

5401. SZÁMÚ TÖRVÉNYJAVASLAT

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 bérlakás-rendszer 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 nyugdíjas-házban, garzonházban lévő lakást, a szobabérlők házában lévő lakrészt is –, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

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

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI

I. FEJEZET

A lakásbérlet létrejötte

2. §

(1) A lakásbérleti szerződést (a továbbiakban: szerződés) a bérbeadó és a bérlő megállapodása hozza létre.

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

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

(4) A fizetendő lakbérben a szerződés megkötésekor kell megállapodni. Ha a lakbér mértékét jogszabály állapítja meg, a szerződés akkor is létrejön, ha a felek a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg.

(5) Az önkormányzat és az állam tulajdonában lévő lakásra vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

3. §

(1) A törvény erejénél fogva vagy a megyei (fővárosi) vagyonátadó bizottság döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos községi, városi, megyei jogú városi, fővárosi és kerületi önkormányzat – e törvény keretei között alkotott – rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni.

(2) Önkormányzati rendelet határozza meg az önkormányzati lakás nem lakás célú bérbeadásának feltételeit.

(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 és feltétellel lehet szerződést kötni.

(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, továbbá a műteremlakásra (a továbbiakban: állami lakás) a lakással rendelkező szerv által megjelölt személlyel és feltételekkel lehet szerződést kötni.

4. §

(1) A lakást több bérlő együttesen is bérelheti (bérlőtársak).

(2) Önálló bérlet esetén bérlőtársi jogviszony akkor létesíthető, ha ebben a bérbeadó és a bérlő, valamint a leendő bérlőtárs megállapodnak.

(3) Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződés az önkormányzati rendeletben meghatározott feltételekkel köthető.

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

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

5. §

(1) Ha a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiségét pedig közösen használják, társbérlők. A társbérlő önálló bérlő.

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

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 szerződés megkötését követő három napon belül a bérlővel írásban közölni. Ha a bérlő a lakbér összegét, a közlés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban nem kifogásolja, a közölt bért köteles fizetni.

(2) Ha a felek a lakbérben vagy a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, 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 szerződésben meghatározott feltételekkel és a szerződésben megjelölt időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

(2) A szerződésben meg kell határozni, hogy a lakbér fejében a bérbeadó a bérlő részére milyen kötelezettségeket teljesít (2. § (2) bekezdés).

(3) A bérbeadó – ha jogszabály vagy a felek megállapodása eltérően nem rendelkezik – szavatol azért, hogy a lakás a lakásbérlési jogviszony tartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak.

(4) A (3) bekezdés szerinti szavatosságra a hibás teljesítés jogkövetkezményeit úgy kell alkalmazni, hogy árleszállítás helyett lakbérmérséklést, elállás helyett felmondást lehet érvényesíteni, kicserélésre azonban nincs lehetőség.

8. §

(1) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(2) A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, csak a szerződésben meghatározott célra használhatják.

(3) Ha a felek másként nem állapodnak meg, a bérlő köteles gondoskodni a lakás és berendezési tárgyainak karbantartásáról, pótlásáról, felújításáról és szükség szerinti cseréjéről.

9. §

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

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

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

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

10. §

(1) A bérlő a lakásba – a házastársa, a gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és a nevelt gyermeke), valamint a szülője (az örökbefogadott, a mostoha-, és a nevelő szülője) kivételével – más személyt állandó jelleggel, a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A bérlőtárs a lakásba más személyt – a kiskorú gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha-, és a nevelt gyermeke) kivételével – a másik bérlőtárs, valamint a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

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

(4) A társbérlő a lakásrészébe – az (1) bekezdésben említettek kivül – más személyt a másik társbérlő írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

11. §

(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 – a 10. § (2) bekezdésében megjelölt személyek kivételével – a másik fél írásbeli hozzájárulásával fogadhatnak be.

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

III. FEJEZET

A lakásbérlet megszűnése

12. §

(1) A szerződés megszűnik, ha

- 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 a Magyar Köztársaság területéről kiutasították.

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

(3) A felek a szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó pénzbeli térítést fizet a bérlőnek.

13. §

(1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

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

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

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

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

e) a bérlő részére másik megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel.

(2) Bérlőtársi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlőtársra csak akkor terjed ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósult és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlőtárssal közölte.

14. §

(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.

(2) Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás legkorábban az elmulasztott bérfizetési időpontot követő hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

(3) Ha a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

(4) 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.

