

**131/2021.**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2021. október 28-ai ülésére**

**Tárgy:** Rendelet az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről (első olvasat)

**Előterjesztő:** Szabóné Czifra Melinda jegyző



## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek az önkormányzati vagyon részei.

A bérletükre, elidegenítésére vonatkozó, az általános vagongazdálkodástól eltérő szabályokat az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 8/2013. (VI.14.) önkormányzati rendeletének 30. §-a tartalmazza, mely szerint:

### ***„13. A lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó eltérő szabályok alkalmazása***

**30. § (1)** Az önkormányzati tulajdonában lévő lakások és az önkormányzati tulajdonú helyiségek közül bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat, ezért a Képviselő-testületnek a lakások és helyiségek a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 79. § (2) bekezdése alapján nem kell rendeletet alkotnia.

(2) Az önkormányzati tulajdonában lévő lakások és az önkormányzati tulajdonú helyiségek közül bérbeadás útján hasznosított helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére az Ltv-ben foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

(3) Az újonnan épített vásárolt, vagy más módon az Önkormányzat tulajdonába került lakások és a helyiségek hasznosításának módjáról, feltételeiről, valamint a bérbeadás esetén annak jellegéről a Képviselő-testület egyedi határozatban dönt.

(4) A határozott idejű bérleti szerződések lejártakor, illetve a lakások és helyiségek megüresedésekor a Képviselő-testület egyedi határozatban dönt az ismételt bérbeadás vagy az értékesítés feltételeiről.”

E szabályozás megfelel a Ltv. indoklásában foglaltaknak, mely szerint:

„A 79. § (2) bekezdése a kevés lakásszámmal és helyiségtulajdonnal rendelkező önkormányzatok számára felmentést ad a tulajdonukban lévő lakásokra és helyiségekre vonatkozó rendeleti szabályozás alól. Ilyen helyeken ugyanis az egyedi ügyek is kezelhetők képviselő-testületi üléseken.”

Amennyiben a Képviselő-testület a lakásokra és helyiségekre, mint önkormányzati vagyonra vonatkozóan szükségesnek ítéli további szabályok előírását, úgy azok a vagyonrendeletbe is beépíthetők. Ebben az esetben csak az a feltétel, hogy az nem lehet ellentétes az Ltv-ben foglaltakkal.

Ha viszont önálló rendelet megalkotásáról dönt, úgy a rendeletnek meg kell felelnie az Ltv. 2. mellékletében meghatározott követelményeknek. Ezek:

**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 bérletársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlet 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 bérlet 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 megállapítani [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].”

A helyiségekre vonatkozóan semmiképpen sem javasolom az Ltv. szerinti rendeletalkotást a bérbeadott helyiségek alacsony száma miatt.

Ha a lakásokra vonatkozó önkormányzati rendelet megalkotása mellett dönt törvényi kötelezettség hiányában is a Képviselő-testület, akkor viszont az Ltv. 2. mellékletének n) és p) pontját kivéve valamennyi pontban felsoroltakat szabályozni kell. A bérleti díjak megállapítására is az Ltv. előírásait kell alkalmazni:

„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 lakbértámogatásnak megfelelően módosíthatja.”

A bérleti díjak megállapításánál tehát nem lehet szempont a bérlő személye, csak a lakás jellemzői és az Ltv-ben az egyes bérleti díj típusokra megállapított további objektív szempontok. A bérlő személyére vonatkozó szempontok a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére megállapítandó lakbértámogatásra vonatkozó szabályoknál veendő figyelembe. A rendeletalkotás esetén a lakbértámogatásra vonatkozó valamely szabályozás nem mellőzhető, ugyanis enélkül mulasztásos törvénysértés állna fenn.

A szociális helyzet alapján bérbeadott lakások bérlőinek lakbértámogatásának szabályozására kétféle módszert találtam, melyek mindegyike – alkotmánybírói döntések szerint is – elfogadható. Az egyik, hogy a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások lakbére 34. § (2)

bekezdése szerint kerül megállapításra és emellett külön történik a lakbértámogatásra vonatkozó szabályozás. (A jelenlegi rendelettervezet ezt tartalmazza.) A másik lehetőség, hogy szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeivel megegyezik a lakbértámogatásra való jogosultság és emiatt a lakbértámogatás összege beépítésre kerül a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások bérleti díjába.

Az önkormányzati érdekből juttatott lakások esetében a költségelvű lakbér alkalmazása indokolt. Esetükben az ettől alacsonyabb mértékű lakbér alkalmazása a különbözetre felvetné a személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséget.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem, hogy a rendeletalkotás további mentére vonatkozóan hozza meg döntését.

Amennyiben a rendeletalkotás mellett dönt, úgy természetesen a rendelettervezet mellékletei is kidolgozásra kerülnek.

Pétfürdő, 2021. október 21.

  
**Szabóné Czifra Melinda**  
jegyző

---

**Pétfürdő Nagyközség Képviselő-testülete**  
**8105 Pétfürdő, Berhidai út 6/C.**

**A. változatú határozati javaslat**

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 2021. október 28-ai ülésén meghozta a

       /2021. (X.28.) számú képviselő-testületi

**h a t á r o z a t – o t:**

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások száma, illetőleg a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem éri el, így nem haladja meg húszat, ezért élve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 79. § (2) bekezdése szerinti mentességgel e tárgykörben nem kíván az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendeletében foglaltakon túl, az Ltv. előírásainak megfelelő önálló önkormányzati rendeletet alkotni.

Pétfürdő, 2021. október 28.

**Horváth Éva**  
polgármester

**Szabóné Czifra Melinda**  
jegyző

**B. változatú határozati javaslat**

**Pétfürdő Nagyközség Képviselő-testülete**  
**8105 Pétfürdő, Berhidai út 6/C.**

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 2021. október 28-ai ülésén meghozta a

          /2021. (X.28.) számú képviselő-testületi  
**h a t á r o z a t – o t:**

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő lakások száma, illetőleg a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem éri el, így nem haladja meg húszat, ezért a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 79. § (2) bekezdése szerint e tárgykörben nem köteles önkormányzati rendeletet alkotni.

A várhatóan növekvő lakásállományra tekintettel a Képviselő-testület úgy határozott, hogy a bérlakások esetében törvényi kötelezettség nélkül is az Ltv. előírásainak megfelelő önálló önkormányzati rendeletet kíván alkotni.

Felkéri a jegyzőt, hogy a rendelettervezet elsőolvasatú változatának tárgyalása során elhangzott észrevételek figyelembevételével – a Humán Bizottság közreműködésével – készítse el a rendelttervezet második olvasatát és azt terjessze a Képviselő-testület elé.

**Határidő:** .....

**Felelős:** Szabóné Czifra Melinda jegyző

Pétfürdő, 2021. október 28.

**Horváth Éva**  
polgármester

**Szabóné Czifra Melinda**  
jegyző

**Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének**

**...../.....(.....) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról**

Pétfürdő Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében,

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva

a következőket rendeli el:

**1. Általános rendelkezések**

**1. §** A rendeletben foglaltakat kell alkalmazni Pétfürdő nagyközség közigazgatási területén lévő valamennyi önkormányzati tulajdonú bérlakásra.

**2. §** A rendeletben foglaltakat kell alkalmazni az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel és az átmeneti jelleggel bérbeadott lakások bérbeadásának esetében is.

**3. §** A bérbeadó - jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

**2. A lakások bérbeadására vonatkozó általános szabályok**

**4. § (1)** Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványok közül a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

- a) a bérleti jogviszony létrehozására irányuló pályázat kiírása, ennek keretében a bérleti szerződés tartalmi elemeinek meghatározása és a pályázat elbírálása,
- b) a bérlőtársi jogviszonyt létrehozó szerződés jóváhagyása,
- c) a bérbeadót terhelő, de a bérlő által átvállalt kötelezettségekkel kapcsolatos megállapodás jóváhagyása,
- d) az épülettel, a közös használatú helyiségekkel és területtel összefüggő kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos megállapodás jóváhagyása,
- e) a lakásbérlet megszűnésekor a lakás és lakásberendezések rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételével kapcsolatosan a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítéséről szóló megállapodás jóváhagyása,
- f) a lakásban más személy befogadásához szükséges hozzájárulásról történő döntés,

- g) a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodás jóváhagyása,
- h) cserelakás felajánlása mellett a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony felmondása,
- i) pénzbeli térítés felajánlása mellett a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony felmondása,
- j) a bérlakás bérleti jogának folytatására vonatkozó tartási szerződéshez szükséges hozzájárulásról történő döntés,
- k) a bérlakás bérlő által történő átalakításáról, korszerűsítéséről szóló megállapodás jóváhagyása.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványok közül a polgármester hatáskörébe tartozik

- a) a bérlő szerződésszegő magatartása esetén a lakásbérleti szerződés felmondása,
- b) azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén az átmeneti elhelyezés céljából történő bérbeadás,
- c) az elidegenített lakásingatlanon karbantartási, felújítási, beruházási munkák elvégzése céljából szükséges hitelt igénybevétele esetén az újabb jelzálogjog bejegyzéséhez történő hozzájárulás,
- d) a jogosulatlanul és rosszhiszeműen felvett lakbértámogatás visszafizetésére kötelezés..

**5. § (1)** Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltétele a bérlő bérleti szerződésben történő kötelezettségvállalása arra, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt életvitelszerűen a bérbe adott lakásban lakik. A szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(2) A bérlő távolléte esetén nem lehet felmondani a szerződést, ha a felmondást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény kizárja.

**6. §** A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezései az irányadóak.

**7. § (1)** A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egy alkalommal ellenőrzi. Az ellenőrzés nem járhat a bérlő szükségtelen háborításával.

(2) A lakásba történő bejutással kapcsolatosan a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szabályai az irányadóak.

**8. § (1)** A házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni. A bérlőtársak jogaira és kötelezettségeire a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezései az irányadóak.

(2) A házastársakkal kötött bérlőtársi szerződésen kívül az önkormányzat bérlőtársi szerződést abban az esetben köt, ha a leendő bérlőtársak:

- a) egymásnak felmenői, vagy
- b) egymásnak leszármazói, vagy
- c) testvérek, vagy

d) élettársak feltéve, ha hatósági bizonyítvánnyal igazolják, hogy legalább egy éve közös háztartásban élnek.

(3) A bérlő a lakás egészét vagy egy részét albérletbe nem adhatja.

**9. § (1)** A bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének gyermeke befogadására a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezései az irányadóak.

(2) A bérbeadó írásbeli hozzájárulásával az önkormányzati bérlakás bérlője az (1) bekezdésben meghatározott személyeken kívül befogadhatja:

- a) élettársát,
- b) gyermeke házastársát,
- c) testvérét.

**10. § (1)** Az önkormányzati lakásokat bérbe lehet adni:

- a) önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel,
- b) lakáspályázat elnyerésének jogcímén szociális helyzet alapján,
- c) lakáspályázat elnyerésének jogcímén költségelv alapján,
- d) a bérleti jogviszony folytatása jogcímén,
- e) lakáscsere jogcímén,
- f) elhelyezési kötelezettség jogcímén és
- g) krízishelyzet alapján.

(2) A bérbe adható önkormányzati tulajdonú lakások felsorolását a bérbeadás jogcíme szerint a rendelet 1. függeléke tartalmazza.

### **3. A lakások szolgálati jelleggel történő bérbeadására vonatkozó szabályok**

**11. § (1)** Önkormányzati érdekből szolgálati jelleggel lakás csak annak a személynek adható bérbe aki

- a) az önkormányzattal vagy annak valamely költségvetési szervével
  - aa) köztisztviselői jogviszonyban, vagy
  - ab) közalkalmazotti jogviszonyban, vagy
  - ac) egészségügyi szolgálati jogviszonyban, vagy
  - ad) munkaviszonyban áll, vagy
- b) Pétfürdő nagyközségben egészségügyi szolgáltatást végez, vagy
- c) Pétfürdő területén állami köznevelési közfeladat ellátására a Tankerületi Központtal közalkalmazotti jogviszonyban, vagy munkaviszonyban áll.

(2) A lakás szolgálati jelleggel történő bérbeadása esetén ki kell kérni a munkáltató véleményét.

**12. § (1)** Szolgálati jelleggel lakás legfeljebb a 12. §-ban felsorolt jogviszony vagy szolgáltatói tevékenység megszűnéséig adható bérbe a költségelv alapon meghatározott lakbér alkalmazásával.

