## II. Részletes észrevételek
## (1992. június 25.)

Az általános észrevételek során kifejtettük, hogy a törvényjavas-latból megitélésünk szerint egész szabályozási blokkok hiányoz-nak, melyek a javaslat strukturáját is érintik, illetve a javas-lat számos paragrafusát indokolt módositani. Az észrevételek nagy száma miatt a javasolt korrekciókat tartalmazó egységes szerke-zetben tesszük meg részletes észrevételeinket. (A vastag betüs részek jelzik a szövegjavaslatokat.)
Azt is jelezzük, hogy az országgyülési vita menetétôl függôen továbbfolytatjuk a törvényjavaslat feldolgozását, s további észrevételeinket szintén eljuttatjuk.

### TÖRVÉNYJAVASLAT
a lakások és helyiségek bérletére, valamint az állami és önkormányzati lakások és helyiségek elidegenitésére vonatkozó egyes szabályokról

Az Országgyülés a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó sza-bályok egységesitése, valamint egyszerüsitése érdekében, a laká-sokkal való ésszerübb, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése, továbbá a bérlakás-rendszer el-lentmondásainak fokozatos megszüntetése céljából - a polgári jog alapelveit szem elôtt tartva, az önkormányzatok bérbeadói jogait erôsitve és a bérlôk méltányos érdekeinek védelmét érvényesitve - a következô törvényt alkotja.

0.

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

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

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

1. A törvény hatálya

(1) A törvény hatálya kiterjed minden lakásra - ideértve a nyugdijasházban, garzonházban lévô lakást, a szobabérlôk házában lévô lakrészt is -, szükséglakásra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

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

## Elsô rész

## A LAKĆSBÉRLET SZABÁLYAI

### I. FEJEZET
### A lakásbérlet létrejötte

2.

(1) A lakásbérleti szerzôdést (a továbbiakban: szerzôdés) a bérbeadó és a bérlô megállapodása hozza létre.

(2) A szerzôdés alapján a bérbeadó köteles a lakást a bérlô használatába adni, a bérlô pedig a lakás használatáért, a lakás használhatósága érdekében nyujtott szolgáltatásért lakbért fizetni.

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

(4) A fizetendô lakbérben a szerzôdés megkötésekor kell megállapodni. Ha a lakbér mértékét jogszabály állapitja meg, a szerzôdés akkor is létrejön, ha a felek a fizetendô lakbérben nem állapodtak meg.

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

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

3. A határozatlan és a határozott idejü bérlet

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

(2) A bérlet határozott idejü bérlet, ha a felek a bérleti szer-zôdés megkötésekor kifejezetten abban állapodtak meg, hogy a bér-letet határozott idejü bérletnek tekintik.

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

4. A bérleti szerzôdés alakja

A alternatíva

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

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

B alternatíva

(1) Jogszabály ellenkezô rendelkezése hiányában bérleti és albérleti szerzôdést szóban vagy irásban lehet kötni.

(2) Irásbafoglalás szükséges annak a megállapodásnak az érvényességéhez:

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

b) amellyel a felek a szerzôdés tartamát egy évnél hosszabb idô-ben állapitják meg;

c) amellyel a felek a bérlet kezdetét, tartamát vagy megszünését feltételtôl teszik függôvé;

d) amely a bérlôt az egész bérlemény vagy egy részének albérletbe adására jogositja;

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

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

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

(4) Az önkormányzat és az állam tulajdonában lévô lakásra vonatkozó bérleti és albérleti szerzôdést irásba kell foglalni.

(5) A 2. -beli szerzôdés nem tekinthetô semmisnek kizárólag az írásbafoglalása hiánya miatt.

5. Az önkormányzati és állami lakás

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

(2) Az állam tulajdonában lévô lakásra, továbbá a müteremlakásra (a továbbiakban: állami lakás) a lakással rendelkezô szerv által megjelölt személlyel és feltételekkel lehet szerzôdést kötni.

(3) Ha a lakás bérlôjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás, illetôleg e törvény hatálybalépésekor jogszabály meghatározott szervet jogosit fel, az általa megjelölt személlyel lehet szerzôdést kötni.

(4) Az e törvényben elôirt bérbeadói hozzájárulás - ha a felek megállapodásából más nem következik - a bérlôkijelölésre jogosult által meghatározott tartalommal érvényes. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a bérlôkiválasztási jog esetén is, ha e törvény a jogosult hozzájárulását irja elô.

(5) Önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati lakás nem lakás célu bérbeadásának lehetôségét, feltételeit.

## II. FEJEZET
## A lakbér mértéke, a külön szolgáltatások dija

6. A lakbér és a lakbértámogatás

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

(2) Az önkormányzati és állami lakások alaplakbérének mértékét a lakás alapvetô jellemzôi, igy különösen

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

alapján kell meghatározni.

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

- a lakás alaplakbére, valamint
- a bérlet határozott, vagy határozatlan idejüsége (3. ),
- a bérbeadó és bérlô 14-22. -beli jogaira és kötelezettségeire vonatkozó eltérô megállapodás,

- a bérbeadáskori pénzbeli térítés (9. (2)),
- a bérlôtársi szerzôdés megkötésének feltételei (25. (3)),
- a befogadás és tartási szerzôdés kötésének feltételei (27. (5)),
- a szerzôdés közös megegyezéssel való megszünésének feltételei (31. (2)),
- a felmondáskori pénzbeli térités (kártalanítás) (39. ),
- a lakáscseréhez való hozzájárulás feltételei (42. (2)),

- a lakásbérleti jog folytatásának feltételei (46. (3)),
- az albérletbe adáshoz való hozzájárulás feltételei (48. (2)),
- valamint a 61. -beli és a 73. -beli szabályozás

alapján kell meghatározni.

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

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

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

(6) Központi normatív lakásfenntartási támogatásra jogosult az, aki

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

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

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

7. Külön szolgáltatások

(1) A bérlô köteles megtériteni a bérbeadó által nyujtott és a szerzôdésben - vagy más megállapodásokban - meghatározott külön szolgáltatások diját.

(2) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik:
a) a vízellátás és csatorna használat (szennyvízelszállítás) biztosítása,
b) a felvonó használatának biztosítása,
c) a központi fütés és melegvízellátás,
d) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévô olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhetô,
e) a televizióadók vételének biztosítása,
f) egyéb, a felek megállapodása szerint.

(3) A külön szolgáltatások diját és további körét önkormányzati rendelet, illetôleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapitja meg.

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

8.

(1) Ha a lakbér mértékét jogszabály határozza meg és a felek a szerzôdés megkötésekor a fizetendô lakbérben nem állapodtak meg, a bérbeadó köteles a lakbér összegét a szerzôdés megkötését követô három napon belül a bérlôvel irásban közölni. Ha a bérlô a lakbér összegét, a közlés kézhezvételétôl számitott nyolc napon belül irásban nem kifogásolja, a közölt bért köteles fizetni.

