



ELŐTERJESZTÉS

SAJÓIVÁNKA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2017. MÁRCIUS 22-I

MUNKATERV SZERINTI NYÍLT ÜLÉSÉRE.

IKT. SZ: 1193-2/2017. V.

MELLÉKLETEK SZÁMA: 1 DB

VI. NAPIREND

Tárgy: Javaslat a Nemzeti Eszközkezelő a vagyonkezelésében lévő lakóingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásának kezdeményezésére.

Előterjesztő:	Seszták Ottó polgármester	A döntés formája: határozat
Előterjesztést készítette:	Dr. Herczeg Tibor jegyző címzetes főjegyző	
Melléklet:	1. sz. Rendelet-tervezet	Szavazás módja: egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

A hitelszerződésekből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvényben (a továbbiakban: Net. tv.) szerepel az ingyenes önkormányzati tulajdonba adás lehetősége.

A törvény 7. § (2) bekezdés b.) pontja kimondja, hogy a Nemzeti Eszközkezelő Zrt, a vagyonkezelés során kezdeményezheti a vagyonkezelésben lévő állami tulajdonú lakóingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.

A hivatkozott törvény 7/A. § (1) bekezdése alapján „a lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adását a **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.** abban az esetben **kezdeményezi** az állami vagyon felügyeletéért **felelős miniszternél**, ha a települési önkormányzat a közigazgatási területén levő, a Nemzeti Eszközkezelő által az önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezésének **időpontjáig az állam nevében megvásárolt összes lakóingatlant átveszi.**”

Az (5) bekezdés értelmében a tulajdonba adás „az (1) bekezdésben meghatározott feltétel hiányában akkor is kezdeményezhető, ha a települési önkormányzat az önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezésének időpontjáig valamennyi – a közigazgatási területén lévő – olyan lakóingatlan átvételét vállalja, amelyre vonatkozóan az önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezésének időpontjáig az e törvény szerint létrejött bérleti jogviszony megszűnt.”

A **helyi önkormányzatoknak** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban Nvtv.) 13. §-a alapján lehetőségük van arra, hogy **kezdeményezhessék** a területükön található, a **NEK Zrt. által megvásárolt ingatlanok ingyenes tulajdonba adását.**

Az ingyenes önkormányzati tulajdonba adás **feltételeit az Nvtv.) részletesen meghatározza**, melyek alkalmazása alól azonban maga az Nvtv. ad felmentést a 13. § (9) bekezdésének b) pontjában, mert kimondja, hogy a nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházására vonatkozó általános szabályokat **nem kell alkalmazni a Net. tv.-ben meghatározottak** szerint ingyenesen átruházott lakóingatlanok esetében.

A rendelkezésre álló információk szerint, a **község közigazgatási területén jelenleg 2 db** olyan lakóingatlan található, melynek esetében az ingyenes önkormányzati tulajdonba adás kérdése felmerülhet.

A képviselő-testület **erre irányuló döntése esetén** az önkormányzatnak **meg kell keresnie a Nemzeti Eszközkezelő Zrt-t** (a továbbiakban: NET Zrt.) annak érdekében, hogy adjanak tényleges, tárgyyszerű **tájékoztatást** a Sajóivánka község közigazgatási területén lévő, a Nemzeti Eszközkezelő Zrt **kezelésében lévő lakóingatlanokról**, illetve – ha azokra vonatkozóan bérleti jogviszony áll fenn - a Nemzeti Eszközkezelő Zrt által kötött **bérleti szerződésben meghatározott feltételekről**, továbbá az ingyenes önkormányzati tulajdonba adás **eljárási rendjéről**.

A fent hivatkozott törvény alapján a lakóingatlanokat **átvevő önkormányzat** a lakóingatlan önkormányzati **tulajdonba kerülését követő két éven belül a bérló számára** a NET Zrt. által kötött bérleti szerződésben meghatározottaknál **hátrányosabb feltételeket nem határozhat meg**.

