

Budapest Főváros Közgyűlésének
...../1993. () sz.
önkormányzati rendelete
a fővárosi kerületi önkormányzatok
tulajdonában lévő lakások cseréjének szabályozásáról

A Fővárosi Közgyűlés A fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatokról szóló 1991.: XXIV. tv. **10. (3) bek. p/ pontjában** lévő felhatalmazás alapján A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.: LXXVIII. tv. (továbbiakban Lakástörvény) **86. (1) bekezdés b/ pontja** keretei között az alábbi rendeletet alkotja.

A rendelet hatálya

1.

A rendelet hatálya a fővárosi kerületi önkormányzatok (továbbiakban önkormányzat) tulajdonában lévő lakásokra (továbbiakban önkormányzati lakás) terjed ki.

A lakáscseréhez való hozzájárulás feltételei

2.

Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás(ok)ra cserélhető.

3.

(1) A lakáscsere-szerződést írásban kell megkötni.

(2) A lakáscsere-szerződéshez csatolni kell:

a/ az 1993. december 31. előtti lakáskiutalásoknál a kiutaló határozatot,

b/ a bérleti szerződést,

c/ az adás-vételi szerződést, és a tulajdoni lapot ha a lakáscsere-szerződéssel együtt tulajdonosváltás is van,

d/ igazolást arról, hogy a bérlőnek van-e lakáshasználatbavételi (lhd), bérleti és közüzemi díj tartozása,

e/ orvosi igazolást arról, hogy a társbérleti lakrészbe költözők között nincs tartósan fertőző beteg.

(3) A lakáscsere-szerződésben név szerint fel kell sorolni a bérlővel együtt lakó valamennyi személyt, ezek lakáshasználati jogcímét (pl. családtag, albérlő), továbbá külön-külön fel kell tüntetni azt, hogy a lakáscsere folytán közülük - megállapodásuk szerint - ki költözik a bérlővel együtt a cserélt lakásba, vagy máshova, illetőleg a csere után kik, és milyen lakáshasználati jogcímen maradhatnak vissza a lakásban.

(4) A lakáscsere-szerződést mindazoknak a személyeknek alá kell írniuk, akik a cserét megelőzően bérlők voltak, valamint a csere folytán bérlővé válnak.

(5) Ha a bérlő a lakását két, vagy több lakásra cseréli el, a lakáscsere-szerződésben fel kell tüntetni, hogy melyik lakásnak ki lesz a bérlője.

(6) Bérletársi jogviszony esetében a bérletárs a bérletársi jogát is elcserélheti.

(7) A csere folytán nem válhat bérletvé, bérletárssá az, aki a cserét megelőzően nem volt bérlet, illetőleg bérletárs, tulajdonos vagy hasznélvező.

Ez a rendelkezés a bérlet házastársára, gyermekére (örökbefogadott, mostoha-, nevelt gyermekére), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokájára, valamint szülőjére (örökbefogadó, mostoha és nevelőszülőjére) nem vonatkozik.

(8) A lakáscsere-szerződésnek tartalmaznia kell a

a/ a lakás tulajdonosa és hasznélvezője,

b/ tartási szerződés esetén az eltartó,

c/ bérletársi jogviszonynál a bérletárs,

d/ bérletkiválasztási, vagy bérletkijelölési jog esetén a jogosult

írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát.

A lakáscseréhez való hozzájárulás megtagadásának feltételei

4.

(1) A lakáscseréhez való hozzájárulást a bérbeadónak meg kell tagadnia, ha:

a/ a lakás **bérleti joga** jogvita alatt áll. Az eljárás jogerős befejezéséig az **nem cserélhető**.

b/ a lakáscseréhez e rendelet 3. (8) bekezdésében lévő jogosultak nem járultak hozzá,

c/ társbérleti lakrész cseréje esetén a lakásrészbe tartosan fertőző beteg személy kerülne,

d/ a csere folytán - e rendeletben meghatározott kivételekkel - bérletvé, bérletárssá válna az, aki a cserét megelőzően nem volt bérlet, bérletárs, tulajdonos vagy hasznélvező.

