

# 1993. évi LXXVIII. törvény

## a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról

Az Országgyűlés a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályok egységesítése, valamint egyszerűsítése érdekében, a lakásokkal való ésszerűbb, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése, továbbá a 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, a szobabérlők házában (a továbbiakban együtt: otthonház) lévő lakást, illetőleg 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 irányadók.

**1/A. § (1)** E törvényt és az e törvény végrehajtására kiadott rendeletet kell alkalmazni a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogának külföldi jogi személy vagy külföldi természetes személy által történő megszerzésére, ide nem értve az öröklés esetét.

**(2)** A külföldi jogi személy vagy a külföldi természetes személy az (1) bekezdés szerinti ingatlant az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal engedélyével szerezheti meg.

**(2a)** Az ingatlan tulajdonjogának az (1) bekezdés szerinti megszerzése nem engedélyezhető, ha az a közérdeket sértené. A közérdek sérelmének minősül, ha a kérelmező külföldi természetes személy büntetett előéletű. Külföldi jogi személy kérelmező esetén a közérdek sérelme akkor valósul meg, ha a fióktelep vagy kereskedelmi képviselő a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló törvény szerint alkalmazott tevékenység korlátozására vonatkozó intézkedés hatálya alatt áll. Az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendelet a közérdek sérelmének a tulajdonjog megszerzése engedélyezését kizáró további eseteit állapíthatja meg.

#### **(2b)**

**(3)** Diplomáciai, konzuli képviselő, valamint ezekkel egy tekintet alá eső nemzetközi szervezetek ingatlanszerzéséhez az engedélyt az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal nemzetközi szerződés vagy viszonyosság fennállása alapján adja meg. A nemzetközi szerződésről, illetve a viszonyosság fennállásáról a külpolitikáért felelős miniszter nyilatkozatát be kell szerezni.

**(4)** Ingatlan tulajdonjogának külföldi jogi személy vagy külföldi természetes személy általi megszerzéséhez szükséges engedély iránti eljárásban az ügyfél nem jogosult az ügyei intézése során ügyintézési cselekményeit elektronikus úton végezni, nyilatkozatait elektronikus úton megtenni.

# A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

## I. Fejezet

### *A lakásbérlet létrejötte*

#### 2. § (1)

(2)

(3) A lakásbérleti jog a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki.

(4)

(5) A lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

**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 a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.

(2) Az önkormányzati rendelet a bérbeadás feltételeként meghatározhatja, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A rendeletben meghatározott ilyen feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett - különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.

(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 bérlő kiválasztására jogosult által megjelölt személlyel és időtartamra lehet szerződést kötni.

(6) A (3) bekezdésben említett műteremlakás esetén a kultúráért felelős miniszter a bérlőkijelölési jog gyakorlását költségvetési szervre vagy alkotóművészeti hivatásgyakorlást szolgáló gazdasági társaságra átruházhatja.

#### 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 bérletársi szerződés önkormányzati rendeletben meghatározott feltételekkel köthető.

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

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

**5. § (1)** Ha a szerződés alapján a bérlet a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségét pedig közösen használják, társbérlet. A társbérlet önálló bérletként bérbe adni nem lehet.

(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 társbérlet 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 bérlettel írásban közölni. Ha a bérlet 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 bérletnek átadni.

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

### **8. §**

**9. § (1)** A bérbeadó és a bérlet megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlet 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 bérlet a szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha a hiba elhárításáról a bérbeadó a bérlet 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 állapotában, 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 bérlet a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt.

### **11. § (1)**

(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 azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén a kötelezettségét - az épület karbantartásával vagy felújításával egyidejűleg - 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.

**11/A. § (1)** A bérbeadó az épületre, az abban lévő lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó, jogszabályban meghatározott energiahatékonysági tanúsítványt vagy annak másolatát a szerződés megkötését megelőzően köteles az új bérlőnek bemutatni, és azt a szerződés megkötésével egyidejűleg az új bérlő részére átadni.

(2) Az új bérlő a bérbeadóhoz intézett írásbeli nyilatkozatával ismeri el az energiahatékonysági tanúsítvány (1) bekezdés szerinti

a) bemutatását annak megtekintésekor,

b) átvételét a szerződés megkötésekor.

(3) Ha a bérbeadásra kínálás médiában megjelenő kereskedelmi közlemény alapján történik, a bérbeadónak gondoskodnia kell a rendelkezésre álló energiahatékonysági tanúsítványban feltüntetett energiahatékonyság-mutató kereskedelmi közleményben történő közzétételéről is.

**12. § (1)** A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbértfizetés 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.

(4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

(5) Önkormányzati lakás esetén a (4) bekezdésben említett ellenőrzés egy naptári éven belül történő lefolytatásának gyakoriságát önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

**13. § (1)** A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani. Állami lakás esetén a felek ettől eltérően is megállapodhatnak.

(3) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá 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) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák 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)

(3)

**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 végezhetők 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 költöztetésének 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 két 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) Bérlőkijelölési jog esetén a használati díj emelésének mértékét a bérlőkijelölésre jogosult határozza meg. A használati díj lakbért meghaladó összege a bérlőkijelölésre jogosultat illeti meg.

**21. § (1)** A bérlő a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

(3) A bérlőtárs a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével - a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

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

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

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

**22. § (1)** A bérlő 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 bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.

### **III. Fejezet**

#### ***A lakásbérlet megszűnése***

**23. § (1)** A szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a lakás megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) a bérlő a lakást elcseréli;
- f) a bérlőt Magyarország területéről kiutasították;
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
- i) e törvény erejénél fogva.