Az ingatlanok tényleges **műszaki állapota, mérete** nem ismert, valamint az sem, hogy a **bérlők fizetnek-e rendszeresen bérleti díjakat**.

A NEK Zrt. által megvásárolt lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adása esetén a települési **önkormányzat az átadott vagyont elsősorban bérleti szerződés alapján, bérbeadással kell, hogy hasznosítsa**. Ily módon az **ingatlanok fenntartása, karbantartása az önkormányzatot terheli – a jogszabályban meghatározott keretek között -**, a bérleti szerződésben rögzített **bérleti díjak** pedig értelemszerűen az Önkormányzatot illetik.

A törvényben meghatározott **visszavásárlási jog** a hiteladóst (vagy zálogkötelezettet) akkor is **megilleti**, ha a lakóingatlan a település **önkormányzat tulajdonába kerül**. A települési önkormányzat tulajdonába került lakóingatlan esetében a visszavásárlási jogot a hiteladós (vagy zálogkötelezettet) a települési önkormányzattal szemben is gyakorolhatja.

II. Vonatkozó jogszabályok:

1) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXVI törvény 13. § (3)*A nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet. A nemzeti vagyonba tartozó leselejteztett tárgyi eszközt - amennyiben az a közfeladat ellátásához nem szükséges - a tulajdonosi joggyakorló ingyenesen átruházhatja.*

(4) Nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása esetén a tulajdonjogot megszerző félnek - az állam kérésével - eleget kell tennie a következő feltételeknek:

*a) a nemzeti vagyoni körből ingyenesen tulajdonba adott ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított **15 évig nem idegenítheti el**, és a **juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megővni;***

*b) az átruházott vagyon hasznosításáról **évente beszámol a vagyont átadó szervezet felé.***

*(5) Az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon e törvény erejénél fogva **15 évig elidegenítési tilalom áll***

fenn. Az elidegenítési tilalomnak az átruházó javára szóló ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg a vagyont átruházó szerv kérelmezi.

(6) Az (5) bekezdés szerinti elidegenítési tilalmat a (4) bekezdés a) pontja szerinti határidő leteltét követően a tulajdonos kérelmére törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból.

(9) A (4)-(5) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni

a) az állam által ingyenesen megszerzett ingatlanok,

b) a **hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvényben meghatározottak szerint ingyenesen átruházott lakóingatlanok,**

c) az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált, ingyenesen visszaadásra kerülő közterületi ingatlanrész esetében.

(10) Az ingyenesen átadott ingatlan tekintetében az (5) bekezdés szerint fennálló elidegenítési tilalom azon személlyel szemben nem áll fenn, aki az ingatlant az ingatlan tulajdonosára ingyenesen átruházta.

(11) A (3) bekezdés szerint ingyenesen átruházott nemzeti vagyon felett az átruházás időpontjában tulajdonosi jogokat gyakorló személy az átruházást követően, az elidegenítési tilalom hatálya alatt - a tulajdonjogot megszerző fél kezdeményezésére - egyedi döntéssel hozzájárulhat az átruházott vagyon fejlesztését, korszerűsítését, felújítását szolgáló hitelfelvétel vagy állami, valamint európai uniós támogatás érdekében történő megterheléséhez, továbbá ezen teherrel biztosított igény kielégítése érdekében történő elidegenítéséhez.

2) A hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló 2011. évi CLXX. törvény 7/A. § (1) A lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adását a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. abban az esetben kezdeményezi az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszternél, ha a települési önkormányzat a közigazgatási területén levő, a Nemzeti Eszközkezelő által az önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezésének időpontjáig az állam nevében megvásárolt összes lakóingatlant átveszi.

(2) Ha a lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat nem veszi át a lakóingatlanokat, a lakóingatlanok (1) bekezdés szerinti tulajdonba adását **más települési önkormányzat is kérheti**, ha a saját közigazgatási területén él az átvétel lehetőségével.