(5) A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlődésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

(6) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

15. §

(1) A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő részére egyidejűleg ugyanazon a településen másik, megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel. A felmondási idő azonban három hónapnál rövidebb nem lehet.

(2) A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás:

- a) komfortfokozatát,
- b) alapterületét,
- c) műszaki állapotát,
- d) lakóhelyiségeinek számát,
- e) településen és épületen belüli fekvését.

(3) A bérlő kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű lakást is köteles elfogadni, ha az egyébként megfelel a (2) bekezdésben foglalt feltételeknek.

(4) A bérbeadó nem köteles másik lakást felajánlani, ha a bérlőnek a bérelt lakással azonos településen megfelelő és beköltözhető lakása van.

(5) A bérbeadó a szerződést cserelakás és a 14. §-ban meghatározott okok fennállása nélkül is írásban felmondhatja a hónap utolsó napjára, ha ezt a felek a szerződésben kikötötték. Eltérő megállapodás hiányában a felmondási idő nem lehet rövidebb három hónapnál.

16. §

(1) Önkormányzati lakás esetén a 15. § (1) bekezdés szerinti felmondásra önkormányzati rendeletben megállapított közérdekű elhelyezés (pl. a lakás átalakítása, korszerűsítése, lebontása) céljából kerülhet sor. E rendelkezést arra az önkormányzati lakásra is alkalmazni lehet, amely nem a 3. § (1) bekezdésében meghatározott módon került az önkormányzat tulajdonába.

(2) Önkormányzati és állami lakásra kötött szerződés esetén a 15. § (5) bekezdésében említett kikötés semmis.

17. §

(1) A bérbeadó a 15. § (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(2) A bérlő igényt tarthat arra, hogy a bérbeadó térítse meg a lakásváltoztatással kapcsolatos felmerült indokolt költségeit.

18. §

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

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

19. §

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

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

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

- a) egészségügyi ok;
- b) munkahely megváltozása;
- c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (10. §) számának megváltozása

miatt cseréli el a lakást.

(4) Önkormányzati lakás esetén a hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha a (3) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (10. §) esetében áll fenn.

(5) A hozzájárulást a (3)–(4) bekezdésben említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlőkijelölésre vagy az ismételt gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.

20. §

Ha a bérlőtársak száma egy főre csökkent, őt a lakás önálló bérlőjének kell tekinteni.

21. §

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.

IV. FEJEZET

A lakásbérleti jog folytatása

22. §

- (1) A bérlő halála esetén az eltartó a lakásbérleti jogot akkor folytathatja, ha
- a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult, és
 - az eltartó a szerződésben vállalt tartási kötelezettségét, továbbá a bérbeadó által a hozzájáruláskor meghatározott feltételeket teljesítette.
- (2) Önkormányzati lakás esetén a bérlő halálakor állandó jelleggel a lakásban lakó házastársa, gyermeke (örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke), szülője (örökbefogadott, mostoha-, és nevelő szülője) a lakásbérleti jog folytatására jogosult.
- (3) A bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás esetén a lakásbérleti jogát a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.

V. FEJEZET

Az albérlet

23. §

- (1) A bérlő a bérbeadó hozzájárulásával a lakás egy részét albérletbe adhatja.
- (2) Önkormányzati és állami lakás esetén az albérleti szerződést írásba kell foglalni.
- (3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.
- (4) Az albérleti díjban a felek szabadon állapodnak meg.
- (5) A bérlő az albérleti szerződést a következő hónap utolsó napjára felmondhatja.
- (6) Az albérlet a határozatlan időre kötött albérleti szerződést a hónap tizenötödik vagy utolsó napjára felmondhatja. A felmondási idő tizenöt nap.

VI. FEJEZET

A lakbér mértéke, a külön szolgáltatás díja

24. §

- (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét és az önkormányzati lakbértámogatást önkormányzati rendelet állapítja meg.
- (2) A lakbér mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen belüli fekvése, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatás (2. § (2) bekezdés) figyelembevételével kell meghatározni.

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

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

25. §

(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

26. §

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

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségre vonatkozó szabályokat a törvény erejénél fogva vagy a megyei (fővárosi) vagyonátadó bizottság döntése alapján önkormányzat tulajdonába került helyiségekre kell alkalmazni (a továbbiakban: önkormányzati helyiség).