(2) A lakáscseréhez való hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha:

a/ a bérlet határozott időre szóló, vagy feltétel bekövetkeztéig terjedő bérleti szerződéssel rendelkezik.

b/ társbérleti lakrész cseréje esetén a lakásrészbe beköltöző személyek száma a visszamaradó társbérlet lakáshelyzetére méltánytalan terhet jelentene.

c/ a bérletnek lhd tartozása, lakbértartozása, vagy közüzemi díj hátraléka van és felszólításra azt még nem fizette ki.

d/ ha a cserélő felek a jogszabályban előírt határidőn belül nem csatolják a 3. -beli iratokat.

e/ a cserélő fél az új bérleti szerződésnek a megszűnő bérleti szerződéshez képest terheesebb feltételeit nem vállalja

kivéve:

- ha a Lakástörvény 29. -ban lévő okok felmerültek,

vagy

- a cserélő fél a Fővárosi Közgyűlés/1993. sz. rendelete alapján szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyait tekintve önkormányzati lakás bérbevételére jogosult.

(3) A bérbeadó e rendelet 4. (1)-(2) bekezdésében nem szabályozott esetekben a lakáscseréhez való hozzájárulást nem tagadhatja meg.

(4) Ha a bérbeadó a lakáscseréhez hozzájárult, akkor az új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terhesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul.

5.

(1) A lakáscsere-szerződést a hozzájárulás megadása céljából:

- a/ a lakás bérbeadójához kell benyújtani,
- b/ ha több bérbeadó érdekelt a cserében, akkor a csereszerződés bármelyikhez benyújtható.

(2) A bérbeadó a 3. szerinti lakáscsere-szerződés benyújtását követő legkésőbb

A alternatíva: 15 napon belül,

B alternatíva: a kerületi önkormányzat rendeletében előírt határidőn belül

dönt a hozzájárulás megadásáról.

(3) Ha a bérbeadó a csereszerződés hozzá történő benyújtását követő 30 napon belül - határidő meghosszabbítás esetén további 30 napon belül - nem dönt, azt a csereszerződéshez történő hozzájárulás megadásának kell tekinteni.

«»A bérbeadó a csereszerződést e határidő lejártát követő

A alternatíva: 8 napon belül

B alternatíva: a kerületi önkormányzat rendeletében előírt határidőn belül

jóváhagyási záradékkal látja el.

(4) A bérbeadó a lakáscseréhez hozzájáruló, vagy elutasító nyilatkozatát a lakáscsere-szerződésre indokolással együtt rávezeti.

(5) Ha a bérlő az önkormányzati lakást nem önkormányzati lakásra kívánja elcserélni a bérbeadó a hozzájárulás kérdésében csak az önkormányzati lakásról dönt.

(6) Több önkormányzati lakás cseréje esetén a bérbeadó nyilatkozatával együtt az iratokat továbbítja a következő érdekelt bérbeadóhoz és egyidejűleg döntéséről a cserélő feleket értesíti.

(7) A lakáscserét akkor lehet végrehajtani, ha ahhoz a cserével érintett bérbeadók mindegyike hozzájárult.

Jogorvoslat

6.

(1) A lakáscsere-szerződésből eredő viták eldöntése a bíróság hatáskörébe tartozik.

(2) A csere folytán bérleti jogot szerző a bérbeadó lakáscserét megtagadó nyilatkozatának kézhezvételét«» követően a bérlő a hozzájáruló nyilatkozat pótlása iránt az illetékes bíróságon keresetet terjeszthet elő.

A bérbeadó - a bíróság jogerős döntéséig - nyilatkozatához kötve marad, a lakás jogvita alatt áll.

(3) Ha a bérbeadó megállapítja, hogy valamelyik cserélő fél az elcserélt lakásra a bérleti szerződést határidőben nem kötötte meg, a cserélő felet írásbeli nyilatkozattételre felhívja.

Ha ennek során a meghallgatott cserélő fél írásban úgy nyilatkozik, hogy a lakáscserét nem kívánja végrehajtani, a bérbeadó ezt a tényt a többi cserélő fél tudomására hozza és felhívja őket, hogy 30 napon belül igazolják, hogy - megegyezés hiányában - a lakáscseréből eredő viták «»eldöntése«» céljából a bírósághoz fordultak.

(4) A bérbeadó lakáscseréhez hozzájáruló nyilatkozata - az igazolási kötelezettség elmulasztása esetén - érvényét veszti, ha pedig a felek a bíróságon érkeztetett keresetlevél másolatát benyújtják, a bérbeadó nyilatkozatához a bíróság jogerős ítéletéig kötve marad.

(5) A lakáscsere-szerződés végrehajtásának elrendelése a bíróság hatáskörébe tartozik.

Záró rendelkezések

7.

(1) E rendelet 1994. január 1-én lép hatályba.