(2) Ha a felek a lakbérben vagy a lakbér módositásában nem tudnak megegyezni, megállapitását a biróságtól kérhetik. A biróság jogerôs határozatáig a lakásért a korábban fizetett, ennek hiányában a bérbeadó által közölt lakbért kell fizetni.

9. Közterhek, bérbeadáskori pénzbeli térités

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

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

10. A lakbéremelés korlátozása

(1) A határozatlan idejü lakásbérlet lakbérét csak a szerzôdéskötéstôl számított elsô évet követôen, majd évente egyszer, a határozott idejü lakásbérlet lakbérét pedig csak a hatodik hónap elteltét követô idôre, majd hathavonta egyszer lehet emelni.

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

(3) Az elôzô bekezdések rendelkezéseivel ellenkezô megállapodás semmis.

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

A alternatíva

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

B alternatíva

(5) Kimarad

A alternatíva

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

B alternatíva

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

C alternatíva

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

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

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

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

lakás esetében.

(A) Alternatíva

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

(B) Alternatíva

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

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

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

## III. FEJEZET
## A felek jogai és kötelezettségei

11. A lakás átadása

(1) A bérbeadó a lakást a megfelelô lakásberendezésekkel együtt a szerzôdésben meghatározott feltételekkel és a szerzôdésben megjelölt idôpontban, rendeltetésszerü használatra alkalmas állapotban köteles a bérlônek átadni.

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

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

(4) A lakás rendeltetésszerü használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek (ezek általában: a központi fütô és melegviz szolgáltató berendezés és szerelvényei, a viz-, csatorna és gázvezeték és szerelvényei, az elektromos vezetékek, a központi antenna, a kaputelefon, a személy és teherfelvonó, a háziszemét gyüjtésére szolgáló berendezés) a lakásban levô részei és a lakásberendezések (ezek általában: fôzô és fütôberendezések, melegvizellátó, egészségügyi, szellôztetô berendezések, redôny, csengô) üzemképes állapotban vannak.

12. A bérbeadó kötelezettsége

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

(2) Az (1) bekezdés szerinti szavatosságra a hibás teljesités jogkövetkezményeit ugy kell alkalmazni, hogy árleszállitás helyett kijavítást, vagy lakbérmérséklést, elállás helyett felmondást lehet érvényesiteni.

13. A bérlô kötelezettsége

(1) A bérlô a lakbért a szerzôdésben meghatározott összegben és idôpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés idôpontjában nem állapodtak meg, a bérlô a lakbért havonta, elôre, egyösszegben köteles megfizetni.

(2) A bérlô és a vele együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerüen, csak a szerzôdésben meghatározott célra használhatják.

A karbantartási, felujitási pótlási és csereközelezettség

14. A bérbeadó kötelezettségei

(1) A bérbeadó köteles gondoskodni

a) az épület állagának karbantartásáról,

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,

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

d) a közterületre és a közös használatra szolgáló helyiségekre, területre nézô ajtók és ablakok külsô felületeinek mázolásáról,

e) az egyéni fogyasztásmérôtôl, illetôleg biztositó táblától kezdôdô elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a felujitásáról, vagy a hatósági elôirásoknak megfelelô kialakitásáról.

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

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

b) a háztartási szemét elszállitásáról.

15. A bérlô kötelezettségei

(1) A bérlô köteles gondoskodni

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

b) a lakás burkolatainak felujitásáról, pótlásáról, illetôleg cseréjérôl - kivéve, ha arra a falban, vagy födémben lévô vezetékek javitásával összefüggô helyreállitási, továbbá az épület felujitása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor -,

c) az elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszerének az egyéni fogyasztásmérôtôl, illetôleg a biztositó táblától kezdôdô szakaszán keletkezett hibák kijavitásáról, a kapcsolók és a csatlakozó aljak cseréjérôl,

d) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját, vagy a vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavitásáról és az eredeti állapot helyreállitásáról, illetôleg a kár megtéritésérôl,

e) a lakás tisztántartásáról,

f) a lakás berendezések felujitásáról és cseréjérôl.

(2) Nem köteles a bérlô az (1) bekezdésben emlitett munkák elvégzésérôl gondoskodni, ha a lakásberendezést elemi csapás, vagy a bérbeadó mulasztása, illetôleg az épület, vagy vezetékhálózat felujitása miatt kell felujitani, illetôleg kicserélni, vagy a lakásberendezés felujitása, cseréje a lakásbérleti szerzôdés keletkezésétôl számitott egy éven belül válik szükségessé.

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

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

16.

(1) A bérbeadó kötelezettségét

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

b) azonnali beavatkozást nem igénylô hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával, vagy felujitásával összefüggésben
köteles teljesiteni.

(2) A bérlô a kötelezettségét olyan idôpontban és módon köteles teljesiteni, ahogy azt a lakás, illetôleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(3) A bérlô köteles türni az épület karbantartásával, felujitásával, helyreállitásával, átalakitásával, bôvitésével és korszerüsitésével kapcsolatos, valamint a bérbeadót és más bérlôt terhelô egyéb munkák elvégzését, ha ezek nem eredményezik a lakás megsemmisülését.

(4) Ha a munkák elvégzése során a lakás, vagy a lakásberendezés megrongálódik az igy keletkezett hibát is egyidejüleg ki kell javitani.

17. A kötelezettség teljesítésének ideje, módja

(1) Ha a bérbeadó, illetôleg a bérlô a kötelezettségét határidôben, irásbeli felszólitásra sem teljesiti, a másik fél a szükséges munkát helyette és költségére elvégezheti.

(2) A jogositott az életveszély elháritásához szükséges munkát a másik fél irásbeli felszólitása nélkül is elvégeztetheti. Errôl a másik felet egyidejüleg értesiteni kell.

(3) Ha a bérbeadó az azonnali beavatkozást nem igénylô hibák esetében a munkát egy éven belül, illetôleg az épület felujitásával összefüggésben két éven belül nem végzi el, vagy annak e határidôn belül történô elvégzését nem vállalja, a bérlô az (1) bekezdés szerint ját el.

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

(5) Ha a bérbeadó a kötelezettségét határidôben, irásbeli felszólitásra sem teljesiti, a bérlô választása szerint - a szükséges munkák elvégeztetése helyett - kérheti a bíróságtól, hogy a bérbeadót kötelezze a hibák megszüntetésére.

18. Másik fél által elvégzett munkák megtérítése

(1) A jogositott a költségének a megtéritését igényelheti a másik féltôl, ha helyette azonnali beavatkozást igénylô munkát végzett.

(2) Ha önkormányzati lakás esetében a bérlô a bérbeadó helyett a lakás átadásakor észlelt hibák és hiányosságok megszüntetésérôl gondoskodik a bérbeadó a bérlô költségeit köteles megtériteni.

19.