(2) A bérlő a szolgálati jelleggel történő bérbeadásra jogosító jogviszony vagy szolgáltatói tevékenység megszűnését követő 30 napon belül, a lakás lakbérének és a közüzemi és egyéb díjak rendezését követően, köteles a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

### **13. § A szolgálati jelleggel bérbe adott**

- a) lakás bérleti jogának elcseréléséhez csak abban az esetben adható hozzájárulás, ha a csere folytán a szolgálati lakásba kerülő új bérlő megfelel a bérleti jogviszony létesítése alapjául szolgáló feltételeknek,
- b) lakásba csak azok a személyek fogadhatóak be, akik befogadására a bérlő – a Ltv. 21. §-a alapján, a bérbeadó hozzájárulása nélkül – jogosult, továbbá a bérbeadó hozzájárulása esetén az engedélyezett személyek;
- c) lakásra bérlőtársi szerződés csak a bérlő házastársával köthető és csak akkor, ha a leendő bérlőtárs is megfelel a szolgálati lakás bérbeadását megalapozó feltételeknek;
- d) lakás bérleti jogviszonya nem folytatható, ezen szabály alól a bérbeadó csak akkor engedhet kivételt, ha a bérleti jogviszony folytatója a szolgálati lakás bérbeadását megalapozó feltételeknek megfelel;
- e) lakás egy részének vagy egészének nem lakás céljára történő használatához nem adható hozzájárulás;
- f) lakás bérleti jogának folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető;
- g) lakás esetében az Ltv. 9.§. (1) bekezdésében-, 10.§ (2) és (3) bekezdéseiben-, 13.§ (1) bekezdésében-, a 15.§ (1) bekezdésében-, a 17.§ (2) bekezdésében-, és 18.§ (1) bekezdésében hivatkozott bérleti szerződés részét képező tartalmi elemeket bérbeadó határozza meg.

## **4. A lakások szociális helyzet vagy költségelv alapján történő bérbeadására vonatkozó szabályok**

**14. § (1)** A szociális helyzet vagy költségelv alapján bérbe adandó lakásokra a pályázatot a Képviselő-testület írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni az önkormányzat hivatalos honlapján és ki kell függeszteni a Pétfürdői Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) hirdetőtábláján.

(2) A lakás bérbeadásra kiírt pályázatban bérbeadó határozza meg:

- a) a bérbeadás jogcímét,
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotát,
- c) a bérbeadó megnevezését,
- d) a lakás megtekintésének feltételeit,
- e) a bérbeadás időtartamát,
- f) a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételeket,
- g) a lakásra megállapított bérleti díjat,
- h) az Ltv. 9. §. (1) bekezdésében-, 10. § (2) és (3) bekezdéseiben-, 13. § (1) bekezdésében-, a 15. § (1) bekezdésében, a 17. § (2) bekezdésében, és 18. § (1) bekezdésében hivatkozott bérleti szerződés részét képező tartalmi elemeket,
- i) lakásra megállapított külön szolgáltatások díjának megtérítésére vonatkozó kötelezettséget, a lakbér időszakonkénti emelésének feltételeit és módját,
- j) a bérleti szerződés tervezetét,

- k) a pályázaton való részvétel, illetve a pályázat elbírálásának feltételeit, módját és határidejét,
- l) a pályázat benyújtásának feltételeit, módját és határidejét,
- m) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat,
- n) a bérlet terhelő felújítási kötelezettségeket és
- o) az eredmény közlésének módját és időpontját.

(3) A pályázat érvényesség feltételül kiköthető, hogy a bérlet vállalja a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét. Ebben az esetben a pályázati kiírásban meg kell határozni az elvégzendő munkák jellegét és a költségek viselésének módját és feltételeit.

(4) A pályázatot a rendelet 1. vagy 2. melléklete szerinti pályázati űrlapon írásban a Polgármesteri Hivatal címére kell benyújtani, melyhez mellékelni kell a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelmére, vagyoni helyzetére, munkaviszonyára, munkavégzésre irányuló igazolásokat pályázati kiírás szerint.

(5) A pályázatnak tartalmaznia kell azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a pályázó a kiírt pályázati feltételeknek megfelel és a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

**15. § (1)** Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás bérletére azt a személyt, illetve családot kell jogosultnak tekinteni

a) aki és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozók nem rendelkeznek beköltözhető lakástulajdonnal, lakás haszonélvezeti, vagy használati jogával, lakás bérleti jogával, építési telekkel, nyaralóval, hétvégi házzal és

b) akinek és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozóinak a bérbeadás időpontjában a havi egy főre jutó nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a 280 %-át és nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 150-szeresét meghaladja és

c) aki a bérbeadást megelőző 5 éven belül beköltöztethető ingatlanát nem idegenítette el.

(2) A pályázó csak olyan lakásra adhat be pályázatot, amelynek nagysága nem haladja meg a méltányolható lakásigényének felső határát.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra pályázók méltányolható lakásigényének felső határa:

a) 1 személy esetében 1,0 lakószoba;

b) 2-3 személynél 2,0 lakószoba

c) 4-5 személy esetében 3,0 lakószoba;

d) ha az együtt költöző személyek száma 5-nél több, minden további személy esetén a szobaszám felső határa fél szobával nő.

(4) A (4) bekezdés alkalmazása során két félszobát egy teljes lakószobaként kell figyelembe venni. A méltányolható lakásigény felső határának megállapításánál a pályázón túlmenően csak a vele együtt költöző személyeket lehet figyelembe venni.

(5) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a pályázati felhívás tartalma alapján a bérleti szerződést határozott időre legfeljebb 5 évre, vagy feltétel bekövetkezéséig lehet megkötöni.

(6) Ha a határozott időre szóló bérleti szerződés lejáratának időpontjában a bérlet szociális viszonyai változatlanul megfelelnek az előírt feltételeknek, akkor kérelmére vele öt évre újabb bérleti szerződés köthető. Az erre irányuló kérelmet a határozott idő letelte előtt legalább 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(7) Amennyiben a volt bérlő a szociális lakásokra előírt feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén a költségelven alapuló bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint lehet vele bérleti szerződést kötni.

(8) Amennyiben a volt bérlő a költségelven alapuló bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles 60 napon belül elhagyni.

**16. § (1)** Önkormányzati lakás költségalapon meghatározott lakbér alapján történő bérbeadásra irányuló pályázaton való érvényes részvételhez a 14.§ (2) bekezdés szerinti pályázati kiírásban foglalt feltételeken túl szükséges, hogy a pályázó vállalja - pályázatnyertesség esetére a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg – két havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadék megfizetését a bérbeadó részére.

(2) Önkormányzati lakás költségalapon meghatározott lakbér alapján történő bérbeadás esetén az érvényes pályázás feltétele, hogy a pályázó és a vele együtt költöző személyeknek az egy főre jutó nettó jövedelme el kell, hogy érje az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 1 fő esetén a 280 %-át, egynél több fő esetén a 200 %-át. A jövedelmet legalább a pályázat benyújtását megelőző három hónapra igazolni kell.

(3) Önkormányzati lakás költségalapon meghatározott lakbér alapján történő bérbeadás esetén a pályázati felhívás tartalma alapján a bérleti szerződést határozott időre, de legfeljebb 5 évre, vagy feltétel bekövetkezéséig lehet megkötni. A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(4) A megkötött lakásbérleti szerződés időtartama a bérlő kérelmére további legfeljebb 5 év időtartamra meghosszabbítható, ha a bérlőnek lakbér, illetőleg külön szolgáltatási díj és továbbsszámlázott közüzemi tartozása. A kérelmet a szerződés lejártá előtt legalább 90 nappal kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(5) Ha a költségelv alapján bérbeadásra pályáztatott lakásra több pályázó van, a lakás annak adható bérbe, aki a felhívásra adott kiegészítő nyilatkozatában a lakásbérleti díj megfizetését előre egy összegben a leghosszabb időre vállalja és az óvadékot a szerződés megkötésével egy időben megfizeti.

## **5. Piaci alapú lakbéren történő bérbeadására vonatkozó szabályok**

**17. § (1)** Amennyiben a megüresedett lakást az Képviselő-testület határozata szerint piaci alapon kell bérbe adni, úgy a lakás bérbevételére az lesz jogosult, aki a költségalapú lakbért meghaladó mértékű, legmagasabb lakbér megfizetésére tesz ajánlatot.

(2) Amennyiben több azonos ajánlat érkezik, a bérlőt versenytárgyalás útján kell kiválasztani. A versenytárgyalást az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet szabályai szerint kell lebonyolítani.

(3) A piaci alapú lakbéren történő bérbeadás esetén is meg kell felelnie a bérlőnek a költségalapú lakbéren történő bérbeadásnál meghatározott minimum jövedelmi feltételeknek.

(4) A piaci alapú lakbéren történő bérbeadásra irányuló ajánlat benyújtására és tartalmi követelményeire vonatkozó előírásokat a Képviselő-testület egyedi határozatban állapítja meg.

## **6. Önkormányzati lakások bérbeadása bérőlkijelölési jog alapján és bérleti jogviszony folytatása jogcímén**

**18. §** Pétfürdő Nagyközség Önkormányzata a tulajdonában lévő lakásokra más szervnek bérőlkijelölési jogot nem biztosít.

**19. § (1)** Önkormányzati lakás bérőljének halála esetén az a személy, akit az Ltv. 21. § alapján a bérő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérő a lakásba befogadta és a bérő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) Az önkormányzati lakás bérőljének halála esetén a lakásban visszamaradt eltartó a lakásbérleti jogot az Ltv. 32.§ (1) bekezdése szerint akkor folytathatja, ha a tartási szerződéshez a bérbeadó írásban hozzájárult és az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette, továbbá a bérbeadói hozzájárulástól a bérő haláláig legalább egy év eltelt.

(3) Ha az elhunyt bérő örökösenek személye a halálesetet követő 120 napon belül nem kerül megállapításra, vagy az örökös nem adja át a lakást kiürítve, az önkormányzat a hagyatékátadó végzésben megjelölt örökös költségére a korábbi bérleti díjnak megfelelő összegű lakáshasználati díjat számol fel.

## **7. Önkormányzati lakások bérbeadása lakáscsere jogcímén, elhelyezési kötelezettség jogcímén és krízishelyzet alapján**

**20. § (1)** Önkormányzati lakás bérleti joga az Ltv. 29. §-ban meghatározott szabályok szerint cserélhető el másik önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogára vagy magántulajdonú lakás bejegyzett tulajdonjogára.

(2) A hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha a lakásba beköltöző személyek nem felelnek meg az e rendeletben meghatározott valamennyi feltételnek.

**21. § (1)** Törvényben előírt, vagy az önkormányzati rendelet alapján vállalt elhelyezési és bérbeadási kötelezettség jogcím alapján bérbe lehet adni a lakást:

- a) megsemmisült lakás, vagy hatóság által életveszély miatt elrendelt kiürítés miatt,
- b) szociális intézményből kiköltöző személy részére, bírósági vagy hatósági határozatban megállapított elhelyezési kötelezettség teljesítésére.

(2) Határozatlan időre szóló bérleti szerződés önkormányzat általi rendes felmondása esetén bérbeadó köteles a bérő részére beköltözhető és megfelelő, Pétfürdőn található cserelakást felajánlani bérleti jogviszony létesítésére.

(3) Bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, amennyiben bérőnek Pétfürdőn megfelelő és beköltözhető lakása van.

(4) Annak részére, aki a szociális intézménybe utalásakor nem térítés ellenében mondott le lakásbérleti jogáról az önkormányzat javára, az intézményből történő elbocsátása esetén legalább egy szobás, félkomfortos lakást kell biztosítani, amennyiben van ilyen üres lakás.

**22. § (1)** A polgármester azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén, kivételesen, az eset összes körülményeinek figyelembevételével, egyedi mérlegelés

alapján – pályázaton kívül - dönthet önkormányzati lakás bérbeadásáról átmeneti elhelyezés céljából az üresen álló bérlakás állomány terhére. Ezen esetben a lakást a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra irányadó lakbér alkalmazásával lehet bérbe adni.

(2) A polgármester az (1) bekezdés szerinti intézkedéséről a Képviselő-testületet a soron következő ülésén tájékoztatja.

(3) A határozott idő leteltével a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles elhagyni a lakást, a vele ott élőkkel együtt.

(4) A krízishelyzet alapján megkötött szerződés lejártá előtt minimum 30 nappal kérelmezheti bérlő a szerződés meghosszabbítását, az erre irányuló kérelmet a polgármesternek kell benyújtani.

## **8. A bérlőtársi szerződés és hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz**

**23. § (1)** A bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez hozzá kell járulnia a bérbeadónak.

(2) A bérlő és a vele jogszerűen együtt lakó gyermeke (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermeke), illetve jogszerűen befogadott gyermekétől a befogadás ideje alatt született unokája, valamint szülője (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülője) írásban kérhetik a bérbeadótól a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez való hozzájárulást. A hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a bérlőtárs önálló jövedelemmel rendelkezzen, a bérlővel életvitelszerűen és jogszerűen legalább 3 éve együtt lakjon, valamint a gyermek, illetve unoka bérlőtárs nagykorú legyen.

