

1993. évi LXXVIII. törvény

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról¹

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 bérlakásrendszer ellentmondásainak 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:

ELSŐ RÉSZ

A TÖRVÉNY HATÁLYA

1. § (1) A törvény hatálya kiterjed minden lakásra - ideértve a nyugdíjasházban, garzonházban lévő lakást, a szobabérlők házában lévő lakrészt, és a szükséglakást is -, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

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

(3) Az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadóak.

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

I. Fejezet

A lakásbérlet létrejötte

2. § (1) A lakásbérleti jogviszonyt (a továbbiakban: lakásbérleti jog) a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott vagy határozatlan időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig hozza létre.

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

(3) A lakásbérleti jog a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre 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) Az önkormányzat, illetőleg az állam tulajdonában lévő lakásra vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

3. § (1) A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételeit.

¹ A törvényt az Országgyűlés az 1993. július 2-i ülésnapján fogadta el.

(2) Önkormányzati lakás nem lakás céljára csak kivételesen adható bérbe. A bérbeadás lehetőségét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

(3) Ha az önkormányzati lakás, továbbá a műteremlakás bérlőjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás, illetőleg e törvény hatálybalépésekor jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa megjelölt személlyel kell szerződést kötni. A bérlőkijelölésre, valamint ilyen megállapodás esetén a bérlő kiválasztására jogosult döntése alapján a szerződés határozatlan vagy határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig köthető. A bérlőkijelölésre jogosult a szerződés tartalmára vonatkozóan - ha erre törvény vagy megállapodás felhatalmazza - egyéb feltételeket is előírhat.

(4) Az e törvényben előírt bérbeadói 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) Az állam tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: állami lakás) - a (3) bekezdés megfelelő alkalmazásával - a lakással rendelkező szerv által megjelölt személlyel és feltételekkel lehet szerződést kötni.

4. § (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 önkormányzati rendeletben meghatározott feltételekkel köthető.

(4) Önkormányzati lakásra - ha a bérlőkijelölésre jogosult eltérően nem rendelkezik - a házastársak közös kérelmére, bérlőtársi szerződést kell kötni.

(5) A bérlőtársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogaikat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

5. § (1) Ha a szerződés alapján 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 bérbe adni nem lehet.

(3) Önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére történő bérbeadásának feltételeit.

II. Fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

6. § (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 beköltözést követő nyolc 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, annak megállapítását a bíróságtól kérhetik. A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett, ennek hiányában a bérbeadó által közölt lakbért kell fizetni.

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

(2) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

8. § (1) A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.

(2) A bérbeadó a bérlet fennállása alatt a lakással összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait az e törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben kikötött eltérésekkel kell alkalmazni.

9. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni.

(2) A bérlő a szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha a hiba elhárításáról a bérbeadó a bérlő írásbeli felszólításában megjelölt megfelelő határidőben nem gondoskodik.

10. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - az (1) bekezdésben nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

(3) A feleknek meg kell állapodniuk abban is, hogy a bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt.

11. § (1) A bérbeadó a 10. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségét:

- a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen 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 az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadónak a bérlő igazolt költségeit - haladéktalanul - egy összegben kell megtéríteni.

(4) Ha a bérbeadó az (1) bekezdés b) pontjában foglalt kötelezettségét - az ott megjelölt időpontban - a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlő

- a) a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására;
- b) a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

12. § (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 egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(2) A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják.

(3) A bérlőt és a vele együttlakó személyeket - a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül - megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

13. § (1) Ha a felek eltérően nem állapodnak meg, a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

(2) Ha az (1) bekezdésben foglalt munkák elvégzése a bérlőt terheli, akkor a szerződés megkötésekor a lakbért ennek figyelembevételével kell megállapítani.

(3) Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

(4) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott munkák a bérbeadó mulasztása vagy az épület felújítása, továbbá a vezetékhálózat meghibásodása miatt válnak szükségessé, akkor azok elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

14. § (1) A bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(2) Ha a bérbeadó a jogszabályban, illetőleg a szerződésben foglalt kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítására sem teljesíti, a bérlő a 9. § (2) bekezdésében szabályozott módon járhat el.

15. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti szerződés módosítására akkor kerülhet sor, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.

16. § (1) A bérbeadó, illetőleg a bérlő az őt terhelő munkát úgy köteles elvégezni, hogy a lakás, illetőleg más lakások rendeltetésszerű használatát - lehetőség szerint - ne akadályozza. A munka megkezdéséről és várható időtartamáról az érdekelt bérlőket előzetesen értesíteni kell.

(2) Az életveszély elhárításához szükséges munka a másik fél felszólítása nélkül is elvégezhető. Erről a másik felet egyidejűleg értesíteni kell.

(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.

17. § (1) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(2) A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

18. § (1) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és a bérlő megállapodása, vita esetén a bíróság állapítja meg.

(2) A bérbeadó az átmenetileg kiköltöztetett bérlő részére ugyanazon a településen - fővárosban a főváros területén - köteles másik lakást felajánlani. A bérlő ingóságai elhelyezésének, továbbá költözésének költségei a bérbeadót terhelik.

(3) A bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, ha az egyébként - az együttlakó személyek számára is figyelemmel - megfelel a lakás követelményeinek.

19. § (1) Önkormányzati lakás esetén, ahol a törvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg.

(2) Az önkormányzati rendelet felhatalmazhatja a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására.

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

(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított hat hónap elteltével a használati díj emelhető. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

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

(4) Bérőljelölési jog esetén a használati díj emelésének mértékét a bérőljelölésre jogosult határozza meg. A használati díj lakbért meghaladó összege a bérőljelölésre jogosultat illeti meg.

21. § (1) A bérő a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke), valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével – a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Önkormányzati lakásba a bérő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házasát, gyermekét (örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermekét), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szőjét (örökbefogadott, mostoha- és nevelőszőjét).

(3) A bérőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és nevelt gyermeke), valamint a befogadott gyermekétől az együttlakás ideje alatt született unokája kivételével – a másik bérőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(4) A társbérő a lakrészébe – a (2) bekezdésben említetteken kívül – más személyt csak a másik társbérő írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(5) A (3)–(4) bekezdés szerinti befogadáshoz a bérbeadó írásbeli hozzájárulása is szükséges, kivéve azt a személyt, akit a bérő a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhat.

(6) Önkormányzati lakás esetén, ha a befogadáshoz a bérbeadó hozzájárulás szükséges, ennek feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

22. § (1) A bérő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet.

(2) A tartási szerződés megkötése után a felek a lakásba más személyt – kiskorú gyermekük kivételével – a másik fél írásbeli hozzájárulásával fogadhatnak be.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.

III. Fejezet

A lakásbérlet megszűnése

23. § (1) A szerződés megszűnik, ha

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a lakás megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) a bérő a lakást elcseréli;
- f) a bérőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- g) a bérő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

(2) A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

(3) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.

(4) Ha a lakás elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el és a bérlő (használó) elhelyezéséről maga vagy a lakással rendelkező szerv nem tud gondoskodni, az ideiglenes elhelyezés az említett lakás fekvése szerint illetékes települési, fővárosban a kerületi önkormányzat feladata.

24. § (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

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

b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;

c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak;

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

e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel.

(2) 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 bérlőtárral közölte.

25. § (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. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

(2) 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 írásban felmondással élhet.

(3) Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(4) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(5) A felmondás az (1) és (2) bekezdés esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a (3) és (4) bekezdés esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

26. § (1) A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg ugyanazon a településen - a fővárosban a főváros területén - cserelakást ajánl fel bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő azonban három hónapnál rövidebb nem lehet.

(2) A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás

a) komfortfokozatát;

b) alapterületét;

c) műszaki állapotát;

d) lakóhelyiségeinek számát;

e) településen és épületen belüli fekvését;

f) lakbérét.

(3) Ha a felmondással érintett lakásra a bérleti jog határozatlan időre szólt, ezt a cserelakás megfelelőségénél is figyelembe kell venni. A felajánlott lakás akkor is megfelelő, ha a lakások közötti eltérést a felajánlott lakás más előnye kiegyenlíti. A bérlő kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű lakást csak akkor köteles elfogadni, ha ez reá vagy a vele együtt lakó személyekre nézve nem jár jelentős érdeksérelemmel.

(4) A bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, ha a bérlőnek a bérelt lakással azonos településen - a fővárosban a főváros területén - megfelelő és beköltözhető lakása van.

(5) A bérbeadó a szerződést cserelakás és a 24. § (1) bekezdésének *a)-d)* pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is írásban felmondhatja a hónap utolsó napjára, ha ezt a felek a szerződésben kikötötték. Eltérő megállapodás hiányában a felmondási idő nem lehet rövidebb három hónapnál.

(6) Önkormányzati lakás esetén az (1) bekezdés szerinti felmondásra a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából kerülhet sor. Önkormányzati, illetőleg állami lakás esetén az (5) bekezdésben említett kikötés semmis.

(7) A nem állami és a nem önkormányzati lakásra a törvény hatálybalépése után létesített bérleti jogviszony - ha a felek másképpen nem állapodtak meg - írásban, cserelakás és a 24. § (1) bekezdés *a)-d)* pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is felmondható. A felmondási idő nem lehet rövidebb három hónapnál.