(1) A bérlô és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlô a lakást a megállapodásban elôirt módon átalakithatja, korszerüsitheti.

(2) Önkormányzati, vagy állami lakás esetében a bérlô által kezdeményezett, komfortfokozatot nem növelô korszerüsités költségei - egyéb megállapodás hiányában - a bérlôt terhelik.

(3) A bérlô a bérleti jog megszünése esetén a (2) bekezdés szerint ôt terhelô költségei megtéritésére a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint tarthat igényt.

20. A lakbér elengedése, illetôleg mérséklése

(1) A bérlô a lakbér elengedését, illetôleg mérséklését követelheti arra az idôre, amig

a) a bérbeadó a karbantartási, felujitási, pótlási, cserekötelezettségét felszólitás ellenére sem teljesiti, s emiatt a lakás (és a hozzátartozó helyiségek, területek) vagy annak egy része 30 napot meghaladó ideig rendeltetésszerüen nem használható.

b) a bérbeadó a bérlôt a lakás rendeltetésszerü használatában más módon akadályozza, vagy jelentôsebb mértékben korlátozza.

(2) Ha a bérbeadó a lakbér elengedésére, illetôleg mérséklésére irányuló igényt 8 napon belül nem ismeri el, a bérlô további 8 napon belül a bírósághoz fordulhat. Ha ezt a határidôt

elmulasztja, jogát a kereset inditásáig eltelt idôre nem érvényesitheti. A biróság jogerôs döntéséig a korábbi lakbért kell megfizetni.

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

21. A lakásbérleti jogviszony szünetelése

Ha az épület karbantartásával, felujitásával, helyreállitásával, átalakitásával, illetve bôvitésével kapcsolatos munkák csak a lakás kiüritése esetén végezhetôk el és a bérlô, valamint a vele együtt lakó személyek átmeneti elhelyezése biztositott, a lakásbérleti jogviszony a munkák végzésének idôtartamára szünetel. A szünetelést a bérbeadó és a bérlô megállapodása, ennek hiányában a biróság határozata állapitja meg.

22. A lakás visszaadása

(1) A bérlô a lakást és a leltárban feltüntetett lakásberendezéseket a lakásbérleti jogviszony megszünésekor, illetôleg a lakás kiüritésekor tisztán és rendeltetésszerü használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.

(2) A lakás visszaadásakor meg kell állapitani a lakás és a lakásberendezések tényleges állapotát, illetôleg az esetleges hibákat, hiányosságokat, a megállapitásokat irásba kell foglalni.

(3) A bérlô a megállapitott és ôt terhelô hiányosságokért és kötelezettségének elmulasztása következtében keletkezett hibákért felel.

(4) A bérlônek nyilatkoznia kell az ôt terhelô hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetôleg az ellenérték megtéritésének a módjáról és határidejérôl.

(5) Ha a bérlô a hibák és hiányosságok megszüntetésére, vagy az ellenérték megtéritésére nem nyilatkozott, illetôleg a bérbeadó a bérlô nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számitott 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérlô kártéritési felelôsségének a megállapitását.

(6) A bérlô a saját költségén - ellenérték nélkül - létesitett lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor a lakás állagának sérelme nélkül leszerelheti és elviheti. Ebben az esetben a bérlô a bérbeadó kivánságára köteles az eredeti állapotot visszaállitani, vagy annak költségét megtériteni.

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

A alternatíva

23. Kimarad

B alternatíva

23.

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

24.

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

25. Bérlôtársak

(1) A lakást több bérlô együttesen is bérelheti (bérlôtársak).

(2) Önálló bérlet esetén bérlôtársi jogviszony akkor létesithetô, ha ebben a bérbeadó és a bérlô, valamint a leendô bérlôtárs megállapodnak.

(3) Önkormányzati lakásra bérlôtársi szerzôdés az önkormányzati rendeletben meghatározott feltételekkel köthetô.

(4) Az önkormányzati lakásra - ha a bérlôkijelölésre jogosult eltérôen nem rendelkezik - a házastársak/élettársak közös kérelmére, bérlôtársi szerzôdést kell kötni.

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

(6) Ha a bérlôtársak száma egy fôre csökkent, ôt a lakás önálló bérlôjének kell tekinteni.

26. Társbérlet

(1) Ha a bérlôk a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségét pedig közösen használják, társbérlôk. A társbérlô önálló bérlô.

(2) Önkormányzati és állami lakásban megüresedett társbérleti lakrészt ismételten, önálló bérletként bérbeadni nem lehet.

27. Befogadás, tartási szerzôdés kötése

(1) A bérlô és a bérlôtárs a lakásba - a házastársa/élettársa, a gyermeke, (az örökbefogadott, a mostoha-, a nevelt gyermeke, házastársa kiskoru gyereke), valamint a szülôje (az örökbefogadó, a mostoha-, és a nevelô szülôje), nagyszülôje, unokája, testvére kivételével - más személyt állandó jelleggel, a bérbeadó irásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Bérlôtárs esetén a befogadáshoz - a kiskoru gyermeke, (az örökbefogadott, a mostoha-, és a nevelt gyermeke) kivételével - a másik bérlôtárs hozzájárulása is szükséges.

(3) A társbérlô a lakásrészébe - az (1) bekezdésben emlitetteken kivül - más személyt a másik társbérlô irásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(4) A bérlô a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerzôdést a bérbeadó irásbeli hozzájárulásával köthet.

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

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

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

28. Jogcím nélküli lakáshasználat

(1) Ha a lakást jogcím nélkül használó a lakással rendelkezni jogosult felszólítására a következô hónap utolsó napjáig nem hagyja el a lakást, úgy a lakással rendelkezni jogosult - másik, megfelelô lakás biztositása nélkül - a bíróságtól kérheti a lakás kiürítésére vonatkozó felszólitás jogszerüségének megállapitását és a végrehajtás elrendelését.

(2) A lakást jogcim nélkül használó a jogosult részére lakáshasználati dijat (továbbiakban: használati dij) köteles fizetni. A használati dij a lakásra megállapitott fizetendô lakbérrel azonos összeg.

(3) A jogcim nélküli használat kezdetétôl számitott hat hónap elteltével a használati dij - a lakbéremelés eljárási szabályainak megfelelô módon, de attól eltérô mértékben - emelhetô.

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

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

((4) Kimarad)

29.

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

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

## IV. FEJEZET
## A lakásbérlet megszünése

30.

(1) A szerzôdés megszünik

a) a határozott idôre szóló szerzôdés esetén az idô elteltével, illetôleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jogviszony esetén a feltétel bekövetkeztével,

b) a felek közös megegyezésével,

c) a lakás megsemmisülésével,

d) ha az arra jogosult felmond,

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

f) ha a bérlô a lakást elcseréli,

g) ha a bérlôt a Magyar Köztársaság területérôl kiutasitották,

h) bírósági itélet, illetve hatósági határozat alapján.