(3) Nem adható meg a hozzájárulás a (2) bekezdés szerinti esetben, ha a gyermek, illetőleg az unoka, valamint a szülő másik beköltözhető lakás tulajdonjogával, haszonélvezeti-, használati- vagy bérleti jogával rendelkezik.

**24. § (1)** A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül más személyt a lakásba nem fogadhat be, kivéve a Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket.

(2) Bérbeadó a bérlő kérelmére írásban hozzájárulhat a bérlő egyéb hozzátartozójának lakásba történő befogadásához a lakás nagyságától függően, mérlegelést követően.

(3) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 8 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja;

(4) A bérleti jogviszony bármilyen okból való megszűnését vagy a bérbeadói hozzájárulás határozott idejének leteltét – ide nem értve a hozzájárulás meghosszabbításának esetét – követően 8 napon belül a hozzájárulás alapján befogadott személy köteles a lakást elhagyni. A befogadott személy kiköltözéséről a bérlőnek kell gondoskodnia.

(5) A bérbeadói hozzájárulás a kedvezményezettet nem jogosítja fel a bérleti jogviszony folytatására vagy másik lakásban való elhelyezés igénylésére.

## **9. Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, jellegéről, a megfizetés módjáról, és a különszolgáltatási díjakról**

**25. § (1)** Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérék mértékét a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(2) A bérbeadónak a költségelv alapon meghatározott lakbérű bérlakások esetében legalább olyan mértékű lakbéreket kell megállapítani, amelyek fedezik az adott bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának, karbantartásának és felújításának költségeit.

(3) Az önkormányzati lakás bérlője köteles megtéríteni az e rendeletbe foglaltak alapján az általa bérelt önkormányzati lakásra meghatározott lakbért, valamint a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben – vagy más megállapodásban – meghatározott külön szolgáltatás díját és – amennyiben a szolgáltatókkal nem a bérlő köt közvetlenül szerződést – a továbbszámolt rezsi-költségeket.

(4) Az önkormányzati lakás bérlője a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen, ha a szolgáltatást és közüzemi szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe vagy harmadik személy közreműködésével nyújtja – azt a díjat köteles megtéríteni, amennyiben az adott szolgáltatás nyújtása a bérbeadónak az önkormányzati lakás vonatkozásában került. Ha a bérbeadó a szolgáltatást harmadik személy közreműködésével nyújtja, megállapodhat a szolgáltatást nyújtó harmadik személlyel, hogy a szolgáltatást nyújtó a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül az önkormányzati lakás bérlőjétől beszedheti.

(5) A bérbeadó a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások bérleti díját évente egy alkalommal – legkésőbb minden év május 31. napjáig – felülvizsgálhatja.

(6) A bérbeadó a nem szociális helyzet alapján bérbeadott lakások bérleti díját minden év május 31. napjáig felülvizsgálja az adott lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, a településen belüli fekvése, forgalmi értéke, továbbá az előző évi költségelemzési adatai alapján.

## **10. Másik lakás bérbeadása, a pénzbeli térítés a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén és az önkormányzati lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek használati díja**

**26. § (1)** A bérlő és a bérbeadó az önkormányzati lakásra kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlőnek másik önkormányzati lakást ad bérbe vagy pénzbeli térítést fizet.

(2) Ha a határozott időre szóló, illetőleg meghatározott feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén másik lakás bérbeadására kerül sor, a bérbe adott másik lakásra nézve is csak határozott idejű lakásbérleti szerződés köthető az adott bérbeadási jogcímre meghatározott időtartam figyelembevételével.

(3) A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel, cserelakás biztosítása nélkül történő megszüntetése esetén a pénzbeli térítés mértéke az önkormányzati lakás beköltözhető forgalmi értékének maximum 50%-a.

**27. § (1)** Jogcím nélküli lakáshasználó az, aki a lakását a bérbeadó hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

(2) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 3. hónapig a lakásra megállapított mindenkori lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni a bérbeadónak.

(3) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított:

- a) 3. hónaptól a 6. hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg kétszerese;
- b) 7. hónaptól a 12. hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg háromszorosa;
- c) 13. hónaptól a 24. hónapig a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg ötszöröse;
- d) 25. hónaptól a mindenkori lakbérnek megfelelő összeg nyolcszorosa.

(4) A (3) bekezdés rendelkezései nem alkalmazhatóak, ha a jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezéséről a Ltv. alapján az önkormányzatnak kell gondoskodnia.

(5) Az (1)-(4) bekezdések rendelkezései nem alkalmazhatóak arra a jogcím nélküli lakáshasználóra, aki a lakásba önkényesen költözött be. Ebben az esetben a lakás kiürítése iránt kell intézkedni.

## **11. Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások értékesítésének szabályai**

**28. §** Az önkormányzati lakások elidegenítéséről a Képviselő-testület határozatban dönt.

**29. § (1)** A lakások az elővásárlási joggal rendelkezők részére a vételárnak egyösszegben történő megfizetése vagy részletfizetés ellenében idegeníthetők el.

(2) A vételár megállapításánál a szakértő által megállapított forgalmi értékből le kell vonni a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét.

(3) Az értéknövelő beruházások értékével csökkentett forgalmi értéket lakottság címén 25%-kal csökkenteni kell.

(4) Az elővásárlási jog jogosultja kérheti a vételárnak részletekben történő megfizetését. A vevő azonban a szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át köteles egyösszegben megfizetni. A vételárhátralékot a vevő 15 év alatt fizetheti meg, havi egyenlő részletekben.

(5) Ha az elővásárlási jog jogosultja az adás-vételi szerződés megkötésekor az első vételár részlet és a vételár közötti különbözetet (vételárhátralék) egyösszegben fizeti meg, akkor az önkormányzat a vételárhátraléokra 10 % kedvezményt biztosít.

(6) Részletfizetés esetén, ha a jogosult vevő a fennálló vételárhátralék megfizetését 15 évi időtartamnál rövidebb idő alatt teljesíti, 5 éven belüli befizetés esetén 5 % kedvezmény engedmény illeti meg.

(7) Részletfizetés esetén a vevő a Polgári Törvénykönyvben foglalt kamat mértékének megfelelő kamatot köteles fizetni.

(8) Az elővásárlási jog jogosultját kérelmére kamatmentesség illeti meg, ha a családjában az egy főre jutó nettó havi átlagjövedelem az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 200 %-át nem haladja meg. A kamatmentességre való jogosultságot a polgármester évenként felülvizsgálja.

(9) A határidőben be nem fizetett törlesztő részletek után a vevő a Polgári Törvénykönyv. szerint a pénztartozás késedelmes megfizetése esetében megállapítható késedelmi kamatot köteles megfizetni

(10) A vételár hátralék megtérítése alól felmentés nem adható.

(11) A vételár hátralék erejéig a lakásingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot kell bejegyeztetni.

(12) A lakásingatlant a tartozás fennállásának idejére a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli, az ingatlan-nyilvántartásba e tilalmat is be kell jegyezni.

(13) Abban az esetben, ha a vevőnek az elidegenített lakásingatlanon karbantartási, felújítási, beruházási munkák elvégzése céljából hitelt kell igénybe vennie, a polgármester hozzájárulhat az újabb jelzálogjog bejegyzéséhez.

**30. §** (1) Az elővásárlással nem érintett értékesítésre kijelölt lakásokat — megüresedésük esetén — az Önkormányzat versenytárgyalás útján értékesíti. A versenytárgyalást az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet szabályai szerint kell lebonyolítani.

(2) A lakás irányárát a Képviselő-testület határozza meg a lakásra vonatkozó 3 hónapnál nem régebbi ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott forgalmi értéket figyelembe véve.

**31. §** Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit a Ltv. 62 § (3) bekezdésében foglalt célokra használhatja fel.

## **12. Önkormányzati lakbértámogatás**

**32. §** (1) Az Önkormányzat a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére – amennyiben a (2)-( ) bekezdésben meghatározott jövedelmi és vagyoni feltételeknek megfelelnek – lakbértámogatást biztosít.

(2) A lakbértámogatás mértéke a lakbér összegének ..... %-a, ha a bérlő háztartásában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a mindenkor legkisebb öregségi nyugdíj összegének

a) egyedülálló személy esetében 130 %-át,

b) kéttagú háztartás esetében 110 %-át,

c) három és többtagú háztartás esetében 100 %-át.

(3) A lakbértámogatás szempontjából a bérlő háztartásának kell tekinteni az önkormányzati bérlakásban együtt élő, oda együtt beköltöző, valamint a bérbeadó hozzájárulásával vagy az Ltv-ben meghatározott esetekben a bérbeadó hozzájárulása nélkül utóbb befogadott személyek közösségét.

(4) Bérlőtársak esetén az egyetemes fizetési kötelezettségre tekintettel lakbértámogatásban csak az egyik bérlőtárs részesíthető.

(5) Nem részesíthető lakbértámogatásban az a bérlő, aki

a) a lakásba albérlőt vagy a bérbeadó hozzájárulása nélkül olyan személyt fogadott be, akinek befogadására nem az Ltv. alapján volt jogosult,

b) nem tartózkodik életvitelszerűen a lakásban kivéve, ha munkavállalás, gyógykezelés, tanulmányok folytatása miatt nem tartózkodik a lakásban,

c) beköltözhető vagy bérbeadás útján hasznosított másik lakással rendelkezik.

(6) Nem állapítható meg, illetve a már megállapított lakbértámogatást meg kell szüntetni, ha a bérlő a lakbérfizetési kötelezettségét nem teljesíti és ezáltal legalább kéthavi hátraléka keletkezett. A hátralék befizetése után részére a támogatás újra megállapítható.

**33. § (1)** A lakbértámogatást egy naptári évre kell megállapítani. Tárgyév január 31-ig benyújtott kérelem esetén a teljes évre, későbbi benyújtás esetén a benyújtás napjától az év hátralévő időtartamára.

(2) A kérelmet a 4. melléklet szerinti űrlapon, a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

(3) A kérelemhez csatolni kell

- a) a kérelmező és a vele közös háztartásban élők jövedelmi és egyéb pénzbeli ellátásának igazolását, amennyiben jövedelemmel nem rendelkezik, annak igazolását, hogy munkába helyezése érdekében az állami foglalkoztatási szervvel együttműködik,
- b) az előző havi lakbérszámlát.

**34. § (1)** Megszűnik a lakbértámogatásra való jogosultság, ha a bérlő

- a) bérleti jogviszonya megszűnik,
- b) jövedelmi viszonyaiban a 32. § (2) bekezdésében foglalt értékhatárt meghaladóan változás következik be.

(2) A lakbértámogatásban részesülő 15 napon belül köteles bejelenteni a polgármesternek, ha a jogosultság feltételeiben az (1) bekezdés b) pontja szerinti jövedelem változás vagy a háztartásban élők számában változás következik be.

(3) A jogosulatlanul és rosszhiszeműen felvett lakbértámogatást a polgármester felhívására vissza kell fizetni.

**35. §** A támogatásra való jogosultság felülvizsgálatára és a támogatás megszüntetésére vonatkozóan a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezései az irányadóak.