27. § (1) A bérbeadó a 26. § (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(2) Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli értesítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

(3) A 26. § (1) bekezdése szerinti felmondás esetén a bérlő igényt tarthat arra, hogy a bérbeadó térítse meg a lakásváltoztatással kapcsolatban felmerült indokolt költségeit.

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

(2) A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

29. § (1) A bérlő a lakást a bérbeadó hozzájárulásával elcserélheti. A csereszerződést írásba kell foglalni.

(2) Önkormányzati rendelet meghatározhatja, hogy önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakásra cserélhető.

(3) Önkormányzati lakás esetén a hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél

a) egészségügyi ok;

b) munkahely megváltozása;

c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) számának megváltozása miatt cseréli el a lakást.

(4) Önkormányzati lakás esetén a hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha a (3) bekezdés *a)* vagy *b)* pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) esetében áll fenn.

(5) A hozzájárulást a (3)-(4) 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.

(6) Ha a bérbeadó a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását e törvény rendelkezései vagy a joggal való visszaélés tilalma folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terhesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul.

30. § (1) A bérlőtárs és a társbérlő a bíróságtól kérheti a lakásban lakó másik bérlőtárs, illetőleg a társbérlő lakásbérleti jogviszonyának megszüntetését, ha az, illetőleg a vele együttlakó személy

a) a lakással kapcsolatos közös költségek őt terhelő részét nem fizeti meg;

b) a közös használatú helyiségeket szándékosan rongálja, beszennyezi vagy a tisztántartásukra vonatkozó rendelkezéseket megszegi;

c) a lakásban lakó személyek nyugalma zavarja vagy velük szemben az együttélés követelményeit durván sértő, botránysos magatartást tanúsít;

d) a lakásrészbe a törvény tiltó rendelkezése ellenére más személyt befogad.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit házastársak és volt házastársak esetében akkor lehet alkalmazni, ha lakásbérleti jogviszonyukat a házasság felbontását, illetőleg a házassági életközösség megszűnését követően bírósági eljárás nélkül megállapodással rendezték, vagy azt a bíróság közöttük szabályozta.

(3) A kereset megindítása előtt a bérlőtársat, illetőleg a társbérlőt fel kell hívni a költség megfizetésére, illetőleg a kifogásolt magatartás megszüntetésére. Nincs szükség előzetes felszólításra, ha a magatartás olyan súlyos, hogy a sérelmet szenvedett féltől a bérlőtársi (társbérleti) jogviszony további fenntartása nem várható el.

(4) Ha a felszólítás eredménytelen volt, a keresetet a felhívásban a költség megfizetésére megszabott határidő elteltétől, illetőleg a sérelmes magatartás folytatásától vagy megismétlődésétől, ha pedig a felszólításra nincs szükség, a tudomásra jutástól számított harminc nap alatt kell megindítani. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

(5) Ha valamelyik bérlőtárs a lakást a visszatérés szándéka nélkül elhagyta, a bíróság - a visszamaradt bérlőtárs kérelmére - az eltávozott bérlőtárs bérlőtársi jogviszonyát megszüntetheti.

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

(2) Önkormányzati lakás esetén a másik lakásban való elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit önkormányzati rendelet szabályozza.

(3) Ha a bíróság a házasság felbontása során valamelyik felet saját elhelyezési kötelezettség kimondása nélkül kötelezi az önkormányzati lakás elhagyására, elhelyezéséről az önkormányzat gondoskodik. Az önkormányzat rendeletében határozza meg, hogy az elhelyezésre jogosultat milyen lakás illeti meg.

IV. Fejezet

A lakásbérleti jog folytatása

32. § (1) A bérlő 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 - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá

c) a bérbeadói hozzájárulástól a bérlő haláláig legalább egy év eltelt.

(2) Önkormányzati lakás esetén az, akit e törvény alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(3) Ha a (2) bekezdésben említettek jogosultak a lakásbérleti jog folytatására, eltérő megállapodásuk hiányában a lakásbérleti jogot a következő sorrend szerint folytatják: a bérló házastársa, gyermeke (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), befogadott gyermekétől született unokája, szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője).

(4) A lakásbérleti jogot az azonos sorrendben jogosultak - eltérő megállapodásuk hiányában - bérlőtársként folytathatják.

(5) A bérló halála esetén a bérlokkijelölési joggal érintett lakás esetén a lakás bérleti jogát a bérlokkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.

(6) A törvény alapján önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosultak és az eltartó eltérő megállapodásának hiányában a bérló halála esetén a lakásbérleti jogot az eltartó folytatja.

(7) Aki a lakásbérleti jogot folytatja, köteles a lakáshasználatot változatlan feltételek mellett továbbra is biztosítani azok részére, akik a bérló halálakor jogszerűen laktak a lakásban.

V. Fejezet

Az albérlet

33. § (1) A bérló a bérbeadó hozzájárulásával a lakás egy részét albérletbe adhatja. Az albérleti díjban a felek szabadon állapodnak meg.

(2) Önkormányzati és állami lakás esetén az albérleti szerződést írásba kell foglalni.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

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

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

VI. Fejezet

A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja

34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét és az önkormányzati lakbértámogatást önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A lakbér mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatás figyelembevételével kell meghatározni.

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

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

35. § (1) A bérló köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásukban - meghatározott külön szolgáltatás díját.

(2) A külön szolgáltatás díját önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.

MÁSODIK RÉSZ

A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

36. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg. Az önkormányzati helyiség bérleti díjának mértékét nem kell önkormányzati rendeletben meghatározni.

37. § (1) A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

(2) A felek megállapodhatnak abban, hogy a bérleti jog szünetelésének időtartamára a bérbeadó a bérlő részére másik helyiséget biztosít.

38. § (1) A felek a helyiségbér mértékében szabadon állapodnak meg.

(2) A bérbeadó nem köteles a bérlő házasársával bérlőtársi szerződést kötni.

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

39. § A szerződés akkor is megszűnik, ha

a) a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik;

b) a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy azt a bérlő visszaadta.

40. § (1) Az 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 21. § (2) bekezdésében felsorolt személyek jogosultak a bérleti jogot folytatni, ha a helyiséget továbbra is arra a célra használják, mint a bérlő.

41. § (1) A helyiség bérleti jogát a kiskereskedelmi, a vendéglátóipari és fogyasztási szolgáltató tevékenységet végző állami vállalatok vagyonának privatizálásáról (értékesítéséről, hasznosításáról) szóló 1990. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: előprivatizációs törvény) alapján megszerző egyéni vállalkozó, továbbá kizárólag természetes személyek részvételével működő gazdasági munkaközösség, illetve betéti társaság vagy korlátolt felelősségű társaság a privatizációval érintett vállalat jogutódjaként folytatja.

(2) 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 a jogutód.

42. § (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja vagy elcserélheti. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

(2) Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.

43. § (1) A bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést - ha a felek másként nem állapodtak meg - cserehelyiség biztosítása, és a 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott esetek fennállása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő egy évnél rövidebb nem lehet.

(2) Az önkormányzati helyiségre - ha a törvény másként nem rendelkezik - a határozatlan időre kötött szerződést cserehelyiség biztosítása nélkül öt évig - a 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott eseteket kivéve - felmondani nem lehet.

(3) A cserehelyiség akkor megfelelő, ha a bérlő az előző helyiségben gyakorolt tevékenységét hasonló körülmények között folytathatja.

44. § (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

45. § (1) A határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra vételi jog illeti meg:

- a) a bérlőt;
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c) a társbérlőt, az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
- d) továbbá az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyeneságbeli rokonát.

(2) Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületeket az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

(3) A határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra nem áll fenn a vételi jog, ha a lakást eredetileg

- a) a központi feladatok megoldására szolgáló keretből, vagy
 - b) fegyveres testületi szolgálati lakásként juttatták,
- és a lakást a kijelölt személy, a házastársa, illetőleg a közeli hozzátartozója bérlő.

(4) A (3) bekezdésben megjelölt kizáró feltételek nem alkalmazhatók, ha a lakás szobaszáma 1992. január 1-jén fél lakószobánál nagyobb mértékben nem haladta meg a bérlő lakásigénye mértékének felső határát. Ennek megállapítása szempontjából a bérlő mellett csak a vele együttélő házastársat és kiskorú gyermekét lehet figyelembe venni.

(5) Nem áll fenn vételi jog:

a) ha az önkormányzati lakás olyan épületben van, amelyet a törvény kihirdetésekor érvényes részletes rendezési terv bontásra kijelölt, vagy amelynek felújításáról, átalakításáról ugyanezen időpontig az önkormányzat döntött;

b) az e törvény hatálybalépése után önkormányzati eszközökből létesített vagy vásárolt önkormányzati lakásra;

c) a bérlőkijelölési és az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett;

d) a műemléképületben lévő;

e) az e törvény hatálybalépésekor szolgálati vagy vállalati bérlakásnak minősülő;

f) az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt;

g) a nyugdíjasok házában, a garzonházban lévő

lakásra, a műteremlakásra, továbbá a szobabérlők házában lévő lakrészre.

