásáról,

e) az egyéni fogyasztásmérőtől, illetőleg biztosító táblától kezdődő elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.

(2) A bérbeadó köteles gondoskodni - ha jogszabály, vagy a felek megállapodása másként nem rendelkezik -

a) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról, valamint

b) a háztartási szemét elszállításáról.

15. A bérlő kötelezettségei

(1) A bérlő köteles gondoskodni

a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról,

b) a lakás burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről - kivéve, ha arra a falban, vagy födémben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor -,

c) az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszerének az egyéni fogyasztásmérőtől, illetőleg a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és a csatlakozó aljak cseréjéről,

d) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját, vagy a vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről,

e) a lakás tisztántartásáról,

f) a lakás berendezések felújításáról és cseréjéről.

(2) Nem köteles a bérlő az (1) bekezdésben említett munkák elvégzéséről gondoskodni, ha a lakásberendezést elemi csapás, vagy a bérbeadó mulasztása, illetőleg az épület, vagy vezetékhálózat felújítása miatt kell felújítani, illetőleg kicserélni, vagy a lakásberendezés felújítása, cseréje a lakásbérleti szerződés keletkezésétől számított egy éven belül válik szükségessé.

(3) A lakásban a lakásbérleti jogviszony megszűnése után jogcím nélkül visszamaradt személyre is vonatkoznak az (1) és (2) bekezdésbeli kötelezettségek és az azokhoz kapcsolódó jogok.

(4) Az (1) bekezdés a határozott idejű, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig fennálló lakásbérleti jogviszonyra is vonatkozik, ha a lakásbérleti jogviszony tartama az öt évet eléri, vagy meghaladja.

16.

(1) A bérbeadó kötelezettségét

a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető, vagy a lakás, a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul,

b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával, vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

(2) A bérlő a kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(3) A bérlő köteles tűrni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a bérbeadót és más bérlőt terhelő egyéb munkák elvégzését, ha ezek nem eredményezik a lakás megsemmisülését.

(4) Ha a munkák elvégzése során a lakás, vagy a lakásberendezés megrongálódik az így keletkezett hibát is egyidejűleg ki kell javítani.

17. A kötelezettség teljesítésének ideje, módja

(1) Ha a bérbeadó, illetőleg a bérlő a kötelezettségét határidőben, írásbeli felszólításra sem teljesíti, a másik fél a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti.

(2) A jogosított az életveszély elhárításához szükséges munkát a másik fél írásbeli felszólítása nélkül is elvégeztetheti. Erről a másik felet egyidejűleg értesíteni kell.

(3) Ha a bérbeadó az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében a munkát egy éven belül, illetőleg az épület felújításával összefüggésben két éven belül nem végzi el, vagy annak e határidőn belül történő elvégzését nem vállalja, a bérlő az (1) bekezdés szerint járhat el.

(4) A felek a (3) bekezdésben foglaltaktól eltérően is megállapodhatnak.

(5) Ha a bérbeadó a kötelezettségét határidőben, írásbeli felszólításra sem teljesíti, a bérlő választása szerint - a szükséges munkák elvégeztetése helyett - kérheti a bíróságtól, hogy a bérbeadót kötelezze a hibák megszüntetésére.

18. Másik fél által elvégzett munkák megtérítése

(1) A jogosított a költségének a megtérítését igényelheti a másik féltől, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett.

(2) Ha önkormányzati lakás esetében a bérlő a bérbeadó helyett a lakás átadásakor észlelt hibák és hiányosságok megszüntetéséről gondoskodik a bérbeadó a bérlő költségeit köteles megtéríteni.

19.

(1) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást a megállapodásban előírt módon átalakíthatja, korszerűsítheti.

(2) Önkormányzati, vagy állami lakás esetében a bérlő által kezdeményezett, komfortfokozatot nem növelő korszerűsítés költségei - egyéb megállapodás hiányában - a bérlőt terhelik.

(3) A bérlő a bérleti jog megszűnése esetén a (2) bekezdés szerint őt terhelő költségei megtérítésére a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint tarthat igényt.

20. A lakbér elengedése, illetőleg mérséklése

(1) A bérlő a lakbér elengedését, illetőleg mérséklését követelheti arra az időre, amig

a) a bérbeadó a karbantartási, felújítási, pótlási, cserekötelezettségét felszólítás ellenére sem teljesíti, s emiatt a lakás (és a hozzátartozó helyiségek, területek) vagy annak egy része 30 napot meghaladó ideig rendeltetésszerűen nem használható.

b) a bérbeadó a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában más módon akadályozza, vagy jelentősebb mértékben korlátozza.

(2) Ha a bérbeadó a lakbér elengedésére, illetőleg mérséklésére irányuló igényt 8 napon belül nem ismeri el, a bérlő további 8 napon belül a bírósághoz fordulhat. Ha ezt a határidőt elmulasztja, jogát a kereset indításáig eltelt időre nem érvényesítheti. A bíróság jogerős döntéséig a korábbi lakbért kell megfizetni.

(3) A felek írásban megállapodhatnak, hogy a bérlő a bérbeadót terhelő kötelezettségeket - a lakbér elengedése, mérséklése, vagy egyéb ellenszolgáltatás ellenében - egészben, vagy részben magára vállalja.

21. A lakásbérleti jogviszony szünetelése

Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, illetve bővítésével kapcsolatos munkák csak a lakás kiürítése esetén végezhetők el és a bérlő, valamint a vele együtt lakó személyek átmeneti elhelyezése biztosított, a lakásbérleti jogviszony a munkák végzésének időtartamára szünetel. A szünetelést a bérbeadó és a bérlő megállapodása, ennek hiányában a bíróság határozata állapítja meg.

22. A lakás visszaadása

(1) A bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett lakásberendezéseket a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor, illetőleg a lakás kiürítésekor tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.

(2) A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, illetőleg az esetleges hibákat, hiányosságokat, a megállapításokat írásba kell foglalni.

(3) A bérlő a megállapított és öt terhelő hiányosságokért és kötelezettségének elmulasztása következtében keletkezett hibákért felel.

(4) A bérlőnek nyilatkoznia kell az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidejéről.

(5) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozott, illetőleg a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérlő kártérítési felelősségének a megállapítását.

(6) A bérlő a saját költségén - ellenérték nélkül - létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor a lakás állagának sérelme nélkül leszerelheti és elviheti. Ebben az esetben a bérlő a bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot visszaállítani, vagy annak költségét megtéríteni.

(7) A bérlő a lakásberendezéseket leszerelés és elvitel helyett a bérbeadónak megvásárlásra felajánlhatja.

A alternatíva

23. Kimarad

B alternatíva

23.

A fizetendő lakbér megállapításakor, módosításakor (6. (3) bek.), illetve a bérbeadáskori pénzbeli térítés megállapításakor (9. (2) bek.) a felek a 14-22. -ban foglaltaktól eltérően is megállapodhatnak írásban.

24.

Önkormányzati és állami lakás esetén az e törvény hatálybalépésekor a bérbeadó által már elismert munkák lakbérbe beszámítható jogszabályon alapuló költségeit a bérbeadó 1995. december 31-éig köteles a bérlő részére megfizetni.

(4) A bérlőnek nyilatkoznia kell az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetőleg az ellenérték megtérítésének a módjáról és határidejéről.