(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.

**23/A. § (1)** Önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő lakás bérlete e törvény erejénél akkor szűnik meg, ha

**a)** a lakás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény alapján a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással érintett területen helyezkedik el, és

**b)** a bérleti jogviszony fennmaradása egyúttal a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósítását akadályozza.

**(2)** Az (1) bekezdésben foglalt feltételek bekövetkezte esetén, ha a lakás bérlője életvitelszerűen a lakásban tartózkodik, részére haladéktalanul a 26. § (1)-(4) bekezdésében foglalt tulajdonságokkal rendelkező cserelakást kell felajánlani. A lakásbérlet ez esetben csak akkor szűnik meg, ha azt a bérlő a felajánlás közlését követő 30 napon belül nem fogadja el. Ez esetben a lakásbérlet a felajánlás közlését követő 91. napon megszűnik.

**(3)** Az (1) bekezdésben foglaltak fennállása esetén, ha a lakás bérlője életvitelszerűen nem tartózkodik a lakásban az (1) bekezdés a) pontjában foglalt feltétel bekövetkeztének napját megelőző legalább hat hónapban, a lakásbérlet a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásról szóló kormányrendelet hatálybalépésétől számított 91. napon szűnik meg. Ha 90 napnál kevesebb van hátra a határozott időtartamú lakásbérleti szerződésből, akkor az a lakásbérleti szerződésben foglalt időpontban szűnik meg.

**(4)** Ha a lakásbérlet a (2) bekezdésben meghatározottak szerint szűnik meg, akkor a bérlő

**a)** határozott idejű lakásbérlet fennállása esetén - ha a bérbeadó a bérlő lakhatását csak más bérlemény útján tudja biztosítani - a bérleti szerződésben meghatározott és még hátralévő időtartam alapján számított bérleti díj és a bérleti jogviszony megszűnése miatt bérelt, a korábbi bérleményhez hasonló lakás bérleti díja különbözetének megtérítésére,

**b)** határozatlan idejű lakásbérlet fennállása esetén teljes, feltétlen és azonnali kártalanításra jogosult.

**(5)** Ha a lakásbérlet a (3) bekezdésben meghatározottak szerint szűnik meg, akkor a bérlő

**a)** határozott idejű lakásbérlet fennállása esetén a bérleti szerződésben meghatározott és a megszűnéskor még hátralévő időtartam alapján számított - de legfeljebb három havi összegnek megfelelő - bérleti díjra,

**b)** határozatlan idejű lakásbérlet fennállása esetén a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj három havi összegének megfelelő kártalanításra jogosult.

**(6)** Az (1) bekezdés a) pontja alkalmazásában nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással érintett terület alatt az erről szóló kormányrendeletben meghatározott területet kell érteni.

**(7)** E §-ban foglalt rendelkezések megsértése esetén a polgári jogi szabályok szerint bírósághoz lehet fordulni azzal, hogy az államot vagy az önkormányzatot terheli annak bizonyítása, hogy a lakásbérlet fennmaradása a beruházás megvalósítását akadályozza.

## **24. § (1)**

**(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 bérlőtárssal közölte.

(3) A bérbeadó a felmondás jogát a 3. § (3) bekezdésében meghatározott rendelkezések alapján fennálló bérlőkijelölési, vagy bérlőkiválasztási jog esetén e jog jogosultjának kezdeményezése alapján, vagy - a jogosult egyidejű írásbeli értesítése mellett - önállóan gyakorolja.

**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)

(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)

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

**26. § (1)** Állami vagy önkormányzati lakás esetén a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést rendes felmondással, írásban abban az esetben mondhatja fel, ha egyidejűleg a bérlő részére beköltözhető és megfelelő lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel ugyanazon a településen - a fővárosban a főváros területén - bérleti jogviszony létesítésére. A felmondási idő 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)

(6)

(7) A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás esetén az (1) bekezdés szerinti felmondásra csak az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából kerülhet sor.

**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 térítés 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. §**

**29. § (1)** A bérlő a lakás bérleti jogát - a bérbeadó hozzájárulásával - elcserélheti; a csereszerződést írásba kell foglalni.

**(2)** Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.

**(3)** Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó - legalább 30 napos határidő megjelölésével - köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:

**a)** a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,

**b)** lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának

az iratokhoz történő benyújtását.

**(4)** Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg - szükség esetén - a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

**(5)** Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő 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, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.

**(6)** Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha az (5) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) esetében áll fenn.

**(7)** A hozzájárulást az (5)-(6) bekezdésekben 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.

**(8)** 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 terheesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására, ha a csere folytán bérleti jogot szerző cserélő fél a 34. § (1) bekezdésére tekintettel a korábbi bérlőtől eltérő lakbérbesorolásba esik.

**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, botrányos 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)**

## **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 bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, továbbá a szülője.

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

**(5)** A bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérleti jogát a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.

**(6)** A törvény alapján önkormányzati lakás bérleti jogának folytatására jogosultak és az eltartó eltérő megállapodásának hiányában a bérlő 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 bérlő halálakor jogszerűen laktak a lakásban.

## **V. Fejezet**

### ***Az albérlet***

**33. § (1)** A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával a lakást vagy annak egy részét albérletbe adhatja. Az albérleti díjban a felek szabadon állapodnak meg.

**(2)** A lakás albérletbe adásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

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

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

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

### **VI. Fejezet**

#### ***Az önkormányzati és az állami lakás lakbérének mértéke; a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja***

**34. § (1)** Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

**(2)** A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

**(3)** A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

**(4)** A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

**(5)** A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

**(6)** Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (3) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó - a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével - a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbértámnak megfelelően módosíthatja.