46. § Az e törvényben biztosított vételi joggal nem érintett önkormányzati és az állami lakás esetén, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg:

a) a bérlőt;

b) a bérlőtársakat, egyenlő arányban;

c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt - a 45. § (2) bekezdésének figyelembevételével meghatározott - lakóterület arányában;

d) továbbá az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyeneságbeli rokonát.

47. § (1) A vételi joggal 1994. január 1-jétől számított öt évig lehet élni.

(2) A vételi jog gyakorlására vonatkozó előzetes nyilatkozatot a vételi jog jogosultja a tulajdonos önkormányzatnak azon év március 31-ig köteles bejelenteni, amely évben az adásvételről szerződést kíván kötni.

(3) A tulajdonos önkormányzat a bejelentéstől számított 180 napon belül köteles a jogosultat a lakás vételáráról és megfizetésének feltételeiről tájékoztatni, továbbá a szerződéses nyilatkozatot a jogosultnak megküldeni.

(4) A jogosulttal közölni kell a vételár alapjául szolgáló forgalmi értéknél figyelembe vett körülményeket és a tényleges forgalmi értéket.

(5) A tulajdonos önkormányzat köteles az épületben lévő lakásra beérkezett első előzetes nyilatkozat bejelentésekor az épület társasházzá alakításához szükséges feladatokat elvégezni. A vételről való megállapodás létrejöttével egyidejűleg az épületet társasházzá kell alakítani.

48. § (1) Annak a bérlőnek a lakását, aki nem él vételi vagy elővásárlási jogával, az e jogának gyakorlására megállapított határidő elteltétől, illetőleg az eladási ajánlattételtől számított öt évig harmadik személynek csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

(2) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban részesül és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

49. § (1) A vételi és az elővásárlási joggal érintett önkormányzati lakás értékesítési és fizetési feltételei azonosak.

(2) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen az épület településen belüli fekvése, az épületben lévő lakások száma, az épület felszereltsége, állapota, a felújítása óta eltelt idő figyelembevételével kell megállapítani. A lakás beköltözhető forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásai értékével.

(3) Ha az önkormányzati lakást a bentlakó jogosult vagy egyeneságbeli rokona vásárolja meg, a vételár nem lehet magasabb a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett beköltözhető forgalmi érték felénél. Ha a felek másképpen nem állapodtak meg, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb tíz százalékanak egy összegben való megfizetése köthető ki.

50. § (1) Ha a lakást a vételi vagy az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, részére legalább huszonöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, illetőleg az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén, az (1) bekezdésben említett vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(3) Az e törvényen alapuló vételi és elővásárlási jog alapján kötött adásvételi szerződéseknél a vevőt a megállapodás megkötésétől számított hatodik év utolsó napjáig kamatfizetési kötelezettség nem terheli.

(4) A (3) bekezdésben megjelölt határidőt követő időszakra az eladó a fennmaradó vételárhányadra – a Ptk. szerint a pénztartozás esetén megállapítható – kamatot köthet ki.

51. § Önkormányzati rendeletben kell meghatározni az önkormányzati lakás:

a) vételárát;

b) megvásárlására kötött szerződéskor befizetendő vételárrészletet;

c) vevője részére biztosított részletfizetés időtartamát;

d) elidegenítéséhez és megterheléséhez való hozzájárulás feltételeit;

továbbá a lakásra megállapított

e) árengedmény, illetőleg a vételárhátralékra adott engedmény feltételeit és mértékét; valamint

f) az árendedmény és a vételárhátraléokra adott engedmény megtérítésének, illetőleg a megtérítés alóli felmentés feltételeit.

52. § (1) Bérőlkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérőlkiválasztási joggal érintett lakást csak e jogosultak hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ez a rendelkezés alkalmazandó arra a helyiségre is, amelynek bérőljét a helyiséggel rendelkező szerv jogosult kijelölni.

(2) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az állami lakást és helyiséget a kezelői jogot gyakorló szerv által meghatározott feltételekkel lehet elidegeníteni.

(3) Az életvédelem céljait szolgáló helyiséget a megyei (fővárosi) polgári védelmi parancsnokság hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

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

54. § (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került - az e törvény hatálybalépésekor határozatlan idejű szerződéssel bérbeadás útján hasznosított - és a helyiséggazdálkodásról szóló korábbi jogszabályok hatálya alá tartozó önkormányzati helyiségre a (2) bekezdésben meghatározott személyeket e törvény szabályai szerint gyakorolható vételi jog illeti meg. A vételi jogot csak olyan önkormányzati helyiségre lehet gyakorolni, amely az ingatlan-nyilvántartásba társasházi külön tulajdonként van bejegyezve vagy ilyen tulajdonként bejegyezhető.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott önkormányzati helyiségre vételi jog illeti meg:

a) 1994. január 1-jétől 1997. december 31-ig a helyiség bérőljét (bérőltársakat);

b) 1998. január 1-jétől kezdődően 1998. december 31-ig annak a társasházközösségnek a tulajdonostársait (a továbbiakban: tulajdonostársak), ahol az önkormányzati helyiség van.

(3) Nem áll fenn a vételi jog az önkormányzati helyiségre, ha a helyiség

a) olyan épületben van, amelyet a törvény kihirdetésekor érvényes részletes rendezési terv bontásra kijelölt, vagy amelynek felújításáról, átalakításáról ugyanezen időpontig az önkormányzat döntött;

b) a helyiségtulajdonos önkormányzat képviselő-testülete polgármesteri (főpolgármesteri) hivatalának (hivatali egységének), elhelyezésére szolgáló épületben van;

c) műemlék épületben van;

d) életvédelmi célokat szolgál;

e) bérőlkijelölési és ismételten gyakorolható bérőlkiválasztási joggal érintett;

f) műterem céljára szolgál;

g) elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt, kivéve ha e tilalom a vételi jog gyakorlását biztosítja.

(4) A törvény alapján vételi joggal érintett helyiségre a vételi jog gyakorlásának biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn.

55. § (1) Bérőltársak esetén a vételi jog az önkormányzati helyiség egészére együttesen gyakorolható.

(2) Ha a bérőltársak másként nem állapodnak meg, az önkormányzati helyiség tulajdonjogát az általuk kizárólagosan használt helyiség rész alapterületének arányában, vagy egyenlő arányban szerzik meg.

56. § (1) A tulajdonostársakat akkor illeti meg a vételi jog, ha a bérő (bérőltárs) nem él vételi jogával. A tulajdonostársak a vételi jogukat az önkormányzati helyiség egészére együttesen gyakorolhatják.

(2) A tulajdonostársak - a számukra biztosított határidőn belül - akkor élhetnek vételi jogukkal, ha a társasház egyetlen lakása sincs annak a helyiségtulajdonos önkormányzatnak a tulajdonában, amelyre a vételi jog fennáll.

(3) A tulajdonostársaknak a vételi jog gyakorlásáról történő döntése során az épületben helyiségtulajdonnal rendelkező önkormányzatot figyelmen kívül kell hagyni.

(4) A vételi jog alapján megvásárolt helyiség a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül. A helyiségre a tulajdonostársak a társasházi közös tulajdonra vonatkozó szabályok szerint, a társasház alapító okiratában meghatározott hányadban szereznek tulajdont.

57. § (1) A vételi joggal terhelt önkormányzati helyiség forgalmi értékét különösen a helyiség településen és épületen belüli fekvése, felszereltsége, műszaki állapota figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A helyiség vételára nem lehet kevesebb, mint a megállapodás megkötését megelőző évben a helyiségre megállapított éves bér háromszorososa és nem lehet magasabb, mint a helyiség beköltözhető forgalmi értékének a hatvan százaléka.

(3) A vételi jog jogosultja a vételárat részletekben is teljesítheti (részletvétel). A részletfizetés időtartama három évnél kevesebb nem lehet.

(4) Ha a vételár az éves helyiségbér háromszorosát meghaladja, részletvétel esetén az első vételárrészlet nem lehet kevesebb, mint a vételről való megállapodás megkötését megelőző évben megállapított éves helyiségbér háromszorososa, az előprivatizációs törvény alapján megszerzett helyiség esetében pedig a kétszerese.

(5) A vételi jog jogosultja a helyiség vételárának kiegyenlítésére a kárpótlási jegyet névértékben fizetőeszközként felhasználhatja.

58. § (1) A vételi jog gyakorlására vonatkozó előzetes nyilatkozatot a vételi jog jogosultja a tulajdonos önkormányzatnak azon év március 31-ig köteles bejelenteni, amely évben az adásvételről szerződést kíván kötni.

(2) A tulajdonos önkormányzat a bejelentéstől számított 180 napon belül köteles a jogosultat a helyiség vételáráról és megfizetésének feltételeiről tájékoztatni, továbbá a szerződéses nyilatkozatot a jogosultnak megküldeni.

(3) A jogosulttal közölni kell a vételár alapjául szolgáló forgalmi értéknél figyelembe vett körülményeket és a tényleges forgalmi értéket. Amennyiben a helyiségre nem a bérlő gyakorolja a vételi jogot, akkor más jogosult számára biztosítani kell a helyiség megtekintését is.