(5) Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozott, illetőleg a bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérlő kártérítési felelősségének a megállapítását.

(6) A bérlő a saját költségén - ellenérték nélkül - létesített lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor a lakás állagának sérelme nélkül leszerelheti és elviheti. Ebben az esetben a bérlő a bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot visszaállítani, vagy annak költségét megtéríteni.

(7) A bérlő a lakásberendezéseket leszerelés és elvitel helyett a bérbeadónak megvásárlásra felajánlhatja.

A alternatíva

23. Kimarad

B alternatíva

23.

A fizetendő lakbér megállapításakor, módosításakor (6. (3) bek.), illetve a bérbeadáskori pénzbeli térítés megállapításakor (9. (2) bek.) a felek a 14-22. -ban foglaltaktól eltérően is megállapodhatnak írásban.

24.

Önkormányzati és állami lakás esetén az e törvény hatálybalépésekor a bérbeadó által már elismert munkák lakbérbe beszámítható jogszabályon alapuló költségeit a bérbeadó 1995. december 31-éig köteles a bérlő részére megfizetni.

25. Bérlőtársak

- (1) A lakást több bérlő együttesen is bérelheti (bérlőtársak).
- (2) Önálló bérlet esetén bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha ebben a bérbeadó és a bérlő, valamint a leendő bérlőtárs megállapodnak.
- (3) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés az önkormányzati rendeletben meghatározott feltételekkel köthető.
- (4) Az önkormányzati lakásra - ha a bérlőkijelölésre jogosult eltérően nem rendelkezik - a házastársak/élettársak közös kérelmére, bérlőtársi szerződést kell kötni.
- (5) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogaikat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.
- (6) Ha a bérlőtársak száma egy főre csökkent, őt a lakás önálló bérlőjének kell tekinteni.

26. Társbérlet

- (1) Ha a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségét pedig közösen használják, társbérlők. A társbérlő önálló bérlő.
- (2) Önkormányzati és állami lakásban megüresedett társbérleti lakrészt ismételten, önálló bérletként bérbeadni nem lehet.

27. Befogadás, tartási szerződés kötése

- (1) A bérlő és a bérlőtárs a lakásba - a házastársa/élettársa, a gyermeke, (az örökbefogadott, a mostoha-, a nevelt gyermeke, házastársa kiskorú gyereke), valamint a szülője (az örökbefogadó, a mostoha-, és a nevelő szülője), nagyszülője, unokája, testvére kivételével - más személyt állandó jelleggel, a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (2) Bérlőtárs esetén a befogadáshoz - a kiskorú gyermeke, (az örökbefogadott, a mostoha-, és a nevelt gyermeke) kivételével - a másik bérlőtárs hozzájárulása is szükséges.
- (3) A társbérlő a lakásrészébe - az (1) bekezdésben említetteken kívül - más személyt a másik társbérlő írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.
- (4) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet.

(5) A tartási szerződés megkötése után a felek a lakásba más személyt - a (2) bekezdésben megjelölt személyek kivételével - a másik fél írásbeli hozzájárulásával fogadhatnak be.

(6) Önkormányzati lakás esetén az (1) és (4) bekezdésbeli hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

(7) A bérlő köteles a lakásba történő befogadástól számított 15 napon belül a bérbeadót tájékoztatni. Ennek elmulasztása a 33. (1) b) pontbeli jogkövetkezménnyel jár.

28. Jogcím nélküli lakáshasználat

(1) Ha a lakást jogcím nélkül használó a lakással rendelkezni jogosult felszólítására a következő hónap utolsó napjáig nem hagyja el a lakást, úgy a lakással rendelkezni jogosult - másik, megfelelő lakás biztosítása nélkül - a bíróságtól kérheti a lakás kiürítésére vonatkozó felszólítás jogszerűségének megállapítását és a végrehajtás elrendelését.

(2) A lakást jogcím nélkül használó a jogosult részére lakáshasználati díjat (továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított fizetendő lakbérrel azonos összeg.

(3) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével a használati díj - a lakbéremelés eljárási szabályainak megfelelő módon, de attól eltérő mértékben - emelhető.

(4) Az (1) és (3) bekezdésbeli rendelkezés nem alkalmazható, ha a használati díj emelésére jogosult köteles a jogcím nélküli használó részére másik lakást biztosítani.

(5) Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

((4) Kimarad)

29.

(1) Ha a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül a lakásba más személyt jogosulatlanul befogad, vagy a lakás használati jogát átruházza, illetve más személy a lakást jogosulatlanul szándékozik elfoglalni, a bérbeadó a beköltözést megakadályozhatja, illetve utólag a kiköltözést követelheti.

(2) Ha a bérbeadó a jogosulatlan beköltözést a tudomásra jutásától számított 90 napon át tűrte, a beköltöző kilakoltatását ezen a jogcímen nem kezdeményezheti és jogcím nélküli lakáshasználat jön létre.

IV. FEJEZET A lakásbérlet megszűnése

30.

(1) A szerződés megszűnik

a) a határozott időre szóló szerződés esetén az idő elteltével, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jogviszony esetén a feltétel bekövetkeztével,

b) a felek közös megegyezésével,

c) a lakás megsemmisülésével,

d) ha az arra jogosult felmond,

e) a bérlő halálával, ha nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,

f) ha a bérlő a lakást elcseréli,

g) ha a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították,

h) bírósági ítélet, illetve hatósági határozat alapján.

31. A szerződés megszűnése közös megegyezéssel

(1) A felek a szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó pénzbeli térítést fizet a bérlőnek.

(2) Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés fizetésének szabályait önkormányzati rendelet határozza meg.

32. A szerződés megszűnése a lakás megsemmisülése miatt

Ha a lakás elemi csapás, vagy más ok következtében elpusztult és a bérlő (használó) az elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni, az ideiglenes elhelyezés az illetékes önkormányzat feladata.

Felmondás

33. A felmondás okai

(1) A bérbeadó a szerződést felmondhatja, ha

a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,

b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt kötelezettségét nem teljesíti,

c) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránynos, türethetetlen magatartást tanúsítanak,

d) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,

A alternatíva

(e)) Kimarad

B alternatíva

e) a bérlőnek ugyanazon a településen megfelelő és beköltözhető lakása van,

C alternatíva

e) az önkormányzati lakás bérlőjének ugyanazon a településen megfelelő és beköltözhető lakása van,

(2) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó a szerződést akkor is felmondhatja, ha a lakás önkormányzati rendeletben meghatározott célból bontás, vagy átalakítás következtében megsemmisül.

(3) Bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra csak akkor terjed ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósult és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlőtárssal közölte.

A alternatíva

(4) Kimarad

B alternatíva

(4) Az önkormányzati lakás bérlőjének - ha ugyanazon a településen másik, megfelelő és beköltözhető lakása van - erről 15 napon belül tájékoztatnia kell a bérbeadót.

34. Felmondás bér nem fizetés miatt

(1) Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani.

(2) Ha a bérlő a felszólításnak tizenöt napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül felmondással élhet. A felmondás legkorábban az elmulasztott bérfizetési időpontot követő hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

35. Felmondás lényeges kötelezettség nem teljesítése miatt

Ha a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

36. Felmondás kifogásolt magatartás miatt

(1) Ha a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani.