(3) A lakóingatlanokat átvevő települési önkormányzat a lakóingatlan önkormányzati tulajdonba kerülését követő **két éven belül a bérlő számára** a Nemzeti Eszközkezelő által kötött bérleti szerződésben meghatározottaknál **hátrányosabb feltételeket** nem határozhat meg.

(4) A Nemzeti Eszközkezelő vagyongazdálkodásában lévő lakóingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adása esetén a települési önkormányzat az átadott vagyont **elsősorban bérleti szerződés alapján, bérbeadással hasznosítja.**

(5) Az (1) bekezdés szerinti tulajdonba adás az (1) bekezdésben meghatározott feltétel hiányában akkor is kezdeményezhető, ha a települési önkormányzat az önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezésének időpontjáig valamilyen - a közigazgatási területén levő - olyan lakóingatlan átvételét vállalja, amelyre vonatkozóan az önkormányzati tulajdonba adás kezdeményezésének időpontjáig az e törvény szerint létrejött bérleti jogviszony megszűnt.

„A LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

12. A lakásbérleti szerződés feltételei

22. § (1) ⁵⁸ A Nemzeti Eszközkezelő

a) a **hiteladóssal** vagy - a **8. § (3) bekezdése** szerinti esetben - a **zálogkötelezettel** az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a megvásárolt lakóingatlanra,

b) pályázat alapján kiválasztott személlyel vagy személyekkel a lakhatási célú ingatlanra és

c) az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott feltételeknek megfelelő személlyel vagy személyekkel - jogszabályban meghatározott feltételek mellett - a tartalék ingatlanra

[az **a)-c) pont** szerinti személy a továbbiakban együtt: **bérlő**] **lakásbérleti szerződést köt.**

(1a) Ha a megvásárolt lakóingatlan **több tulajdonosa volt**, a Nemzeti Eszközkezelő a lakásbérleti szerződést a lakóingatlan valamennyi, a Nemzeti Eszközkezelő általi megvásárlása időpontjában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosával **mint bérlőtársakkal** köti meg.

(1b) Az **(1) bekezdés a) és b) pontjában** meghatározott esetben kizárólag határozatlan időre szóló bérleti szerződés köthető.

(2) A lakásbérleti szerződés alapján a **bérlő köteles a megállapított lakbért** a Nemzeti Eszközkezelő részére **havi rendszerességgel megfizetni.**

(3) A lakhatási célú ingatlanban elhelyezett természetes személlyel az **1. § n) pont nc) alpontja** esetében a Nemzeti Eszközkezelő használati megállapodást köt.

23. § A lakásbérleti **szerződés létrejöttére, tartalmára és megszűnésére** a **Lakástörvény**¹ szabályait a **következő eltérésekkel kell alkalmazni:**

a) a bérlő az ingatlanba a lakásbérleti szerződés létrejöttét követően **csak a házastársát vagy élettársát**, saját, illetve házastársa vagy élettársa nevelésében álló, **családi pótlékra jogosító gyermeket**, továbbá a családi pótlék összegének számítása szempontjából figyelembe vett gyermeket, a zálogkötelezettet, illetve a **hiteladóst fogadhatja** be, a Nemzeti Eszközkezelő **előzetes írásbeli hozzájárulásával**,

b) a lakóingatlanra, illetve a lakhatási célú ingatlanra **bérlőtársi jogviszonyt létesíteni** - a **22. § (1) és (1a) bekezdésében** meghatározott eset kivételével - **nem lehet**,

c) a lakásbérleti **szerződés megszűnése után** a volt bérlő és az ingatlanban visszamaradó más személyek **elhelyezésre nem tarthatnak igényt**,

d) a **bérlő halála** esetén a bérlővel annak életében **együtt lakó házastársa vagy élettársa**, a bérlő, illetve házastársa vagy élettársa **családi pótlékra jogosító gyermeke**, illetve a bérlővel még életében együtt lakó gyermeke, továbbá a **zálogkötelezett, illetve a hiteladós a lakásbérleti jogot folytathatják**,