(3) Az önkormányzati helyiség bérbeadása és a bérbeadói hozzájárulás feltételeit – az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – önkormányzati rendelet határozza meg. Az önkormányzati helyiség bérleti díjának mértékét nem kell önkormányzati rendeletben meghatározni.

27. §

- (1) A felek a helyiségbér mértékében 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.

28. §

- (1) A szerződés akkor is megszűnik, ha
- a jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik;

- b) a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy visszaadta;
- c) kizárólag természetes személyek részvételével működő és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság megszűnik.

29. §

(1) Az egyéni vállalkozói igazolvány alapján tevékenységet folytató bérlő halála esetén csak az 1990. évi V. törvény 13. §-ának (2) bekezdésében meghatározott személyek jogosultak a bérleti jogot folytatni.

(2) A vállalkozói igazolványhoz nem kötött tevékenység esetén csak a 10. § (1) bekezdésében felsorolt személyek jogosultak a bérleti jogot folytatni, ha a helyiséget továbbra is arra a célra használják, mint a bérlő.

30. §

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

(2) Ha a bérlő a gazdasági társaságokról szóló 1988. évi VI. törvény alapján társaságot, illetőleg az 1992. évi I. törvény alapján szövetkezetet alapít vagy a társaság átalakul, a társaság, illetőleg a szövetkezet a jogutód.

31. §

(1) A bérlő az önkormányzati helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja.

(2) A hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

(3) A hozzájárulás feltételeként kikötött ellenérték, a megállapodásban meghatározott pénzbeli térítés húsz százalékánál több nem lehet.

32. §

A bérbeadó a szerződést más helyiség felajánlása nélkül is felmondhatja. A felmondás a következő év utolsó napjára szólhat.

33. §

(1) Önkormányzati, illetőleg állami tulajdonban lévő, életvédelem céljára épített, vagy ilyen célra kijelölt helyiségekre a Polgári Védelmi Pa-

rancsnokság 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

34. §

(1) A határozatlan időre bérbeadott önkormányzati lakásra vételi jog illeti meg:

- a) a bérlőt;
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakrész arányában.

(2) A határozatlan időre bérbeadott önkormányzati lakásra nem áll fenn a vételi jog, ha a lakást eredetileg:

- a) a központi feladatok megoldására szolgáló keretből vagy
- b) fegyveres testületi szolgálati lakásként juttatták

és a lakást a kijelölt személy, a házastársa, illetőleg a közeli hozzátartozója bérlő.

(3) A (2) bekezdésben megjelölt kizáró feltételek nem alkalmazhatók, ha a lakás szobaszáma 1992. január 1-jén fél lakószobánál nagyobb mértékben nem haladta meg a lakás bérlője és a vele együttlakó házastársa, kiskorú gyermeke lakásigénye mértékének felső határát.

(4) Nem áll fenn vételi jog:

- a) az önkormányzati rendeletben meghatározott önkormányzati lakásra (épületre) továbbá
- b) a bérlőkijelölési és az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett;
- c) a műemléképületben lévő;
- d) az e törvény hatálybalépésekor szolgálati vagy vállalati bérlakásnak minősülő;
- e) az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt;
- f) a nyugdíjasok házában, a garzonházban lévő

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

(5) A (4) bekezdés a) pontja alapján olyan épületben, amelyben a lakásoknak legalább a tíz százalékát már elidegenítették, a vételi jog nem zárható ki.

(6) Az önkormányzati lakás (4) bekezdésben megjelölt jellegének, illetőleg az ott említett kizáró ok megszűnése esetén a vételi jog az (1) bekezdés keretei között gyakorolható.

35. §

(1) Az e törvényben biztosított vételi joggal nem érintett önkormányzati és az állami lakás esetén, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg:

- a) a bérlőt,
- b) a bérlőtársakat, egyenlő arányban,
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakásrész arányában.

(2) A bérlő az elővásárlási jogát engedményezheti egyenesági rokona, örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermeke javára.

36. §

(1) A vételi joggal e törvény hatálybalépését követő hat hónap lejártától – illetőleg a törvény hatálybalépését követően létrejött bérleti szerződés esetén a szerződés megkötésétől – számított öt évig lehet élni.

(2) Ha a vételi jog jogosultja e jogával élni kíván, ezt a szándékát az adott év március 31-éig kell a bérbeadónak bejelentenie.

(3) A tulajdonos a vételi és az elővásárlási jog jogosultjával létrejött adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg köteles az épületet társasházzá alakítani, illetőleg a társasház alapító okiratát módosítani.