(2) A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

(3) Ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni, úgy a bérlőt a magatartás megszüntetésére a tudomásrajutástól számított 24 órán belül írásban fel kell szólítani. A felmondást a kifogásolt magatartás folytatásától, vagy megismétlésétől számított öt napon belül kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

37. Egyéb felmondás cserelakás biztosításával

(1) Önkormányzati és állami lakás kivételével a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést a 33. (1) bekezdésben meghatározott okok fennállása nélkül is felmondhatja:

a) a felmondási idő azonban 18 hónapnál rövidebb nem lehet,

b) ha a bérlő részére egyidejűleg ugyanazon a településen másik, megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel, ekkor a felmondási idő azonban három hónapnál rövidebb nem lehet.

(2) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést a 33. (2) bekezdésében meghatározott ok miatt is felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg ugyanazon a településen másik, megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel.

(3) A bérbeadó nem köteles másik lakást felajánlani, ha a bérlőnek a bérelt lakással azonos településen megfelelő és beköltözhető lakása van.

38. Felmondás szerződés alapján

Önkormányzati és állami lakás kivételével a bérbeadó a szerződést a 33. és 37. -től eltérően is felmondhatja - legkorábban a következő hónap utolsó napjára - ha ezt a felek a szerződésben kikötötték. Eltérő megállapodás hiányában a felmondási idő nem lehet rövidebb három hónapnál.

39. Felmondáskori pénzbeli térítés (kártalanítás)

(1) Önkormányzati és állami lakás esetén a bérlő e törvény hatályba lépésekor fennálló bérleti szerződés felmondással ~~pénzbeli megtérítése (kártalanítás) jogának megszűnésével~~ pénzbeli térítés megállapítása során figyelembe kell venni a bérleményhez való hozzájutás körülményeit, a bérlő - meg nem térített - értéknövelő beruházásait, valamint az általa befizetett lakásépítési hozzájárulás, használatbavételi díj, illetve igénybevételi díj (bérbeadáskori pénzbeli térítés) mértékét.

(2) Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés (kártalanítás) mértéke kialakításának szabályait, feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

(3) A bérbeadó az (1) bekezdésbeli pénzbeli térítés (kártalanítás) összegét a bérleti jog megszűnésével és a lakás (helyiség) rendeltetésszerű állapotban történő átadását követő 30 napon belül köteles a bérlőnek megfizetni.

(4) A bérbeadó a pénzbeli térítés (kártalanítás) összegét visszatarthatja, ha a bérlő a lakást, illetőleg helyiséget a felmondásban meghatározott időpontban nem megfelelő állapotban adja vissza.

40. Felmondás a bérlő részéről

(1) A bérlő a határozatlan időre kötött szerződést bármikor felmondhatja.

(2) A felmondás a következő hónap utolsó napjára szólhat.

41. A felmondás alakja, módja, korlátozása

(1) Felmondani csak írásbeli közléssel lehet.

(2) A bérbeadó részéről történő felmondásban meg kell jelölni a felmondás alapjául szolgáló okot.

(3) A 33. (1) a-b) pontja alapján nem lehet - cserelakás felajánlása nélkül - felmondani, ha a bérlő lakbértámogatásra lenne jogosult, de ilyen támogatást nem kap.

(4) Ha az a fél, akinek felmondtak az írásbeli közlés kézhezvételétől számított három nap alatt írásban nyilatkozik arról, hogy a felmondást nem fogadja el, úgy a felmondó fél az írásbeli közlés kézhezvételétől számított nyolc napon belül a bíróságtól kérheti a felmondás érvényességének megállapítását. E határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

(5) Ha a felmondás érvényességének megállapítása iránti perben a bíróság a keresetet azért utasította el, mert a felajánlott lakás nem megfelelő, a bérbeadó az ítélet jogerőre emelkedésétől számított egy éven belül ugyanazon a jogcímen újabb pert nem indíthat.

(6) Önkormányzati és állami lakások esetében a 33. (1) a-b) pontja alapján történő felmondás felmondási ideje nem lehet rövidebb három hónapnál.

(7) A felszólításra, valamint a felmondásra vonatkozó határidők elmulasztása jogvesztéssel jár.

(8) Ha a bérbeadónak nem kell cserelakást felajánlania, akkor a határozatlan idejű lakásbérletet - a 36. (3) bekezdésbeli esetet kivéve - december-január-február hónapokra felmondással megszüntetni nem lehet.

42. Lakáscsere

(1) A bérlő a lakás bérleti jogát - a bérbeadó hozzájárulásával - elcserélheti. A csereszerződést írásba kell foglalni. A szerződő felek a csereszerződésben kikötött pénzbeli térítésre (használati érték-különbözetre) tarthatnak igényt.

(2) Önkormányzati lakás esetén a hozzájárulás feltételeit, illetve a hozzájárulás feltételeként kikötött ellenérték mértékét önkormányzati rendelet határozza meg.

(3) Önkormányzati lakás esetén - a bérlővel való közös megegyezés érdekében - a bérbeadói hozzájárulás megadása legfeljebb 60 napra felfüggeszthető.

(4) Önkormányzati lakás esetén - ha a felek ettől eltérően nem állapodtak meg - a hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő felek vállalják a bérleti szerződés feltételeit és bármelyik cserélő fél:

a) a lakásfenntartás anyagi nehézségei,

b) egészségügyi ok,

c) munkahely megváltozása,

d) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (28.) számának megváltozása

miatt cseréli el a lakást.

(5) Önkormányzati lakás esetén a hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha a (4) bekezdés b) vagy c) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (28.) esetében áll fenn.

(6) A hozzájárulást a (4)-(5) bekezdésben említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.

43.

A szolgálati lakásra kötött szerződés megszűnik akkor is, ha a bérlőnek

- a) a lakással rendelkező szervvel fennálló munkaviszonya vagy
- b) a szolgálati lakásra jogosító munkaköre vagy tevékenysége

megszűnik, kivéve ha fegyveres testületi lakás esetén az illetékes miniszter ettől eltérően rendelkezett.

V. FEJEZET

A lakásbérleti jog folytatása

44.

(1) A lakás tulajdonában végbement változás esetében a tulajdonváltozás időpontjától kezdve az új tulajdonos lép a bérleti szerződésen alapuló jogok és kötelezettségek tekintetében a bérbeadó helyébe.

45.

(1) A bérlet halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha

- a) a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult, és
- b) az eltartó a szerződésben vállalt tartási kötelezettségét, továbbá a bérbeadó által a hozzájáruláskor meghatározott feltételeket teljesítette.

(2) A hozzájárulásra vonatkozó rendelkezés az a törvény hatálybalépése előtt megkötött tartási szerződésekre nem vonatkozik.

46.

(1) A bérlet halálakor legalább egy év óta állandó jelleggel a lakásban lakó házastársa, gyermeke (örökbecfogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke), szülője (örökbecfogadó, mostoha-, és nevelő szülője) a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlet a 27. (7) bekezdésbeli tájékoztatási kötelezettségének eleget tett.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt személyek a lakásbérleti jogviszonyt - eltérő megállapodásuk hiányában - az (1) bekezdésében meghatározott sorrendben folytathatják. Ha több személy azonos sorrendben jogosult - eltérő megállapodásuk hiányában - közöttük bérletársi jogviszony keletkezik.