e) a Nemzeti Eszközkezelő a lakásbérleti szerződésben **kikötheti** a bérlő ingatlanban történő **életvitelszerű bentlakásának** kötelezettségét,

f) a **lakóingatlannal** és a tartalék ingatlannal összefüggésben felmerülő, a **Lakástörvény 13. § (1) bekezdésében** meghatározott **költségek a bérlőt**, a lakhatási célú ingatlanok esetében a **Lakástörvény 13. § (1) bekezdésében** meghatározott költségek közül a pótlással és a cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik,

[h] **lakóingatlan**: a lakás céljára létesített és egy vagy több helyrajzi számon nyilvántartott vagy közös tulajdonban álló, de önállóan forgalomképes, műszakilag összetartozó olyan ingatlan, amely az ingatlan-nyilvántartásban

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó részei – tájékoztatóképp – az előterjesztéshez csatolásra kerültek.

j) **lakhatási célú ingatlan:** az állam által épített és az állam tulajdonába tartozó olyan ingatlan, amely a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosítását szolgálja,

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

g) a **bérlő szavatol** azért, hogy a lakóingatlan a Nemzeti Eszközkezelőnek történő átadásakor rendeltetésszerű **használatra alkalmas legyen**,

h) a **bérlőt terhelik az ingatlan használatával kapcsolatos közüzemi költségek**, valamint társasházi lakás esetében a közös költség fizetése,

i) a **bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani**, ha a bérlő felszólítás ellenére sem fizeti meg a **lakbért**, az ingatlannal kapcsolatos **közüzemi díjakat** vagy társasházi lakás esetében a közös költséget,

j) a bérbeadó az ingatlan **állapotát és rendeltetésszerű használatát évente legalább egy** alkalommal **ellenőrzi**, amit a bérlő tűrni köteles,

k) a lakásbérleti szerződésben a **bérlő hozzájárul** ahhoz, hogy a Nemzeti Eszközkezelő a közüzemi szolgáltatótól a **bérlő közüzemi díjhátralékának mértékéről** vagy **annak hiányáról** adatszolgáltatást kérjen.

l) **bérlőtársi jogviszony** esetén, ha a **bérbeadó a bérleti szerződést** olyan okból mondja fel, amely felmondási ok **valamennyi bérlőtárssal szemben fennáll**, a felmondást elég, ha a bérbeadó az egyik bérlőtárssal közli.

23/A. § A Nemzeti Eszközkezelő **kötelezheti a bérlőt** a bérleti szerződésben **előre fizetésre alkalmas fogyasztásmérő felszerelésének** kérelmezésére a közüzemi szolgáltatótól, abban az esetben, ha törvény alapján a bérlőt ezért külön díjfizetési kötelezettség nem terheli.

13. A lakásbérleti szerződés felmondása

24. § (1) A Nemzeti Eszközkezelő a lakásbérleti szerződést **felmondhatja**, ha a bérlő vagy a háztartás más tagja az adásvételi **szerződés megkötése érdekében hamisított vagy valótlan tartalmú iratokkal, nyilatkozatokkal** a Nemzeti Eszközkezelőt megtévesztette.

(2) Ha lakásbérleti jogviszony megszűnik, az **üresen maradt ingatlanra** a Nemzeti Eszközkezelő más, e törvény felhatalmazása alapján **kiadott jogszabályban meghatározott feltételeknek megfelelő bérlővel bérleti szerződést köthet**.