**36. §** A jövedelem fogalmára és számítására a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

### **13. Záró rendelkezések**

**37. §** A rendelet ..... év ..... hó ... napján lép hatályba.

1. melléklet – Pályázati űrlap szociális helyzet alapján bérbeadott önkormányzati lakás bérletére

2. melléklet - Pályázati űrlap költségalapon meghatározott lakbérű lakás bérletére

3. melléklet - Önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke

1.2. Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértéke:

|   | A               | B                                       |
|---|-----------------|-----------------------------------------|
| 1 | Komfortfokozat  | Lakbér mértéke<br>Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| 2 | összkomfortos   |                                         |
| 3 | komfortos       |                                         |
| 4 | félkomfortos    |                                         |
| 5 | komfort nélküli |                                         |

1.2. Költségalapon meghatározott lakbér mértéke:

|   | A              | B                                       |
|---|----------------|-----------------------------------------|
| 1 | Komfortfokozat | Lakbér mértéke<br>Ft/m <sup>2</sup> /hó |
| 2 | összkomfortos  |                                         |
| 3 | komfortos      |                                         |

4. melléklet – Kérelem űrlap lakbértámogatás megállapítása iránt

## Önkormányzati tulajdonú bérlakások

| Sor-szám                              | Jellege                  | Alap-terület m <sup>2</sup> | Beköltözés ideje | Jelenlegi szerződés lejárat dátuma | Bérleti díj                                        | Cím                 |
|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Határozott idejű szerződések</b>   |                          |                             |                  |                                    |                                                    |                     |
| 1.                                    | Családi ház              | 54                          | 2004.12.15       | 2021.12.31                         | 12.280,- Ft/hó<br>évente nő az inflációval         | Bocskai 47/2.       |
| 2.                                    | Családi ház              | 39                          | 2016.12.20       | 2022.08.31                         | 11.365,- Ft/hó<br>évente nő az inflációval         | Bocskai 47/1.       |
| 3.                                    | Panel lakás              | 70                          | 2017.07.11       | 2022.08.31                         | 33.000,- Ft/hó<br>évente nő az inflációval         | Liszt F. 42. IV/15. |
| 4.                                    | Panel lakás              | 53                          | 2017.12.01       | 2023.12.31                         | 22.000,- Ft/hó<br>évente nő az inflációval         | Liszt F. 31. IV/13. |
| 5.                                    | Panel lakás              | 43                          | 2019.07.10       | 2022.07.14                         | 10.000,- Ft/hó a testület<br>évente felülvizsgálja | Liszt F. 14/206     |
| 6.                                    | Egyéb <sup>1</sup>       |                             | 2020.07.17       | 2022.06.30                         | 30.000,- Ft                                        | Berhidai 56.        |
| <b>Határozatlan idejű szerződések</b> |                          |                             |                  |                                    |                                                    |                     |
| 1.                                    | Családi ház              |                             | 1997             | határozatlan                       | 4.446,- Ft                                         | Strandfürdő         |
| 2.                                    | Panel lakás <sup>2</sup> | 52                          | 2012.02.03       | határozatlan                       | -                                                  | Liszt F. 7. III/4.  |
| 3.                                    | Panel lakás              | 43                          | 2014.05.05       | határozatlan                       | 16.020,- Ft/hó<br>évente nő az inflációval         | Liszt F. 14/202     |
| 4.                                    | Panel lakás              | 43                          | 2014.05.05       | határozatlan                       | 16.020,- Ft/hó<br>évente nő az inflációval         | Liszt F. 14/203     |
| 5.                                    | Panel lakás              | 43                          | 2014.05.05       | határozatlan                       | 16.020,- Ft/hó<br>évente nő az inflációval         | Liszt F. 14/204     |
| 6.                                    | Panel lakás              | 43                          | 2014.05.05       | határozatlan                       | 16.020,- Ft/hó<br>évente nő az inflációval         | Liszt F. 14/205     |
| 7.                                    | Panel lakás              | 43                          | 2014.06.10       | határozatlan                       | 16.020,- Ft/hó<br>évente nő az inflációval         | Liszt F. 14/208     |
| 8.                                    | Panel lakás              | 43                          | 2014.05.05       | határozatlan                       | 16.020,- Ft/hó<br>évente nő az inflációval         | Liszt F. 14/209     |
| 9.                                    | Panel lakás              | 43                          | 2014.05.05       | határozatlan                       | 16.020,- Ft/hó<br>évente nő az inflációval         | Liszt F. 14/210     |
| 10.                                   | Panel lakás <sup>3</sup> | 53                          | 2021.01.15       | határozatlan                       | 25.000,- Ft/hó<br>évente nő az inflációval         | Berhidai 90. IV/1.  |
| <b>Üres lakások</b>                   |                          |                             |                  |                                    |                                                    |                     |
| 1.                                    | Panel lakás              | 43                          |                  |                                    |                                                    | Liszt F. 14/207     |
| 2.                                    | Panel lakás              | 53                          |                  |                                    |                                                    | Liszt F. 29. I/4.   |

<sup>1</sup> az iskola épületében lévő volt szolgálati lakás, mely a Gondozási központ ideiglenes elhelyezéséhez irodává lett átminősítve

<sup>2</sup> életjáradéki szerződéssel

<sup>3</sup> élethosszig tartó bérleti joggal megvásárolt lakás

## EGYÉB HELYISÉGEK

| hrsz       | cím                           | jellege | m <sup>2</sup> | bérlő/<br>használó             | bérleti díj    |              |
|------------|-------------------------------|---------|----------------|--------------------------------|----------------|--------------|
| 2379/1     | Berhidai út 2/a               | üzlet   | 30             | Ében 08 Kft.                   | 20.000 Ft / hó | határozatlan |
| 2296/75    | Berhidai út vége              | garázs  | 17             | Polgármesteri Hivatal          | xxxxxx         |              |
| 2297/2/A/2 | Liszt Ferenc u. 29. 2. számú  | garázs  | 18             | Máltai Szeretetszolgálat       | xxxxxx         | határozatlan |
| 2297/2/A/6 | Liszt Ferenc u.29. 6. számú   | garázs  | 18             | Pétkomm Kft.                   | 2.000 Ft/hó    | határozatlan |
| 2297/2/A/  | Liszt Ferenc u. 31. 12. számú | garázs  | 18             | Pétfürdő Sportjáért Alapítvány | xxxxxx         | határozatlan |
| 2385/19    | Hősök tere 17.                | légó    | 121            | FutaPét TE.                    | xxxxxx         | határozatlan |

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

**1993. évi LXXVIII. törvény****a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról<sup>1</sup>**

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Az Országgyűlés a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályok egységesítése, valamint egyszerűsítése érdekében, a lakásokkal való összérőbb, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése, továbbá a bérletrendszer ellenmondásainak fokozatos megszüntetése céljából — a polgári jog alapelveit szem előtt tartva, az önkormányzatok bérbeadói jogait erősítve és a bérlet méltányos érdekeinek védelmét érvényesítve — a következő törvényt alkotja:

**ELSŐ RÉSZ***A törvény hatálya*

1. § (1)<sup>2</sup> A törvény hatálya kiterjed minden lakásra – ideértve a nyugdíjasházban, garzonházban, a szobabérlet házában (a továbbiakban együtt: otthonház) lévő lakást, illetőleg lakrészt és a szükségslakást 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<sup>3</sup> (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

1/A. §<sup>4</sup> (1) E törvényt és az e törvény végrehajtására kiadott rendeletet kell alkalmazni a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXII. 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 szerzheti meg.

(2a)<sup>5</sup> 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 képviselet 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 eseteket állapíthatja meg.

(2b)<sup>6</sup>

(3) Diplomáciai, konzuli képviselet, 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.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

(4)<sup>7</sup> 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. §**<sup>8</sup>

(2)<sup>9</sup>

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

(4)<sup>10</sup>

(5)<sup>11</sup> A lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

3. § (1)<sup>12</sup> A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat – e törvény keretei között alkotott – rendeletben (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)<sup>13</sup> Az önkormányzati rendelet a bérbeadás feltételeként meghatározhatja, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlet köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A rendeletben meghatározott ilyen feltételeit a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlet a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlet 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 bérlet a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.

(3) Ha az önkormányzati lakás, továbbá a műteremlakás bérletjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás, illetőleg e törvény hatálybalépésekor jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa megjelölt személlyel kell szerződést kötni. A bérletkijelölésre, valamint ilyen megállapodás esetén a bérlet kiválasztására jogosult döntése alapján a szerződés határozatlan vagy határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig köthető. A bérletkijelölésre 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 bérletkijelölésre jogosult által meghatározott tartalommal érvényes. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a bérletkiválasztási jog esetén is, ha e törvény a jogosult hozzájárulását írja elő.

(5)<sup>14</sup> Az állam tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: állami lakás) – a (3) bekezdés megfelelő alkalmazásával – a bérlet kiválasztására jogosult által megjelölt személlyel és időtartamra lehet szerződést kötni.

(6)<sup>15</sup> A (3) bekezdésben említett műteremlakás esetén a kultúráért felelős miniszter a bérletkijelölési jog gyakorlását költségvetési szerv vagy alkotóművészeti hivatásgyakorlást szolgáló gazdasági társaságra átruházhatja.<sup>16</sup>

**4. §** (1) A lakást több bérlet együttesen is bérelheti (bérletársak).

(2) Önróló bérlet esetén bérletársi jogviszony akkor létesíthető, ha ebben a bérbeadó és a bérlet, valamint a leendő bérletárs megállapodnak.

<sup>7</sup> Az 1/A. § (4) bekezdése a 2017. évi XXXVI. törvény 10. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>8</sup> A 2. § (1) bekezdését a 2013. évi CXII. törvény 138. § (4) bekezdés a) pontja hatályon kívül helyezte.

<sup>9</sup> A 2. § (2) bekezdését a 2013. évi CXII. törvény 138. § (4) bekezdés a) pontja hatályon kívül helyezte.

<sup>10</sup> A 2. § (4) bekezdését a 2013. évi CXII. törvény 138. § (4) bekezdés a) pontja hatályon kívül helyezte.

<sup>11</sup> A 2. § (5) bekezdése a 2005. évi CXII. törvény 2. §-ával megállapított szöveg. E módosító törvény 39. §-a alapján a nem önkormányzati és a nem állami lakásra 2006. március 31. napját megelőzően létrejött lakásbérleti jog esetében a bérleti szerződés érvényességéhez nem szükséges a szerződés írásba foglalása.

<sup>12</sup> A 3. § (1) bekezdése a 2005. évi CXII. törvény 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. E módosító törvény 45. § (2) bekezdése alapján a rendelkezést a 2006. március 31-ét követően létrejött új szerződések esetében kell alkalmazni.

<sup>13</sup> A 3. § (2) bekezdése a 2005. évi CXII. törvény 3. § (2) bekezdésével megállapított, a 2010. évi CXVIII. törvény 52. § (1) bekezdése, a 2011. évi CXI. törvény 76. §-a szerinti módosított szöveg.

<sup>14</sup> A 3. § (5) bekezdése a 2005. évi CXII. törvény 3. § (3) bekezdésével megállapított, a 2011. évi CXI. törvény 75. § a) pontja szerint módosított szöveg.

<sup>15</sup> A 3. § (6) bekezdését az 1995. évi CXII. törvény 1. §-a iktatta be, szövege a 2011. évi CXI. törvény 35. §-ával megállapított, a 2017. évi LXVII. törvény 1. §-a szerinti módosított szöveg.

<sup>16</sup> Lásd a 19/1995. (XII. 29.) MKM rendeletet.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21: 36: 24

(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 egyenlők, jogaikat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadóval szemben egyetemleges.

**5. §** (1) Ha a szerződés alapján a bérlok a lakás meghatározott lakoszobáját és egyes helyiségeit kizárólagosan, más helyiséget pedig közösen használják, társbérlok. A társbérlo önálló bérlo.

(2) Önkormányzati és állami lakásban megüresedett társbérleti lakrészt ismételt, önálló bérletként bérbe adni nem lehet.

(3) Önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlo 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 bérlovel írásban közölni. Ha a bérlo a lakbér összegét, a közlés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban nem kifogásolja, a közölt bérlo 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 bérlonek átadni.

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

**8. §<sup>17</sup>**

**9. §** (1) A bérbeadó és a bérlo megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlo 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 bérlo a szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha a hiba elhárításáról a bérbeadó a bérlo írásbeli felszólításában megjelölt megfelelő határidőben nem gondoskodik.

**10. §** (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

a) az épület karbantartásáról;

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;

c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá a 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 bérlo a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt.

**11. §** (1)<sup>18</sup>

(2) A bérlo 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 bérlo igazolt költségeit — haladéktalanul — egy összegben kell megtéríteni.

(4)<sup>19</sup> Ha a bérbeadó az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén a kötelezettségét — az épület karbantartásával vagy felújításával egyidejűleg — a bérlo felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlo

a) a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására;

b) a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21: 36: 24

**11/A. §<sup>20</sup>** (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 bérlonek bemutatni, és azt a szerződés megkötésével egyidejűleg az új bérlo részére átadni.

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

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

(3) A bérlot és a vele együttlakó személyeket — a többi bérlo jogainak és érdekeinek sérelme nélkül — megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

(4)<sup>21</sup> A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal — a bérlo szükségtelen háborítása nélkül — ellenőrzi. A bérlo arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűmi köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

(4a)<sup>22</sup> Az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény 228. § (1) bekezdése alapján bevezetett járványügyi készültség esetén a (4) bekezdésben említett ellenőrzés az adott naptári évben nem kötelező.

(5)<sup>23</sup> Önkormányzati lakás esetén a (4) bekezdésben említett ellenőrzés egy naptári évben belül történő lefolytatásának gyakoriságát önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

**13. §<sup>24</sup>** (1)<sup>25</sup> A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlo megállapodása hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlot, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2)<sup>26</sup> Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlot terhel, 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 bérlo vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlotól a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

(4) Az épület felújítása, illetőleg a vezetérendszer meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

**14. §** (1) A bérlo 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 bérlo írásbeli felszólítására sem teljesíti, a bérlo a 9. § (2) bekezdésében szabályozott módon járhat el.

**15. §** (1) A bérbeadó és a bérlo megállapodhatnak, hogy a bérlo 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 bérlo 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 bérloket előzetesen értesíteni kell.

<sup>20</sup> A 11/A. §-t a 2006. évi LXXVIII. törvény 3. §-a iktatta be, szövege a 2011. évi CLIV. törvény 74. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>21</sup> A 12. § (4) bekezdését a 2005. évi XXXII. törvény 4. §-a iktatta be.