(4) A tulajdonos önkormányzat köteles az épületben lévő helyiségre beérkezett első előzetes nyilatkozat bejelentésekor az épület társasházzá alakításához szükséges feladatokat elvégezni. A vételről való megállapodás létrejöttével egyidejűleg az épületet társasházzá kell alakítani.

59. § (1) A vételi jog gyakorlására nyitva álló időtartam alatt az önkormányzati helyiség harmadik személy részére csak a vételi jog valamennyi jogosultjának hozzájárulásával idegeníthető el.

(2) Ha a bérlő az önkormányzati helyiségre fennálló vételi vagy elővásárlási jogával nem élt, és azt az önkormányzat harmadik személy részére elidegeníti, a bérlőt - jogszabály, továbbá a szerződés alapján - megillető jogokat a jogutód változatlanul köteles biztosítani.

60. § (1) Ha törvény másként nem rendelkezik, önkormányzati helyiség elidegenítése esetén a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

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

61. § (1) Az önkormányzat - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg a vételi jog alapján elidegenített önkormányzati helyiség

a) vételárát;

b) részletvétele esetén a további részletfizetés mértékét, feltételeit és annak időtartamát.

(2) Ha az önkormányzati helyiséget nem a vételi jog jogosultja vásárolja meg, az adásvételi szerződés megkötésének feltételeit és a vételár kialakításának szempontjait az önkormányzat rendeletben határozza meg.

NEGYEDIK RÉSZ

VII. Fejezet

Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

62. § (1) Az önkormányzat a lakóépületeinek (a bennük lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek) elidegenítéséből származó, e törvény hatálybalépése után befolyó teljes bevételét, a fővárosi kerületi önkormányzat pedig annak az ötven százalékát a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség az állami tulajdonú lakóépületek (a bennük lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek) elidegenítéséből származó önkormányzatot megillető bevételekre is vonatkozik, tekintet nélkül arra, hogy az elidegenítésről a megszűnt tanácsi szerv vagy az önkormányzat döntött-e.

(3) Az önkormányzat az (1) és (2) bekezdésben említett bevételét csak a tulajdonában lévő lakóépületeinek (lakóépületrészeinek) felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésre (a továbbiakban együtt: felújítás), továbbá új lakás építésére, illetőleg az állampolgárok tulajdonában álló lakásra hatósági kiutalás alapján - valamint az állampolgárok tulajdonában álló lakásra 1953. április 1-je előtt bármilyen jogcímen - létrejött lakásbérlet (a továbbiakban együtt: kényszerbérlet) felszámolására használhatja fel.

(4) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott kötelezettség nem vonatkozik azokra az önkormányzatokra, amelyek e törvény alapján rendeletalkotásra nem kötelesek.

(5) A lakás- és helyiség elidegenítéséből származó bevételből az önkormányzat levonhatja

a) az épület elidegenítésre való kijelölésével, a vételi joggal kapcsolatos önkormányzati rendelet előkészítésével;

b) a földrészlet megosztásával;

c) a társasházzá való átalakítással;

d) a forgalmi érték megállapításával;

e) az elidegenítés lebonyolításával

kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket.

63. § (1) A fővárosi kerületi önkormányzat a lakóépületeinek (a bennük lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek) elidegenítéséből származó, e törvény hatálybalépése után befolyó bevételének a fennmaradó ötven százalékát a fővárosi közgyűlés számláját vezető pénzügyintézetnek elkülönített számlára köteles befizetni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség az állami tulajdonú lakóépületek (a bennük lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek) elidegenítéséből származó, a kerületi önkormányzatot megillető bevételekre is vonatkozik, tekintet nélkül arra, hogy az elidegenítésről a megszűnt tanácsi szerv vagy az önkormányzat döntött-e.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben megjelölt bevétel csak a kerületi önkormányzati tulajdonú lakóépületek (lakóépületrészek) felújítására használható fel. E bevételekből a kerületi önkormányzatok pályázat keretében igényelhetnek. A juttatás feltételeit és a pályázati eljárás rendjét a fővárosi közgyűlés rendeletben határozza meg.

64. § (1) Az önkormányzati tulajdonú lakóépületek (lakóépületrészek) felújításához igénybe vett pénzügyintézeti kölcsön visszafizetésére az állam garanciát vállal és kamatainak megfizetéséhez támogatást nyújt.

(2) Annak a pénzügyintézeti kölcsönnek (kölcsönhányadnak) az összege, amire az (1) bekezdésben említett állami garancia és támogatás igénybe vehető, nem haladhatja meg azt az összeget, amelyet az önkormányzat az adott munka elvégzésére saját eszközeiből ráfordít.

(3) A 63. § (1) és (2) bekezdésében megjelölt bevételből a kerületi önkormányzat számára biztosított juttatást a (2) bekezdés alkalmazása során az önkormányzat saját ráfordításának kell tekinteni.

(4) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy az állami garanciavállalás és a kamattámogatás feltételeit jogszabályban határozza meg.

ÖTÖDIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

VIII. Fejezet

Átmeneti rendelkezések

65. § Önkormányzati lakásra - megállapodás alapján fennálló, illetőleg e törvény hatálybalépésekor jogszabályban biztosított - ismételten gyakorolható bérőlkiválasztási jog jogosultját a bérőlkiválasztásának joga változatlanul megilleti.

66. § (1) A törvény hatálybalépéséig létrejött tartási szerződés alapján a lakásbérleti jog akkor folytatható, ha e jog folytatásának a tartási szerződés megkötésekor hatályos jogszabályokban meghatározott feltételei fennállnak.

(2) Az (1) bekezdésben említett szerződés esetén a lakásbérleti jog folytatását a törvény hatálybalépése után a bérbeadó ismeri el.

67. § (1) Az önkormányzati lakást annak kell bérbe adni, aki a törvény hatálybalépéséig - a lakásbérleti jogviszony megszűnése után - a lakásban jóhiszemű jogcím nélküli személyként maradt vissza, és a lakás kiutalása a korábbi jogszabályok alapján részére kötelező volt.

(2) Az a jóhiszemű volt bérőlk (bérőlőárs), akinek a bérleti joga a törvény hatálybalépéséig megszűnt, a megszűnéskor hatályos jogszabályok alapján megfelelő másik lakásra tarthat igényt.

(3) Ha a bérőlk lakásbérleti joga a törvény hatálybalépéséig már megszűnt és a lakásban a bérőlk által befogadott jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználó maradt, elhelyezésére a lakásbérleti jog megszűnésekor hatályos jogszabályok alapján tarthat igényt.

(4) A törvény hatálybalépéséig keletkezett elhelyezési kötelezettséget az teljesíti, akit az e kötelezettséget meghatározó jogszabály megjelöl. Az önkormányzati lakást kiutalás helyett bérbe kell adni.

(5) A törvény hatálybalépésekor a lakást jogcím nélkül használó jóhiszemű személy e törvény szabályainak megfelelő használati díjat köteles fizetni.

68. § (1) A szociális intézményből elbocsátott személynek, ha a lakásügyi hatóság javára a lakásbérleti jogviszonyról az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés nélkül mondott le, az az önkormányzat köteles megfelelő és beköltözhető lakást bérbe adni, amelyik a lemondással érintett lakás tulajdonosává vált.

(2) Ha az intézménybe utaláskor a bérőlk a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, a másik lakás bérbeadásának feltételeit az önkormányzat rendeletben szabályozza.

69. § (1) Ha az önkormányzati lakást magánszemély létesíti, a lakást annak kell bérbe adni, akit előzetesen a lakás bérőljéül kijelöltek.

(2) Ha a kijelölt bérőlk az építési munkát a megállapított határidőre nem végezte el, a bérbeadó és a kijelölt bérőlk új határidőről vagy az elvégzett építési munka költségének megtérítéséről állapodhatnak meg.

70. § (1) Ha a törvény hatálybalépéséig a lakásbérleti jogról lemondtak és a kedvezményezett a lemondást elfogadta, a lakásbérleti jog folytatására a lemondáskor hatályos jogszabályokat kell alkalmazni.

(2) Ha a törvény hatálybalépéséig a lakás egy részéről vagy társbérleti lakrészről érvényesen lemondtak, a szerződést a lemondás érvényessé válásakor hatályos jogszabályok alapján kell módosítani és a lakás-használatbavételi díjat megfizetni. A lakás-használatbavételi díjjal kapcsolatban a bérbeadó jár el.

(3) Ha a törvény hatálybalépéséig a lakásbérleti jogról a lakással rendelkező szerv, az ingatlanközvetítő szerv vagy a bérbeadó javára érvényesen lemondtak, a bérlő által igényelhető pénzbeli térítésre a lemondás érvényessé válásakor hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.

(4) Az ingatlanközvetítő szerv által a lemondás folytán a törvény hatálybalépéséig megszerzett önkormányzati lakás bérbeadásáról a tulajdonos önkormányzat rendelkezik.

(5) Állami lakás esetén a lakással rendelkező szerv a javára szóló lemondást a törvény hatálybalépése után nem fogadhatja el.

71. § (1) A bérlő a lakás- és helyiségbérleti szerződés felmondással történő megszűnése esetén igényt tarthat a befizetett lakásépítési hozzájárulásra, használatbavételi díjra, illetve igénybevételi díjra (a továbbiakban együtt: használatbavételi díj), kivéve, ha a bérbeadónak cserelakást (cserehelyiséget) kell felajánlania.