31. A szerzôdés megszünése közös megegyezéssel

(1) A felek a szerzôdést közös megegyezéssel ugy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó pénzbeli téritést fizet a bérlônek.

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

32. A szerzôdés megszünése a lakás megsemmisülése miatt

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

Felmondás

33. A felmondás okai

(1) A bérbeadó a szerzôdést felmondhatja, ha

a) a bérlô a lakbért a fizetésre megállapitott idôpontig nem fizeti meg,

b) a bérlô a szerzôdésben vállalt vagy jogszabályban elôirt kötelezettségét nem teljesiti,

c) a bérlô vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, türhetetlen magatartást tanusitanak,

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

A alternatíva

(e)) Kimarad

B alternatíva

e) a bérlônek ugyanazon a településen megfelelô és beköltözhetô lakása van,

C alternatíva

e) az önkormányzati lakás  bérlôjének ugyanazon a településen megfelelô és beköltözhetô lakása van,

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

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

A alternatíva

(4) Kimarad

B alternatíva

(4) Az önkormányzati lakás bérlôjének - ha ugyanazon a településen másik, megfelelô és beköltözhetô lakása van - errôl 15 napon belül tájékoztatnia kell a bérbeadót.

34. Felmondás bér nem fizetés miatt

(1) Ha a bérlô a bérfizetésre megállapitott idôpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlôt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesitésre irásban felszólitani.

(2) Ha a bérlô a felszólitásnak tizenöt napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül felmondással élhet. A felmondás legkorábban az elmulasztott bérfizetési idôpontot követô hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idô nem lehet rövidebb tizenöt naál.

35. Felmondás lényeges kötelezettség nem teljesítése miatt

Ha a bérlô a szerzôdésben vállalt, vagy jogszabályban elôirt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által irásban megjelölt határidôben nem teljesiti, a bérbeadó a határidôt követô tizenöt napon belül felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követô hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idô nem lehet rövidebb tizenöt naál.

36. Felmondás kifogásolt magatartás miatt

(1) Ha a bérlô vagy a vele együtt lakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlôt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétôl való tartózkodásra a tudomására jutásától számitott nyolc napon belül irásban felszólitani.

(2) A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétôl számitott nyolc napon belül kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idô nem lehet rövidebb tizenöt naál.

(3) Ha a kifogásolt magatartás olyan sulyos, hogy a bérbeadótól a szerzôdés fenntartását nem lehet elvárni, ugy a bérlôt a magatartás megszüntetésére a tudomásrajutástól számított 24 órán belül irásban fel kell szólítani. A felmondást a kifogásolt magatartás folytatásától, vagy megismétlésétôl számitott öt napon belül kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idô nem lehet rövidebb tizenöt naál.

37. Egyéb felmondás cserelakás biztosításával

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

a) a felmondási idô azonban 18 hónaál rövidebb nem lehet,

b) ha a bérlô részére egyidejüleg ugyanazon a településen másik, megfelelô és beköltözhetô lakást ajánl fel, ekkor a felmondási idô azonban három hónaál rövidebb nem lehet.

(2) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó a határozatlan idôre szóló szerzôdést a 33. (2) bekezdésében meghatározott ok miatt is felmondhatja, ha a bérlô részére egyidejüleg ugyanazon a településen másik, megfelelô és beköltözhetô lakást ajánl fel.

(3) A bérbeadó nem köteles másik lakást felajánlani, ha a bérlônek a bérelt lakással azonos településen megfelelô és beköltözhetô lakása van.

38. Felmondás szerzôdés alapján

Önkormányzati és állami lakás kivételével a bérbeadó a szerzôdést a 33. és 37. -tól eltérôen is felmondhatja - legkorábban a következô hónap utolsó napjára - ha ezt a felek a szerzôdésben kikötötték. Eltérô megállapodás hiányában a felmondási idô nem lehet rövidebb három hónaál.

39. Felmondáskori pénzbeli térítés (kártalanítás)

(1) Önkormányzati és állami lakás esetén a bérlô e törvény hatályba lépésekor fennálló bérleti szerzôdés felmondással történô megszünése esetén a bérleti jogának megszünéséért pénzbeli téritésre (kártalanításra) tarthat igényt. A pézbeli térités megállapítása során figyelembe kell venni a bérleményhez való hozzájutás körülményeit, a bérlô - meg nem térített - értéknövelô beruházásait, valamint az általa befizetett lakásépitési hozzájárulás, használatbavételi dij, illetve igénybevételi dij (bérbeadáskori pénzbeli térités) mértékét.

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

(3) A bérbeadó az (1) bekezdésbeli pénzbeli térités (kártalanítás) összegét a bérleti jog megszünésével és a lakás (helyiség) rendeltetésszerü állapotban történô átadását követô 30 napon belül köteles a bérlônek megfizetni.

(4) A bérbeadó a pénzbeli térités (kártalanítás) összegét visszatarthatja, ha a bérlô a lakást, illetôleg helyiséget a felmondásban meghatározott idôpontban nem megfelelô állapotban adja vissza.

40. Felmondás a bérlô részérôl

(1) A bérlô a határozatlan idôre kötött szerzôdést bármikor felmondhatja.

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

41. A felmondás alakja, módja, korlátozása

(1) Felmondani csak írásbeli közléssel lehet.

(2) A bérbeadó részérôl történô felmondásban meg kell jelölni a felmondás alapjául szolgáló okot.

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

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

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

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

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

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

42. Lakáscsere

(1) A bérlô a lakás bérleti jogát - a bérbeadó hozzájárulásával - elcserélheti. A csereszerzôdést irásba kell foglalni. A szerzôdô felek a csereszerzôdésben kikötött pénzbeli téritésre (használati érték-különbözetre) tarthatnak igényt.

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

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

(4) Önkormányzati lakás esetén - ha a felek ettôl eltérôen nem állapodtak meg - a hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélô felek vállalják a bérleti szerzôdés feltételeit és bármelyik cserélô fél:

a) a lakásfenntartás anyagi nehézségei,

b) egészségügyi ok,

c) munkahely megváltozása,

d) lényeges személyi körülményeinek, igy különösen a bérlôvel állandó jelleggel jogszerüen együttlakó személyek (28. ) számának megváltozása

miatt cseréli el a lakást.

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

(6) A hozzájárulást a (4)-(5) bekezdésben emlitett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlôkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlôkiválasztásra jogosult, illetôleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.

43.

A szolgálati lakásra kötött szerzôdés megszünik akkor is, ha a bérlônek

a) a lakással rendelkezô szervvel fennálló munkaviszonya vagy
b) a szolgálati lakásra jogositó munkaköre vagy tevékenysége

megszünik, kivéve ha fegyveres testületi lakás esetén az illetékes miniszter ettôl eltérôen rendelkezett.

## V. FEJEZET
## A lakásbérleti jog folytatása

44.