<sup>22</sup> A 12. § (4a) bekezdését a 2020. évi TV. törvény 19. §-a iktatta be.

<sup>23</sup> A 12. § (5) bekezdését a 2005. évi XXXII. törvény 4. §-a iktatta be.

<sup>24</sup> A 13. § a 2005. évi XXXII. törvény 3. §-ával megállapított szöveg.

<sup>25</sup> A 13. § (1) bekezdését a 2005. évi XXXII. törvény 45. § (2) bekezdése alapján a 2006. március 31-ét követően létrejött új szerződések esetében kell alkalmazni.

<sup>26</sup> A 13. § (2) bekezdésének második mondatát a 2005. évi XXXII. törvény 45. § (2) bekezdése alapján a 2006. március 31-ét követően létrejött új szerződések esetében kell alkalmazni.

<sup>17</sup> A 8. §-t a 2013. évi CLII. törvény 138. § (4) bekezdés b) pontja hatályon kívül helyezte.

<sup>18</sup> A 11. § (1) bekezdését a 2013. évi CLII. törvény 138. § (4) bekezdés c) pontja hatályon kívül helyezte.

<sup>19</sup> A 11. § (4) bekezdés nyitó szövegrésze a 2013. évi CLII. törvény 138. § (3) bekezdés a) pontja szerint módosított szöveg.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021.10.18 21:36 24

(2)<sup>27</sup>(3)<sup>28</sup>

17. § (1) A szerződés megszűnésekor a bérlo 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 bérlo köteles a bérbeadónak megtéríteni.

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

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

(3) A bérlo 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 bérlo 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)<sup>29</sup> 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) Bérlokijelölési jog esetén a használati díj emelésének mértékét a bérlokijelölésre jogosult határozza meg. A használati díj lakbért meghaladó összege a bérlokijelölésre jogosultat illeti meg.

21. § (1)<sup>30</sup> A bérlo 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)<sup>31</sup> Önkormányzati lakásba a bérlo a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

(3)<sup>32</sup> A bérlo társ a lakásba más személyt — a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével — a másik bérlo társ írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(4) A társbérlo a lakás részébe — a (2) bekezdésben említettekén kívül — más személyt csak a másik társbérlo írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

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

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

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

*III. Fejezet**A lakásbérlet megszűnése*

23. § (1)<sup>33</sup> A szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:

<sup>27</sup> A 16. § (2) bekezdését a 2013. CCXLII. törvény 138. § (4) bekezdés d) pontja hatályon kívül helyezte.

<sup>28</sup> A 16. § (3) bekezdését a 2013. CCXLII. törvény 138. § (4) bekezdés d) pontja hatályon kívül helyezte.

<sup>29</sup> A 20. § (2) bekezdése a 2005. CXXXII. törvény 6. §-ával megállapított szöveg.

<sup>30</sup> A 21. § (1) bekezdése a 2005. CXXXII. törvény 7. §-ával megállapított szöveg.

<sup>31</sup> A 21. § (2) bekezdése a 2005. CXXXII. törvény 7. §-ával megállapított szöveg.

<sup>32</sup> A 21. § (3) bekezdése a 2005. CXXXII. törvény 7. §-ával megállapított szöveg.

<sup>33</sup> A 23. § (1) bekezdése a 2013. CCXXXVI. törvény 1. §-ával megállapított szöveg.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021.10.18 21:36 24

a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;

b) a lakás megsemmisül;

c) az arra jogosult felmond;

d) a bérlo meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;

e) a bérlo a lakást elcseréli;

f) a bérlot Magyarország területéről kiutasították;

g) a bérlo lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;

h) a bérlo 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 bérlo nek 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 építésgyűjti hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el és a bérlo (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. §<sup>34</sup> (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 bekövetkezése esetén, ha a lakás bérloje 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 bérlo 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 bérloje életvitelszerűen nem tartózkodik a lakásban az (1) bekezdés a) pontjában foglalt feltétel bekövetkezése 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 bérlo

a) határozott idejű lakásbérlet fennállása esetén — ha a bérbeadó a bérlo 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 bérlet, 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 bérlo

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)<sup>35</sup>

(2) Bérlo társi jogviszony esetén a felmondás valamennyi bérlo társra csak akkor terjed ki, ha a felmondási ok velük szemben is megvalósult és a bérbeadó a felmondást valamennyi bérlo társal közölte.

<sup>34</sup> A 23/A. §-a a 2013. CCXXXVI. törvény 2. §-a iktatta be.

<sup>35</sup> A 24. § (1) bekezdését a 2013. CCXLII. törvény 138. § (4) bekezdés c) pontja hatályon kívül helyezte.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

(3)<sup>36</sup> A bérbeadó a felmondás jogát a 3. § (3) bekezdésében meghatározott rendelkezések alapján fennálló bérleti kijelölési, vagy bérleti kiválasztási jog esetén e jog jogosultjának kezdeményezése alapján, vagy – a jogosult egyidejű írásbeli értesítése mellett – önállóan gyakorolja.

**25. §** (1) Ha a bérlo a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlo – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlo a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

(2)<sup>37</sup>

(3) Ha a bérlo vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlo – 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)<sup>38</sup>

(5)<sup>39</sup> A felmondás az (1) bekezdés esetében az elmulasztott hatámapot követő hónap, utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

**26. §** (1)<sup>40</sup> Állami vagy önkormányzati lakás esetén a bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést rendes felmondással, írásban abban az esetben mondhatja fel, ha egyidejűleg a bérlo részére beköltöztethető 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) lakbért.

(3) Ha a felmondással érintett lakásra a bérleti jog határozatlan időre szól, 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 bérlo 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 bérlonek a bérelt lakással azonos településen – a fővárosban a főváros területén – megfelelő és beköltöztethető lakása van.

(5)<sup>41</sup>(6)<sup>42</sup>

(7)<sup>43</sup> 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 bérlovel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(2)<sup>44</sup> Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

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

**28. §**<sup>45</sup>

(2)<sup>46</sup> (1) A bérlo 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.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21. 36. 24

(3)<sup>47</sup> 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)<sup>48</sup> 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)<sup>49</sup> 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 bérlovel 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 bérlovel 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 bérloki jelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérloki kiválasztásra 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 terhesebben 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 bérloltól eltérő lakbérbesorolásba esik.

**30. §** (1) A bérloárs és a társbérlo a bíróságtól kérheti a lakásban lakó másik bérloárs, illetőleg a társbérlo 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, beszenyezi vagy a tisztántartásukra vonatkozó rendelkezéseket megszegi;

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

d) a lakásrészebe 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 bérloársat, illetőleg a társbérlo 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 bérloársi (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 hatvan nap alatt kell megindítani. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

(5) Ha valamelyik bérloárs a lakást a visszatérés szándéka nélkül elhagyta, a bíróság – a visszararadt bérloárs kérelmére – az eltávozott bérloárs bérloársi jogviszonyát megszüntetheti.

**31. §** (1) A szerződés megszűnése után a lakásban visszararadó személy – az e törvény alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó, illetőleg a bérloki jelölésre vagy a bérloki kiválasztásra jogosult erre kötelezettséget vállal.

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

<sup>47</sup> A 29. § (3) bekezdését a 2005. CXCVII. törvény 45. § (3) bekezdése alapján a 2006. március 31-ét követően a lakáscserehez kért bérbeadói hozzájárulások esetében kell alkalmazni.

<sup>48</sup> A 29. § (4) bekezdését a 2005. CXCVII. törvény 45. § (3) bekezdése alapján a 2006. március 31-ét követően a lakáscserehez kért bérbeadói hozzájárulások esetében kell alkalmazni.

<sup>49</sup> A 29. § (5) bekezdését a 2005. CXCVII. törvény 45. § (3) bekezdése alapján a 2006. március 31-ét követően a lakáscserehez kért bérbeadói hozzájárulások esetében kell alkalmazni.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

(3)<sup>50</sup>*IV. Fejezet**A lakásbérleti jog folytatása*

**32. § (1)** A bérlo 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 bérlo haláláig legalább egy év eltelt.
- (2) Önkormányzati lakás esetén az, akit e törvény alapján a bérlo a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlo a lakásba befogadta és a bérlo halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.
- (3)<sup>51</sup> Ha a (2) bekezdésben említettek jogosultak a lakásbérleti jog folytatására, eltérő megállapodásuk hiányában a lakásbérleti jogot a következő sorrend szerint folytatják: a bérlo házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, továbbá a szülője.
- (4) A lakásbérleti jogot az azonos sorrendben jogosultak — eltérő megállapodásuk hiányában — bérletársként folytathatják.
- (5)<sup>52</sup> A bérlo halála esetén a bérlokijelölési joggal érintett lakás bérleti jogát a bérlokijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.

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

*V. Fejezet**Az albérlet*

**33. § (1)**<sup>53</sup> A bérlo a bérbeadó hozzájárulásával a lakást vagy annak egy részét albérletbe adhatja. Az albérleti díjban a felek szabadon állapodnak meg.

(2)<sup>54</sup> A lakás albérletbe adásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

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

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

(5) Az albérlo 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*<sup>55</sup>

**34. §**<sup>56</sup> (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségekben, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

(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 települése, 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)<sup>57</sup> A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlok 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 költségvetésben 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 bérlo (3) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó — a bérlo vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével — a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbérmértéknek megfelelően módosíthatja.

**35. § (1)** A bérlo köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben — vagy más megállapodásokban — meghatározott külön szolgáltatás díját.

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

**MÁSODIK RÉSZ***A HELYSÉGBÉRLET 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)<sup>58</sup> 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 helyiségbérlet mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

**37. §**<sup>59</sup> A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésével a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlo jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

**38. § (1)**<sup>60</sup> A felek a helyiségbérlet összegében szabadon állapodnak meg.

(2) A bérbeadó nem köteles a bérlo házastársával bérletársi szerződést kötni.

(3) A bérlo 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 bérlo jogutód nélkül megszűnik;
- b)<sup>61</sup> a bérlonek a helyiségben végzett egyéni vállalkozói tevékenysége megszűnt.

**40. §**<sup>62</sup> (1) Az egyéni vállalkozó bérlo 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 bérlo.

**41. § (1)**<sup>63</sup>

(2)<sup>64</sup> Ha a bérlo 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.

<sup>50</sup> A 31. § (3) bekezdését a 371/1998. (IX. 23.) AB határozat megsemmisítette 1999. szeptember 30. napjával.

<sup>51</sup> A 32. § (3) bekezdése a 2005. CXCV. törvény 12. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>52</sup> A 32. § (5) bekezdése a 2005. CXCV. törvény 12. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>53</sup> A 33. § (1) bekezdése a 2013. CCLII. törvény 138. § (3) bekezdés b) pontja szerint módosított szöveg.

<sup>54</sup> A 33. § (2) bekezdése a 2005. CXCV. törvény 13. §-ával megállapított szöveg. E módosító törvény 39. §-a alapján a nem önkormányzati és a nem állami lakásra 2006. március 31. napját megelőzően létrejött albérleti jogviszony esetében az albérleti szerződés érvényességéhez nem szükséges a szerződés írásba foglalása.

<sup>55</sup> A VI. Fejezet címe a 2005. CXCV. törvény 14. §-ával megállapított szöveg.

<sup>56</sup> A 34. § a 2005. CXCV. törvény 14. §-ával megállapított szöveg. Alkalmazására lásd e módosító törvény 45. § (5) bekezdését.

<sup>57</sup> A 34. § (3) bekezdése a 2011. CLXVI. törvény 84. § 9. pontja szerint módosított szöveg.

<sup>58</sup> A 36. § (2) bekezdése a 2005. CXCV. törvény 15. §-ával megállapított szöveg.

<sup>59</sup> A 37. § a 2005. CXCV. törvény 16. §-ával megállapított szöveg.

<sup>60</sup> A 38. § (1) bekezdése a 2005. CXCV. törvény 17. §-ával megállapított szöveg.

<sup>61</sup> A 39. § b) pontja a 2009. CXV. törvény 52. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>62</sup> A 40. § a 2009. CXV. törvény 52. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>63</sup> A 41. § (1) bekezdését a 2005. CXCV. törvény 45. § (6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>64</sup> A 41. § (2) bekezdése a 2009. CXV. törvény 52. § (3) bekezdésével megállapított szöveg.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

42. § (1)<sup>65</sup> A bérlo a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérlébe 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)<sup>66</sup> Állami vagy önkormányzati helyiség esetén a határozatlan időre kötött szerződés cseré helyiség biztosítása nélkül is felmondható, ha a felek másként nem állapodtak meg. A felmondási idő – eltérő megállapodás hiányában – egy évnél rövidebb nem lehet.