4.) A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 8.a. és 9. pontja szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

8.a. szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg;

9. lakás- és helyiséggazdálkodás;

III. Az ingatlanok önkormányzati tulajdonba vételével kapcsolatban az alábbiak összegezhetők:

1) Az ingyenes önkormányzati tulajdonba adással kapcsolatban az önkormányzatot az alábbi kötelezettségek terhelik:

1. az önkormányzat területén lévő **összes ingatlan** át kell venni,
2. **két éven** belül a bérelő számára a NEK Zrt. által kötött bérleti szerződésben meghatározottaknál **hátrányosabb feltételeket nem köthet** ki,
3. az ingatlanokat **bérlet útján kell hasznosítani**,
4. az ingatlanokon végzett **beruházásokhoz kapcsolódó esetleges hitelfelvételhez** engedély kell,
5. **kötelező az ingatlanok hasznosítása, az állagmegőrzés,**
6. **évente be kell számolni a NEK Zrt. felé.**

2) Pozitívumok:

1. Az önkormányzati vagyon 2 db ingatlannal gyarapodik. A ténylegesen felhasználható bevétel a hasznosítási idő leteltét követően, az ingatlanok értékesítése után realizálható.
2. A bérelők száma nem változik. Az általuk befizetett bérleti díjak az önkormányzat bevételei lesznek

3) Negatívumok:

1. Az átlag bérleti díj – az előzetes ismeretek szerint viszonylag alacsony - így az nem eredményez jelentős bevételt az önkormányzat számára.
2. Tekintettel arra, hogy a nehéz körülmények közötti adósok kerülhettek be a programba, számolni kell azzal, hogy lehetnek olyan bérelők, akik az esedékes bérleti díjat, közüzemi tartozást nem tudják megfizetni, velük szemben ebben az esetben, el kell indítani a végrehajtási eljárást, a maga költségeivel és következményeivel együtt.

Egy ingatlanra vonatkozóan: pénzkövetelés végrehajtási költségei kb. 100.000.-Ft-ot tesznek ki (fizetési meghagyás kibocsátása, végrehajtó díja), valamint az ingatlan kiürítése iránti eljárás szintén hasonló nagyságrendet képviselhet. Költségként jelentkezhet az esetleges közüzemi díjak megelőlegezése az eredményes végrehajtás reményében. Társadalmi következménye, hogy a kiköltöztetett bérelő újra lakásproblémával küzdő személy lesz.

3. Az ingatlanok tényleges állapota nem ismert, ezért jelenleg nehéz megbecsülni, hogy ezen ingatlanok fenntartása, esetleges megüresedése esetén felújításuk milyen kiadást eredményezhet.
4. Az ingatlanok kezelése (számlázás, végrehajtások, műszaki állapot figyelés, karbantartások, felújítások elvégzése) az önkormányzati feladatokat az idő előrehaladtával jelentősen megnövelik, ezen feladatok ellátásához plusz forrást kell biztosítani.

A **tulajdonjog átruházásának részletes szabályait** az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) számú Kormányrendelet (továbbiakban Vhr.) tartalmazza.

Az ingyenes önkormányzati tulajdonba adásra vonatkozó **kérelmet a vagyonelem kezelőjéhez**, azaz esetünkben a **Nemzeti Eszközkezelő Zrt.-hez kell benyújtani**, melynek meg kell felelnie a Vhr. 50. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeknek:

„(2) A benyújtott dokumentumoknak tartalmazniuk kell, illetve azokhoz csatolni szükséges:

- a) a tulajdonba adásra vonatkozó igényt, megjelölve a felhasználási célt, valamint a segítő feladatot és az azt előíró jogszabályi rendelkezést,*
- b) a kezdeményező nyilatkozatát arról, hogy vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek - ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét - megtérítését,*

*c) helyi önkormányzat kezdeményezése esetén a **képviselő-testület (közgyűlés) határozatát, amely az állami vagyon igényléséről hozott döntést tartalmazza,***
d) védettség (örökségvédelmi, természetvédelmi, illetve Natura 2000) fennállása esetén annak megjelölését, valamint az abhoz kapcsolódó kötelezettségek vállalását.”

A Vhr. rendelkezéseit figyelembe véve az állami vagyon igénylésére vonatkozó képviselő-testületi határozat feltétel, amely szükséges az érintett ingatlanok tulajdonjogának ingyenes megszerzéséhez.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testület állásfoglalását a napirendben.