(2) A bérlő részére a törvény alapján kifizetett használatbavételi díjnak megfelelő összeg megtérítése attól a szervtől igényelhető, amelyet a bérlő által befizetett díj jogszabály alapján megilletett.

(3) A bérbeadó a használatbavételi díjat a felmondási határidőt követő nyolc napon belül köteles a bérlőnek megfizetni.

(4) A bérbeadó a használatbavételi díjat visszatarthatja, ha a bérlő a lakást, illetőleg a helyiséget a felmondásban meghatározott időpontban nem megfelelő állapotban adja vissza.

72. § (1) A használatbavételi díj összegéből megelőlegezett szociálpolitikai kedvezmény és a használatbavételi díj hátralékos összegének megfizetésével kapcsolatban, a törvény hatálybalépése után is azokat a jogszabályokat kell alkalmazni, amelynek alapján a kedvezményt, halasztást (részletfizetést) engedélyezték azzal, hogy a megfizetésről a bérbeadó dönt.

(2) Ha a volt tanácsi bérlakás és a bérbeadás útján hasznosított állami tulajdonú helyiség a Kincstári Vagyonkezelő Szervezet (a továbbiakban: KVSZ) kezelésébe került, az (1) bekezdésben említett díjjal kapcsolatban annak az önkormányzatnak a jegyzője jár el, amelynek kizáró feltételek hiányában, a lakás (helyiség) a tulajdonába került volna.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott esetben a használatbavételi díj azt az önkormányzatot illeti meg, amelynek jegyzője a díjjal kapcsolatos jogkört gyakorolja.

73. § Ha e törvény hatálybalépése után a szükséglakásra fennálló szerződés megszűnik, azt határozatlan időre bérbe adni nem lehet.

74. § (1) A bérlő a nyugdíjasok házában lévő lakásba - a házastársa kivételével - más személyt állandó jelleggel a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Ha a nyugdíjasok házában lévő lakásra fennálló szerződést a bérlő felmondja és a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadja, pénzbeli térítésre tarthat igényt, vagy részére legalább olyan lakást kell bérbe adni, amelyet a nyugdíjasok házába költözésekor a bérbeadónak átadott.

(3) A bérlő a garzonházban lévő önkormányzati lakásba, illetőleg a szobabérlők házában lévő önkormányzati tulajdonú lakrészbe a házastársa és kiskorú gyermeke kivételével más személyt állandó jelleggel a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat el.

75. § (1) 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.

(2) Ha a szerződés megkötésekor a lakás szolgálati, illetőleg olyan vállalati bérlakásnak minősült, amelyre a szerződést határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig kötötték:

a) annak a bérlőnek, akinek - e törvény hatálybalépését megelőzően vagy azt követően - nem neki felróható okból szűnt, illetőleg szűnik meg a szerződése, továbbá

b) a lakás bérlőjének halálakor a vele együttlakó - e törvény 32. § (3) bekezdésében említett - személy részére a lakással rendelkező szervnek - e törvény szabályainak megfelelő - cserelakást kell felajánlania.

76. § (1) Ha a felek másképp nem állapodnak meg, az e törvény hatálybalépése előtt létrejött lakás- és helyiségbérleti szerződés esetén a bérbeadónak és a bérlőnek az épület és a lakás fenntartásával összefüggő jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakáshoz tartozó területek használatára a szerződés megkötésekor hatályban volt jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzati lakásra a törvény kihirdetéséig megállapított lakbér 1994. június 30-ig nem emelhető.

(3) 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.

(4) Aki e törvény hatálybalépésekor állandó jelleggel a lakásban jogszerűen lakik, annak nem kell kérnie a 21. § (2) bekezdésében szabályozott bérbeadói hozzájárulást. A bérlő halála esetén azonban a lakásbérleti jogot e törvény szabályainak megfelelően folytathatja.

(5) E törvény a hatálybalépésekor már fennálló bérlőtársi jogviszonyt nem érinti.

77. § A törvény hatálybalépésekor önkormányzati tulajdonú helyiségre fennálló szerződés - ha a törvény eltérően nem rendelkezik - cserehelyiség biztosítása nélkül tíz évig nem mondható fel.

78. § (1) Ha a törvény hatálybalépése előtt a helyiség egészét vagy ötven százalékát meghaladó részét albérletbe, illetőleg bármilyen jogcímen használatra átengedték, a bérbeadó a szerződést 1994. március 1-jéig cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja. A felmondási idő egy évnél rövidebb nem lehet.

(2) Önkormányzati helyiség esetén nem érvényes a felmondás, ha a bérlő a felmondási határidő lejártáig az albérllővel (használóval) megállapodik a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésében, vagy bérlőtársi szerződés megkötésében, illetőleg bérleti jogát az albérllőre átruházza.

(3) Ha a bérlő az albérllővel (használóval) a (2) bekezdés szerint a bérleti jog átruházásában vagy bérlőtársi szerződés megkötésében állapodott meg, a bérbeadó ahhoz köteles hozzájárulni.

(4) Az (1) bekezdésben foglalt szabályokat nem lehet alkalmazni, ha a kiskereskedelmi, vendéglátó, illetőleg fogyasztási szolgáltató tevékenységet folytató bérlő (vállalkozó) az üzletének üzemeltetésére a polgári jog szabályai szerint szerződést kötött.

(5) A vételi jog csak akkor gyakorolható, ha a bérleti jogot a (2) bekezdés alapján rendezték.

IX. Fejezet

Az önkormányzatokra vonatkozó sajátos rendelkezések

79. § (1) Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

(2) A községi önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat.

80. § (1) Az önkormányzat rendelete lehetővé teheti, hogy az önkormányzat vállalata és költségvetési szerve önállóan határozza meg a feladataik ellátásához biztosított helyiség, valamint - a törvény hatálybalépésekor - vállalati, szolgálati és átmeneti lakás bérbeadásának feltételeit. Ennek során az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni, s a bérbeadó a lakásbérleti jog folytatására vonatkozó jogosultságot kizárhatja.

(2) Ha az önkormányzat a vállalata és költségvetési szerve számára a bérbeadás feltételeinek önálló meghatározását nem teszi lehetővé, az (1) bekezdésben említett lakást és helyiséget az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályok szerint kell bérbe adni. Ezekre az önkormányzat rendelete - a törvény keretei között - külön szabályokat állapíthat meg.

(3) E törvény rendelkezései nem érintik az önkormányzati törzsvagyongra vonatkozó szabályokat.

81. § (1) Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Ötv.) alapján a KVSZ, illetőleg ennek jogutódja kezelésében lévő lakások és e törvény hatálybalépésekor bérbeadás útján hasznosított helyiségek bérletére az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(2) Az (1) bekezdésben említett lakások és helyiségek bérletére 1994. január 1-jétől annak az önkormányzatnak a rendeletét kell alkalmazni, amelynek a lakás és helyiség, kizáró rendelkezés hiányában, a tulajdonába került volna.

(3) Ha az önkormányzat rendeletet nem alkot, a KVSZ-nek a bérbeadói jogainak gyakorlása során a (2) bekezdésben említett önkormányzat véleményét előzetesen ki kell kérnie.

82. § (1) A menedékjogot élvező személyek részére biztosított önkormányzati tulajdonban lévő és e törvény hatálybalépésekor jogszabály szerint a Népjóléti Minisztérium vagy egyetértésével más szerv rendelkezése alatt álló lakást - bármely szervvel kötött megállapodás alapján - használó személy részére, kérelmére határozatlan időre bérbe kell adni.

(2) A szerződés megkötésével a Népjóléti Minisztérium rendelkezési joga megszűnik.

83. § (1) 1993. december 31-ig a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság rendelkezésére. Ugyanez a tilalom vonatkozik a törvény hatálybalépése után a vételi joggal érintett önkormányzati lakásra és helyiségre.

(2) Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakások és az e törvény hatálybalépésekor bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető.

84. § (1) Az önkormányzat képviselő-testülete dönt a korábban jóváhagyott lakaskiutalási névjegyzéken szereplő igények felülvizsgálatáról és a lakásigények kielégítésének módjáról. Felülvizsgálja a lakásigényléseket és rendelkezik az igénylési letétekről és kamatairól.

(2) Önkormányzati rendelet határozza meg - az önkormányzati lakások bérletével, illetőleg elidegenítésével kapcsolatban - az érintett állampolgároknak a személyes adataira vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettségét.

(3) A lakáskiutalási névjegyzékben szereplő személyes adatok a névjegyzék felülvizsgálatáig kezelhetők, illetőleg az abban szereplő adatok az önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint a lakásigények elbírálásához felhasználhatók.

(4) A (2) bekezdésben említett önkormányzati rendelet, illetőleg a 87. § (4) bekezdése alapján kezelt adatok statisztikai célra felhasználhatók, illetőleg ebből személyazonosító adat nélkül statisztikai adatszolgáltatás teljesíthető.

85. § (1) A lakás fekvése szerint illetékes önkormányzat köteles 1996. december 31-ig a kényszerbérlet részére önkormányzati cserelakás bérbeadását felajánlani.