37. §

(1) Annak a bérlőnek a lakását, aki nem él vételi vagy elővásárlási jogával, az e jogának gyakorlására megállapított határidő elteltétől, illetőleg az ajánlattételtől számított öt évig más személynek (szervnek) nem lehet elidegeníteni.

(2) Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugellátásban – a karkedvezményes nyugdíjast kivéve – részesül és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig más személy részére nem lehet elidegeníteni.

38. §

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

(2) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen az épület településen belüli fekvése, az épületben lévő lakások száma, az épület felszereltsége, állapota, a felújítása óta eltelt idő, a bérlő lakásra fordított, s meg nem térített befektetése figyelembevételével kell megállapítani.

(3) Ha a lakást a vételi vagy az elővásárlási jog jogosultja vásárolja meg, részére legalább huszonöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni.

(4) A vételár egy összegben való megfizetése, illetőleg az előírnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén, a (3) bekezdésben említett vevőt árengedmény, illetve a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

39. §

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

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt határidőt követően az eladó a fennmaradó vételárhányadra – a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő – kamatot köthet ki.

40. §

(1) Ha a vevő vételárengedményben vagy a vételárhátralékból engedményben részesült, a lakást a vételár megfizetését követő öt éven belül az önkormányzat, illetőleg az állami lakás elidegenítéséről döntést hozó szerv hozzájárulásával idegenítheti el és terhelheti meg.

(2) Ha a vevő vételárengedményben vagy a vételárhátralékból engedményben részesült, s a lakást, a vételár megfizetését követő öt éven belül elidegeníti, kötelezhető az engedmény összegének megtérítésére.

(3) Az önkormányzat, illetőleg az állami lakás elidegenítéséről döntést hozó szerv (1) bekezdésben említett jogának biztosítására, a lakást a vételár megfizetését követő öt év időtartamra elidegenítési és terhelési tilalom terheli, amelyet az ingatlannyilvántartásba be kell jegyezni.

41. §

Önkormányzati rendeletben kell meghatározni az önkormányzati lakás:

- a) vételárát;
- b) megvásárlására kötött szerződéskor befizetendő vételárrészletet;
- c) vevője részére biztosított részletfizetés időtartamát;
- d) elidegenítéséhez és megterheléséhez való hozzájárulás feltételeit, továbbá a lakásra megállapított
- e) árengedmény, illetőleg a vételárhátralékra adott engedmény feltételeit és mértékét, valamint
- f) az árengedmény és a vételárhátralékra adott engedmény megtérítésének, illetőleg a megtérítés alóli felmentés feltételeit.

42. §

(1) Bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakást csak e jogosultak hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ugyanígy azt a helyiséget is, amelynek bérlőjét a helyiséggel rendelkező szerv jogosult kijelölni.

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

(3) A polgári védelem céljait szolgáló helyiséget e szerv hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

43. §

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

44. §

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

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

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

NEGYEDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

VII. FEJEZET

45. §

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

A törvény hatálybalépésekor, illetőleg az önkormányzati (miniszteri) rendeletek hatálybalépése előtt már fennálló jogviszonyokra vonatkozó eltérő szabályok

46. §

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

47. §

A tartási szerződésekre – a lakás-használatbavételi díjra vonatkozó rendelkezések kivételével – a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló többször módosított 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 81. §-ában foglalt előírásokat kell alkalmazni.

48. §

(1) Aki e törvény hatálybalépésekor jóhiszemű jogcím nélküli lakás-használó, és lakás kiutalására jogszabály alapján igényt tarthat (R. 114. §,

116. §, 117. § (1)–(2) bekezdés, 118. §, 119. §, 120. § (1) bekezdés d) pontja, 122. §), elhelyezésére a bérbeadónak, illetőleg a lakással rendelkező szervnek – e törvény szabályainak – megfelelő cserelakást kell felajánlania. Cserelakás felajánlása helyett az általa használt lakás is bérbeadható.

(2) Aki e törvény hatálybalépése előtt legalább két év óta állandó jelleggel önkormányzati lakásban lakik, a bérlő halála esetén – e törvény szabályainak – megfelelő cserelakásra tarthat igényt. Cserelakás felajánlása helyett az általa használt lakás is bérbeadható.

(3) A (2) bekezdésben foglalt rendelkezés nem alkalmazható az albérlőként, illetőleg az olyan személyre, akivel szemben a lakás kiürítésére végrehajtási eljárás van folyamatban.