(2)<sup>67</sup>

(3)<sup>68</sup> A szerződésben vállalt kötelezettség alapján felajánlott cseré helyiség akkor megfelelő, ha a bérlo 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 bérlo köteles a polgári védelmi helyiségek hasznosításáról szóló jogszabályban meghatározott feltételeket betartani.

**HARMADIK RÉSZ****AZ ÖNKORMÁNYZATI, VALAMINT AZ ÁLLAMI LAKÁSOK ÉS HELYSÉGEK ELIDEGENÍTÉSE**

45. §<sup>69</sup>

46. §<sup>70</sup>

47. §<sup>71</sup>

48. §<sup>72</sup>

49. §<sup>73</sup> (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati,<sup>74</sup> illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

a) a bérlo:

b) a bérlo társakat egyenlő arányban;

c)<sup>75</sup> a társbérlo az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;

d) az a)–c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint öröke fogadott gyermekét.

(2)<sup>76</sup> Társbérlet esetén a közösen használt lakóterület az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

50. §<sup>77</sup> Annak a bérlo nek a lakását, aki nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlo írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

51. §<sup>78</sup> (1) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően — az egy lakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével — az épületet társasházzá<sup>79</sup> 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. §<sup>80</sup> (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

<sup>65</sup> A 42. § (1) bekezdése a 2005. CXIII. törvény 19. §-ával megállapított szöveg.

<sup>66</sup> A 43. § (1) bekezdése a 2013. CXL. törvény 138. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>67</sup> A 43. § (2) bekezdését a 2005. CXIII. törvény 45. § (6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>68</sup> A 43. § (3) bekezdése a 2005. CXIII. törvény 20. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>69</sup> A 45. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be, hatályon kívül helyezte a 2005. CXIII. törvény 45. § (6) bekezdése.

<sup>70</sup> A 46. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be, hatályon kívül helyezte a 2005. CXIII. törvény 45. § (6) bekezdése.

<sup>71</sup> A 47. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be, hatályon kívül helyezte a 2005. CXIII. törvény 45. § (6) bekezdése.

<sup>72</sup> A 48. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be, hatályon kívül helyezte a 2005. CXIII. törvény 45. § (6) bekezdése.

<sup>73</sup> A 49. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be.

<sup>74</sup> Lásd az 1990. LXV. törvényt és az 1991. XXXIII. törvényt.

<sup>75</sup> A 49. § (1) bekezdésének c) pontja a 2005. CXIII. törvény 21. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>76</sup> A 49. § (2) bekezdése a 2005. CXIII. törvény 21. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>77</sup> Az 50. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be, szövege a 2005. CXIII. törvény 22. §-ával megállapított, a 2011. CXCL. törvény 71. §-a) pontja szerinti módosított szöveg.

<sup>78</sup> Az 51. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be.

<sup>79</sup> Lásd a 2003. CXIII. törvényt.

<sup>80</sup> Az 52. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

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 bérlo nek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

53. §<sup>81</sup> (1)<sup>82</sup> 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 százaléka egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészt befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előirtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevő tőrengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

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

54. §<sup>83</sup> (1)<sup>84</sup> 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 vételárrészt 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 bérlo vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.

(3)<sup>85</sup> Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.

55. §<sup>86</sup> (1) Bérlo kijelölési vagy ismételtlen gyakorolható bérlo kiválasztási joggal érintett lakást (ideértve a műteremlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ez a rendelkezés alkalmazandó arra a helyiségre is, amelynek bérlo jét a helyiséggel rendelkező szerv jogosult kijelölni.

(2)<sup>87</sup>

(3) Az életvédelem céljait szolgáló helyiséget a megyei (fővárosi) polgári védelmi parancsnokság hozzájárulásával lehet elidegeníteni.<sup>88</sup>

(4) A műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget a műemléki hatóság hozzájárulásával,<sup>89</sup> a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni.

56. §<sup>90</sup> 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. §<sup>91</sup> 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.

<sup>81</sup> Az 53. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be.

<sup>82</sup> Az 53. § (1) bekezdése a 2005. CXIII. törvény 22. §-ával megállapított szöveg. E módosító törvény 45. § (2) bekezdése alapján a rendelkezést a 2006. március 31-ét követően létrejött új szerződések esetében kell alkalmazni.

<sup>83</sup> Az 54. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be.

<sup>84</sup> Az 54. § (1) bekezdésének bevezető mondata a 2005. CXIII. törvény 24. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>85</sup> Az 54. § (3) bekezdése a 2005. CXIII. törvény 24. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>86</sup> Az 55. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be.

<sup>87</sup> Az 55. § (2) bekezdését a 2005. CXIII. törvény 45. § (6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>88</sup> Lásd a 22/1992. (XII. 29.) KTM rendeletet.

<sup>89</sup> Lásd az 1997. LIV. törvényt, a 7/1997. (I. 31.) KTM-MKM, és a 9/1997. (II. 18.) KTM-MKM rendeletet.

<sup>90</sup> Az 56. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be.

<sup>91</sup> Az 57. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be, szövege a 2005. CXIII. törvény 25. §-ával megállapított szöveg. E módosító törvény 43. §-a alapján a vételi jog fennállása kérdésében induló, illetőleg folyamatban lévő bírósági eljárás során a jogvita keletkezésekor hatályos jogszabályokat kell alkalmazni. A vételi jog alapján – az e jog gyakorlása során hatályos jogszabályok alkalmazásával – létrejött adásvételi szerződésekre az 1. § 57. § rendelkezései megfelelően irányadók.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

58. §<sup>92</sup> (1) Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlet (bérletársat) 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. §<sup>93</sup> Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az állam tulajdonában lévő helyiségre a bérlet elővásárlási jog illeti meg.

60. §<sup>94</sup> Ha az önkormányzat, 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. §<sup>95</sup> Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati, illetőleg állami lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság vagy más, a cégnyilvánartás hatálya alá tartozó jogalany rendelkezésére.

## NEGYEDIK RÉSZ

### VII. Fejezet

#### Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása

62. §<sup>96</sup> (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 fővárosi kerületi önkormányzat pedig annak ötven százalékát 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 megszünt tanácsai szerv vagy az önkormányzat döntött-e.

(3)<sup>97</sup> Az önkormányzat az (1) és (2) bekezdésben említett bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra, különösen:

- új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
- városrehabilitációra,
- az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- önkormányzati helyi támogatás nyújtására,
- lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,
- 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 rendeltetkötésre nem kötelesek.

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

<sup>92</sup> Az 58. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be.

<sup>93</sup> Az 59. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be.

<sup>94</sup> A 60. §-t az 1994. XVII. törvény 1. §-a iktatta be.

<sup>95</sup> A 61. §-t az Alkotmánybíróság a 64/1993. (XII. 22.) AB határozatával megsemmisítette, újonnan az 1994. XVII. törvény 2. §-a iktatta be. A 61. § a 2005. CXXXII. törvény 26. §-ával megállapított szöveg.

<sup>96</sup> A 62–63. §-ok eredeti szövegét az Alkotmánybíróság 64/1993. (XII. 22.) AB határozatával megsemmisítette. Az új 62–63. §-okat az 1994. XVII. törvény 3. §-a iktatta a szövegbe. A 62. § (1)–(2), továbbá a 63. § (1)–(2) bekezdésében az "és nem lakás céljára szolgáló helyiségek" rendelkezést az Alkotmánybíróság 57/1994. (XI. 17.) AB határozatával megsemmisítette. Az Alkotmánybíróság továbbá megállapította, hogy a 62. § (3) bekezdésében, valamint 63. § (1) és (2) bekezdésében foglalt, hatályban maradt rendelkezések 1994. december 31-ig nem alkalmazhatók. [57/1994. (XI. 17.) AB határozat 2. pont.]

<sup>97</sup> A 62. § (3) bekezdése a 2007. I. V. törvény 1. §-ával megállapított szöveg, alkalmazására lásd e módosító törvény 6. § (1) és (4) bekezdését.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

a) az épület elidegenítésre való előkészítésével;

b) a földrésztlet 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 bérletkiválasztási joggal rendelkező szervet megillető vételárért.

62/A. §<sup>98</sup>

62/B. §<sup>99</sup>

63. §<sup>100</sup>

63/A. §<sup>101</sup>

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

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

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

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

#### Ingatlanközvetítés, ingatlanvagyon-értékelés és közvetítés

64/A. §<sup>102</sup> (1)<sup>103</sup> Az üzletszerű ingatlanközvetítési 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 értékbecslésével, valamint
- d)<sup>104</sup> az ügyletek lebonyolításához szükséges dokumentációk és okiratok beszerzésével és előkészítésével – ide nem értve az okiratok megszerkesztését és azok ellenjegyzését – összefüggő feladatokat látja el.

64/B. §<sup>105</sup> (1)<sup>106</sup> Az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítési 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,

<sup>98</sup> A 62/A. §-t az 1997. CXLV. törvény 79. §-a iktatta be, hatályon kívül helyezte a 2007. I. V. törvény 6. § (3) bekezdése.

<sup>99</sup> A 62/B. §-t az 1998. XC. törvény 86. §-a iktatta be, hatályon kívül helyezte a 2007. I. V. törvény 6. § (3) bekezdése.

<sup>100</sup> A 62–63. §-ok eredeti szövegét az Alkotmánybíróság 64/1993. (XII. 22.) AB határozatával megsemmisítette. Az új 62–63. §-okat az 1994. XVII. törvény 3. §-a iktatta a szövegbe. A 62. § (1)–(2), továbbá a 63. § (1)–(2) bekezdésében az "és nem lakás céljára szolgáló helyiségek" rendelkezést az Alkotmánybíróság 57/1994. (XI. 17.) AB határozatával megsemmisítette. Az Alkotmánybíróság továbbá megállapította, hogy a 62. § (3) bekezdésében, valamint 63. § (1) és (2) bekezdésében foglalt, hatályban maradt rendelkezések 1994. december 31-ig nem alkalmazhatók. [57/1994. (XI. 17.) AB határozat 2. pont.] Hatályon kívül helyezte a 2012. CCVIII. törvény 86. §-a pontja

<sup>101</sup> A 63/A. §-t a 2012. CCVIII. törvény 3. § (4) bekezdése iktatta be, hatályon kívül helyezte a 2012. CCVIII. törvény 86. §-a pontja

<sup>102</sup> A 64/A. §-t és az előtte lévő címet a 2005. CXXXII. törvény 27. §-a iktatta be.

<sup>103</sup> A 64/A. § (1) bekezdése a 2015. CLXXXVI. törvény 18. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. E módosító törvény 205. §-a alapján a 2016. január 1-jét követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

<sup>104</sup> A 64/A. § (2) bekezdés d) pontja a 2020. CXLI. törvény 1. §-ával megállapított szöveg.

<sup>105</sup> A 64/B. §-t a 2005. CXXXII. törvény 27. §-a iktatta be.

<sup>106</sup> A 64/B. § (1) bekezdése a 2015. CLXXXVI. törvény 18. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. E módosító törvény 205. §-a alapján a 2016. január 1-jét követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

- 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 feladatokat 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. §<sup>107</sup>** (1)<sup>108</sup> Üzletszerű ingatlanközvetítői, vagy üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet az végezhet, aki rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakképesítéssel 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)<sup>109</sup> Az ingatlanközvetítői vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység bejelentése tartalmazza a bejelentő természetes személyazonosító adatait, lakcímét, értesítési címét, a szakképesítését tanúsító bizonyítvány (oklevél) számát, és ahhoz csatolni kell a szakképesítést tanúsító bizonyítványt.  
 (4)<sup>110</sup> Az üzletszerű ingatlanközvetítői, vagy az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet – a bejelentést követően – olyan gazdálkodó szervezet folytathatja,  
 a) amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja – egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja – a 64/D. § (1) bekezdése szerinti, természetes személyekről vezetett nyilvántartásban szerepel,  
 b) amely az ilyen tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított köztartozásának elejét tetti,  
 c) amelynek vezető tisztségviselője, tagja, illetve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti tényleges tulajdonosa az üzleti jó hírnevét igazolja, és  
 d) amely megfelel az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott egyéb feltételeknek.  
 (5)<sup>111</sup> 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. §<sup>112</sup>** (1) Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az üzletszerű ingatlanközvetítői vagy az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet végző természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről az átláthatóság, valamint a jogszabályoknak megfelelő működés biztosítása érdekében nyilvántartást vezet. A hatóság a nyilvántartási kötelezettségét az Országos Kereskedelmi Nyilvántartási Rendszerbe történő bejegyzéssel teljesíti. A nyilvános adatok megismerését az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság ingyenesen, bárki számára nyilvánosan hozzáférhető úton biztosítja. A nyilvántartás – a (2) bekezdés a)–g) pontja és k)–l) pontja szerinti adatok kivételével – közhiteles.