Sajóivánka. 2017. március 18.

Seszták Ottó
polgármester

1993. évi LXXVIII. törvény**a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról²**

2016.01.01. óta hatályos szöveg

A LAKÁSBÉRLET SZABÁLYAI**I. Fejezet****A lakásbérlet létrejötte****2. §****(1)****(2)**

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

(4)

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

3. §

(1) A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat – e törvény keretei között alkotott – rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.

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

(3) Ha az önkormányzati lakás, továbbá a műteremlakás bérlőjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás, illetőleg e törvény hatálybalépésekor jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa megjelölt személlyel kell szerződést kötni. A bérlőkijelölésre, valamint ilyen megállapodás esetén a bérlő kiválasztására jogosult döntése alapján a szerződés határozatlan vagy határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig köthető. A bérlőkijelölésre jogosult a szerződés tartalmára vonatkozóan – ha erre törvény vagy megállapodás felhatalmazza – egyéb

² A törvényt az Országgyűlés az 1993. július 2-i ülésnapján fogadta el. A kihirdetés napja: 1993. július 30. A hatálybalépés napja: 1994. január 1. Hatályos: 1996.01.04.

feltételeket is előírhat.

(4) Az e törvényben előírt bérbeadói hozzájárulás – ha a felek megállapodásából más nem következik – a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott tartalommal érvényes. Ezt a rendelkezést kell alkalmazni a bérlőkiválasztási jog esetén is, ha e törvény a jogosult hozzájárulását írja elő.

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

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

4. §

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

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

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

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

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

5. §

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

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

(3) Önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő 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 bérlővel írásban közölni. Ha a bérlő a lakbér összegét, a közlés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban nem kifogásolja, a közölt bért köteles fizetni.

(2) Ha a felek a lakbérben vagy a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, 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 bérelőnek átadni.

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

8. §**9. §**

(1) A bérbeadó és a bérelő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérelő 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 bérelő a szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha a hiba elhárításáról a bérbeadó a bérelő 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 e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – az (1) bekezdésben nem említett – egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

(3) A feleknek meg kell állapodniuk abban is, hogy a bérelő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt.

11. §

(1)

(2) A bérelő 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 bérelő igazolt költségeit – haladéktalanul – egy összegben kell megtéríteni.

(4) Ha a bérbeadó az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén a kötelezettségét – az épület karbantartásával vagy felújításával egyidejűleg – a bérelő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérelő

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

b) a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

11/A. §

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

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

a) bemutatását annak megtekintésekor,

b) átvételét a szerződés megkötésekor.

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

12. §

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

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

(3) A bérlőt és a vele együttlakó személyeket – a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül – megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

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

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

13. §

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

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

(3) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

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

14. §

(1) A bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(2) Ha a bérbeadó a jogszabályban, illetőleg a szerződésben foglalt kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítására sem teljesíti, a bérlő a 9. § (2) bekezdésében szabályozott módon járhat el.

15. §

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti szerződés módosítására akkor kerülhet sor, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.

16. §

(1) A bérbeadó, illetőleg a bérlő az őt terhelő munkát úgy köteles elvégezni, hogy a lakás, illetőleg más lakások rendeltetésszerű használatát – lehetőség szerint – ne akadályozza. A munka megkezdéséről és várható időtartamáról az érdekelt bérlőket előzetesen értesíteni kell.

(2)

(3)

17. §

(1) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(2) A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

18. §

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

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

(3) A bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, ha az egyébként – az együttlakó személyek számára is figyelemmel – megfelel a lakás követelményeinek.

19. §

(1) Önkormányzati lakás esetén, ahol a törvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg.

(2) Az önkormányzati rendelet felhatalmazhatja a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására.

20. §

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

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

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

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

21. §

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

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

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

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

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

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

22. §

(1) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet.