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

45.

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

a) a tartási szerzôdéshez a bérbeadó irásban hozzájárult, és

b) az eltartó a szerzôdésben vállalt tartási kötelezettségét, továbbá a bérbeadó által a hozzájáruláskor meghatározott feltételeket teljesitette.

(2) A hozzájárulásra vonatkozó rendelkezés az e törvény hatálybalépése elôtt megkötött tartási szerzôdésekre nem vonatkozik.

46.

(1) A bérlô halálakor legalább egy év óta állandó jelleggel a lakásban lakó házastársa, gyermeke (örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke), szülôje (örökbefogadó, mostoha-, és nevelô szülôje) a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlô a 27. (7) bekezdésbeli tájékoztatási kötelezettségének eleget tett.

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

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

## VI. FEJEZET
## Cserelakás biztosítása

47.

(1) Aki e törvény hatálybalépése elôtt legalább két év óta állandó jelleggel a bérlôvel együtt önkormányzati lakásban lakik, a bérlô halála esetén - e törvény szabályainak - megfelelô cserelakásra tarthat igényt.
Cserelakás felajánlása helyett
- az általa használt lakás is bérbeadható, vagy
- a felek pénzbeli téritésben is megállapodhatnak.

(2) Aki e törvény hatályba lépésekor jóhiszemü jogcim nélküli lakáshasználó, és lakás kiutalására jogszabály alapján igényt tarthat - a lakások elosztásáról és a lakásbérletrôl szóló többször módositott 1/1971. (II.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R. 114. , 116. , 117. , 118. , 119. , 120. szerint -, elhelyezésére a bérbeadónak, illetôleg a lakással rendelkezô szervnek - e törvény szabályainak - megfelelô cserelakást kell felajánlania.
Cserelakás felajánlása helyett

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

(3) Az (1) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni a lakásban albérlôként, illetôleg az olyan személyre, akit a lakásügyi hatóság, vagy a bíróság a lakás kiüritésére kötelezett.
(4) A szerzôdés megszünése után a lakásban visszamaradó személy - az e törvény alkalmazása alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével - másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó, illetôleg a bérlôkijelölésre vagy a bérlôkiválasztásra jogosult erre kötelezettséget vállalt.

(5) A szolgálati, illetôleg vállalati bérlakásnak minôsülô lakásra határozott idôre vagy feltétellel kötött szerzôdés esetén

a) annak a bérlônek, akinek nem neki felróható okból szünik meg a szerzôdése, továbbá
b) a lakás bérlôjének halálakor a vele együtt lakó, - e törvény 22. (2) bekezdésében emlitett - személy részére

a lakással rendelkezô szervnek megfelelô cserelakást kell felajánlania.

(6) A cserelakás megfelelôségénél figyelembe kell venni mindkét lakás:
a) komfortfokozatát,
b) alapterületét,
c) müszaki állapotát,
d) lakóhelyiségeinek számát,
e) településen és épületen belüli fekvését.

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

(8) A bérbeadó a bérlôvel, használóval megállapodhat, hogy megfelelô lakás felajánlása helyett, illetve a lakások közötti eltérések miatt részére pénzbeli téritést fizet.

## VII. FEJEZET
## Az albérlet

48.

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

(2) Önkormányzati és állami lakás esetén - ha jogszabály másként nem rendelkezik - nincs szükség a bérbeadó hozzájárulására. Az albérleti szerzôdést a megkötéstôl számított 8 napon

belül be kell mutatni a bérbeadónak. Ennek elmulasztása a 33. (1) b) pontbeli jogkövetkezménnyel jár.

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

(4) A bérlô az albérleti szerzôdést a következô hónap utolsó napjára felmondhatja.

(5) Az albérlô a határozatlan idôre kötött albérleti szerzôdést a hónap tizenötödik vagy utolsó napjára felmondhatja. A felmondási idô tizenöt nap.

(6) Ha az albérlô olyan cselekményt vagy mulasztást követ el, amely miatt a bérbeadó a bérlônek, amennyiben azt ô követte volna el, felmondhatna, amiatt a bérbeadó a bérlônek csak akkor mondhat fel, ha a bérlô - a bérbeadónak a kifogásolt magatartás tudomá-sulvételétôl számitott 8 nap alatt irásban kifejezett kivánságára - az albérletet e törvény rendelkezéseinek megfelelô legrövidebb idô alatt meg nem szünteti.

(7) A bérbeadónak a bérlôvel szemben hatályos jognyilatkozatai és jogi cselekményei (felmondás stb.) az albérlôre is kihatnak, amennyiben természetüknél fogva nem kizárólag a bérlôre vonatkoz-nak.

(8) A bérbeadónak az albérletet is érintô jognyilatkozatairól és jogi cselekményeirôl a bérlô az albérlôt azonnal irásban értesi-teni köteles. Ha a bérlô ennek a kötelezettségének eleget nem tesz, az albérlôt emiatt érhetô kárért felelôs.

(9) Jogosulatlan albérletbe adás esetében a bérbeadó az albérlô beköltözését megakadályozhatja, ha pedig az albérlô már beköltö-zött, a bérbeadó az albérlô kiköltözését követelheti, s ha az albérlô 3 napon belül nem költözik ki, a bérbeadó a bérletet a 33. (1) b) pontja alapján felmondással megszüntetheti és a bérlôtôl kárának megtéritését követelheti.

(10) A bérlô ágyrajárót csak a bérbeadó elôzetes írásbeli hozzájárulásával tarthat.

## VIII. FEJEZET
## Otthonházak

49.

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

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

50.

A törvény hatályba lépésekor meglévô szerzôdések fennállásáig

(1) A nyugdíjasok házában a bérlôt terhelô javítási és karbantartási munkálatok elvégeztetéséről - a bérlô kérésére és költségére - a bérbeadó gondoskodik.

(2) A nyugdíjasok házában, illetôleg a szobabérlôk házában a bérlô a lakás, illetve a lakóegység bérleti jogát másra nem ruházhatja át.

(3) A garzonházban lévô lakásba, illetôleg a szobabérlôk házában lévô lakrészbe a bérlô a bérbeadó hozzájárulása nélkül csak a házastársát és gyermekét fogadhatja be.

(4) Ha az otthonházakban lévô lakásra, illetôleg lakrészre meglévô szerzôdést a bérlô felmondja, beköltözéskori lakásával azonos komfortfokozatu lakásra, illetve pénzbeli téritésre tarthat igényt.

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

## MÁSODIK RÉSZ

## IX. FEJEZET
## A helyiségbérlet szabályai

51.

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

(2) Kimarad

52. A helyiségbérleti dij mértéke

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévô helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadása és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelô alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg. Az önkormányzati helyiség bérleti dijának mértékét nem kell önkormányzati rendeletben meghatározni. Az önkormányzat rendeletet alkothat az önkormányzati helyiségek dijának mértékérôl.