(2) Ha az önkormányzat a lakás bérbeadását a kényszerbérletnek felajánlotta, a bérbeadó a bérleti szerződést a következő hónap utolsó napjára felmondhatja.

A fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatokra vonatkozó sajátos rendelkezések

86. § (1) A fővárosi közgyűlés - a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatokról szóló 1991. évi XXIV. törvény 10. § (3) bekezdés *p*) pontja alapján - rendeletben határozza meg a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakások

a) bérbeadása során érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételeket;

b) cseréje esetén a hozzájárulás, illetőleg a megtagadás feltételeit.

(2) A kerületi önkormányzat e törvény és a fővárosi közgyűlés (1) bekezdésen alapuló rendeletének keretei között alkot önkormányzati rendeletet.

Állami szervekre vonatkozó sajátos rendelkezések

87. § (1) A fegyveres erők, a rendőrség, az állami tűzoltóság, a polgári védelem, a nemzetbiztonsági szolgálatok, a vám- és pénzügyőrség, a büntetés-végrehajtás szervei, és a központi költségvetési szerv rendelkezése alatt álló - e szervekkel szolgálati, köztisztviselői, közalkalmazotti és egyéb munkaviszonyban, valamint más címen foglalkoztatási jogviszonyban lévők elhelyezéséhez szükséges - lakásokra (ideértve az e szerveket megillető bérletkijelölési és bérletkiválasztási jog gyakorlását is) a tevékenység szerint illetékes miniszter (a továbbiakban: miniszter) - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg:

a) a bérlet körét és a bérbeadás feltételeit;

b) a bérletviszony létesítésének feltételeit;

c) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit;

d) a bérlet által befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit;

e) a tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételeit;

f) a lakáscseréhez történő hozzájárulás, illetőleg az egyetértés feltételeit;

g) a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére történő kötelezettségvállalás feltételeit;

h) a bérlet halála esetén az önkormányzati lakás bérleti joga folytatására jogosultak körét és feltételeit, továbbá az állami lakás bérleti joga folytatására jogosultak körét és feltételeit;

i) az albérletbe adáshoz való hozzájárulás feltételeit;

j) az állami lakás bérének mértékét, illetőleg a lakbér megállapításának feltételeit;

k) az állami lakás (helyiség) elidegenítésének szabályait;

l) a lakás elidegenítéséhez való hozzájárulás feltételeit.

(2) Az (1) bekezdés *a*), *f*), *g*) és *l*) pontjában foglaltakat a még fennálló bérletkiválasztási jog esetén megfelelően alkalmazni kell.

(3) A Kormány az (1) bekezdésben említett rendelet megalkotása alól felmentést adhat. Ebben az esetben 1994. január 1-jétől az (1) bekezdésben megjelölt lakások bérletére, a bérbeadó jogaira és kötelezettségeire, valamint e lakások elidegenítésére a törvény szabályait kell megfelelően alkalmazni.

(4) Az (1) bekezdésben megjelölt szervek az érintett állampolgárok természetes személyazonosító és egyéb személyes adatait a lakásbérlet megszűnésétől számított öt évig – a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. törvényben foglalt szabályok szerint – kezelhetik.

A közös tulajdonra vonatkozó szabályok

88. § Az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérletére, illetőleg elidegenítésére az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni. Az állam és más személy közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérbeadására, illetőleg elidegenítésére az állami lakásra és helyiségre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni.

Vegyes rendelkezések

89. § (1) Ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkeresésétől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni. A határidő indokolt esetben egy alkalommal további harminc nappal meghosszabbítható, erről a bérlőt írásban értesíteni kell.

(2) Ha a bérbeadó harminc – vagy az (1) bekezdés szerint meghosszabbított további harminc – napon belül nem válaszol, azt a hozzájárulás megadásának kell tekinteni.

(3) Ha törvény másként nem rendelkezik, az e törvényben biztosított vételi és elővásárlási jog alapján lakás- és helyiségtulajdon érvényesen akkor szerezhető, ha jogszabályokban előírt engedélyt (hozzájárulást) a hatáskörrel rendelkező szerv megadta. Ezt a szükséges engedély (hozzájárulás) megjelölésével a szerződésben rögzíteni kell.

(4) E törvény alapján helyiségre biztosított vételi, illetőleg elővásárlási jogát nem gyakorolhatja az, akinek a vásárlás időpontjában adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van.

90. § (1) Az önkormányzatot a 85. § (1) és (2) bekezdésben meghatározott feladatának ellátásához költségvetési támogatás illeti meg.

(2) A támogatás mértéke:

a) ha az önkormányzat a bérlőnek a tulajdonában lévő lakást ad bérbe, az e lakásra 1992-ben megállapítható lakás-használatbavételi díjnak legfeljebb a tízszerese,

b) ha az önkormányzat más módon gondoskodik az elhelyezésről, az önkormányzati ráfordítás összegének a fele, de ez nem haladhatja meg a bérlő által lakott lakásra 1992-ben megállapítható lakás-használatbavételi díj tízszeresét.

(3) A (2) bekezdésben említett támogatás az önkormányzatot akkor is megilleti, ha a bérbeadó és a bérlő a kényszerbérletet közös megegyezéssel szünteti meg, és az önkormányzat a bérlőnek lakás biztosítása helyett pénzbeli térítést fizet.

(4) Az egy naptári évben teljesített elhelyezési feladatok után járó támogatást az önkormányzat a következő év január hónapjában igényelheti a Pénzügyminisztériumtól.

Végrehajtási eljárás

91. § (1) E törvény hatálybalépését követően a lakás és helyiség kiürítésével, átadásával, használatával kapcsolatos, illetőleg a felmondás érvényességét megállapító határozatok végrehajtásának elrendelése és foganatosítása bírósági végrehajtásra tartozik.

(2) A törvény hatálybalépése előtt hozott, végrehajtást elrendelő határozat végrehajtásának foganatosítására az (1) bekezdésben foglalt szabályokat kell alkalmazni.

(3) A (2) bekezdésben említett határozatban szereplő személyes adatok a végrehajtási eljárás befejezéséig kezelhetők.

Hatálybalépés

92. § (1) E törvény 1994. január 1-jén lép hatályba.

(2) A törvénynek az önkormányzati és a miniszteri rendelet megalkotására, az önkormányzati lakás lakbéremelésének tilalmára, valamint az önkormányzati lakás és helyiség tulajdonjoga gazdasági társaság rendelkezésére bocsátásának tilalmára vonatkozó rendelkezése a törvény kihirdetése napján lép hatályba.

(3) Az *1. számú mellékletben* megjelölt jogszabályok e törvény hatálybalépésével egyidejűleg hatályukat veszítik.

(4) Az e törvény alkalmazásához szükséges értelmező rendelkezéseket a *2. számú melléklet* tartalmazza.

93. § (1) E törvény felhatalmazása alapján az önkormányzat képviselő-testülete úgy köteles rendeletét megalkotni, hogy az 1994. január 1-jén hatályba lépjen.

(2) A miniszter a 87. § (1) bekezdésében megjelölt lakásokra úgy köteles rendeletét megalkotni, hogy az 1994. január 1-jén hatályba lépjen.

94. § (1) E törvényben meghatározott kivételekkel, a törvény hatálybalépéséig indult bírósági, valamint a lakásügyi és elhelyező hatósági elsőfokú eljárásban és az ennek során hozott határozat ellen benyújtott jogorvoslati (felülvizsgálati) kérelem elbírálására, továbbá új eljárás elrendelése esetén a törvény hatálybalépése után is az elsőfokú eljárás megindításakor hatályos jogszabályokat kell alkalmazni.

(2) Az (1) bekezdés nem alkalmazható, ha az eljárás lakás, helyiség igénybevételeivel, vagy olyan eljárással kapcsolatos, amelyben a bérelő felhívható, hogy költözzék a tulajdonában álló lakásba, vagy azt idegenítse el, illetőleg lakásbérleti jogviszonyáról mondjon le.

(3) Ha a törvény hatálybalépése előtt jogszabály előírta, hogy a jognyilatkozat érvényességéhez vagy jog szerzéséhez a lakásügyi (elhelyező) hatóság jóváhagyó, engedélyező, hozzájáruló, elfogadó, elismerő határozatára van szükség, s az erre irányuló kérelmet a törvény hatálybalépéséig nem terjesztették elő, ezt követően eljárás nem indítható.

(4) Ha a törvény hatálybalépése előtt jogszabály a lakással (helyiséggel) rendelkező szerv, az eltartó, a bérletárs, a bérletkiválasztási jog jogosultja vagy a bérbeadó a (3) bekezdésben említett jognyilatkozatának beszerzését írta elő, s azt a törvény hatálybalépéséig nem kérték, azt követően a jognyilatkozatot e törvény alapján lehet megadni.

(5) Ha a lakás kiutalásáról szóló határozat a törvény hatálybalépéséig jogerőssé és végrehajthatóvá vált, a szerződést - a határozatban megjelölt bérlettel - a kiutalásnak megfelelő tartalommal kell megkötöni. A kiutaló határozatban nem érintett kérdésekben a szerződés tartalmára a törvény rendelkezései az irányadók.