**35. § (1)** A bérlő 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; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

**37. §** A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

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

**(2)** A bérbeadó nem köteles a bérlő házastársával 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 egyéni vállalkozói tevékenysége megszűnt.

**40. § (1)** Az egyéni vállalkozó bérlő halála esetén a bérleti jogot csak az egyéni vállalkozó özvegye, özvegy hiányában vagy annak egyetértésével örököse jogosult folytatni, feltéve, hogy az egyéni vállalkozói tevékenység folytatását az egyéni vállalkozóról szóló törvény rendelkezései szerint bejelentette.

**(2)** Nem egyéni vállalkozói 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)**

**(2)** Ha a bérlő külön jogszabályokban meghatározottak szerint gazdasági társaságot, egyéni céget vagy szövetkezetet alapít vagy átalakulással létrehoz, a gazdasági társaság, az egyéni cég illetőleg a szövetkezet a jogutód.

**42. § (1)** A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. 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)** Állami vagy önkormányzati helyiség esetén a határozatlan időre kötött szerződés cserehelyiség biztosítása nélkül is felmondható, ha a felek másként nem állapodtak meg. A felmondási idő - eltérő megállapodás hiányában - egy évnél rövidebb nem lehet.

**(2)**

**(3)** A szerződésben vállalt kötelezettség alapján felajánlott 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. §**

**46. §**

**47. §**

**48. §**

**49. § (1)** Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

**a)** a bérlet;

**b)** a bérletársakat egyenlő arányban;

**c)** a társbérlet az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;

**d)** az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

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

**50. §** Annak a bérletnek a lakását, aki nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlet írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

**51. § (1)** Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani.

**(2)** A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.

**52. § (1)** Az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

**a)** az épület településen belüli fekvése;

**b)** az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;

**c)** az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;

**d)** a lakás alapterülete és komfortfokozata;

**e)** a lakottság ténye

figyelembevételével kell megállapítani.

**(2)** A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérletnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

**53. § (1)** Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékanak egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

**(2)** A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árendedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

**(3)** Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékra kamatot köthet ki.

**54. § (1)** Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

a) a lakás vételárának mértékét;

b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;

c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;

d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;

e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az (1) bekezdés b), c) és d) pontja szerinti feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.

**55. § (1)** Bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakást (ideértve a műteremlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ez a rendelkezés alkalmazandó arra a helyiségre is, amelynek bérlőjét a helyiséggel rendelkező szerv jogosult kijelölni.

(2)

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

(4) A műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget a műemléki hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni.

**56. §** 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.

**57. §** Az elővásárlási jog gyakorlása esetén a felek a szerződés megtámadásának jogáról nem mondhatnak le, illetőleg a megtámadás jogát megerősítéssel nem zárhatják ki. Az e tilalomba ütköző jognyilatkozat semmis.

**58. § (1)** Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

(2) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben említett helyiségek vételárának mértékét, megfizetésének (részletfizetés, vételárengedmény stb.) módját és feltételeit.

(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az (1) bekezdésben nem említett egyéb helyiségei eladásának feltételeit.

**59. §** Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az állam tulajdonában lévő helyiségre a bérlőt elővásárlási jog illeti meg.

**60. §** Ha az önkormányzati, illetőleg az állami tulajdonban lévő helyiséget az e törvény alapján elővásárlásra jogosult veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

**61. §** Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati, illetőleg állami lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság vagy más, a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany rendelkezésére.

## **NEGYEDIK RÉSZ**

### **VII. Fejezet**

#### *Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása*

**62. § (1)** Az önkormányzat, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, 1994. március 31. napját követően befolyó - az (5) bekezdés szerint csökkentett - teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.

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

**(3)** Az önkormányzat az (1) és (2) bekezdésben említett bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, különösen:

- a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- b) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
- c) városrehabilitációra,
- d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,
- f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,

**h)** a 34. § (3) bekezdésében említett önkormányzati lakbértámogatás nyújtására, továbbá  
**i)** az állampolgár tulajdonában álló lakásra - ideértve az államosított lakást is - 1953. április 1. napja előtt bármilyen jogcímen, illetőleg azt követően a lakásügyi hatóság kiutaló határozata alapján létrejött lakásbérlet (a továbbiakban: kényszerbérlet) felszámolására  
használhatja fel. A felhasználás részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

**(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 előkészítésével;
- b) a földrészlet megosztásával;
- c) a társasházzá való átalakítással;
- d) a forgalmi érték megállapításával;
- e) az elidegenítés lebonyolításával

kapcsolatban ténylegesen felmerülő költségeket. Az önkormányzat továbbá levonja az 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-a alapján a szolgálati lakással, illetve a bérlőkiválasztási joggal rendelkező szervet megillető vételárrészt.

**62/A. §**

**62/B. §**

**63. §**

**63/A. §**

**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 pénzügyi kölcsönnek (kölcsönháynak) 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.

### **Ingatlanközvetítés, ingatlanvagyon-értékelés és közvetítés**

**64/A. § (1)** Az üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósághoz benyújtott, a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerinti bejelentés alapján folytatható.

(2) Az ingatlanközvetítő a tevékenységi körén belül:

a) az ingatlanok (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel vagy nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) adásvételének és cseréjének közvetítésével,

b) a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek bérlete és tulajdona cseréjének közvetítésével,

c) a feladatok ellátása érdekében az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékebecslésével, valamint

d) az ügyletek lebonyolításához szükséges dokumentációk és okiratok beszerzésével és előkészítésével

összefüggő feladatokat látja el.

