

1998.
július

TÁJÉKOZTATÓ LAKÁSCSERE SZERZŐDÉSHEZ

**Ne feledje, hogy a lakás nagyon nagy érték,
elcserélése kellő körültekintést, jártasságot, alapos emberismeretet, és megbízható jogi ismereteket, segítséget igényel.**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXXVIII. törvény (Lakástörvény) 29 §. (1) bek. alapján, a bérlo a lakást a bérbeadó hozzájárulásával elcserélheti.

A csereszerződést írásba kell foglalni.

Egyben felhívjuk a figyelmét a 36/1993. (XI.15.) sz. Fővárosi Közgyűlés vonatkozó rendeletére, melynek áttanulmányozása szintén ajánlható.

1. Amennyiben a bérlo önkormányzati lakása bérleti jogú másik önkormányzati lakás bérletére kívánja elcserélni az alábbiakat ajánljuk:

- meg kell győződni arról, hogy van-e kitulaló rendelkezés és/vagy érvényes bérleti szerződés (a bérleti szerződés érvényességéről a bérbeadó Önkormányzat tud tájékoztatást adni),
- meg kell nézni, hogy a bérleti szerződésen szereplő bérlo/bérloárs személye azonos-e a cserélő fél személyével,
- ellenőrizni kell, hogy a cserélő félnek nincs-e lakbér-, közüzemi és egyéb díjtartozása - ez nem zárja ki a lakáscserét, de ilyenkor - a csereszerződés megkötés előtt - tisztázni kell az önkormányzattal (vagyonkezelővel) és a számlabemutatóval (pl. Díjbeszedő Rt. kirendeltsége) a tartozásátvállalás feltételeit,
- ellenőrizni kell, hogy a bérlo kívül kik vannak bejelente a lakásba (felvilágosítást ad a területi Önkormányzat, vagy az Országos Lakcímnyilvántartó),
- célszerű, hogy a csereszerződést a cserélő felek előlvasás után és egymás előtt írják alá,
- több bérlo esetén a csereszerződés érvényességéhez mindegyik bérloárs aláírása szükséges,
- a tulajdonos önkormányzattal tudnak arról felvilágosítást adni, hogy nincs-e hatósági, vagy bírósági eljárás folyamatban a lakással kapcsolatban, mert ilyen esetben nem lehet csereszerződést kötni,
- a cserélő felek az önkormányzat (vagy vagyonkezelő) cseréhez történő hozzájárul

uló nyilatkozata előtt ne költözzenek a másik lakásba!

2. Amennyiben a bérlo önkormányzati lakása bérleti jogú magántulajdonú lakástulajdonjogúra kívánja cserélni az alábbiakat javasoljuk:

- meg kell győződni, hogy a bérleti szerződésen szereplő személy azonos-e a cserélő fél személyével (a bérleti szerződés érvényességéről a lakást bérbeadó Önkormányzat tud tájékoztatást adni),
- meg kell győződni, hogy a tulajdoni lapon (lehetőleg friss, de 30 napnál nem régebbi) bejegyzett tulajdonos azonos-e a cserélő fellel,
- meg kell nézni, hogy a tulajdoni lap nincs-e megrongálva, lapokra szedve, esetleg javítva,
- meg kell nézni, hogy a tulajdoni lapon jelzálogjog, terhelési és elidegenítési tilalom nincs-e bejegyezve,
- meg kell nézni, hogy a tulajdoni lapon haszonélvezeti jog nincs-e bevezetve,
- amennyiben haszonélvezeti joggal terhelt a tulajdon, meg kell győződni, hogy a haszonélvezőnek tudomása van-e a cseréről, lakáscsere esetén lemond-e a haszonélvezeti jogáról,
- meg kell győződni, hogy az ingatlanban a tulajdonoson kívül kik vannak bejelente (erről felvilágosítást ad a területi Önkormányzat, vagy az Országos Lak-

címnyilvántartó), illetve kik laknak még ott,

- ragaszkodni kell ahhoz, hogy lakáscsere szerződéssel egybekötött adásvételi szerződést a cserélő felek és az esetleges haszonélvező is, egy időben egymás jelenlétében írják alá a szerződést ellenjegyző ügyvéd jelenlétében, előírás, hogy ilyenkor a csereszerződést ügyvéd, vagy közjegyző jegyezze ellen,
- a helyszínen személyesen meg kell győződni az ingatlanról, illetve annak műszaki állapotáról,
- amennyiben a csere létrejön, érdemes a jóváhagyásra került szerződést azonnal benyújtani a Földhivatalhoz, a tulajdonjog bejegyzése céljából.

3. Amennyiben a bérlő önkormányzati lakása bérleti jogát magántulajdonú lakás bérleti jogára kívánja cserélni az alábbiakat ajánljuk:

- meg kell győződni, hogy a tulajdoni lapon bejegyzett tulajdonos (a tulajdoni lap 30 napnál ne legyen régebbi) azonos-e a csereszerződést aláíró tulajdonos személyével,
- meg kell nézni, hogy a tulajdoni lap nincs-e megrongálva, lapokra szedve, esetleg javítva,
- meg kell győződni, hogy a tulajdoni lapon haszonélvezeti jog nincs-e bejegyezve, amennyiben igen, úgy a csereszerző-

dést aláíró haszonélvező személye megegyezik-e a tulajdoni lapon bejegyzett haszonélvező személyével,

- meg kell győződni, hogy a haszonélvező a lakásban lakik-e, illetve van-e az ingatlanon olyan különálló lakrész, ami önálló lakásra cserélhető,
- célszerű meggyőződni az ingatlanban lévő a csere tárgyát képező lakrész állapotáról,
- az önkormányzati bérlakásból kiköltöző cserélő félnek tudnia kell, hogy a magán tulajdonú ingatlanban lévő bérlemény bérleti joga nem azonos értékű az önkormányzati lakás bérleti jogával. A magán tulajdonban lévő bérleményt a tulajdonos, illetve a haszonélvező is elhelyezési kötelezettség nélkül felmondhatja!

4. Általános javaslatok:

- amennyiben a lakáscsere során a felek pénzübeli különbözet megfizetésében alapotnak meg, a pénzüsszeget minden esetben letétbe kell helyezni, előre nem szabad kifizetni,
- a cserélő felek kitöltetlen (biankó) szerződést soha ne írjanak alá, illetve pontosan olvassák el, hogy mit írnak alá,
- a szerződés megkötése, illetve önkormányzathoz jóváhagyásra való benyújtás előtt a lakásra vonatkozó iratokat illetéktelen személyeknek ne adják oda,

- más lakásba, mint ami a csereben szerepel ne költözzenek, még átmenetileg sem.

*

Ha elbizonytalanodik, vagy úgy gondolja, hogy Önnek, vagy ismerőseinek további felvilágosításra van szüksége, forduljon bizalommal a kerületi önkormányzat lakásügyi munkatársaihoz, illetve bejegyzett ügyvédhez, a helyi Családsegítő Központ dolgozóihoz, akik tájékoztatást tudnak nyújtani további civil tanácsadó és jogsegélyszolgálatokról.

*

A tájékoztatóval kapcsolatos konkrét észrevételeket, kiegészítéseket küldje el a következő címre, hogy azokat legközelebbi kiadványunkban felhasználhassuk:

Dr. Győri Péter
Fővárosi Közg्यűlés Szociálpolitikai és Lakásügyi Bizottság elnöke
1054 Budapest, Városház u. 9-11.