(2) **A Lakástörvényben foglalt kivételekkel** e rendelet hatálybalépéséig indult bírósági, valamint a lakásügyi hatósági I. foku eljárásban és az ennek során hozott határozat ellen benyújtott jogorvoslati (felülvizsgálati) kérelem elbírálására, továbbá új eljárás elrendelése esetén e rendelet hatálybalépése után is az I. foku eljárás megindításakor hatályos jogszabályokat kell alkalmazni.

Dr. Tiba Zsolt
főjegyző

Dr. Demszky Gábor
főpolgármester

Indokolás

A fővárosi kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakások cseréjének szabályozásáról szóló rendelethez

Általános indokolás

A Lakástörvény 86. (1) bek. b/ pontja szerint a Fővárosi Közgyűlés rendeletben határozza meg a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakások cseréje esetén a hozzájárulás, illetőleg a megtagadás feltételeit.

A (2) bekezdés szerint a kerületi önkormányzat e törvény és a Fővárosi Közgyűlés (1) bekezdésén alapuló rendeletének keretei között alkot önkormányzati rendeletet.

A Fővárosi Törvény, a Lakástörvény a hatásköröket oly módon decentralizálta, hogy ebből csak minimális hatáskör maradt a fővárosnál, így elszakítva az egyes szabályozási részeket egymástól, rendkívül nehéz fővárosi egységes lakásrendeletet alkotni.

Megpróbáltuk mérlegelni, kalkulálni, hogy milyen irányban kezdhethetjük szabályozni a bérlakás szektorokat.

Felmerült a vételi jog törvényben szabályozott formája után, hogy van-e helye és értelme bármilyen bérlakásokra vonatkozó szabályozásnak. A jelenleg bérlakásban lakók oldaláról nézve a vételi jog durván kettévágja a bérlők társadalmát rövid és hosszú távon várhatóan sokkal rosszabb helyzetbe kerülnek a lakásukat megvásárolni nem képesek.

Ezért kérdéses volt, hogy helyzetüket további szigorításokkal lehet-e, szabad-e súlyosbitani.

A lakások értéke (csereértéke) az új szabályok miatt várhatóan jelentősen csökken (rövid távon a vételi jog miatt, bizonyos lakások értéke még növekedhet).

A kérdés úgy is feltehető, hogy rövid távon kik juthatnak lakhatáshoz az önkormányzatokon keresztül, majd a bérleti szerződés megkötése után induló vagyponhoz.

A Lakástörvény olyan tágan szabályozta a bérlakások elcserélhetőségének lehetőségét, hogy kalkulálhatóan továbbra is működni fog az ún. szürke piac a bérlakásszektorban.

Ez a meglévő bérleteknél megakadályozhatatlan, kérdéses, hogy az új bérbeadásokkor lehet-e, érdemes-e különös akadályokat kiépíteni.

Következésképpen továbbra is lényegében egy elképzelt szempontrendszer (pl. szociális szempontok) nélküli, vegyes társadalmu bérlakásszektor várható.

A rendeletben egyéb jogszabályi összefüggéseket is megpróbáltunk figyelembe venni: így elsősorban a Szociális törvény és az eddigi lakásügyi szabályozás bizonyos elemeit.

Részletes indokolás

1-2. A tervezetben a fővárosban önkormányzati lakás bérleti joga a jövőben is, mint eddig másik lakásra cserélhető.

3. (1)-(2)-(3)-(4)-(5) bek. A tervezet az írásbeliség, valamint a csatolandó iratok előírásával a jogbiztonságot, s a jogosultság igazolását kívánja elősegíteni.

Figyelemmel van arra is, hogy a csere ne adjon alapot függő jogi helyzet kialakulására a bérlővel együtt lakó személyek lakáshasználatának» »» tekintetében.

3. (6) bek. Bérlőtársi jog cseréjének a jövőben sem lenne akadálya, mivel a bérlőtárs jogai megegyeznek a bérlőével.

3. (7) bek. E rendelkezés célja, hogy a csere jogcímén ne válhasson bérlővé az, aki korábban nem volt bérlő. A kivételnél a Lakástörvény 21. (2) bekezdését vettük át, ezek a személyek azok, akiket a bérlő bérbeadói hozzájárulás nélkül is befogadhat a lakásába.