**64/B. § (1)** Az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósághoz benyújtott, a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerinti bejelentés alapján folytatható.

(2) Az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő a tevékenységi körén belül:

a) az ingatlanpiac és az ingatlan jellemzőinek ismeretében az ingatlan (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel, nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) hasznosítása szerinti értékek meghatározásával,

b) az európai értékelési normák által meghatározott fogalmak, módszerek, eljárások alkalmazásával,

c) az értékelés formáinak és ezek változatainak alkalmazásával,

d) az értékelésben közreműködő szakértők munkájának irányításával és ellenőrzésével,

e) a megbízás szerinti feladatok elvégzésével és az eredmények teljes körű dokumentálásával, valamint

f) a hasznosítási, befektetői szándék megvalósulását és a megbízó érdekeinek érvényesülését bemutató tanulmány elkészítésével

összefüggő feladatokat látja el.

**64/C. § (1)** Üzletszerű ingatlanközvetítői, vagy üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet az végezhet, aki rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel és megfelel az e törvényben vagy a felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott egyéb feltételeknek, továbbá az üzletszerű ingatlanközvetítői, vagy üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység folytatására irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak a



szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerint bejelentette.

**(2)** Nem végezhet ingatlanközvetítői vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet az, aki

- a) büntetett előéletű,
- b) az ilyen tevékenységtől eltiltó jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll, vagy
- c) gazdasági társaság vezető tisztségviselője nem lehet.

**(3)** Az ingatlanközvetítői vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység bejelentése tartalmazza a bejelentő természetes személyazonosító adatait, lakcímét, értesítési címét, a szakképzettségét tanúsító bizonyítvány (oklevél) számát, és ahhoz csatolni kell a szakképesítést tanúsító bizonyítványt.

**(4)** Az üzletszerű ingatlanközvetítői, vagy az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet - a bejelentést követően - olyan gazdálkodó szervezet folytathatja, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja - egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja - az üzletszerű ingatlanközvetítői, vagy az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység folytatására irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerint bejelentette, valamint az ilyen tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított köztartozásának eleget tett, továbbá megfelel az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott egyéb feltételeknek.

**(5)** Ingatlanközvetítői tevékenység végzésére és a hozzá kapcsolódó ügyleti okiratok elkészítésére - a forgalmi értékbecslés és az ingatlanvagyon-értékelés kivételével - az ügyvéd és a kamarai jogtanácsos az (1) bekezdésben említett szakképesítés nélkül is jogosult.

**64/D. § (1)** Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság által az üzletszerű ingatlanközvetítői vagy az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet végző természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről vezetett nyilvántartásba való bejegyzésre és törlésre irányuló eljárás során okirati bizonyításnak van helye.

**(1a)** Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás - a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvényben meghatározott adatokon túl - tartalmazza:

- a) a szolgáltatási tevékenységet végző természetes személy munkáltatójának megnevezését és székhelyét,
- b) a szolgáltatási tevékenység során használt nyelv megjelölését,
- c) a természetes személy szolgáltatási tevékenység gyakorlására jogosító szakképesítésének az Országos Képzési Jegyzékben szereplő azonosító számát, a bizonyítvány számát, a kiállító intézmény megjelölését, a kiadás helyét és időpontját,
- d) a szolgáltató gazdálkodó szervezet cégjegyzékszámát, egyéni vállalkozó esetén nyilvántartási számát,
- e) a szolgáltató gazdálkodó szervezet képviselőjére jogosult személy - egyéni vállalkozó esetén saját - nevét és lakóhelyét,
- f) szolgáltató gazdálkodó szervezet esetén a szolgáltatási tevékenység végzésére igazolással rendelkező személyesen közreműködő tag vagy alkalmazott nevét,
- g) a nyilvántartásba vétel időpontját,
- h) nyilvántartási számát.

**(1b)** Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartásban szereplő adatok - az (1a) bekezdés c) pontjában foglaltak kivételével - nyilvánosak.

**(1c)** Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az (1) bekezdés szerinti nyilvántartásban szereplő adatokat a nyilvántartásból való törlésig kezeli.

**(2)** A nyilvántartásba vett természetes személy, egyéni vállalkozó neve, értesítési címe, szakmai tevékenységének megnevezése és a nyilvántartásba vétel száma nyilvános, amelyről bárki tájékoztatást kérhet. A nyilvántartásban szereplő minden további adatról a bíróság részére tájékoztatást lehet adni; a más - kívülálló - harmadik személy részére történő tájékoztatás megadásához az érintett természetes személy írásbeli hozzájárulása szükséges.

**(3)** A nyilvántartásból törölni kell azt a természetes személyt, egyéni vállalkozót:

**a)** aki meghalt vagy a törlését kéri,

**b)** aki büntetett előéletű,

**c)** aki az ilyen tevékenységtől eltiltó jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll.

**(4)** A nyilvántartásban szereplő személy köteles az (1) bekezdésben foglalt adatok megváltozásáról az eljáró hatóságot a változástól számított tíz napon belül tájékoztatni.

**(5)**

**(6)**

## **ÖTÖDIK RÉSZ**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **VIII. Fejezet**

##### ***Átmeneti rendelkezések***

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

**66. §**

**67. §**

**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 bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, a másik lakás bérbeadásának feltételeit az önkormányzat rendeletben szabályozza.