(2) 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,  
 b) a szolgáltatási tevékenységet végző természetes személy születési nevét, születési helyét és születési idejét, anyja születési nevét,  
 c) a szolgáltatási tevékenység során használt nyelv megjelölését,  
 d) a természetes személy szolgáltatási tevékenység gyakorlására jogosító szakképesítésének az azonosító számát és a bizonyítvány számát,  
 e) a szolgáltató gazdálkodó szervezet cégjegyzékszámát, – amennyiben rendelkezésre áll – rövidített nevét, egyéni vállalkozó esetén nyilvántartási számát,  
 f) a szolgáltató gazdálkodó szervezet képviselőjére jogosult személy – egyéni vállalkozó esetén saját – nevét és lakóhelyét.

<sup>107</sup> A 64/C. §-t a 2005. CXXXII. törvény 27. §-a iktatta be, szövege a 2015. CXI. törvény 18. §(3) bekezdésével megállapított szöveg. Ez utóbbi módosító törvény 205. §-a alapján a 2016. január 1-jét követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

<sup>108</sup> A 64/C. § (1) bekezdése a 2020. CXI. törvény 5. §-a pontja szerint módosított szöveg.

<sup>109</sup> A 64/C. § (3) bekezdése a 2020. CXI. törvény 5. §-a pontja szerint módosított szöveg.

<sup>110</sup> A 64/C. § (4) bekezdése a 2020. CXI. törvény 2. §-aval megállapított szöveg.

<sup>111</sup> A 64/C. § (5) bekezdése a 2017. CXXXVI. törvény 26. §-a szerint módosított szöveg.

<sup>112</sup> A 64/D. §-t a 2005. CXXXII. törvény 27. §-a iktatta be, szövege a 2020. CXI. törvény 3. §-aval megállapított szöveg.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

- g) szolgáltató gazdálkodó szervezet esetén a szolgáltatási tevékenységet végző, a) pont szerinti személyesen közreműködő tag vagy alkalmazott nevét,  
 h) a nyilvántartásba vétel időpontját,  
 i) a szolgáltató nyilvántartási számát,  
 j) a nyilvántartásba vevő hatóság megnevezését,  
 k) a szolgáltatási tevékenység szüneteltetésének tényét, valamint kezdő és záró időpontját,  
 l) – ha a szolgáltató bejelenti – az elektronikus, telefonos, postai, illetve egyéb elérhetőségét.  
 (3) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartásban szereplő adatok – a (2) bekezdés b) és d) pontjában foglalt kivétellel – nyilvánosak.  
 (4) Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az (1) bekezdés szerinti nyilvántartásban szereplő adatokat a nyilvántartásból való törlésig kezeli. Szolgáltatási tevékenységtől eltiltás hatálya alatt álló szolgáltató adatai az eltiltás hatályának lejártáig kezelhetőek abban az esetben is, ha a szolgáltató a nyilvántartásból való törlését kéri.  
 (5) A nyilvántartásban szereplő személy köteles a (2) bekezdésben foglalt adatok megváltozásáról az eljáró hatóságot a változástól számított tíz napon belül értesíteni.  
 (6) Ha a nyilvántartás adataiban történő változás alapján indokolt a szolgáltatási tevékenységet végző természetes személy, illetve a szolgáltató gazdálkodó szervezet szolgáltatási tevékenység végzésére való jogosultságának felülvizsgálata, akkor az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság hivatalból eljárást indít, és szükség esetén intézkedik a változás nyilvántartáson történő átvezetéséről.  
 (7) A pénzügyi információs egységként működő hatóság, valamint a lakásgazdálkodásért és lakáspolitikáért felelős miniszter törvényben meghatározott feladatai ellátása céljából jogosult az (1) bekezdés szerinti nyilvántartásba közvetlenül betekinteni.

**ÖTÖDIK RÉSZ****ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK****VIII. Fejezet****Átmeneti rendelkezések**

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

**66. §<sup>113</sup>****67. §<sup>114</sup>**

**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 megfélelő és beköltöztető lakást bérbe adni, amelyik a lemondással érintett lakás tulajdonosává válik.

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

**69. §<sup>115</sup>****70. §<sup>116</sup>****71. §<sup>117</sup>****72. §<sup>118</sup>****73. §<sup>119</sup>****74. §<sup>120</sup>**

<sup>113</sup> A 66 §-t a 2005. CXXXII. törvény 45. §(6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>114</sup> A 67 §-t a 2005. CXXXII. törvény 45. §(6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>115</sup> A 69 §-t a 2005. CXXXII. törvény 45. §(6) bekezdése hatályon kívül helyezte. E módosító törvény 40. §-a alapján, ha a szükséglakásra fennálló lakásbérleti szerződés megszűnik, azt ismételt, lakás céljára bérbe adni nem lehet.

<sup>116</sup> A 70 §-t a 2005. CXXXII. törvény 45. §(6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>117</sup> A 71 §-t a 2005. CXXXII. törvény 45. §(6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>118</sup> A 72 §-t a 2005. CXXXII. törvény 45. §(6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>119</sup> A 73 §-t a 2005. CXXXII. törvény 45. §(6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>120</sup> A 74 §-t a 2005. CXXXII. törvény 45. §(6) bekezdése hatályon kívül helyezte. E módosító törvény 40. §-a alapján, ha a szükséglakásra fennálló lakásbérleti szerződés megszűnik, azt ismételt, lakás céljára bérbe adni nem lehet.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Ekeérkezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

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 bérletnek 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 területen használatára a szerződés megkötésekor hatályban volt jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2)–(4)<sup>121</sup>

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

77. §<sup>122</sup>

78. §<sup>123</sup>

*IX. Fejezet**Az önkormányzatokra vonatkozó külön rendelkezések<sup>124</sup>*

79. § (1) Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviseleteket 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, 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 törsvagyonra vonatkozó szabályokat.<sup>125</sup>

81. §<sup>126</sup> (1) Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt.) alapján a Kincstári Vagyongazdálkodási 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 bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése során, illetőleg elidegenítés esetén a lakás (helyiség) fekvése szerinti önkormányzat véleményét előzetesen ki kell kérnie.

(3)<sup>127</sup> 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.

<sup>121</sup> A 76. § (2)–(4) bekezdését a 2005. CXII. törvény 45. § (6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>122</sup> A 77. §-t a 2005. CXII. törvény 45. § (6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>123</sup> A 78. §-t a 2005. CXII. törvény 45. § (6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>124</sup> A IX. Fejezetet követő alcím a 2005. CXII. törvény 28. §-ával megállapított szöveg.

<sup>125</sup> Lásd az 1990. LXV. törvény, valamint az 1991. XXXIII. törvényt.

<sup>126</sup> A 81. § a 2005. CXII. törvény 29. §-ával megállapított szöveg.

<sup>127</sup> A 81. § (3) bekezdése a 2006. CX. törvény 79. § (6) bekezdésének a) pontja szerint módosított szöveg.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Ekeérkezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

**82. §<sup>128</sup>**

83. §<sup>129</sup> (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. §<sup>130</sup> (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)<sup>131</sup> Az (1) bekezdés szerinti lakásigénylési névjegyzék készítése esetén a névjegyzékben szereplő személyes adatok kezelésének szabályait az önkormányzati rendelet határozza meg.

85. §<sup>132</sup> (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 kényszerbérletlőve 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 – ismételt kísérletet kell tenni, ha pedig a soron következő megszüntetési módot sorrendben megelőző bármely megszüntetési mód alkalmazásának eredményessége valószínűsíthető, ezt kell megkísérelni.

<sup>128</sup> A 82. §-t a 2009. I. VI. törvény 75. §-a hatályon kívül helyezte, e módosító törvény 428. §-a alapján a 2009. október 1-jét követően indult és megismételt eljárásokban kell alkalmazni.

<sup>129</sup> A 83. § a 2005. CXII. törvény 30. §-ával megállapított szöveg.

<sup>130</sup> A 84. § a 2005. CXII. törvény 31. §-ával megállapított szöveg.

<sup>131</sup> A 84. § (2) bekezdése a 2011. CXII. törvény 36. § (1) bekezdése szerint módosított szöveg.

<sup>132</sup> A 85. § a 2007. I. V. törvény 3. §-ával megállapított szöveg, alkalmazására lásd e módosító törvény 6. § (1)–(2) bekezdését.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21. 36.24

(8)<sup>133</sup> Ha a kényszerbérletnek sem az (1)–(3), sem pedig a (6) bekezdésben említett módon történő megszüntetésére irányuló intézkedés nem járt eredménnyel, a volt kényszerbérlo az (1) bekezdésben meghatározott időtartam lejártát követő hónap első napjától a bérleti jogviszony fennmaradása mellett a lakás bérlojévé válik. Ha a volt kényszerbérlo 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 lakbért mérték háromszoros mértékének megfelelő lakbér megfizetésére tarthat igényt. Ha az önkormányzat e törvény rendelkezései alapján nem köteles rendeletet alkotni, a szociális helyzet szerinti lakbért mértéket a képviselő-testület határozata állapítja meg.

(9) Az önkormányzat – a kényszerbérletnek az (1)–(3) vagy a (6) bekezdésben említett módon történő megszűnéséig – köteles a kényszerbérlo 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.<sup>134</sup>

(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. §<sup>135</sup>****85/B. §<sup>136</sup>****85/C. §<sup>137</sup>****85/D. §<sup>138</sup>****85/E. §<sup>139</sup>***A települési önkormányzat elővásárlási joga lakóingatlan kényszerértékesítése során*

**85/F. §<sup>140</sup>** (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.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21. 36.24

*A fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatokra vonatkozó külön rendelkezések<sup>141</sup>*

**86. § (1)<sup>142</sup>** 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)<sup>143</sup> E törvény alkalmazásában kerületi önkormányzat a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzatot is érteni kell.

*Állami szervekre vonatkozó külön rendelkezések*

**87. §<sup>144</sup> (1)<sup>145</sup>** 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 bérlokijelölési és a bérlokiválasztási jog gyakorlására – e törvény keretei között – rendeletben határozza meg<sup>146</sup>

a) a bérloki 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 bérloktársi jogviszony létesítésének feltételeit;

d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit;

e) a bérloki 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 bérloki halála esetén a lakásra és helyiségre (ideértve a bérlokijelölési 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 bérlokijelölési joggal érintett helyiség) elidegenítéséhez való hozzájárulás feltételeit;<sup>147</sup>

m)<sup>148</sup> a lakás és helyiség – ideértve a bérlokijelölési joggal érintett helyiség – elidegenítésének szabályait.<sup>149</sup>

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

(3)<sup>150</sup> A kultúráért felelős miniszter a műteremlakásra vonatkozó bérlokijelölési jog gyakorlásának feltételeit – e törvény keretei között – rendeletben határozza meg.<sup>151</sup>

**87/A. §<sup>152</sup>** Felhatalmazást kap a Kormány, hogy az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságot vagy hatóságokat rendeletben jelölje ki.<sup>153</sup>

<sup>141</sup> A 86. § előtti alcím a 2005. CXXXII. törvény 32. §-ával megállapított szöveg.

<sup>142</sup> A 86. § (1) bekezdése a 2005. CXXXII. törvény 32. §-ával megállapított szöveg.

<sup>143</sup> A 86. § (3) bekezdését a 2013. CXXXVII. törvény 6. §-a iktatta be.

<sup>144</sup> A 87. § és az előtte lévő alcím a 2005. CXXXII. törvény 33. §-ával megállapított szöveg. Alkalmazására lásd e módosító törvény 45. § (8) bekezdését.

<sup>145</sup> A 87. § (1) bekezdése a 2011. CCI. törvény 74. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>146</sup> Lásd a 6/1994. (V. 30.) HM rendeletet, a 2/1994. (IX. 20.) TNM rendeletet, a 17/1994. (IX. 29.) HM rendeletet, a 7/1995. (V. 30.) KHM rendeletet, a 22/1995. (XII. 29.) NM rendeletet, az 1038/1995. (V. 10.) Korm. határozatot, a 14/1996. (III. 5.) MKM rendeletet, a 7/1996. (VII. 9.) MKM rendeletet, a 42/1996. (XI. 29.) NM rendeletet, a 17/1999. (XI. 18.) NKÖM rendeletet, a 106/1999. (XII. 28.) FVM rendeletet, a 4/2000. (XII. 12.) BM rendeletet, a 46/2013. (X. 31.) NGM rendeletet, a 75/2013. (XII. 18.) BM rendeletet.

<sup>147</sup> Lásd a 8/2013. (VIII. 9.) HM rendeletet.

<sup>148</sup> A 87. § (1) bekezdés m) pontját a 2012. CCXIV. törvény 95. §-a iktatta be.

<sup>149</sup> Lásd a 8/2013. (VIII. 9.) HM rendeletet.

<sup>150</sup> A 87. § (3) bekezdése a 2006. CX. törvény 168. § (2) bekezdésének j) pontját, a 2010. CXI. VII. törvény 53. §-a, a 2017. LXXVII. törvény 1. §-a szerinti módosított szöveg.