(3) A lakásbérleti jog folytatására jogosult a bérlő halálától számított 30 napon belül kérheti a bérbeadótól bérleti jogának elismerését.

(4) Önkormányzati lakás esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult további személyek körét önkormányzati rendelet határozza meg.

VI. FEJEZET Cserelakás biztosítása

47.

(1) Aki e törvény hatálybalépése előtt legalább két év óta állandó jelleggel a bérlővel együtt önkormányzati lakásban lakik, a bérlő halála esetén - e törvény szabályainak - megfelelő cserelakásra tarthat igényt. Több jogosult esetén - ellenkező megállapodás hiányában - a bérleti szerződés alapján bérletársi jogviszony jön létre.

Cserelakás felajánlása helyett

- az általa használt lakás is bérbeadható, vagy
- a felek pénzbeli térítésben is megállapodhatnak.

(2) Aki e törvény hatályba lépésekor jöhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó, és lakás kiutalására jogszabály alapján igényt tarthat - a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló többször módosított 1/1971. (II.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R. 114. , 116. , 117. , 118. , 119. , 120. szerint -, elhelyezésére a bérbeadónak, illetőleg a lakással rendelkező szervnek - e törvény szabályainak - megfelelő cserelakást kell felajánlania.

Cserelakás felajánlása helyett

- az általa használt lakás is bérbeadható, vagy
- a felek pénzbeli térítésben is megállapodhatnak.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni a lakásban albérllőként, illetőleg az olyan személyre, akit a lakásügyi hatóság, vagy a bíróság a lakás kiürítésére kötelezett.

(4) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy - az e törvény alkalmazása alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó, illetőleg a bérlőkijelölésre vagy a bérlőkiválasztásra jogosult erre kötelezettséget vállalt.

(5) A szolgálati, illetőleg vállalati bérlakásnak minősülő lakásra határozott időre vagy feltétellel kötött szerződés esetén

a) annak a bérlőnek, akinek nem neki felróható okból szűnik meg a szerződése, továbbá

b) a lakás bérlőjének halálakor a vele együtt lakó, - e törvény 46. (1) bekezdésében említett - személy részére

a lakással rendelkező szervnek megfelelő cserelakást kell felajánlania.

(6) A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás:

a) komfortfokozatát,

b) alapterületét,

c) műszaki állapotát,

d) lakóhelyiségeinek számát,

e) településen és épületen belüli fekvését.

(7) A felajánlott lakás megfelelő, ha a jelenleg használt lakáshoz viszonyítva annak a (6) bekezdés szerinti előnyei és hátrányai kiegyenlítik egymást.

(8) A bérbeadó a bérlővel, használóval megállapodhat, hogy megfelelő lakás felajánlása helyett, illetve a lakások közötti eltérések miatt részére pénzbeli térítést fizet.

VII. FEJEZET

Az albérlet

48.

(1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a lakás egészét, vagy egy részét albérletbe adhatja.

(2) Önkormányzati és állami lakás esetén - ha jogszabály másként nem rendelkezik - nincs szükség a bérbeadó hozzájárulására. Az albérleti szerződést a megkötéstől számított 8 napon belül be kell mutatni a bérbeadónak. Ennek elmulasztása a 33. (1) b) pontbeli jogkövetkezmennyel jár.

(3) Az albérleti díjban a felek szabadon állapodnak meg.

(4) A bérlő az albérleti szerződést a következő hónap utolsó napjára felmondhatja.

(5) Az albérllő a határozatlan időre kötött albérleti szerződést a hónap tizenötödik vagy utolsó napjára felmondhatja. A felmondási idő tizenöt nap.

(6) Ha az albérlő olyan cselekményt vagy mulasztást követ el, amely miatt a bérbeadó a bérlőnek, amennyiben azt ő követte volna el, felmondhatna, amiatt a bérbeadó a bérlőnek csak akkor mondhat fel, ha a bérlő - a bérbeadónak a kifogásolt magatartás tudomásra jutásától számított 8 nap alatt írásban kifejezett kívánságára - az albérletet e törvény rendelkezéseinek megfelelő legrövidebb idő alatt meg nem szünteti.

(7) A bérbeadónak a bérlővel szemben hatályos jognyilatkozatai és jogi cselekményei (felmondás stb.) az albérlőre is kihatnak, amennyiben természetüknél fogva nem kizárólag a bérlőre vonatkoznak.

(8) A bérbeadónak az albérletet is érintő jognyilatkozatairól és jogi cselekményeiről a bérlő az albérlőt azonnal írásban értesíteni köteles. Ha a bérlő ennek a kötelezettségének eleget nem tesz, az albérlőt emiatt érhető kárért felelős.

(9) Jogosulatlan albérletbe adás esetében a bérbeadó az albérlő beköltözését megakadályozhatja, ha pedig az albérlő már beköltözött, a bérbeadó az albérlő kiköltözését követelheti, s ha az albérlő 3 napon belül nem költözik ki, a bérbeadó a bérletet a 33. (1) b) pontja alapján felmondással megszüntetheti és a bérlőtől kárának megtérítését követelheti.

(10) A bérlő ágyrajárót csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával tarthat.

VIII. FEJEZET Otthonházak

49.

(1) E törvény rendelkezéseit a nyugdíjasok házában, a garzonházban és a szobabérlők házában (a továbbiakban együtt: otthonház) lévő lakásokra, illetőleg lakóegységekre az e fejezetben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzati tulajdonu otthonházakban lévő lakások, illetőleg lakóegységek lakbérét, bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

50.

A törvény hatályba lépésekor meglévő szerződések fennállásáig

(1) A nyugdíjasok házában a bérlőt terhelő javítási és karbantartási munkálatok elvégeztetéséről - a bérlő kérésére és költségére - a bérbeadó gondoskodik.

(2) A nyugdíjasok házában, illetőleg a szobabérlők házában a bérlő a lakás, illetve a lakóegység bérleti jogát másra nem ruházhatja át.

(3) A garzonházban lévő lakásba, illetőleg a szobabérlők házában lévő lakrészbe a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül csak a házastársát és gyermekét fogadhatja be.

(4) Ha az otthonházakban lévő lakásra, illetőleg lakrészre meglévő szerződést a bérlő felmondja, beköltözéskori lakásával azonos komfortfokozatu lakásra, illetve pénzbeli térítésre tarthat igényt.

(5) Kizárólag pénzbeli térítés esetén ez nem lehet kevesebb, mint a beköltözéskor befizetett pénzbeli térítés (lakáshasználatbavételi díj) összege.

A alternativa

A teljes Második rész elhagyásra kerül, azt a Ptk szabályozza

B alternativa

MASODIK RÉSZ

IX. FEJEZET

A helyiségbérlet szabályai

51.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - az e fejezetben foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

(2) Kimarad

52. A helyiségbérleti díj mértéke

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadása és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg. Az önkormányzati helyiség bérleti díjának mértékét nem kell önkormányzati rendeletben meghatározni. **Az önkormányzat rendeletet alkothat az önkormányzati helyiségek díjának mértékéről.**

(2) A felek a helyiségbér mértékében szabadon állapodhatnak meg, kivéve ha az önkormányzati helyiség bérének mértékét önkormányzati rendelet határozza meg.

53.