**69. §**

**70. §**

**71. §**

**72. §**

**73. §**

**74. §**

**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)

(3)

(4)

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

77. §

78. §

## **IX. Fejezet**

### ***Az önkormányzatokra vonatkozó külön 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: Övt.) alapján a Kincstári Vagyongkezelő Szervezet, illetőleg a jogutódja vagyonkezelésében lévő lakások és e törvény hatálybalépésekor bérbeadás útján hasznosított helyiségek bérletére, valamint az

elidegenítésükre a lakás, illetőleg a helyiség fekvése szerinti önkormányzat rendeletének szabályait kell alkalmazni.

**(2)** Ha az önkormányzat - e törvény alapján - rendeletet nem alkot, az (1) bekezdésben említett szervnek a bérbeadási jogok gyakorlása és a bérbeadási kötelezettségek teljesítése során, illetőleg elidegenítés esetén a lakás (helyiség) fekvése szerinti önkormányzat véleményét előzetesen ki kell kérnie.

**(3)** Az (1)-(2) bekezdések rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell az Egészségbiztosítási Önkormányzat tulajdonából állami tulajdonba és az egészségbiztosítási szerv vagyonkezelésébe került, bérbeadás útján hasznosított lakásokra és helyiségekre.

## **82. §**

**83. § (1)** A bérbeadás útján hasznosított önkormányzati lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság vagy más, a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany rendelkezésére.

**(2)** Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető.

**84. § (1)** Az önkormányzat képviselő-testülete dönthet arról, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében évente lakásigénylési névjegyzéket készít. Az önkormányzat a névjegyzék készítéséről hozott döntés esetén a lakásigénylés jogosultságát alátámasztó szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat az érintett önkéntes hozzájárulása alapján - az igénylés elbírálásáig, illetőleg a lakásbérleti szerződés megszűnéséig - kezeli. A kérelmek befogadásának, a névjegyzékbe vételnek és a névjegyzékbe vett igénylések teljesítésének eljárási szabályait az önkormányzati rendelet állapítja meg; a kérelmek befogadásának feltételeként azonban ellenérték megfizetése nem írható elő.

**(2)** Az (1) bekezdés szerinti lakásigénylési névjegyzék készítése esetén a névjegyzékben szereplő személyes adatok kezelésének szabályait az önkormányzati rendelet határozza meg.

**85. § (1)** A lakás fekvése szerinti települési - a fővárosban a kerületi - önkormányzat (e § és a 90. § alkalmazásában a továbbiakban együtt: önkormányzat) a 62. § (3) bekezdésében meghatározott kényszerbérlet fennállása esetén a kényszerbérlet, illetőleg a bérbeadó erre vonatkozó írásbeli bejelentésétől számított három éven belül köteles a kényszerbérlet részére - a bérbeadó egyidejű értesítésével - az e törvény rendelkezéseinek megfelelő önkormányzati cserelakás (a továbbiakban: cserelakás) bérbeadását felajánlani. Ha az önkormányzat a cserelakást felajánlotta, a bérbeadó a kényszerbérletet - a 26. § (1) bekezdésében meghatározott felmondási idővel - a következő hónap utolsó napjára felmondhatja.

**(2)** Ha az önkormányzat a kényszerbérlet részére cserelakás bérbeadását előreláthatólag nem tudja felajánlani, az (1) bekezdésben meghatározott időtartamon belül köteles cserelakás helyett pénzbeli térítés fizetését a kényszerbérlet részére felajánlani. A megállapodás megkötésének feltétele a kényszerbérlet írásbeli kötelezettségvállalása arról, hogy a pénzbeli térítés kifizetését követő hónap utolsó napjával a lakásból kiköltözik. Az önkormányzat a megállapodásról a bérbeadót írásban értesíti.

**(3)** Ha az önkormányzat cserelakás bérbeadását nem tudja felajánlani és a cserelakás helyetti pénzbeli térítés fizetésében a kényszerbérlettel történő megállapodás sem jött létre, az önkormányzat az (1) bekezdésben meghatározott időtartamon belül köteles pénzbeli térítés fizetését a bérbeadó részére felajánlani. A felajánlott pénzbeli térítés kifizetésére csak akkor kerülhet sor, ha a bérbeadó és a kényszerbérlet között létrejött írásbeli megállapodásban a bérbeadó az önkormányzattól kapott pénzbeli térítésnek a kényszerbérlet kiköltözése érdekében történő felhasználását, a kényszerbérlet pedig erre tekintettel a lakásból való kiköltözését vállalja.

(4) A (2) és a (3) bekezdés szerint felajánlott pénzbeli térítés mértékét az önkormányzat az érintett lakáshoz hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értékére és a lakás lakottságának tényére tekintettel, különösen az 52. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével állapítja meg.

(5) Ha az önkormányzat a kényszerbérlet vagy a bérbeadó részére a (2) vagy a (3) bekezdésben foglaltak szerint pénzbeli térítést fizetett, a kényszerbérlet a pénzbeli térítés kifizetését követő hónap utolsó napjával megszűnik.

(6) Ha a kényszerbérlet (1)-(3) bekezdés szerinti megszüntetésére tett intézkedések nem vezettek eredményre, az önkormányzat az (1) bekezdésben meghatározott időtartamon belül a bérbeadónak ajánlatot tesz a tulajdonában álló lakás kényszerbérlettel lakottan történő megvásárlására. Ilyen tartalmú megállapodás létrejötte esetén a volt kényszerbérlet az önkormányzat tulajdonába került lakás bérletjévé válik.

(7) Ha a körülmények megváltozására tekintettel indokolt, úgy a kényszerbérlet megszüntetésére az (1) bekezdés szerinti időtartamon belül - az (1)-(3) és (6) bekezdés szerinti sorrendben - ismételten kísérletet kell tenni, ha pedig a soron következő megszüntetési módot sorrendben megelőző bármely megszüntetési mód alkalmazásának eredményessége valószínűsíthető, ezt kell megkísérelni.