(6) Az (5) bekezdést kell megfelelően alkalmazni annak a lakás és helyiségbérleti szerződésnek a megkötésére, amely az (1) bekezdésben említett eljárásban hozott határozaton, illetőleg a (4) bekezdésben említett jognyilatkozaton alapul.

(7) Ha a lakás- vagy helyiségbérleti jogviszony kisajátítási határozat, továbbá lakás közületi elhelyezés céljára történő igénybevétele folytán vagy az építésügyi hatóság épület lebontását, átalakítását elrendelő, illetőleg engedélyező határozata alapján szűnik meg, a törvény hatálybalépésekor folyamatban lévő elsőfokú és jogorvoslati eljárásban az elsőfokú közigazgatási hatósági eljárás megindításakor hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy a lakást és a helyiséget kiutalás helyett bérbe kell adni.

(8) A jogcím nélküli rosszhiszemű lakáshasználónak a lakás elhagyására vonatkozó kötelezettsége elmulasztása miatt, illetőleg a jogcím nélküli helyiséghasználat, valamint a helyiség és terület rendeltetésellenes használata miatt indult bírsággal kapcsolatos adóhatósági eljárást meg kell szüntetni, a jogerős és végrehajtható bírságot be kell hajtani.

(9) Határozatban előírt építési munka elvégzésének és a helyiség (lakás) pótlási kötelezettség elmulasztása esetén a törvény hatálybalépése után is megtehető a korábbi jogszabályban ilyen esetben meghatározott elhelyező hatósági intézkedések.

(10) A jegyző (főjegyző) a törvényben meghatározott esetekben gyakorol lakásügyi és elhelyező hatósági hatáskört. A főjegyző ilyen hatósági jogkört a törvény keretei között azokban az ügyekben gyakorol, amelyekben a törvény hatálybalépéséig is elsőfokú hatóságként járt el.

Módosuló jogszabályok

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

„(1) A lakásbérleti jogviszonyt 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 másként nem rendelkezik – megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére is.

(4) Jogszabály – a (2) bekezdésben említett törvény keretei 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 megkötni.”

(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 200. § (2) 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 XXXII. 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 1993. évi LXXVIII. törvény 26. §-át, továbbá a 43. § (1) bekezdését kell megfelelően alkalmazni.”

(6) A bírósági végrehajtásról szóló 1979. évi 18. 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.”

(7) A földről szóló 1987. évi I. törvény a következő 18/A. §-sal egészül ki:

„18/A. § (1) Állami szerv kezelésében lévő ingatlan kezelői joga visszavonásának akkor van helye, ha az érintett állami szervek a kezelői jog átruházásában nem tudtak megállapodni és felettük az alapítói jogokat nem azonos szerv gyakorolja.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a kezelői jog visszavonására és az új kezelő kijelölésére vonatkozó eljárást az ingatlan fekvése szerint illetékes köztársasági megbízott folytatja le.

(3) A kezelői jog visszavonásáért járó kártalanítás összegét a kisajátítási kártalanításra vonatkozó szabályok alkalmazásával kell megállapítani.

(4) A köztársasági megbízott határozata ellen államigazgatási úton jogorvoslatnak helye nincs. A határozat felülvizsgálatát - jogszabálysértésre hivatkozással - a határozat közlésétől számított harminc napon belül a bíróságtól lehet kérni."

(8) A kisajátításról szóló, többször módosított 1976. évi 24. tvr. 15. §-ának (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A kisajátított épületben lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség használója részére a kisajátítást kérő köteles megfelelő cserelakást (cserehelyiséget) biztosítani. A cserelakás megfelelőségének megállapításánál a lakások és helyiségek bérletéről szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. A cserehelyiség akkor megfelelő, ha a tevékenység hasonló körülmények között történő folytatására alkalmas."

(9) A kisajátításról szóló, többször módosított 1976. évi 24. tvr. 15. §-át követően a következő új 15/A. és 15/B. §-sal egészül ki:

„15/A. § Ha az ingatlant önkormányzati célra sajátítják ki, a használó részére - a kisajátítást kérővel való megegyezése hiányában - cserelakásként önkormányzati bérakást kell adni.

15/B. § (1) A kisajátításra kerülő épületben lévő lakás használója részére nem kell cserelakást adni, ha

a) a használó a cserelakásra vonatkozó igényéről - legkésőbb a kisajátítási tárgyaláson - lemond;

b) a használó tulajdonában ugyanabban a városban (községben) beköltözhető és megfelelő lakás van;

c) a jogcím nélküli használó - törvény rendelkezése alapján - másik lakásra nem tarthat igényt.

(2) A kisajátításra kerülő épületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használója részére nem kell cserehelyiséget adni, ha a használó

a) a cserehelyiségre vonatkozó igényéről - legkésőbb a kisajátítási tárgyaláson - lemond;

b) a helyiségben gyakorolt tevékenységét tovább nem folytatja;

c) tulajdonában (kezelésében, használatában) olyan más, nem lakás céljára szolgáló helyiség van, amely megfelelő a tevékenység folytatására.

(3) Ha a kisajátított épületben lévő lakást, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiséget nem a tulajdonos használja és az (1) bekezdés a)-b) pontjai alapján cserelakást, vagy a (2) bekezdés a)-c) pontjai alapján cserehelyiséget nem kell adni, a használó részére pénzbeli kártalanítás jár.

(4) A pénzbeli kártalanítás összegében a felek megállapodása az irányadó. Megállapodás hiányában a kisajátított épületben lévő lakásra megállapítható pénzbeli kártalanítás összege legalább az önkormányzat rendelete alapján - a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetében - az önkormányzati lakásra meghatározott pénzbeli térítés mértékének megfelelő összeg."

(10) A házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény 31/C. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„31/C. § (2) A lakáshasználati jog ellenértéke - közös tulajdonban vagy valamelyik házastárs tulajdonában álló lakás esetén - a lakás beköltözhető és lakott forgalmi értékének különbözete. Bérakás esetén a lakáshasználati jog ellenértéke legalább a hasonló önkormányzati bérakásra - a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetére - az önkormányzat rendeletében meghatározott pénzbeli térítés mértékének megfelelő összeg, függetlenül attól, hogy a távozó házastárs milyen lakásba költözik."

1. számú melléklet az 1993. évi LXXVIII. törvényhez

Hatályon kívül helyezett jogszabályok

1993. december hó 31. napján hatályát veszti:

I.

a) a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 435-451. §-ai, valamint a 685. § b) pontjából a „továbbá - a 444. § (2) bekezdésének alkalmazásában - az élettárs” szövegrész;

b) az árak megállapításáról szóló 1992. évi V. törvénnyel módosított 1990. évi LXXXVII. törvény mellékletének B) szolgáltatások cím alatti táblázatában a települési önkormányzatok lakbérre vonatkozó hatósági ármegállapító jogköre;

c) a bírósági végrehajtásról szóló 1979. évi 18. tvr. 93/A. és 99. §-a;

d) az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. § (4) bekezdéséből a „a kerület”, valamint „lakás és” szövegrész;

e) a földről szóló 1987. évi I. törvény 18. § (3) bekezdésének második mondata, valamint (4) bekezdése;

II.

f) a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet és az azt módosító 1/1974. (I. 9.) MT rendelet, a 26/1976. (VII. 23.) MT rendelet, a 12/1978. (III. 1.) MT rendelet, az 50/1980. (XII. 10.) MT rendelet, a 43/1982. (X. 7.) MT rendelet, az 52/1984. (XI. 28.) MT rendelet, az 58/1985. (XII. 27.) MT rendelet, a 38/1989. (IV. 30.) MT rendelet, valamint a 11/1990. (I. 31.) MT rendelet;

g) a lakásépítési hozzájárulásról és a lakás-használatbavételi díjról, továbbá a kedvezményekről szóló 2/1971. (II. 8.) Korm. rendelet és az azt módosító 2/1974. (I. 9.) MT rendelet, a 25/1976. (VII. 23.) MT rendelet, az 51/1980. (XII. 10.) MT rendelet, a 44/1982. (X. 7.) MT rendelet, az 53/1984. (XI. 28.) MT rendelet, valamint az 59/1985. (XII. 27.) MT rendelet;

h) a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 1/1972. (I. 19.) Korm. rendelet és az azt módosító 35/1985. (VII. 1.) MT rendelet, a 12/1990. (I. 31.) MT rendelet, valamint a 38/1992. (II. 28.) Korm. rendelet;

i) a kisajátításról szóló 1976. évi 24. tvr. végrehajtásáról szóló 33/1976. (IX. 5.) MT rendelet 19-24. §-a, valamint 53. §-ának (3) és (4) bekezdése;

j) a lakbérekről, továbbá az albérleti és ágybérleti díjakról szóló 45/1982. (X. 7.) MT rendelet, és az azt módosító 54/1984. (XI. 28.) MT rendelet, a 93/1988. (XII. 22.) MT rendelet, a 8/1989. (I. 24.) MT rendelet, valamint a 13/1990. (I. 31.) MT rendelet;

k) a nem lakás céljára szolgáló helyiségek béréről szóló 34/1985. (VII. 1.) MT rendelet és az azt módosító 89/1987. (XII. 30.) MT rendelet, valamint a 15/1990. (I. 31.) MT rendelet;

l) a tartási szerződéssel kapcsolatos hatósági feladatokról szóló 45/1990. (III. 13.) MT rendelet;

m) a lakásgazdálkodási rendszer reformja és az 1990. évi intézkedésekről szóló 39/1989. (II. 27.) OGY határozat;

n) a lakásgazdálkodási rendszer reformjáról, s az 1990. évi intézkedésekről szóló 39/1989. (XII. 27.) OGY határozat végrehajtására kiadott 1064/1990. (IV. 5.) MT határozat;