(1) A bérbeadó nem köteles a bérlő házastársával bérlőtársi szerződést kötni.

(2) A bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

54.

(1) A szerződés akkor is megszűnik, ha

- a) a jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik,
- b) a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy visszaadta,
- c) kizárólag természetes személyek részvételével működő és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság megszűnik.

55. A bérleti jog folytatása

(1) Egyéni vállalkozói igazolvány alapján tevékenységet folytató bérlő halála esetén csak az 1990. évi V. törvény 13. -ának (2) bekezdésében meghatározott személyek jogosultak a bérleti jogot folytatni.

(2) A vállalkozói igazolványhoz nem kötött tevékenység esetén csak a 46. (1) bekezdésében felsorolt személyek jogosultak a bérleti jogot folytatni, ha a helyiségben továbbra is ugyanazt a tevékenységet folytatják, mint a korábbi bérlő.

(3) A helyiség bérleti jogát a kiskereskedelmi, a vendéglátóipari és fogyasztási szolgáltató tevékenységet végző állami vállalatok vagyonának privatizálásáról (értékesítéséről, hasznosításáról) szóló 1990. évi LXXIV. törvény alapján megszerző egyéni vállalkozó, továbbá kizárólag természetes személyek részvételével működő gazdasági munkaközösség, illetve betéti társaság vagy korlátozott felelősségű társaság a privatizációval érintett vállalat helyiségbérleti jogának a folytatója.

(4) Ha a bérlő a gazdasági társaságokról szóló 1988. évi VI. törvény alapján társaságot, illetőleg az 1992. évi I. törvény alapján szövetkezetet alapít vagy a társaság átalakul, a társaság, illetőleg a szövetkezet jogutód.

56. A bérleti jog átruházása

(1) Önkormányzati helyiség bérleti jogát csak a bérbeadó hozzájárulásával lehet másra átruházni és a szerződő felek a megállapodásban kikötött pénzbeli térítésre tarthatnak igényt.

(2) A bérleti jog átruházását és a bérbeadó hozzájárulását írásba kell foglalni.

(3) Önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházhatóságát, illetve a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

(4) A hozzájárulás feltételeként kikötött ellenérték, a megállapodásban meghatározott pénzbeli térítés husz százaléknál több nem lehet.

57. Felmondás

(1) A bérbeadó a szerződést más helyiség felajánlása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő nem lehet rövidebb 12 hónapnál.

(2) E törvény hatálybalépésekor önkormányzati és állami tulajdonu helyiségre fennálló szerződés cserehelyiség biztosítása nélkül öt évig nem mondható fel.

(3) Ha e törvény hatálybalépése előtt a helyiség egészét vagy ötven százalékat meghaladó részét albérletbe, illetőleg használatba adták, a bérbeadó a szerződést a következő év utolsó napjára cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja.

(4) Önkormányzati és állami helyiség esetén nem érvényes a felmondás, ha a bérlő a felmondási határidő lejártáig az albérleti szerződést felmondja, illetve a használatba adást megszünteti, vagy a bérleti jogát az albérldre átruházza vagy az albérllővel bérlőtársi jogviszony létesítésében állapodik meg.

(5) A bérbeadó a (4) bekezdés szerinti bérleti jog átruházásához köteles hozzájárulni, illetőleg a bérlő és az albérllő közös kérelmére köteles bérlőtársi szerződést kötni.

(6) Az (5) bekezdés alapján megkötött bérleti (bérlőtársi) szerződés, e törvény hatályba lépésétől számított öt évig cserehelyiség biztosítása nélkül nem mondható fel.

58.

(1) Önkormányzati, illetőleg állami tulajdonban lévő életvédelem céljára épített, vagy ilyen célra kijelölt helyiségekre a Polgári Védelmi Parancsnokság hozzájárulásával és csak határozott idejű szerződést lehet kötni.

(2) A bérlő köteles a polgári védelmi helyiségek hasznosításáról szóló jogszabályban meghatározott feltételeket betartani.

HARMADIK RÉSZ

Az önkormányzati, valamint az állami lakások és helyiségek
elidegenítése

X. FEJEZET Elidegenítésre kijelölés

59.

Az önkormányzati és az állami lakások és helyiségek
elidegenítésére - az e törvényben foglalt eltérésekkel - az adás-
vétel általános szabályait kell alkalmazni.

60.

A jogosult hozzájárulásával és a jogosult által - a jogszabályok
keretein belüli további - meghatározott feltételekkel lehet
elidegeníteni azokat a lakásokat és helyiségeket, amelyek

- a) építéséhez, vagy teljes felújításához, vagy folyamatos
fenntartásához (az elidegenítéskori tulajdonoson kívüli) más
szerv céltámogatás, vagy egyéb kedvezmény formájában hozzájárult
és a támogatás nyújtása óta (20) év még nem telt el,
- b) bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási
jogával, illetve a tulajdonosi jogok egy részével más szerv
rendelkezik,
- c) szolgálati, illetve vállalati bérlakásnak minősülnek,
- d) műemlék-, vagy műemlék jellegű épületben vannak,
- e) a polgári védelem céljait szolgálják.

61.

(1) Önkormányzati lakások esetén önkormányzati rendeletben kell
meghatározni

- a) az elidegenítésre kijelölt lakások körét,
 - a lakások
- b) vételárának kialakítási módját,
- c) megvásárlására kötött szerződésakor befizetendő vételár részlet
meghatározásának módját,
- d) vevője részére biztosított részletfizetés időtartamát,
- e) elidegenítéséhez és megterheléséhez való hozzájárulás
feltételeit.

továbbá a lakásra megállapított
f) árengedmény, illetőleg a vételárhátralékra adott engedmény
feltételeit és mértékét, valamint
g) az árengedmény és a vételárhátralékra adott engedmény
megtérítésének, illetőleg a megtérítés alóli felmentés
feltételeit.

62.

Az elidegenítésre kijelölt lakások címjegyzékét és az
elidegenítés feltételeire vonatkozó rendelete(ke)t a
polgármesteri hivatalban ki kell függeszteni és a helyben
szokásos módon közzé kell tenni.

XI. FEJEZET Elővásárlási jog

63.

(1) A határozatlan időre bérbeadott, elidegenítésre kijelölt
önkormányzati lakásra a következő sorrend szerinti elővásárlási
jog illeti meg a bentlakó

- a) bérlőt,
- b) bérlőtársakat egyenlő arányban,
- c) társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakrész arányában,
- d) bérlő leszármazottját, örökbefogadott, mostoha és nevelt
gyermekét és szülőjét,
- e) bérlő házastársát, élettársát (ha ezutóbbi az eladási
ajánlatot megelőző egy év óta a bérlővel állandó jelleggel együtt
lakik),
- f) jogcím nélkül lakó olyan személyt, aki korábban bérlő volt.

(2) Az (1) bekezdésekben említettek a lakást együttesen is
megvásárolhatják.

34. (2)-(6), . . , 36. Kimarad

64.