49. §

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

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

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

50. §

(1) A szükséglakást a szerződés megszűnése után lakásként bérbeadni nem lehet.

(2) A szükséglakásra fennálló szerződés megszűnéséig a lakásbérletre vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

51. §

(1) A nyugdíjasok házában, a garzonházban lévő lakásra, valamint a szobabérlők házában lévő lakrésze meglévő szerződés fennállásáig a R. szabályait kell alkalmazni.

(2) Ha a nyugdíjasok házában lévő lakásra fennálló szerződést a bérlő felmondja, a R. alapján lakásra vagy pénzbeli térítésre tarthat igényt.

52. §

(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) A szolgálati, illetőleg vállalati bérlakásnak minősülő lakásra határozott időre vagy feltétellel kötött szerződés esetén

a) annak a bérlőnek, akinek nem neki felróható okból szűnik meg a szerződése, továbbá

b) a lakás bérlőjének halálakor a vele együttlakó – e törvény 22. § (2) bekezdésében említett – személy részére

a lakással rendelkező szervnek megfelelő cserelakást kell felajánlania.

53. §

(1) Ha a felek másképp nem állapodnak meg, az e törvény hatálybalépése előtt létrejött lakás és helyiségbérleti szerződés esetén – ideértve a törvény hatálybalépését követő egy éven belül önkormányzati és a 3. § (5) bekezdésében megjelölt állami lakásra kötött szerződést is – a bérbeadó és a bérlő kötelezettségeire a R. 53–54. §-ait, továbbá az 56–58. §-ait kell alkalmazni.

(2) A külállam tulajdonában lévő, továbbá a diplomáciai, illetőleg más személyes mentességet élvező személyek által használt lakásokra érvényes – az e törvény hatálybalépése előtt létrejött – szerződést a törvény nem érinti. Az ilyen lakásokra az e törvény hatálybalépésekor érvényes jogszabályokat kell alkalmazni.

(3) Önkormányzati és állami lakás esetén az e törvény hatálybalépésekor a bérbeadó által már elismert munkák lakbérbe beszámítható jogszabályon alapuló költségeit a bérbeadó 1993. december 31-éig köteles a bérlő részére megfizetni.

54. §

Az e törvény hatálybalépésekor önkormányzati tulajdonú helyiségre fennálló szerződés cserehelyiség biztosítása nélkül tíz évig nem mondható fel.

55. §

(1) Ha e törvény hatálybalépése előtt a helyiség egészét vagy ötven százalékát meghaladó részét albérlőbe, illetőleg használatba adták, a bérbeadó a szerződést a következő év utolsó napjára cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja.

(2) Önkormányzati helyiség esetén nem érvényes a felmondás, ha a bérlő a felmondási határidő lejártáig bérleti jogát az albérlőre átruházza vagy az albérlővel bérlőtársi jogviszony létesítésében állapodik meg.

(3) A bérbeadó a (2) bekezdés szerinti bérleti jog átruházásához köteles hozzájárulni, illetőleg a bérlő és az albérlő közös kérelmére köteles bérlőtársi szerződést kötni.

(4) A (3) bekezdés alapján megkötött bérleti (bérlőtársi) szerződés,

annak megkötésétől számított tíz évig cserehelyiség biztosítása nélkül nem mondható fel.

56. §

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

(2) Az állami és az önkormányzati lakásra e törvény hatálybalépése előtt, illetőleg az azt követő hat hónapon belül adott vételi ajánlat alapján kötött adásvételi szerződésre – az engedményre, a részletfizetési kedvezményre és a kamatra – azokat a jogszabályokat kell alkalmazni, amelyek alapján a szerződést megkötötték.

VIII. FEJEZET

Az önkormányzatokra vonatkozó sajátos rendelkezések

57. §

(1) Az önkormányzati rendelet megalkotása előtt be kell szerezni a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetnek véleményét, amelyről a képviselő-testületet a polgármester tájékoztatja.

(2) A korlátozottan forgalomképes törzsvagyont kivéve, az önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások, helyiségek száma az illetékességi területén lévő összes lakás és helyiség számának öt százalékát nem éri el.

58. §

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

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

(3) Az önkormányzatok elővásárlási jogát az e törvényben biztosított elővásárlási jog, valamint a tulajdonviszonyok rendezése érdekében, az állam által, az állampolgárok tulajdonában okozott károk kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvényben elővásárlási joggal felruházott személy elővásárlási joga megelőzi.