(8) Ha a kényszerbérletnek sem az (1)-(3), sem pedig a (6) bekezdésben említett módon történő megszüntetésére irányuló intézkedés nem járt eredménnyel, a volt kényszerbérlet az (1) bekezdésben meghatározott időtartam lejártát követő hónap első napjától a bérleti jogviszony fennmaradása mellett a lakás bérletjévé válik. Ha a volt kényszerbérlet nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül és a bérbeadóval másképp nem állapodnak meg, a bérbeadó a bérleti szerződés megszűnéséig legfeljebb az önkormányzati rendeletben a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásra meghatározott lakbér mértékét háromszoros mértékének megfelelő lakbér megfizetésére tarthat igényt. Ha az önkormányzat e törvény rendelkezései alapján nem köteles rendeletet alkotni, a szociális helyzet szerinti lakbér mértékét a képviselő-testület határozata állapítja meg.

(9) Az önkormányzat - a kényszerbérletnek az (1)-(3) vagy a (6) bekezdésben említett módon történő megszűnéséig - köteles a kényszerbérlet által a szerződés alapján fizetett lakbér és a bérbeadó által közölt lakbér különbözetét a bérbeadónak megtéríteni. Ha az önkormányzat a bérbeadó által közölt lakbérkülönbözet összegét nem fogadja el, úgy annak megállapítását - a 6. § (2) bekezdése alapján történő lakbér-megállapítás keretében - a bíróságtól kérheti.

(10) Ha a kényszerbérlet fennállása, a cserelakás megfelelősége vagy más - a kényszerbérleti jogviszonnyal kapcsolatos - kérdésben vita keletkezik, a keresetlevélnek a bírósághoz történő benyújtásától a bíróság határozatának jogerőre emelkedéséig terjedő idő az (1) bekezdés szerinti időtartamba nem számít bele.

**85/A. §**

**85/B. §**

**85/C. §**

**85/D. §**

**85/E. §**

#### **A települési önkormányzat elővásárlási joga lakóingatlan kényszerértékesítése során**

**85/F. § (1)** A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. §-ának (3) és (4) bekezdése szerinti lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot - az (5) bekezdésben foglalt kivétellel - a beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlan bírósági és közigazgatási végrehajtási árverése, valamint nyilvános pályázati értékesítése során - az

árverésen, nyilvános pályázaton, a végrehajtási eljárásra vonatkozó külön jogszabály szerint gyakorolható - elővásárlási jog illeti meg.

(2) A külön jogszabály szerinti lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot a lakóingatlan, mint zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítése során - a bírósági végrehajtáson kívüli értékesítésen, a zálogtárgy bírósági végrehajtáson kívül történő értékesítéséről szóló külön jogszabály szerint gyakorolható - elővásárlási jog illeti meg.

(3) A települési önkormányzat az e § szerinti elővásárlási jogát akkor gyakorolhatja, ha az (1) vagy (2) bekezdésben megjelölt adós, zálogkötelezett kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése iránt, és a települési önkormányzat írásban kötelezettséget vállalt arra, hogy a megvásárolt lakóingatlant a végrehajtási eljárás adósának vagy a zálogkötelezettnek az e törvényben és önkormányzat bérbeadásáról szóló rendeletében meghatározott feltételek szerint, határozatlan időre bérbe adja.

(4) Ha a zálogjoggal terhelt ingatlan vonatkozásában mind az adós, mind a zálogkötelezett kéri a bérbeadást, a bérleti jog a zálogkötelezettet illeti meg.

(5) Nem illeti meg a települési önkormányzatot az e § szerinti elővásárlási jog

a) a lakóingatlan árverésen kívüli, árverési vétel hatályával történő eladása és a lakóingatlan átvétele során,

b) a lakóingatlan közös tulajdonának árveréssel történő megszüntetése iránt indult végrehajtási eljárásban.

#### **A fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatokra vonatkozó külön rendelkezések**

**86. § (1)** A fővárosi közgyűlés - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő, szociális helyzet alapján bérbe adott lakásokra vonatkozóan a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 63/A. §-ának b) pontjában említett lakbér-megállapítás elveit.

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

(3) E törvény alkalmazásában kerületi önkormányzaton a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzatot is érteni kell.

#### **Állami szervekre vonatkozó külön rendelkezések**

**87. § (1)** Felhatalmazást kap a Kormány tagja, hogy az általa vezetett minisztériummal, a felügyelete vagy irányítása alá tartozó központi költségvetési szervekkel közszolgálati jogviszonyban vagy foglalkoztatásra irányuló más jogviszonyban álló személyek elhelyezéséhez szükséges állami lakásokra és helyiségekre, továbbá a bérlőkijelölési és a bérlőkiválasztási jog gyakorlására - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg

a) a bérlők körét és a bérbeadás feltételeit, ideértve az életvitelszerű bentlakás szabályait és a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzését is;

b) az állami lakásra és helyiségre a szerződés megkötésekor a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit;

c) a bérlőtársi jogviszony létesítésének feltételeit;

d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit;

e) a bérlő által befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit;

f) a tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételeit;

g) a lakás és helyiség bérleti jogának cseréjéhez és a helyiség bérleti jogának átruházásához történő hozzájárulás feltételeit;

h) a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére történő kötelezettségvállalás feltételeit;

i) a bérlo halála esetén a lakásra és helyiségre (ideértve a bérlőkijelölési joggal érintett lakást is) vonatkozó bérleti jog folytatásának lehetőségét, továbbá a jogfolytatásra jogosultak körét és a joggyakorlás feltételeit;

j) a lakás és helyiség albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit;

k) a lakás és helyiség lakbérének mértékét és a lakbér megállapításának feltételeit;

l) a lakás és helyiség (ideértve a bérlőkijelölési joggal érintett helyiség) elidegenítéséhez való hozzájárulás feltételeit.

m) a lakás és helyiség - ideértve a bérlőkijelölési joggal érintett helyiség - elidegenítésének szabályait.