(1) Ha a 63. -ban felsorolt személyek nem élnek elővásárlási
jogukkal, akkor

- a) a lakást az eladási ajánlattételtől számított öt évig más
vevőnek csak a bentlakó bérlő (bérlőtárs, társbérlő) írásbeli
beleegyezésével lehet elidegeníteni,

b) annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban részesül, vagy a bérlő háztartásában az egy főre jutó jövedelem nem éri el a hivatalos létminimum összegét a szerződésének fennállásáig más személy részére csak a bentlakó bérlő írásbeli beleegyezésével lehet elidegeníteni,

c) a felek megfelelő cserelakás biztosításával, vagy pénzbeli térítés ellenében megállapodhatnak a lakásbérleti szerződés megszüntetésében.

XII. FEJEZET

Vételár kialakítása, kedvezmények

65. Tételes forgalmi értékbecslés készítése

(1) Az önkormányzat a lakás értékesítéséhez tételes, összetevőire bontott forgalmi értékbecslést készít vagy készített.

(2) A tételes értékbecslés többek között tartalmazza:

a/ az épület, melléképületek

- szerkezeteinek, berendezéseinek anyagát, életkorát, használhatóságuk százalékos mértékét,
- a helyreállítás, javítás szükségességét, esetleges hatósági kötelezéseket,
- esetleges további beépítési és hasznosítási lehetőségeit,

b/ a földrészlet, a lakás

- településen belüli elhelyezkedését, fekvését,
- közművesítettségének mértékét,
- infrastrukturális adottságait,
- megközelítési lehetőségét,
- esetleges további beépítési lehetőségeit,
- egyéb adottságait (például: parkosított, támfalépítési kötelezettséggel terhelt),

c/ annak feltüntetését, hogy a volt (házfelügyelői) szolgálati lakás és a hasznosítható helyiségek üres vagy nem üres állapotban a társasházközösség tulajdonába kerülnek-e,

d/ a lakás

- minőségét meghatározó tényezőket,
- épületen belüli elhelyezkedését,
- a bérlő ténylegesen meg nem térült ráfordításainak mértékét.

(3) A (2) bekezdés szerint elkészített értékbecslés a lakást beköltözhető forgalmi értéken tartalmazza.

66. A vételár kialakítása

(1) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát a lakás forgalmi értéke (ára) alapján, különösen az épület településen belüli fekvése, az épületben lévő lakások száma, az épület felszereltsége, állapota, a felújítása óta eltelt idő, a bérlő lakásra fordított, s meg nem térített befektetése (ezen belül a bérbeadáskori pénzbeli térítés) figyelembevételével kell megállapítani.

(2) Kivülálló vevőnél a vételár a beköltözhető forgalmi értéknek a lakottság miatt a magánforgalomban kialakult mértékkel csökkentett összege.

A alternatíva

(3) Ha az elővásárlásra jogosult a vevő, akkor a vételár alapja a beköltözhető forgalmi értéknek a lakottsághoz hasonló mértékkel csökkentett összege.

B alternatíva

(3) Ha az elővásárlásra jogosult a vevő, akkor árengedmény illeti meg azon a jogcímen, hogy a lakásban bentlakik.

C alternatíva

(3) Ha az elővásárlásra jogosult a vevő, akkor a vételár alapja a beköltözhető forgalmi érték 50 %-kal csökkentett összege.

(4) Arcsökkentő tényezőként kell figyelembe venni a bérlő ténylegesen meg nem térült ráfordításainak (köztük a kifizetett pénzbeli térítések) mértékét.

(5) A (3)-(4) bekezdésben foglaltak alapján kialakított vételár nem lehet alacsonyabb a beköltözhető forgalmi érték teljes összegének 15 %-ánál és nem lehet magasabb a beköltözhető forgalmi érték teljes összegénél.

67. Eladási ajánlat

(1) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- az ingatlan legfontosabb ingatlannyilvántartási és más adatait (címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata, stb)
- az épület és lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatót,
- tájékoztatást a tulajdonosra háruló kötelezettségekről és várható terhekről,
- összetevőire bontott, tételes forgalmi értékbecslést,
- tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról.
- a fizetési feltételeket,
- a vásárlásra való jogosultság feltételeit.

(2) Az elővásárlásra jogosult a forgalmi értékbecslés és a vételár tartalmi megfelelőségét felülvizsgáltathatja és az ajánlattételtől számított 90 napon belül nyilatkoznia kell arról, hogy kíván-e vásárlási jogával élni.

(3) Ha az elővásárlásra jogosult az ajánlatot elfogadja, az adásvételi szerződést a nyilatkozattételtől számított 90 napon belül vele kell megkötöni.

(4) Az elidegenítéssel megbízott szerv az érdekelt kérelmére - indokolt esetben - a nyilatkozattételre és a szerződés megkötésére előírt határidőt meghosszabbítja.

(5) Ha az elővásárlásra jogosult az előírt határidőben nem nyilatkozik, vagy az ajánlatot nem fogadja el, illetőleg a szerződést nem köti meg, a lakás - a 64. -ban foglaltak figyelembe vételével - kívülálló részére idegenithető el.

(6) Ha azonos sorban több személy gyakorolhatja az elővásárlási jogot, az eladó a vételár kiegyenlítésére kedvezőbb ajánlatot tevő személlyel köt szerződést.

(7) Ha a lakást nem az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, illetőleg a lakás beköltözhető állapotban van, nyílt pályázat útján kell értékesíteni.

68.

(1) Ha a lakást az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, részére legalább húsz évi részletfizetési kedvezményt kell adni.

(2) A vételár egyösszegben való megfizetése, illetőleg az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén az elővásárlási jog jogosultját árendedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(3) A vételár teljes kifizetéséig a vételárengedmény és vételárhátralék erejéig az eladó javára jelzálogot kell az ingatlannyilvántartásba bejegyezni.

(4) Ha a vevő árengedményben vagy a vételárhátralékból engedményben részesült, s a lakás tulajdonjogát ingyenesen vagy viszterhesen átruházza, az engedmény összegét meg kell téríteni.

39. Kimarad

69.

Az önkormányzat és az állam tulajdonában lévő épületben a közös használatra szolgáló helyiséget és az épülethez tartozó közös használatra szolgáló területet önálló ingatlanként nem lehet elidegeníteni.

70.

(1) Az önkormányzati helyiség elidegenítésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

(2) Ha törvény másként nem rendelkezik, önkormányzati helyiség elidegenítése esetén a bérlet elővásárlási jog illeti meg.

(3) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az állam tulajdonában lévő helyiség elidegenítése esetén a bérlet elővásárlási jog illeti meg.

71.

(1) Ha a felek másként nem állapodnak meg, az önkormányzati és az állami lakást az ajánlat megtételekor hatályos rendelkezések szerint lehet elidegeníteni.

(2) Az állami és az önkormányzati lakásra megkötött adásvételi szerződésre - az engedményre, a részletfizetési kedvezményre és a kamatra - azokat a jogszabályokat kell alkalmazni, amelyek alapján a szerződést megkötötték.

NEGYEDIK RÉSZ
Egyéb rendelkezések

72.

A lakás- és helyiségbérletre, az e törvényben nem szabályozott kérdésekben, a Polgári Törvénykönyvnek a dolgok bérletére vonatkozó szabályai az irányadók.