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

53.

(1) A bérbeadó nem köteles a bérlô házastársával bérlôtársi szerzôdést kötni.

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

54.

(1) A szerzôdés akkor is megszünik, ha
a) a jogi személy bérlô jogutód nélkül megszünik,
b) a bérlônek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy visszaadta,
c) kizárólag természetes személyek részvételével müködô és jogi személyiséggel nem rendelkezô gazdasági társaság megszünik.

55. A bérleti jog folytatása

(1) Egyéni vállalkozói igazolvány alapján tevékenységet folytató bérlô halála esetén csak az 199O. évi V. törvény 13. -ának (2) bekezdésében meghatározott személyek jogosultak a bérleti jogot folytatni.

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

(3) A helyiség bérleti jogát a kiskereskedelmi, a vendéglátóipari és fogyasztási szolgáltató tevékenységet végzô állami vállalatok vagyonának privatizálásáról (értékesitésérôl, hasznositásáról) szóló 199O. évi LXXIV. törvény alapján megszerzô egyéni vállalkozó, továbbá kizárólag természetes személyek részvételével müködô gazdasági munkaközösség, illetve betéti társaság vagy korlátolt felelôsségü társaság a privatizációval érintett vállalat helyiségbérleti jogának a folytatója.

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

(5) A bérleti jog folytatója köteles 15 napon belül a bérbeadót irásban tájékoztatni.

56. A bérleti jog átruházása

(1) Csak a bérbeadó hozzájárulásával lehet a az önkormányzati helyiség bérleti jogát másra átruházni és ezért az érdekeltek megállapodásban kikötött pénzbeli téritésre tarthatnak igényt.

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

(3) A bérleti jog átruházhatóságát, illetve a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

(4) A hozzájárulás feltételeként kikötött ellenérték, a megállapodásban meghatározott pénzbeni térités husz százalékánál több nem lehet.

57. Felmondás

(1) A bérbeadó a szerzôdést más helyiség felajánlása nélkül is felmondhatja. A felmondási idö nem lehet rövidebb 12 hónaál.

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

(3) Ha e törvény hatálybalépése elôtt a helyiség egészét vagy ötven százalékát meghaladó részét albérletbe, illetôleg használatba adták, a bérbeadó a szerzôdést a következô év utolsó napjára cserehelyiség biztositása nélkül felmondhatja.

(4) Önkormányzati és állami helyiség esetén nem érvényes a felmondás, ha a bérlô a felmondási határidô lejártáig bérleti jogát az albérlôre átruházza vagy az albérlôvel bérlôtársi jogviszony létesitésében állapodik meg.

(5) A bérbeadó a (4) bekezdés szerinti bérleti jog átruházásához köteles hozzájárulni, illetôleg a bérlô és az albérlô közös kérelmére köteles bérlôtársi szerzôdést kötni.

(6) Az (5) bekezdés alapján megkötött bérleti (bérlôtársi) szerzôdés, e törvény hatályba lépésétôl számított öt évig cserehelyiség biztositása nélkül nem mondható fel.

58.

(1) Önkormányzati, illetôleg állami tulajdonban lévô életvédelem céljára épitett, vagy ilyen célra kijelölt helyiségekre a Polgári Védelmi Parancsnokság hozzájárulásával és csak határozott idejü szerzôdést lehet kötni.

(2) A bérlô köteles a polgári védelmi helyiségek hasznositásáról szóló jogszabályban meghatározott feltételeket betartani.

## HARMADIK RÉSZ

## Az önkormányzati, valamint az állami lakások és helyiségek elidegenitése

## X. FEJEZET
## Elidegenítésre kijelölés

59.

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

60.

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

a) építéséhez, vagy teljes felújításához, vagy folyamatos fenntartásához (az elidegenítéskori tulajdonoson kivüli) más szerv céltámogatás, vagy egyéb kedvezmény formájában hozzájárult és a támogatás nyújtása óta (20) év még nem telt el,

b) bérlôkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlôkiválasztási jogával, illetve a tulajdonosi jogok egy részével más szerv rendelkezik,

c) szolgálati, illetve vállalati bérlakásnak minôsülnek,

d) müemlék-, vagy müemlék jellegü épületben vannak,

e) a polgári védelem céljait szolgálják.

61.

(1) Önkormányzati lakások esetén önkormányzati rendeletben kell meghatározni

a) az elidegenítésre kijelölt lakások körét,

a lakások
b) vételárának kialakítási módját,
c) megvásárlására kötött szerzôdéskor befizetendô vételárrészlet meghatározásának módját,
d) vevôje részére biztositott részletfizetés idôtartamát,
e) elidegenitéséhez és megterheléséhez való hozzájárulás feltételeit,

továbbá a lakásra megállapitott
f) árengedmény, illetôleg a vételárhátralékra adott engedmény feltételeit és mértékét, valamint
g) az árengedmény és a vételárhátralékra adott engedmény megtéritésének, illetôleg a megtérités alóli felmentés feltételeit.

62.

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

## XI. FEJEZET
## Elôvásárlási jog

63.

(1) A határozatlan idôre bérbeadott, elidegenítésre kijelölt önkormányzati lakásra a következô sorrend szerinti elôvásárlási jog illeti meg a bentlakó

a) bérlôt,
b) bérlôtársakat egyenlô arányban,
c) társbérlôt az általa kizárólagosan használt lakrész arányában,
d) bérlô leszármazottját, örökbefogadott, mostoha és nevelt gyermekét, szülôjét,
e) bérlô házastársát, élettársát (ha ezutóbbi egy év óta a bérlôvel állandó jelleggel együtt lakik),
f) jogcím nélkül lakó olyan személyt, aki korábban bérlô volt.

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

34. (2)-(6), 35. , 36. Kimarad

64.

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

a) a lakást az ajánlattételtôl számitott öt évig más személynek csak a bentlakó bérlô írásbeli beleegyezésével lehet elidegeniteni,

b) annak a bérlônek a lakását, aki nyugellátásban részesül, vagy a bérlô háztartásában az egy fôre jutó jövedelem nem éri el a hivatalos létminimum összegét a szerzôdésének fennállásáig más személy részére csak a bentlakó bérlô irásbeli beleegyezésével lehet elidegeniteni,

c) a felek megfelelô cserelakás biztosításával, vagy pénzbeli térítés ellenében megállapodhatnak a lakásbérleti szerzôdés megszüntetésében.

## XII. FEJEZET
## Vételár kialakítása, kedvezmények

65. Tételes forgalmi értékbecslés készítése

(1) Az önkormányzat a lakás értékesitéséhez tételes, összetevôire bontott forgalmi értékbecslést készit vagy készittet.