59. §

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény alapján a Kincstári Vagyongazdálkodási Szervezet, illetőleg ennek jogutódja kezelésében lévő lakások és helyiségek bérletére az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

60. §

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

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

61. §

Önkormányzati lakás tulajdonjoga nem vagyoni hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság rendelkezésére.

62. §

Az önkormányzat képviselő-testülete dönt a korábban jóváhagyott lakáskiutalási névjegyzéken szereplő igények felülvizsgálatáról és a lakásigények kielégítésének módjáról. Felülvizsgálja a lakásigényléseket és rendelkezik az igénylési letétekről és kamatairól.

**A fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatokra
vonatkozó sajátos rendelkezések**

63. §

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

- a) bérbeadása során érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételeket;
- b) cseréje esetén a hozzájárulás, illetőleg a megtagadás feltételeit.

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

Állami szervekre vonatkozó sajátos rendelkezések

64. §

(1) A fegyveres erők, a rendőrség, az állami tűzoltóság, a polgári védelem, a nemzetbiztonsági szolgálatok, a vám- és pénzügyőrség, a büntetés-végrehajtás szervei, és a központi költségvetési szerv rendelkezése alatt álló, a 3. § (3)–(5) bekezdésében megjelölt lakásokra a tevékenység szerint illetékes miniszter (a továbbiakban: miniszter) – e törvény keretei között – rendeletben határozza meg:

- a) a bérlők körét és a bérbeadás feltételeit (3. § (3)–(5) bekezdés);
- b) a bérlőtársi jogviszony létesítésének feltételeit (4. § (2)–(4) bekezdés);
- c) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit (9. § (2) és (4) bekezdése);
- d) a bérlő által befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit (10. § (1)–(3) bekezdés);
- e) a tartási szerződéshez való hozzájárulás feltételeit (11. § (1) és (3) bekezdés);
- f) a lakáscseréhez történő hozzájárulás, illetőleg az egyetértés feltételeit (19. § (1)–(2) és (4) bekezdés);
- g) a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére történő kötelezettség-vállalás feltételeit (21. §);
- h) a bérlő halála esetén az önkormányzati lakás bérleti joga folytatására jogosultak körét és feltételeit (22. § (1) és (3) bekezdés), továbbá az állami lakás bérleti joga folytatására jogosultak körét és feltételeit;
- i) az albérletbe adáshoz való hozzájárulás feltételeit (23. § (1) és (3) bekezdés);
- j) az állami lakás bérének mértékét; illetőleg a lakbér megállapításának feltételeit;
- k) a 41. § megfelelő alkalmazásával az állami lakás (helyiség) elidegenítésének szabályait;
- l) a lakás elidegenítéséhez való hozzájárulás feltételeit (42. § (1)–(3) bekezdés).

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

A közös tulajdonra vonatkozó szabályok

65. §

(1) Az önkormányzatok, valamint önkormányzatok és a más személy (szerv) közös tulajdonában lévő lakás és helyiség bérletére, illetőleg elidegenítésére az önkormányzati lakásokra és helyiségekre vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni.

(2) Az állam és más személy (szerv) közös tulajdonában lévő lakás és

helyiség bérletére, valamint elidegenítésére a Polgári törvénykönyv közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

Vegyes rendelkezések

66. §

(1) Ha e törvény a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a bérbeadó a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról a megkeresésétől számított harminc napon belül köteles nyilatkozni.

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

Végrehajtási eljárás

67. §

(1) E törvény hatálybalépését követően a lakás és helyiség használatával kapcsolatos határozatok végrehajtásának elrendelése és foganatosítása bírósági végrehajtásra tartozik.

(2) A lakás és helyiség használatával kapcsolatban e törvény hatálybalépése előtt – illetőleg önkormányzati és állami lakás esetében e törvény hatálybalépését követő egy éven belül – hozott jogerős határozatok végrehajtását az 1. számú mellékletben megjelölt jogszabályok alapján kell foganatosítani.

Hatálybalépés

68. §

(1) E törvény 1992. hó napján lép hatályba.

(2) E törvény rendelkezéseit a hatálybalépésekor fennálló lakás- és helyiségbérletre (albérletre) is alkalmazni kell, a 47. §, az 51. §, az 53. § (1)–(2) bekezdésében, a 69. § (2)–(3) és (6) bekezdésében, valamint a 70. § (2) bekezdésében foglalt kivételekkel.