III.

o) a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet végrehajtására kiadott 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet és az azt módosító 2/1973. (I. 26.) ÉVM rendelet, az 1/1974. (I. 9.) ÉVM rendelet, a 18/1976. (VII. 23.) ÉVM rendelet, a 24/1980. (XII. 10.) ÉVM rendelet, a 30/1981. (XII. 27.) ÉVM rendelet, a 17/1982. (X. 7.) ÉVM rendelet, a 15/1984. (XI. 28.) ÉVM rendelet, a 18/1985. (XII. 27.) ÉVM rendelet, valamint a 4/1990. (II. 11.) BM rendelet;

p) a lakásépítési hozzájárulásról és a lakás-használatbavételi díjról, továbbá a kedvezményekről szóló 2/1971. (II. 8.) Korm. rendelet végrehajtására kiadott 2/1971. (II. 8.) ÉVM-PM együttes rendelet és az azt módosító 2/1974. (I. 9.) ÉVM-PM együttes rendelet, a 19/1976. (VII. 23.) ÉVM-PM együttes rendelet, a 25/1980. (XII. 10.) ÉVM-PM együttes rendelet, a 18/1982. (X. 7.) ÉVM-PM együttes rendelet, valamint a 19/1985. (XII. 27.) ÉVM-PM együttes rendelet;

r) a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 1/1972. (I. 19.) Korm. rendelet végrehajtására kiadott 2/1972. (I. 19.) ÉVM rendelet;

s) a bírósági végrehajtásról szóló 1979. évi 18. tvr. végrehajtására kiadott 14/1979. (IX. 17.) IM rendelet 61/A.-61/K. §-ok;

t) a tetőtér-beépítésről és az emeletráépítésről szóló 26/1980. (XII. 10.) ÉVM-PM együttes rendelet és az azt módosító 25/1982. (X. 7.) ÉVM-PM együttes rendelet, a 16/1987. (XII. 29.) ÉVM-PM együttes rendelet, a 3/1988. (VII. 15.) ÉVM-PM együttes rendelet, valamint a 15/1988. (XII. 31.) ÉVM-PM együttes rendelet;

u) a lakbérekről, továbbá az albérleti és ágybérleti díjakról szóló 45/1982. (X. 7.) MT rendelet végrehajtására kiadott 19/1982. (X. 7.) ÉVM rendelet és az azt módosító 5/1990. (II. 1.) BM rendelet;

v) a nem lakás céljára szolgáló helyiségek béréről szóló 34/1985. (VII. 1.) MT rendelet végrehajtására kiadott 12/1985. (VII. 1.) ÉVM rendelet és az azt módosító 6/1990. (II. 1.) BM rendelet;

IV.

z) az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló 32/1969. (IX. 30.) Korm. rendelet és az azt módosító 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet, a 32/1971. (X. 5.) Korm. rendelet, a 29/1972. (X. 4.) Korm. rendelet, az 53/1977. (XII. 31.) MT rendelet, az 50/1980. (XII. 10.) MT rendelet, az 52/1982. (X. 7.) MT rendelet, az 51/1984. (XI. 28.) MT rendelet, a 60/1985. (XII. 27.) MT rendelet, a 75/1987. (II. 10.) MT rendelet, a 90/1988. (XII. 22.) MT rendelet, valamint a 103/1991. (VII. 31.) Korm. rendelet, továbbá a végrehajtására kiadott 16/1969. (IX. 30.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet és az azt módosító 21/1972. (XII. 6.) ÉVM rendelet, az 1/1978. (I. 14.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet, a 24/1982. (X. 7.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet, a 14/1984. (XI. 28.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet, a 20/1985. (XII. 27.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet, a 17/1987. (XII. 30.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet, és a 14/1988. (XII. 27.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet.

2. számú melléklet az 1993. évi LXXVIII. törvényhez

Értelmező rendelkezések

E törvény alkalmazásában:

1. *Lakás* az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

a) helyiségei;

b) közművesítetttsége;

c) melegvíz-ellátása; és

d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

2. *Összkomfortos* az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és WC-vel;
 - b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvízelvezetéssel);
 - c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel) és
 - d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel)
- rendelkezik.

3. *Komfortos* az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel, fürdőhelyiséggel és WC-vel;
 - b) közművesítettséggel;
 - c) melegvíz-ellátással és
 - d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel)
- rendelkezik.

4. *Félkomfortos* az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, továbbá fürdőhelyiséggel, WC-vel;
 - b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással) és
 - c) egyedi fűtési móddal
- rendelkezik.

5. *Komfort nélküli* az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, WC használatával és
- b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
- c) a vízvétel lehetősége biztosított.

6. *Szükség lakás* az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

- a) alapterülete hat négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább tizenkét centiméter vastag téglafal, vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
- d) fűthető; és
- e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. *A lakás helyiségei* általában

- a) a lakóhelyiségek: lakószoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér;
- b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;
- c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;

d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);

e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).

8. *Lakószoba* az a helyiség, amelynek

- a) alapterülete a 6 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 25 cm vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;
- d) melegpadlója van; továbbá
- e) fűthető; végül

f) legalább egy kétméteres – ajtó és ablak nélküli – falfelülettel rendelkezik.

9. *Félszoba* az olyan lakószoba, amelynek alapterülete a 12 négyzetmétert nem haladja meg.

10. Két- vagy többlakásos házingatlanban

a) a közös használatra szolgáló helyiségek általában: a mosókonyha, a szárítóhelyiség, a közös fürdőszoba, a közös mosdó, a közös WC, a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség, a közös pince- és padlástér (a pince- és padlásrekeszek kivételével) az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben;

b) a közös használatra szolgáló területek általában: a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, a függőfolyosó az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben, továbbá az épülethez tartozó udvarnak, kertnek az egy építési telek nagyságát meg nem haladó része.

11. A lakáshoz tartozó helyiségek általában: a tüzelőtároló (fáskamra, pincerekesz), padlásrekesz.

12. Nem lakás céljára szolgáló helyiség az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

13. Jogcím nélküli lakáshasználó az, aki a lakását a bérbeadó hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

14. Műemléképületben lévő lakás: a műemlékben, a műemlék jellegű épületben és a városképi szempontból műemlékké nyilvánított épületben lévő lakás.

15. A lakásberendezések általában a következők:

- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b) a fűtőberendezés (egyes kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
- c) melegvízellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e) a szellőztetőberendezés (páraelszívó stb.);
- f) a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.);
- g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;
- h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;
- i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljzatok.

16. Az épület központi berendezései általában a következők:

- a) a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is;
- b) a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is;
- c) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is;
- d) a több lakást szolgáló szellőztetőberendezés;
- e) a központi antenna az erősítőberendezéssel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljzat is;
- f) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal;
- g) a személy- és teherfelvonó;
- h) a háziszemét gyűjtésére szolgáló berendezés;
- i) a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;
- j) a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

17. A külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelvezetés) biztosítása;
- b) a felvonó használatának biztosítása;
- c) a kapunyitás;
- d) a központifűtés és melegvíz-ellátás;

-
- e)* a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető;
- f)* a rádió- és televízióadók vételének biztosítása.
-

TARTALOMJEGYZÉK

1993. évi LXXVIII. törvény	1
a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról	1
ELSŐ RÉSZ	1
A TÖRVÉNY HATÁLYA	1
A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI	1
I. Fejezet	1
A lakásbérlet létrejötte	1
II. Fejezet	2
A felek jogai és kötelezettségei	2
III. Fejezet	5
A lakásbérlet megszűnése	5
IV. Fejezet	8
A lakásbérleti jog folytatása	8
V. Fejezet	9
Az albérlet	9
VI. Fejezet	9
A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja	9
MÁSODIK RÉSZ	9
A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI	10
HARMADIK RÉSZ	11
AZ ÖNKORMÁNYZATI, VALAMINT AZ ÁLLAMI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE	11
NEGYEDIK RÉSZ	14
VII. Fejezet	15
Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása	15
ÖTÖDIK RÉSZ	16
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	16
VIII. Fejezet	16
Átmeneti rendelkezések	16
IX. Fejezet	18
Az önkormányzatokra vonatkozó sajátos rendelkezések	18
A fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatokra vonatkozó sajátos rendelkezések	20
Állami szervekre vonatkozó sajátos rendelkezések	20
A közös tulajdonra vonatkozó szabályok	21
Vegyes rendelkezések	21
Végrehajtási eljárás	21
Hatálybalépés	22
Módosuló jogszabályok	23
1. számú melléklet az 1993. évi LXXVIII. törvényhez	24

Hatályon kívül helyezett jogszabályok	24
2. számú melléklet az 1993. évi LXXVIII. törvényhez	26
Értelmező rendelkezések	26