XIII. FEJEZET

Az önkormányzatokra vonatkozó sajátos rendelkezések

73. Eltérő megállapodáskori pénzbeli térítés

(1) A törvény hatálybalépésekor önkormányzati és állami lakásokra fennálló bérleti szerződés esetén, ha

- a felek jogai és kötelezettségei a R-ben foglaltakhoz képest lényegesen megváltoznak, illetve
- e törvényt a benne foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel alkalmazzák (6 (3)),

akkor a felek a változások és eltérések ellentételezéseként - a bérleti szerződés módosításával - megállapodhatnak

- pénzbeli térítésben,
- kiegészítő lakbértámogatásban,
- lakbérmérséklésben, illetve
- kiegészítő lakbérpótlékban.

(2) Önkormányzati és állami lakások esetén szerződéskötéskor a felek megállapodhatnak a 6 (3) bekezdésében foglalt feltételektől függő pénzbeli térítés, kiegészítő lakbértámogatás, vagy lakbérmérséklés, illetve kiegészítő lakbérpótlék folyósításában.

(3) Önkormányzati lakás esetén az (1) és (2) bekezdésbeli megállapodás feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

74. Központi támogatás

(1) Központi céltámogatásra tarthat igényt az az önkormányzat, amely a lakáscélú kiadások fedezése érdekében az e törvény hatálya alá tartozó szerződések és megállapodások révén befolyó bevételeiből elkülönített alapot hoz létre.

(2) Az un. elmaradt felújítások pótlását szolgáló rehabilitációs programok esetén is igényt tarthat az önkormányzat ilyen központi céltámogatásra.

(3) Központi normatív támogatásra tarthat igényt az az önkormányzat, amely - külön jogszabályban meghatározott feltételeknek megfelelő - önkormányzati lakbértámogatási, illetve önkormányzati kiegészítő lakbértámogatási rendszert vezet be.

75. Érdekegyeztetés

(1) Ha a bérlők egy-egy csoportja önálló jogi személyiséggel rendelkező társulást (egyesület, gazdasági társulás) hoz létre, ennek képviselőivel az önkormányzati rendelet megalkotása, a bérlők jogait és kötelezettségeit lényegesen befolyásoló döntések megszületése előtt érdekegyeztető tárgyalásokat kell folytatni.

(2) A bérlők társulása jogosult ellenőrizni a bérlők és bérbeadók jogai és kötelezettségei teljesülését, a teljesülés módját, gazdaságosságát.

(3) A bérlők társulása jogosult megállapodásokat kötni a bérbeadóval, jogosult szerződést kötni a 14-22. -beli jogok és kötelezettségek teljesítésére vonatkozóan.

(4) Az önkormányzati rendelet megalkotása előtt be kell szerezni a bérlők és a bérbeadók a településen működő érdekképviselői szervezeteinek véleményét, amelyről a képviselő-testületet a polgármester tájékoztatja.

76.

(1) Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni az önkormányzat vállalatának (egyéb jogi személy vállalata) tulajdonában lévő lakásokra és helyiségekre is.

(2) Az önkormányzati lakásokra és helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján a Kincstári Vagyongazdálkodási Szervezet, illetve ennek jogutódja kezelésében lévő lakásokra és helyiségekre is.

(3) Az önkormányzatok, valamint önkormányzatok és a más személy (szerv) közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérletére, illetőleg elidegenítésére az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

(4) Ha önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik - a korlátozottan forgalomképes törzsvagyont kivéve - , nem kell az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó rendelkezéseket alkalmazni olyan lakások és helyiségek esetében, amelyeket az 1991. évi XXXIII. törvény 38.-a alapján birtok az önkormányzat vállalatára.

(5) Ha az önkormányzat tulajdonában lévő lakások, illetve helyiségek száma az illetékességi területén lévő összes lakások, illetve helyiségek számának öt százalékát nem éri el, akkor - a korlátozottan forgalomképes törzsvagyont kivéve - az önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat.

77.

Önkormányzati és állami lakás tulajdonjogának nem vagyoni hozzájárulásként gazdasági társaság rendelkezésére bocsájtását követően is e törvény önkormányzati és állami lakásokra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

78.

Az önkormányzatok elővásárlási jogát az e törvényben biztosított elővásárlási jog, valamint a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által, az állampolgárok tulajdonában okozott károk kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvényben elővásárlási joggal felruházott személy elővásárlási joga megelőzi.

60. Kimarad

79.

Önkormányzati rendelet határozza meg a lakásigénylések és a korábban jóváhagyott lakáskiutalási névjegyzéken szereplő igények felülvizsgálatát és a lakásigények kielégítésének módját, rendelkezik az igénylési lehetésekről és kamatairól.

A fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatokra vonatkozó sajátos rendelkezések

A alternatíva

80.

A bérleti viszonyok települési szinten összefüggő szabályozása érdekében e törvény felhatalmazása alapján a Fővárosi Önkormányzat rendeletet alkothat mindazon kérdésekben, melyeknél e törvény önkormányzati rendeletet említ. A fővárosi kerületi önkormányzatok ennek keretei között alkothatnak rendeletet.

B alternatíva

80.

Ahol e törvény önkormányzati rendeletet említ, ott a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzatok a Fővárosi Önkormányzat rendeleteinek keretei között alkothatnak rendeletet.

C alternatíva

80.

A fővárosban a beli esetekben a Fővárosi Önkormányzat alkot rendeletet, a fővárosi kerületi önkormányzatok ezek keretei között alkotják meg rendeleteiket.

D alternatíva

80.

Az e törvényben biztosított önkormányzati szabályozási és gazdálkodási feladatok települési szintű összehangolása érdekében a fővárosban a fővárosi és kerületi önkormányzatoknak önkormányzati társulást kell létrehozniuk.

XIV. FEJEZET

Allami szervekre vonatkozó sajátos rendelkezések

81.

(1) A fegyveres erők, a rendőrség, az állami tűzoltóság, a polgári védelem, a nemzetbiztonsági szolgálatok, a vám és pénzügyőrség, a büntetésvégrehajtás szervei, és az állami költségvetési szerv rendelkezése alatt álló, a (5. (3)-(5)) bekezdésében megjelölt lakásokra a tevékenység szerint illetékes miniszter (a továbbiakban: miniszter) - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg:

- a) a bérlők körét és a bérbeadás feltételeit ((3. (3)-(4)) bekezdés),
- b) a bérlőtársi jogviszony létesítésének feltételeit ((4. (2)-(4)) bekezdés),
- c) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit ((9. (2) és (4)) bekezdése),
- d) a bérlő által befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit ((10. (1)-(3)) bekezdés),
- e) a tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételeit ((11. (1) és (3)) bekezdés),
- f) a lakáscseréhez történő hozzájárulás, illetőleg egyetértés feltételeit ((19. (1)-(2) és (4)) bekezdés),
- g) a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére történő kötelezettség-vállalás feltételeit ((21.)),
- h) a bérlő halála esetén az önkormányzati lakás bérleti joga folytatására jogosultak körét és feltételeit ((22. (1) és (3)) bekezdés), továbbá az állami lakás bérleti joga folytatására jogosultak körét és feltételeit,
- i) az albérletbe adáshoz való hozzájárulás feltételeit ((23. (1) és (3)) bekezdés),
- j) az állami lakás bérének mértékét, illetőleg a lakbér megállapításának feltételeit,
- k) a (41). megfelelő alkalmazásával az állami lakás (helyiség) elidegenítésének szabályait
- l) A lakás elidegenítéséhez való hozzájárulás feltételeit ((42. (1)-(3)) bekezdés).