3. (8) bek. A lakáscsere-szerződéshez mindazoknak írásban hozzá kell járulni, akiknek a lakásra jogszabály, vagy szerződés alapján rendelkezési joguk van. «»

«»

4. A tervezet összegzi azokat a rendelkezéseket, amikor a lakáscseréhez szükséges hozzájárulást a bérbeadónak meg kell tagadni, még abban az esetben is, ha a cserét a Lakástörvény 29. (3)-(4) bekezdésében foglaltak miatt kéri a felek.

4. (1) bek. a/ Jogvita alatt álló lakás nem cserélhető, ha a lakással való rendelkezési jog a vitatott. A jogviták különbözőek lehetnek, de abban közősek, hogy nem állapítható meg egyértelműen, hogy ki a lakás bérlője, következésképpen, hogy cserélhet-e.

A lakás akkor áll jogvita alatt, ha az önkormányzatnál, vagy a korábbi jogszabályok szerint illetékes közigazgatási hatóságnál, illetőleg a bíróságon eljárás van folyamatban.

4. (1) bek. b/ E jogosultak hozzájárulása hiányában a szerződés érvénytelen.

4. (1) bek. c/ Társbérleti lakrész cseréjénél - bármilyen okból kéri a cserét - figyelemmel kell lenni arra, hogy az egészsége megőrzésére minden állampolgárnak joga van. Így tartosan fertőző beteg személy társbérletbe nem költözhet.

4. (1) bek. d/ A tervezet a 3. (7) bekezdésénél kifejtettek szerint nem teszi lehetővé, hogy a csere folytán bérlővé váljon az, aki korábban nem volt bérlő.

4. (2) bek. A tervezet összegzi azokat a rendelkezéseket, amikor a bérbeadó a lakáscseréhez szükséges hozzájárulást - a Lakástörvény 29. (3)-(4) bekezdésében foglaltak esetében is - megtagadhatja miután megvizsgálta a döntésénél mérvadó tényeket, körülményeket.

4. (2) bek. a/ A tervezet mérlegelési jogot biztosít a bérbeadónak a hozzájárulás megadásánál. A méltánytalan terhet az összes körülmények vizsgálata alapján lehet feltárni. A vizsgálathoz támpontot adhat a lakás nagysága, beosztása, a közös helyiségek száma, az összes bentlakó személyek száma, ezen belül a beköltözők száma stb.

4. (2) bek. b/ A tervezet a bérbeadóra bizza annak eldöntését, hogy a bérlő tartozása esetén hozzájárul-e a cseréhez. A döntést itt is az összes körülmények vizsgálata alapján lehet meghozni, így nem közömbös a tartozás összege, jogcíme, valamint az sem, hogy a hátralékos bérlő kisebb, vagy nagyobb lakásba kíván-e költözni. A bérbeadó azt is mérlegelheti, hogy pl. lhd tartozásnál elfogadja-e az új bérlő tartozást átvállaló szerződését.

4. (2) bek. c/ A tervezet a bérbeadóra bizza annak eldöntését, hogy a hiányosság pótolható-e és így a hozzájárulás megadható, vagy a szerződés, vagy például a szerződés érvénytelen, így a cseréhez nem lehet hozzájárulni.

4. (3) bek. A tervezet célja, hogy a szabályozások után még fennmaradó esetekben ne veszítse értelmét a lakások bérbeadásakor figyelembe vett szempontrendszer.

4. (4) bek. Továbbra is külön történik a cseréhez való hozzájárulás megadása, illetve a bérleti szerződés megkötése.

Bizonyos körben a 4. (2) bek. e/ pontja megtagadási indokként szabályozza azt az esetet, amikor új szerződési feltételek keletkeznek. Ha már a bérbeadó a cseréhez hozzájárult, akkor már - a Lakástörvénybeli szabályozáshoz hasonlóan - közös megegyezéssel lehet a szerződési feltételeket megváltoztatni.

5. A tervezet a fővárosi egységes eljárás kialakítása céljából a fogalmaz meg eljárási szabályokat.

Részben átvettük a régi lakásügyi szabályozás elemeit, részben a (2) és (3) bekezdésben megismételtük a Lakástörvény 89. (1) és (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseit.

6. (1)--(6) bekezdésig A tervezet a korábbi lakásügyi szabályozás és a hatályos jogszabályi rendelkezések szerint összegzi a jogorvoslati lehetőséget és annak eljárási szabályait.

7. (1) bek. A tervezet a hatályba léptető rendelkezését a Lakástörvény 93. (1) bek. alapján határozta meg.

7. (2) bek. A tervezet az átmeneti rendelkezéseket a Lakástörvény 94. (2) bekezdésében szabályozott módon, azzal összhangban állapította meg.