(2) Az (1) bekezdés a), g), h) és m) pontjában foglaltakat a fennálló bérlőkiválasztási jog esetén megfelelően alkalmazni kell.

(3) A kultúráért felelős miniszter a műteremlakásra vonatkozó bérlőkijelölési jog gyakorlásának feltételeit - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg.

**87/A. §** Felhatalmazást kap a Kormány, hogy az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságot vagy hatóságokat rendeletben jelölje ki.

**87/B. §** Felhatalmazást kap a Kormány, hogy az e törvény szerinti üzletszerű ingatlanközvetítői, illetve üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység folytatásának részletes feltételeit, a tevékenység bejelentésének rendjét, a bejelentés alapján vezetett nyilvántartás személyes adatot nem tartalmazó adattartalmát, valamint a nyilvántartás vezetésére vonatkozó részletes eljárási szabályokat rendeletben szabályozza.

**87/C. §**

### **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.

### **Az otthonházakra vonatkozó rendelkezések**

**88/A. § (1)** A bérlo 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 bérlo 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 bérlo 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.

### **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 bérlo 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) Az e törvényben említett vételi vagy elővásárlási jog alapján lakás és helyiségtulajdon érvényesen - ha a törvény másként nem rendelkezik - akkor szerzhető, ha a jogszabályokban előírt engedélyt (hozzájárást) a hatáskörrel rendelkező szerv megadta.

(4) Nem gyakorolhatja a helyiségre elővásárlási jogát a bérlő, ha a szerződéskötés időpontjában adó vagy adók módjára behajtandó köztartozása vagy a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása van.

(5) Tartási szerződés fennállása esetén a jogosult a lakást csak akkor vásárolhatja meg, ha az eltartó ahhoz írásban hozzájárult.

**90. § (1)** Az önkormányzatot a 85. § (1)-(3) vagy a (6) bekezdésében meghatározott feladatának ellátásához - a feladat teljesítése után, egyszeri - költségvetési támogatás illeti meg.

(2) A támogatás összege:

a) ha az önkormányzat a tulajdonában lévő lakást ad bérbe, a bérbe adott lakás után a fővárosi kerületekben 2,5 millió forint, más városokban 2 millió forint, egyéb településeken pedig 1,5 millió forint,

b) ha az önkormányzat pénzbeli térítés fizetésével vagy a lakás megvásárlásával gondoskodik a kényszerbérlet megszűnéséről, az önkormányzati ráfordítás összegének a fele, de legfeljebb 2,5 millió forint a fővárosi kerületekben, 2 millió forint más városokban, egyéb településeken pedig 1,5 millió forint.

(3) A teljesített feladatok után járó támogatásra az önkormányzat jogosult benyújtani az igényét a lakásgazdálkodásért és lakáspolitikáért felelős miniszterhez, aki a benyújtást követő 30 napon belül rendelkezésre bocsátja az igényelt támogatást.

**90/A. §** Ha az állami lakás tulajdonjogát ingyenesen közhasznú szervezet vagy köztestület részére ruházták át, vagy azt törvény ingyenesen ilyen szervezet tulajdonába adta, a lakásban határozatlan idejű lakásbérleti joggal rendelkező bérlő bérleti jogviszonyára az e törvény szerinti, állami lakások bérletére vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

### **Végrehajtási eljárás**

**91. § (1)** E törvény hatálybalépését követően a lakás és más - nem lakás céljára szolgáló - helyiség vagy ezek egy részének, továbbá az épület közös használatra szolgáló helyiségének vagy területének kiürítésével, átadásával, használatával kapcsolatos határozatok végrehajtására a bírósági végrehajtásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(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.

### **Értelmező rendelkezések**

**91/A. §** E törvény alkalmazásában:

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

a) helyiségei;

b) közművesítettsége;

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 (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;  
**b)** közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);  
**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 (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), 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 (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy 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 (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), 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 6 négyzetmétert meghaladja;  
**b)** külső határoló fala legalább 12 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, félszoba, 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 lakóhelyiség, amelynek**

- a)** alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;
- b)** külső határoló fala legalább 25 centiméter 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. Félshoba az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.**

**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 használó az, aki a lakást (helyiséget) a bérbeadónak - bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog fennállása esetén e jog jogosultjának - a hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.**

**14. Múteremlakás: az e törvény 87. §-ának (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján kiadott miniszteri rendeletben meghatározott lakás.**

**15. Műemléképületben lévő lakás: a külön jogszabályok alapján műemléknek nyilvánított épületben lévő lakás.**

**16. A lakásberendezések általában a következők:**

- a)** főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b)** a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
- c)** melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
- d)** egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e)** a szellőztető berendezés (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 csatlakozóaljok.

**17. 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 lévő vezetékszakaszt is;
- d)** a több lakást szolgáló szellőztető berendezés;
- e)** a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat 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.