<sup>151</sup> Végrehajtására lásd a 15/1995. (XII. 29.) MKM rendeletet.

<sup>152</sup> A 87/A. §-t a 2009. (VI. 10.) törvény 74. § (5) bekezdése iktatta be.

<sup>153</sup> Lásd a 217/2009. (X. 2.) Korm. rendeletet.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36 24

**87/B. §<sup>154</sup>** 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. §<sup>155</sup>***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. §<sup>156</sup>** (1) A bérlő a nyugdíjasok házában lévő lakásba – a házastársa kivételével – más személyt állandó jelleggel a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

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

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

*Vegyes rendelkezések*

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

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

(3)<sup>157</sup> 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 (hozzájárulást) a hatáskörrel rendelkező szerv megadta.

(4)<sup>158</sup> 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)<sup>159</sup> Tartási szerződés fennállása esetén a jogosult a lakást csak akkor vásárolhatja meg, ha az eltarot ahhoz írásban hozzájárult.

**90. §<sup>160</sup>** (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)<sup>161</sup> 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.

<sup>154</sup> A 87/B. §-t a 2009. I. VI. törvény 74. § (5) bekezdése iktatta be, szövege a 2017. CLXXXVI. törvény 10. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

<sup>155</sup> A 87/C. §-t a 2012. CCVIII. törvény 3. § (5) bekezdése iktatta be, hatályon kívül helyezte a 2012. CCVIII. törvény 86. §-a pontja.

<sup>156</sup> A 88/A. §-t és az előtte lévő alcímet a 2005. CXXXII. törvény 34. §-a iktatta be.

<sup>157</sup> A 89. § (3) bekezdését az 1994. XVII. törvény 4. §-a iktatta a szövegbe. (Eredeti szövegét a 64/1993. (XII. 22.) AB határozat megsemmisítette.)

<sup>158</sup> A 89. § (4) bekezdését az 1994. XVII. törvény 4. §-a iktatta a szövegbe. (Eredeti szövegét a 64/1993. (XII. 22.) AB határozat megsemmisítette.)

<sup>159</sup> A 89. § (5) bekezdését az 1994. XVII. törvény 4. §-a iktatta a szövegbe. (Eredeti szövegét a 64/1993. (XII. 22.) AB határozat megsemmisítette.)

<sup>160</sup> A 90. § a 2007. LX. törvény 4. §-ával megállapított szöveg, alkalmazására lásd e módosító törvény 6. § (1) bekezdését.

<sup>161</sup> A 90. § (3) bekezdése a 2010. CXIV. törvény 52. § (3) bekezdése szerint módosított szöveg.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21. 36 24

**90/A. §<sup>162</sup>** 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)<sup>163</sup>** 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<sup>164</sup> rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A törvény hatálybalépése előtt hozott, végrehajtást elrendelő határozat végrehajtásának fogatosítására 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. §<sup>165</sup>** E törvény alkalmazásában:

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

a) helyiségei;

b) közművesítettség;

c) melegvíz-ellátása; és

d) fűtési módja

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

2. *Összskomfortos* 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 lakóterrel, 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 lakóterrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;

b) közművesítettséggel;

c) melegvíz-ellátással; és

d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtűzelésű 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 lakóterrel, 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 lakóterrel, térbővülettel), WC használatával, és

b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint

c) a vízvétel lehetősége biztosított.

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

a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;

<sup>162</sup> A 90/A. §-t megelőző alcímet a 2009. XI. I. törvény 1-2. §-a iktatta be, hatályon kívül helyezte a 2012. XCIII. törvény 91. § (4) bekezdés a) pontja. A 90/A. §-t újonnan a 2013. CXIX. törvény 1. §-a iktatta be.

<sup>163</sup> A 91. § (1) bekezdése a 2005. CXXXII. törvény 36. §-ával megállapított, a 2012. XCIII. törvény 91. § (4) bekezdés b) pontja szerint módosított szöveg.

<sup>164</sup> Lásd az 1994. évi LIII. törvényt.

<sup>165</sup> A 91/A. §-t és az előtte lévő alcímet a 2005. CXXXII. törvény 37. §-a iktatta be.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

- 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. *Félszoba* 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 házigatlanban**

- 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 padlásterés (a pince- és padlástereszek kivételével) az épületben lévő 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 lévő 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), padlástereszek.

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 – bérliokijelölési vagy bérlió-kiválasztási jog fennállása esetén e jog jogosultjának – a hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

14. *Műteremlakás*: 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, fűdőkályha);  
d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fűdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);  
e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.);  
f) a beépített bútor (ruhászekrény, konyhaszekrény stb);  
g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;  
h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban lévő készüléke;  
i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljlek.

**17. Az épület központi berendezései általában a következők:**

- a) a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is;  
b) a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;  
c) az elektromos vezetékek 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 lévő vezetékszakaszt és csatlakozóaljkat is;  
f) a kaputelefon és felszengető berendezés a vezetékhálózatokkal;

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Lekérdezés ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

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

20. *Szüdő*: a vér szerinti, az örökbefogadó, a mostoha- és nevelőszüdő.

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

22.<sup>166</sup> *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 épületek és épületberendezések felújításához, korszerűsítéséhez.

23.<sup>167</sup> *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 nyugdíjraemelésre vonatkozó rendelkezések szerint kell emelni.

24.<sup>168</sup> *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.<sup>169</sup> *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.

*Hatályhaladás*

**92. §** (1)<sup>170</sup> E törvény — a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivételekkel — 1994. január 1. napján lép hatályba.  
(2)<sup>171</sup>

(3)<sup>172</sup> A törvénynek az önkormányzati és a miniszteri rendelet megalkotására, az önkormányzati lakás lakbérremelésének tilalmára, valamint az önkormányzati lakás és helyiség tulajdonjoga gazdasági társaság rendelkezésére bocsátásának tilalmára vonatkozó rendelkezése a törvény kihirdetése napján lép hatályba.

(4)<sup>173</sup>

(5)<sup>174</sup> Az e törvény alkalmazásához szükséges értelmező rendelkezéseket a 2. *számtí melléklet* tartalmazza.

**93. §**<sup>175</sup> 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.<sup>176</sup>

<sup>166</sup> A 91/A. § 22. pontját a 2007. évi törvény 5. §-a iktatta be.

<sup>167</sup> A 91/A. § 23. pontját a 2011. évi CXCI. törvény 70. §-a iktatta be.

<sup>168</sup> A 91/A. § 24. pontját a 2014. évi XXXIX. törvény 2. §-a iktatta be.

<sup>169</sup> A 91/A. § 25. pontját a 2014. évi XXXIX. törvény 2. §-a iktatta be.

<sup>170</sup> A 92. § (1) bekezdése az 1993. évi CXIII. törvény 1. §-ának (1) bekezdésével megállapított szöveg. A bekezdés új (2) bekezdést is iktatott a szövegbe, s egyidejűleg a korábbi (2)-(4) bekezdés számozását (3)-(5) bekezdésre változtatta.

<sup>171</sup> A 92. § új (2) bekezdését az 1993. évi CXIII. törvény 1. §-a (1) bekezdése iktatta be, egyidejűleg az eredeti (2)-(4) bekezdés számozását (3)-(5) bekezdésre változtatta. A (2) bekezdést az 1994. évi XVII. törvény 7. §-ának (1) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>172</sup> A 92. § eredeti (2) bekezdésének számozását (3) bekezdésre változtatta az 1993. évi CXIII. törvény 1. §-a (1) bekezdése.

<sup>173</sup> A 92. § eredeti (3) bekezdésének számozását (4) bekezdésre változtatta az 1993. évi CXIII. törvény 1. §-a (1) bekezdése. A 92. § (4) bekezdését a 2007. évi XXXIX. törvény 2. §-ának 134. pontja hatályon kívül helyezte.

<sup>174</sup> A 92. § eredeti (4) bekezdésének számozását (5) bekezdésre változtatta az 1993. évi CXIII. törvény 1. §-a (1) bekezdése.

<sup>175</sup> A 93. §-t a 2007. évi XXXIX. törvény 2. §-ának 134. pontja hatályon kívül helyezte. Újonnan a 2013. évi CXIII. törvény 124. §-a (2) bekezdése iktatta be, szövege a 2014. évi XXXIX. törvény 3. §-ával megállapított szöveg.

<sup>176</sup> Lásd a 2014. évi (X. 2.) Korm. rendeletet.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Létrehozás ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

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 bérlo felhívható, hogy költözzék a tulajdonában álló lakásba, vagy azt idegenítse el, illetőleg lakásbérleti jogviszonyáról mondjon le.

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

(4) Ha a törvény hatálybalépése előtt jogszabály a lakással (helyiséggel) rendelkező szerv, az eltartó, a bérletárs, a bérlo kiválasztási 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 bérlovel — a kiutalásnak megfelelő tartalommal kell megkötöni. A kiutaló határozatban nem érintett kérdésekben a szerződés tartalmára a törvény rendelkezései az irányadók.

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

(7)<sup>177</sup>(8)<sup>178</sup>(9)<sup>179</sup>(10)<sup>180</sup>

95. §<sup>181</sup> (1) E törvénynek az egyes törvények Alaptörvénnyel összefüggő módosításáról szóló 2011. évi CCL. törvénnyel<sup>182</sup> 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 CCL. törvénnyel megállapított 11/A. § (1) és (2) bekezdését a 2015. december 31-ét követően kötött bérleti szerződés tekintetében kell alkalmazni.

95/A. §<sup>183</sup> (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: Módvtv.) megállapított rendelkezéseket a Módvtv. hatálybalépését<sup>184</sup> megelőzően nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással nyilvánítás esetén is megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy amennyiben a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásról szóló kormányrendelet a Módvtv. hatálybalépését megelőzően lépett hatályba, akkor a Módvtv. hatálybalépésének napját kell a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek bekövetkeztének napjaként figyelembe venni.

(2) Ha a Módvtv. hatálybalépését<sup>185</sup> követően 90 napnál kevesebb van hátra a határozott időtartamú lakásbérleti szerződésből, akkor az a lakásbérleti szerződésben foglalt időpontban szűnik meg.

96. §<sup>186</sup> 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.

97. §<sup>187</sup> A 64/C. § (4) bekezdés c) pontja a pénzügyi rendszerek pénzmosás vagy terrorizmusfinanszírozás céljára való felhasználásának megelőzéséről, a 648/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet módosításáról, valamint a 2005/60/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv és a 2006/70/EK bizottsági irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2015. május 20-i (EU) 2015/849 európai parlamenti és tanácsi irányelv 47. cikk (3) bekezdésének való megfelelést szolgálja.

<sup>177</sup> A 94. § (7) bekezdését a 2005. CXXXII. törvény 45. § (6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>178</sup> A 94. § (8) bekezdését a 2005. CXXXII. törvény 45. § (6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>179</sup> A 94. § (9) bekezdését a 2005. CXXXII. törvény 45. § (6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>180</sup> A 94. § (10) bekezdését a 2005. CXXXII. törvény 45. § (6) bekezdése hatályon kívül helyezte.

<sup>181</sup> A 95. §-t és az azt megelőző alcímet a 2007. LXXXII. törvény 2. §-ának 134. pontja hatályon kívül helyezte, a 95. §-t újonnan a 2011. CCL. törvény 74. § (3) bekezdése iktatta be.

<sup>182</sup> A Magyar Közlöny 2011. évi 166. számában megjelent helyreigazításnak megfelelő szöveg.

<sup>183</sup> A 95/A. §-t a 2013. CCXXVI. törvény 3. §-a iktatta be.

<sup>184</sup> A hatálybalépés időpontja 2013. december 19.

<sup>185</sup> A hatálybalépés időpontja 2013. december 19.

<sup>186</sup> A 96. §-t a 2011. CCL. törvény 74. § (4) bekezdése iktatta be.

<sup>187</sup> A 97. §-t a 2020. CXLI. törvény 4. §-a iktatta be.

**1993. évi LXXVIII. törvény**

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

Hatályos: 2021. 01. 01. –

Létrehozás ideje: 2021. 10. 18. 21:36:24

1. számú melléklet az 1993. évi LXXVIII. törvényhez<sup>188</sup>

2. számú melléklet az 1993. évi LXXVIII. törvényhez<sup>189</sup>

**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 bérletársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlo 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 bérlo 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 adáshoz való hozzájárulás feltételeit [33. § (3) bekezdés].

j) a lakbérnek a bérbeadás jellege – szociális, költségelví 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].

<sup>188</sup> Az 1. számú mellékletet a 2007. LXXXII. törvény 2. §-ának 134. pontja hatályon kívül helyezte.

<sup>189</sup> A 2. számú melléklet a 2005. CXXXII. törvény 38. §-ával megállapított szöveg. Alkalmazására lásd e módosító törvény 45. § (7) bekezdését.