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

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

tes rendelet, a 14/1984. (XI. 28.) ÉVM–MÉM–PM együttes rendelet, a 20/1985. (XII. 27.) ÉVM–MÉM–PM együttes rendelet, a 17/1987. (XII. 30.) ÉVM–MÉM–PM együttes rendelet, és a 14/1988. (XII. 27.) ÉVM–MÉM–PM együttes rendelet e törvény hatálybalépését követő hat hónap eltelte után hatályát veszti.

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

69. §

(1) E törvény felhatalmazása alapján a települési önkormányzatok képviselő-testülete – a törvény hatálybalépésétől számított egy éven belül – alkot önkormányzati rendeletet.

(2) Az önkormányzati lakásokra és helyiségekre az 1. számú mellékletben felsorolt jogszabályok rendelkezéseit az (1) bekezdésben megjelölt határidő lejártát megelőző napig alkalmazni kell.

(3) E törvény alapján az önkormányzati és az állami lakást, valamint helyiséget a törvény hatálybalépését követő hat hónap után lehet elidegeníteni.

(4) A miniszter a 3. § (3) bekezdésében és a 64. § (1) bekezdésében megjelölt lakásokra e törvény hatálybalépését követő egy éven belül alkot rendeletet.

(5) Az elidegenítésre vonatkozó miniszteri rendeletet e törvény hatálybalépésétől számított hat hónapon belül kell megalkotni.

(6) A 3. § (3) bekezdésében és a 64. § (1) bekezdésében említett lakásokra az 1. számú mellékletben felsorolt, valamint a tevékenység szerint illetékes miniszter rendeleteit, illetőleg az állami irányítás egyéb jogi eszközeit az (1) bekezdésben megjelölt határidő lejártát megelőző napig alkalmazni kell.

70. §

(1) E törvény rendelkezéseit a hatálybalépésekor első fokon el nem bírált ügyekben alkalmazni kell. Ugyanígy a törvény hatálybalépését követő egy éven belül az önkormányzati tulajdonú, valamint a 3. § (3) bekezdésében és a 64. § (1) bekezdésében említett lakásokra, továbbá helyiségekre vonatkozó, első fokon el nem bíralt ügyekben is.

(2) E törvény hatálybalépése előtt – illetőleg önkormányzati tulajdonú, valamint a 3. § (3) bekezdésében és a 64. § (1) bekezdésében említett lakásokra, továbbá helyiségekre a törvény hatálybalépését követő egy éven belül – az első fokon hozott határozat ellen benyújtott jogorvoslati kérelem elbírálására az 1. számú mellékletben megjelölt jogszabályokat kell alkalmazni.

(3) E törvény hatálybalépése előtt hozott határozat hatályon kívül helyezése, megsemmisítése vagy visszavonása esetén induló új eljárásban e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Módosuló jogszabályok

71. §

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

„(1) A lakásbérleti szerződést a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre.

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

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

(4) Jogszabály – a (2) bekezdésben említett törvény keretei között – a lakásbérlet létrejöttének, megszűnésének, a lakásbérleti jog folytatásának, a lakások elidegenítésének további feltételeit is megállapíthatja.”

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

„(2) A tartási szerződést írásban kell megkötni.”

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

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

(4) Az árak megállapításáról szóló, az 1992. évi V. törvénnyel módosított 1990. évi LXXXVII. törvény mellékletének B) Szolgáltatások című táblázatában a 714–11–01 szolgáltatásszám alatti szöveg helyébe a következő rendelkezés lép:

„A személyi tulajdonban lévő lakásra 1989. január 1-je előtt létrejött és a törvény hatálybalépésekor fennálló bérleti jogviszony keretében hasznosított lakások bére.”

(5) A volt egyházi ingatlanok tulajdonosi helyzetének rendezéséről szóló 1991. évi XXXII. törvény 14. § (3) bekezdésének második mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„A felmondásra a lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1992. évi ... törvény 15. §-át kell megfelelően alkalmazni.”

(6) A bírósági végrehajtásról szóló 1979. évi 18. tvr. 98. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„A lakás és helyiség kiürítésével, átadásával, használatával kapcsolatos, illetőleg a felmondás érvényességét megállapító határozat végrehajtásának elrendelése a bíróság, lefolytatása a végrehajtó hatáskörébe tartozik; a végrehajtás elrendelése végrehajtási lappal történik.”