(2) A tételes értékbecslés többek között tartalmazza:

a/ az épület, melléképületek
- szerkezeteinek, berendezéseinek anyagát, életkorát, használhatóságuk százalékos mértékét,
- a helyreállitás, javitás szükségességét, esetleges hatósági kötelezéseket,
- esetleges további beépitési és hasznositási lehetôségeit,

b/ a földrészlet, a lakás
- településen belüli elhelyezkedését, fekvését,
- közmüvesitettségének mértékét,
- infrastrukturális adottságait,
- megközelitési lehetôségét,
- esetleges további beépitési lehetôségeit,
- egyéb adottságait (például: parkositott, támfalépitési kötelezettséggel terhelt),

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

d/ a lakás
- minôségét meghatározó tényezôket,
- épületen belüli elhelyezkedését,
- a bérlô ténylegesen meg nem térült ráforditásainak mértékét.

(3) A (2) bekezdés szerint elkészitett értékbecslés a lakást beköltözhetô forgalmi értéken tartalmazza.

66. A vételár kialakítása

(1) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát a lakás forgalmi értéke (ára) alapján, különösen az épület településen belüli fekvése, az épületben lévô lakások száma, az épület felszereltsége, állapota, a felujitása óta eltelt idô, a bérlô lakásra forditott, s meg nem téritett befektetése (ezen belül a bérbeadáskori pénzbeli térités) figyelembevételével kell megállapitani.

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

A alternatíva

(3) Ha az elôvásárlásra jogosult a vevô, akkor a vételár alapja a beköltözhetô forgalmi értéknek a lakottsághoz hasonló mértékkel csökkentett összege.

B alternetiva

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

C alternatíva

(3) Ha az elôvásárlásra jogosult a vevô, akkor a vételár alapja a beköltözhetô forgalmi érték 50 %-kal csökkentett összege.

(4) Árcsökkentô tényezôként kell figyelembe venni a bérlô ténylegesen meg nem térült ráforditásainak (köztük a kifizetett pézbeli téritések) mértékét.

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

67. Eladási ajánlat

(1) Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:
- az ingatlan legfontosabb ingatlannyilvántartási és más adatait (cime, helyrajzi száma, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata, stb)
- az épület és lakás müszaki állapotára vonatkozó tájékoztatót,
- tájékoztatást a tulajdonosra háruló kötelezettségekrôl és vátó terhekrôl,
- összetevôire bontott, tételes forgalmi értékbecslést,
- tájékoztatót a vételár megállapitásának módjáról.
- a fizetési feltételeket,
- a vásárlásra való jogosultság feltételeit.

(2) Az elôvásárlásra jogosult a forgalmi értékbecslés és a vételár tartalmi megfelelôségét felülvizsgáltathatja és az ajánlattételtôl számított 90 napon belül nyilatkoznia kell arról, hogy kiván-e vásárlási jogával élni.

(3) Ha az elôvásárlásra jogosult az ajánlatot elfogadja, az adás-vételi szerzôdést a nyilatkozattételtôl számitott 90 napon belül vele kell megkötni.

(4) Az elidegenitéssel megbizott szerv az érdekelt kérelmére - indokolt esetben - a nyilatkozattételre és a szerzôdés megkötésére elôirt határidôt meghosszabbitja.

(5) Ha az elôvásárlásra jogosult az elôirt határidôben nem nyilatkozik, vagy az ajánlatot nem fogadja el, illetôleg a szerzôdést nem köti meg, a lakás - a -ban foglaltak figyelembe vételével - kivülálló részére idegenithetô el.

(6) Ha azonos sorban több személy gyakorolhatja az elôvásárlási jogot, az eladó a vételár kiegyenlitésére kedvezôbb ajánlatot tevô személlyel köt szerzôdést.

(7) Ha a lakást nem az elôvásárlásra jogosult vásárolja meg, illetôleg a lakás beköltözhetô állapotban van, nyilt pályázat útján kell értékesíteni.

68.

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

(2) A vételár egyösszegben való megfizetése, illetôleg az elôirtnál rövidebb törlesztési idô vállalása esetén az elôvásárlási jog jogosultját árengedmény, illetôleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

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

(4) Ha a vevô árengedményben vagy a vételárhátralékból engedményben részesült, s a lakást elidegeniti, az engedmény összegét meg kell tériteni.

39. Kimarad

69.

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

70.

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

(2) Ha törvény másként nem rendelkezik, önkormányzati helyiség elidegenitése esetén a bérlôt elôvásárlási jog illeti meg.

(3) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az állam tulajdonában lévô helyiség elidegenitése esetén a bérlôt elôvásárlási jog illeti meg.

71.

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

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

## NEGYEDIK RÉSZ
## Egyéb rendelkezések

72.

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

## XIII. FEJEZET
## Az önkormányzatokra vonatkozó sajátos rendelkezések

73. Eltérô megállapodáskori pénzbeli térítés

(1) A törvény hatálybalépésekor önkormányzati és állami lakásokra fennálló bérleti szerzôdés esetén, ha a felek jogai és kötelezettségei a R-ben foglaltakhoz képest lényegesen megváltoznak, illetve e törvényt a benne foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel alkalmazzák (6 (3)), akkor a felek a változások és eltérések ellentételezéseként - a bérleti szerzôdés módosításával - megállapodhatnak pénzbeli térítésben, kiegészítô lakbértámogatásban, lakbérmérséklésben, illetve kiegészítô lakbérpótlékban.

(2) Önkormányzati és állami lakások esetén szerzôdéskötéskor a felek megállapodhatnak a 6 (3) bekezdésében foglalt feltételektôl függô pénzbeli térítés, kiegészítô lakbértámogatás, vagy lakbérmérséklés, illetve kiegészítô lakbérpótlék folyósításában.

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

74. Központi támogatás

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

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

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

75. Érdekegyeztetés

(1) Ha a bérlôk egy-egy csoportja önálló jogi személyiséggel rendelkezô társulást (egyesület, gazdasági társulás) hoz létre,

ennek képviselôivel az önkormányzati rendelet megalkotása, a bérlôk jogait és kötelezettségeit lényegesen befolyásoló döntések megszületése elôtt érdekegyeztetô tárgyalásokat kell folytatni.

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

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

(4) Az önkormányzati rendelet megalkotása elôtt be kell szerezni a bérlôk és a bérbeadók a településen müködô érdekképviseleti szervezeteinek véleményét, amelyrôl a képviselô-testületet a polgármester tájékoztatja.

76.

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

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

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

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

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

77.

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

78.

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

6O. Kimarad

79.

Önkormányzati rendelet határozza meg a lakásigénylések és a korábban jóváhagyott lakáskiutalási névjegyzéken szereplô igények felülvizsgálatát és a lakásigények kielégitésének módját, rendelkezik az igénylési letétekrôl és kamatairól.

## A fôvárosi és a fôvárosi kerületi önkormányzatokra vonatkozó sajátos rendelkezések

A alternatíva

80.

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

B alternatíva

80.