(2) Az (1) bekezdés a), f), és l) pontjában foglaltakat a bérlőkiválasztásra való jogosultság esetén megfelelően alkalmazni kell.

82. A közös tulajdonra vonatkozó szabályok

Az állam és más személy (szerv) közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérletére, valamint elidegenítésére a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

XV. FEJEZET

Vegyes rendelkezések

83.

(1) Ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkeresésétől számított 30 napon belül köteles írásban nyilatkozni.

(2) Ha a bérbeadó 30 napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni.

(3) Az önkormányzat és az állam tulajdonában lévő lakások esetén az írásbeli közlés módjára, hatályára és határidejére az "A hivatalos iratok kézbesítésének egyszerűsítéséről szóló 43/1953. (VIII.20) MT.sz. rendelet" és az 1981.évi I. törvénynek a határidék számítására vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

Végrehajtási eljárás

84.

(1) E törvény hatálybalépését követően a lakás és helyiség használatával kapcsolatos határozatok végrehajtásának elrendelése és foganatosítása bírósági végrehajtásra tartozik.

(2) A lakás és helyiség használatával kapcsolatban e törvény hatálybalépése előtt - illetőleg önkormányzati és állami lakás esetében e törvény hatálybalépését követő egy éven belül - hozott jogerős határozatok végrehajtását az 1. számú mellékletben megjelölt jogszabályok alapján kell foganatosítani.

A törvény hatálybalépésekor, illetőleg az önkormányzati (miniszteri) rendeletek hatálybalépése előtt már fennálló jogviszonyokra vonatkozó eltérő szabályok

85.

(1) Önkormányzati lakásra - megállapodás alapján fennálló, illetőleg e törvény hatálybalépésekor jogszabályban biztosított - ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási jog jogosultják a bérlő kiválasztásának joga változatlanul megilleti.

(2) A külállam tulajdonában lévő, továbbá a diplomáciai, illetőleg más személyes mentességet élvező személyek által használt lakásokra érvényes - az e törvény hatálybalépése előtt létrejött - szerződést a törvény nem érinti. Az ilyen lakásokra az e törvény hatálybalépésekor érvényes jogszabályokat kell alkalmazni.

47. , 50. , 51. , 53. (1) Kimarad

Hatálybalépés

86.

(1) E törvény 1993. január 1. napján lép hatályba.

(2) E törvény rendelkezéseit a hatálybalépésekor fennálló lakás- és helyiségbérletre (albérletre) is alkalmazni kell a (4) és (5) bekezdésben, valamint a 88. (2) bekezdésében foglalt kivételekkel.

(3) Az 1. számú mellékletben megjelölt jogszabályok e törvény hatálybalépésével egyidejűleg - a (4) és (5) bekezdésbeli kivételekkel - hatályukat veszítik.

(4) Önkormányzati lakásokra és helyiségekre az 1. számú mellékletben felsorolt jogszabályok rendelkezéseit 1993. december 31-ig alkalmazni kell.

(5) Az 5. (3) bekezdésében és a 81. (1) bekezdésében említett lakásokra az 1. számú mellékletben felsorolt, valamint a tevékenység szerint illetékes miniszter rendeleteit, illetőleg az állami irányítás egyéb jogi eszközeit 1993. december 31-ig alkalmazni kell.

((4) Az állami tulajdonban álló ingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló... az 1. mellékletbe megy)

87.

(1) Ahol e törvény önkormányzati rendeletet említ, ott a települési önkormányzatok képviselő-testületének - a törvény hatálybalépésétől számított egy éven belül - önkormányzati rendeletet kell alkotnia.

(2) Az (1) bekezdésben említett önkormányzati rendeletek 1994. január 1-én lépnek hatályba.

(3) Kimarad

(3) A miniszter az 5. (3) bekezdésében és a 81. (1) bekezdésében megjelölt lakásokra e törvény hatálybalépését követő egy éven belül alkot rendeletet.

(4) A (3) bekezdésben említett miniszteri rendeletek 1994. január 1-én lépnek hatályba.

(5) Kimarad

88.

(1) E törvény rendelkezéseit a hatálybalépésekor első fokon el nem bírált ügyekben alkalmazni kell. Ugyanigy a törvény hatálybalépését követő egy éven belül az önkormányzati tulajdonu, valamint az 5. (3) bekezdésében és a 81. (1) bekezdésében említett lakásokra, továbbá helyiségekre vonatkozó, I. fokon el nem bíralt ügyekben is.

(2) E törvény hatályba lépése előtt - illetőleg önkormányzati tulajdonu, valamint az 5. (3) bekezdésében és a 81. (1) bekezdésében említett lakásokra, továbbá helyiségekre a törvény hatálybalépését követő egy éven belül - az első fokon hozott határozat ellen benyújtott jogorvoslati kérelem elbírálására az 1. számú mellékletben megjelölt jogszabályokat kell alkalmazni.

(3) E törvény hatályba lépése előtt hozott határozat hatályon kívül helyezése, megsemmisítése vagy visszavonása esetén induló új eljárásban e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

89.

Az e törvény alkalmazásához szükséges értelmező rendelkezéseket a 2. számú melléklet tartalmazza.

Módosuló jogszabályok

90.

(1) A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 434. -a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"(1) A lakásbérleti szerződést a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre.

(2) A lakásbérleti jogviszony létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakásbérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat külön törvény tartalmazza.

(3) A lakásbérlet szabályait - ha jogszabály kivételt nem tesz - megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére is.

(4) Jogszabály - a (2) bekezdésben említett törvény kertei között - a lakásbérlet létrejöttének, megszűnésének, a lakásbérleti jog folytatásának, a lakások elidegenítésének további feltételeit is megállapíthatja."

(2) A Ptk. 586. -ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(2) A tartási szerződést írásban kell megkötöni."

(3) A Ptk. 685. -ának a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

"a) jogszabály: a törvény, továbbá a kormányrendelet, a 19. (1) bekezdésének c) pontja, a 29. (3) bekezdése, a 226. (3)-(5) bekezdése, a 231. (3) bekezdése, a 301. (4) bekezdése, a 434. (3)-(4) bekezdése, az 523. (2) bekezdése, az 528. (3) bekezdése és az 530. tekintetében viszont valamennyi jogszabály."

(4) Az árak megállapításáról szóló, az 1992. évi V. törvénnyel módosított 1990. évi LXXXVII. törvény mellékletének B) Szolgáltatások című táblázatában a 714-11-01 szolgáltatásszám alatti szöveg helyébe a következő rendelkezés lép:

"A személyi tulajdonban lévő lakásra 1989. január 1-je előtt létrejött és a törvény hatálybalépésekor fennálló bérleti jogviszony keretében hasznosított lakások bére."

(5) A volt egyházi ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1991. évi XXII. törvény 14. (3) bekezdésének második mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

"A felmondásra a lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1992. évi ... törvény ... -át kell megfelelően alkalmazni."

(6) A bírósági végrehajtásról szóló 1979. évi XVIII. tvr. 98. -a helyébe a következő rendelkezés lép:

"A lakás és helyiség kiürítésével, átadásával, használatával kapcsolatos, illetőleg a felmondás érvényességét megállapító határozat végrehajtásának elrendelése a bíróság, lefolytatása a végrehajtó hatáskörébe tartozik, a végrehajtás elrendelése végrehajtási lappal történik."