**18.** A külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a)** a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelvezetés) biztosítása;
- b)** a felvonó használatának biztosítása;
- c)** a kapunyitás;
- d)** a központi fűtés és melegvíz-ellátás;
- e)** a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető;
- f)** a rádió- és televízióadók vételének biztosítása.

**19.** Gyermekek: a vér szerinti, az örökbefogadott, a mostoha- és nevelt gyermek.

**20.** Szülő: a vér szerinti, az örökbefogadó, a mostoha- és nevelőszülő.

**21.** Elővásárlásra jogosult: az e törvény 49. §-ának (1) bekezdésében, az 58. §-ának (1) bekezdésében, továbbá az 59. §-ában meghatározott személy.

**22.** Önkormányzati helyi támogatás: kamatmentes kölcsön, illetőleg részben vagy egészben vissza nem térítendő támogatás nyújtása rászoruló családok részére lakótelek, új vagy használt lakás megszerzéséhez, lakás bővítéséhez, korszerűsítéséhez, felújításához, fenntartásához, lakáscélú kölcsön törlesztőrészeinek, lakás lakbérének megfizetéséhez és más, a lakással kapcsolatos költségeik viseléséhez, valamint társasházi közös tulajdonú és lakásszövetkezeti tulajdonú épületrészek és épületberendezések felújításához, korszerűsítéséhez.

**23.** nyugdíjszerű ellátás: a korhatár előtti ellátás, a szolgálati járandóság, az átmeneti bányászjáradék és mindaz az ellátás, amely a nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátások emeléséről szóló jogszabály hatálya alá tartozik, vagy amely ellátást a nyugdíjemelésre vonatkozó rendelkezések szerint kell emelni.

**24.** Külföldi jogi személy: az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, valamint nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban székhellyel nem rendelkező jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet.

**25.** Külföldi természetes személy: az Európai Unió tagállama, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam, valamint nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgárának nem minősülő természetes személy.

### **Hatálybalépés**

**92. § (1)** E törvény - a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivételekkel - 1994. január 1. napján lép hatályba.

**(2)**

(3) 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.

(4)

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

**93. §** Felhatalmazást kap a Kormány, hogy a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokra vonatkozóan a külföldi jogi vagy természetes személy tulajdonszerzésével kapcsolatos szabályokat rendeletben állapítsa meg.

**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 igénybevételével, vagy olyan eljárással kapcsolatos, amelyben a bérlő 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 bérlőtárs, a bérlőkiválasztási 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 bérlővel - a kiutalásnak megfelelő tartalommal kell megkötni. 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)

(8)

(9)

(10)

**95. § (1)** E törvénynek az egyes törvények Alaptörvénnyel összefüggő módosításáról szóló 2011. évi CCI. törvénnyel megállapított 11/A. §-át - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - a 2012. június 1. napját követően kötött bérleti szerződés és közzétett kereskedelmi közlemény tekintetében kell alkalmazni.

(2) Az épületben lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében e törvénynek az egyes törvények Alaptörvénnyel összefüggő módosításáról szóló 2011. évi CCI. törvénnyel megállapított 11/A. § (1) és (2) bekezdését a 2015. december 31-ét követően kötött bérleti szerződés tekintetében kell alkalmazni.

**95/A. § (1)** A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról szóló 2013. évi CCXXVI.

törvénnyel (a továbbiakban: Módtv.) megállapított rendelkezéseket a Módtv. hatálybalépését megelőzően nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánítás esetén is megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy amennyiben a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásról szóló kormányrendelet a Módtv. hatálybalépését megelőzően lépett hatályba, akkor a Módtv. hatálybalépésének napját kell a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek bekövetkeztének napjaként figyelembe venni.

(2) Ha a Módtv. hatálybalépését követően 90 napnál kevesebb van hátra a határozott időtartamú lakásbérleti szerződésből, akkor az a lakásbérleti szerződésben foglalt időpontban szűnik meg.

**96. §** E törvény 11/A. §-a az épületek energiahatékonyságáról szóló 2010. május 19-i 2010/31/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv 12. cikk (2) és (4) bekezdésének való megfelelést szolgálja.

## **1. számú melléklet az 1993. évi LXXVIII. törvényhez**

## **2. számú melléklet az 1993. évi LXXVIII. törvényhez**

### ***Az önkormányzat bérleti, illetőleg elidegenítési rendeletének tartalma***

Az önkormányzat - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg:

- a) a lakás bérbeadásának feltételeit [3. § (1)-(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)-(2) bekezdés],
- b) a bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételeit [4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],
- c) a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],
- d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit [20. § (3) bekezdés],
- e) a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit [21. § (6) bekezdés],
- f) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat [23. § (3) bekezdés],
- g) a cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit [27. § (2) bekezdés],
- h) az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [31. § (2) bekezdés],
- i) a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit [33. § (3) bekezdés],
- j) a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértékét [13. § (1)-(2) bekezdések, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdések, továbbá a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatok tekintetében a 86. §],
- k) a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait [34. § (3) és (6) bekezdések],
- l) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania [35. § (2) bekezdés; 91/A. § 18. pont],
- m) a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit [36. § (2) bekezdés],
- n) a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit [42. §],

- o) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés],
- p) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módját, feltételeit [58. § (1)-(2) bekezdés], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit [58. § (3) bekezdés],
- q) a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait [62/B. § (2) bekezdés, továbbá a fővárosi önkormányzat tekintetében a 63. § (3) bekezdés],
- r) a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit [68. § (2) bekezdés],
- s) az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit [80. § (1)-(2) bekezdések].

**Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy a jogszabályok változhatnak, ezért a módosításokat kísérik figyelemmel.**

**Király és Társa Kft**