Ahol e törvény önkormányzati rendeletet említ, ott a fôvárosban a fôvárosi kerületi önkormányzatok a Fôvárosi Önkormányzat rendeleteinek keretei között alkothatnak rendeletet.

C alternatíva

80.

A fôvárosban a .....beli esetekben a Fôvárosi Önkormányzat alkot rendeletet, a fôvárosi kerületi önkormányzatok ezek keretei kozott alkotják meg rendeleteiket.

D alternatíva

80.

Az e törvényben biztosított önkormányzati szabályozási és gazdálkodási feladatok települési szintü összehangolása érdekében a fôvárosban a fôvárosi és kerületi önkormányzatoknak önkormányzati társulást kell létrehozniuk.

## XIV. FEJEZET
## Állami szervekre vonatkozó sajátos rendelkezések

81.

(1) A fegyveres erôk, a rendôrség, az állami tüzoltóság, a polgári védelem, a nemzetbiztonsági szolgálatok, a vám és pénzügyôrség, a büntetésvégrehajtás szervei, és az állami költségvetési szerv rendelkezése alatt álló, a (5. (3)-(5)) bekezdésében megjelölt lakásokra a tevékenység szerint illetékes miniszter (a továbbiakban: miniszter) - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg:
a) a bérlôk körét és a bérbeadás feltételeit ((3. (3)-(4)) bekezdés),
b) a bérlôtársi jogviszony létesitésének feltétleit ((4. (2)-(4)) bekezdés),
c) a lakáshasználati dij emelésének mértékét és feltételeit ((9. (2) és (4)) bekezdése),
d) a bérlô által befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit ((10. (1)-(3)) bekezdés),
e) a tartási szerzôdéshez való hozzájárulás feltételeit ((11. (1) és (3)) bekezdés),
f) a lakáscseréhez történô hozzájárulás, illetôleg egyetértés feltételeit ((19. (1)-(2) és (4)) bekezdés),
g) a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére történô kötelezettség-vállalás feltételeit ((21. )),
h) a bérlô halála esetén az önkormányzati lakás bérleti joga folytatására jogosultak körét és feltételeit ((22. (1) és (3)) bekezdés), továbbá az állami lakás bérleti joga folytatására jogosultak körét és feltételeit,
i) az albérletbe adáshoz való hozzájárulás feltételeit ((23. (1) és (3)) bekezdés),
j) az állami lakás bérének mértékét, illetôleg a lakbér megállapitásának feltételeit,
k) a (41). megfelelô alkalmazásával az állami lakás (helyiség) elidegenitésének szabályait
l) A lakás elidegenitéséhez való hozzájárulás feltételeit ((42. (1)-(3)) bekezdés).

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

82. A közös tulajdonra vonatkozó szabályok

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

## XV. FEJEZET

## Vegyes rendelkezések

83.

(1) Ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását irja elô, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkeresésétôl számitott 30 napon belül köteles irásban nyilatkozni.

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

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

Végrehajtási eljárás

84.

(1) E törvény hatálybalépését követôen a lakás és helyiség használatával kapcsolatos határozatok végrehajtásának elrendelése és foganatositása birósági végrehajtásra tartozik.

(2) A lakás és helyiség használatával kapcsolatban e törvény hatálybalépése elôtt - illetôleg önkormányzati és állami lakás esetében e törvény hatálybalépését követô egy éven belül - hozott jogerôs határozatok végrehajtását az 1. számu mellékletben megjelölt jogszabályok alapján kell foganatositani.

A törvény hatálybalépésekor, illetôleg az önkormányzati (miniszteri) rendeletek hatálybalépése elôtt már fennálló jogviszonyokra vonatkozó eltérô szabályok

85.

(1) Önkormányzati lakásra - megállapodás alapján fennálló, illetôleg e törvény hatálybalépésekor jogszabályban biztositott - ismételten gyakorolható bérlôkiválasztási jog jogosultják a bérlô kiválasztásának joga változatlanul megilleti.

(2) A külállam tulajdonában lévô, továbbá a diplomáciai, illetôleg más személyes mentességet élvezô személyek által használt lakásokra érvényes - az e törvény hatálybalépése elôtt

létrejött - szerzôdést a törvény nem érinti. Az ilyen lakásokra az e törvény hatálybalépésekor érvényes jogszabályokat kell alkalmazni.

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

## Hatálybalépés

86.

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

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

(3) Az 1. számu mellékletben megjelölt jogszabályok e törvény hatálybalépésével egyidejüleg - a (4) és (5) bekezdésbeli kivételekkel - hatályukat vesztik.

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

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

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

87.

(1) Ahol e törvény önkormányzati rendeletet említ, ott a települési önkormányzatok képviselô-testületének - a törvény hatálybalépésétôl számitott egy éven belül - önkormányzati rendeletet kell alkotnia.

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

(3)Kimarad

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

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

(5) Kimarad
88.

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

(2) E törvény hatályba lépése elôtt - illetôleg önkormányzati tulajdonu, valamint az 5. (3) bekezdésében és a 81. (1) bekezdésében emlitett lakásokra, továbbá helyiségekre a törvény hatálybalépését követô egy éven belül - az elsô fokon hozott határozat ellen benyujtott jogorvoslati kérelem elbirálására az 1. számu mellékletben megjelölt jogszabályokat kell alkalmazni.

(3) E törvény hatályba lépése elôtt hozott határozat hatályon kivül helyezése, megsemmisitése vagy visszavonása esetén induló uj eljárásban e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

89.

Az e törvény alkalmazásához szükséges értelmezô rendelkezéseket a 2. számu melléklet tartalmazza.

**Módosuló jogszabályok**

90.

(1) A Polgári Törvénykönyvrôl szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 434. -a helyébe a következô rendelkezések léek:

"(1) A lakásbérleti szerzôdést a bérbeadó és a bérlô szerzôdése hozza létre.

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

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

(4) Jogszabály - a (2) bekezdésben emlitett törvény kertei között - a lakásbérlet létrejöttének, megszünésének, a lakásbérleti jog folytatásának, a lakások elidegenitésének további feltételeit is megállapithatja."

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

"(2) A tartási szerzôdést irásban kell megkötni."

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

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

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

"A személyi tulajdonban lévô lakásra 1989. január 1-je elôtt létrejött és a törvény hatálybalépésekor fennálló bérleti jogviszony keretében hasznositott lakások bére."

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

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

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

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

1. mellékletbe...

32/1969. (IX. 30.) Korm. rendelet és az azt módositó 1/1971. (II. 28.) Korm. rendelet, a 32/1971. (X. 5.) Korm. rendelet, a 29/1972. (X. 4.) Korm. rendelet, az 53/1977. (XII. 31.) 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, valamint a végrehajtására kiadott 16/1969. (IX. 30.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet és az azt módositó 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, a17/1987. (XII. 30.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet, valamint a 14/1988. (XII. 27.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet e törvény hatálybalépését követô hat hónap eltelte után hatályát veszti.