(2) A tartási szerződés megkötése után a felek a lakásba más személyt – kiskorú gyermekük kivételével – a másik fél írásbeli hozzájárulásával fogadhatnak be.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.

III. Fejezet

A lakásbérlet megszűnése

23. §

(1) A szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a lakás megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérelő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) a bérelő a lakást elcseréli;
- f) a bérelőt Magyarország területéről kiutasították;
- g) a bérelő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérelő 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 bérelőnek másik lakást ad bérbe, vagy pénzbeli térítést fizet. A másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítés is fizethető. A másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat önkormányzati rendelet határozza meg.

(4) Ha a lakás elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült, illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el és a bérelő (használó) elhelyezéséről maga vagy a lakással rendelkező szerv nem tud gondoskodni, az ideiglenes elhelyezés az említett lakás fekvése szerint illetékes települési, fővárosban a kerületi önkormányzat feladata.

23/A. §

(1) Önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő lakás bérlete e törvény erejénél akkor szűnik meg, ha

- a) a lakás a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény alapján a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással érintett területen helyezkedik el, és
- b) a bérleti jogviszony fennmaradása egyúttal a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósítását akadályozza.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt feltételek bekövetkezte esetén, ha a lakás bérelője 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 bérelő a felajánlás közlését követő 30 napon belül nem fogadja el. Ez esetben a lakásbérlet a felajánlás közlését követő 91. napon megszűnik.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24. §

(1)

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

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

25. §

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

(2)

(3) Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a

bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(4)

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

26. §

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

(2) A cserelakás megfelelőségénél figyelembe kell venni mindkét lakás

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

(3) Ha a felmondással érintett lakásra a bérleti jog határozatlan időre szólt, ezt a cserelakás megfelelőségénél is figyelembe kell venni. A felajánlott lakás akkor is megfelelő, ha a lakások közötti eltérést a felajánlott lakás más előnye kiegyenlíti. A bérlő kevesebb szobaszámú, kisebb alapterületű lakást csak akkor köteles elfogadni, ha ez reá vagy a vele együtt lakó személyekre nézve nem jár jelentős érdeksérelemmel.

(4) A bérbeadó nem köteles cserelakást felajánlani, ha a bérlőnek a bérelt lakással azonos településen – a fővárosban a főváros területén – megfelelő és beköltözhető lakása van.

(5)

(6)

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

27. §

(1) A bérbeadó a 26. § (1) bekezdés szerinti felmondás esetén a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

(2) Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

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

28. §

29. §

(1) A bérlő a lakás bérleti jogát – a bérbeadó hozzájárulásával – elcserélheti; a csereszerződést írásba kell foglalni.

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

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

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

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

az iratokhoz történő benyújtását.

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

(5) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél

a) egészségügyi ok,

b) munkahely megváltozása,

c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) számának megváltozása

miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.

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

(7) A hozzájárulást az (5)-(6) bekezdésekben említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.

(8) Ha a bérbeadó a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását e törvény rendelkezései vagy a joggal való visszaélés tilalma folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg 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 bérlőtől eltérő lakbérbesorolásba esik.

30. §

(1) A bérlőtárs és a társbérlő a bíróságtól kérheti a lakásban lakó másik bérlőtárs, illetőleg a társbérlő lakásbérleti jogviszonyának megszüntetését, ha az, illetőleg a vele együttlakó személy

- a) a lakással kapcsolatos közös költségek őt terhelő részét nem fizeti meg;
- b) a közös használatú helyiségeket szándékosan rongálja, beszennyezi vagy a tisztántartásukra vonatkozó rendelkezéseket megszegi;
- c) a lakásban lakó személyek nyugalma zavarja vagy velük szemben az együttélés követelményeit durván sértő, botrányos magatartást tanúsít;
- d) a lakásrészbe a törvény tiltó rendelkezése ellenére más személyt befogad.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit házastársak és volt házastársak esetében akkor lehet alkalmazni, ha lakásbérleti jogviszonyukat a házasság felbontását, illetőleg a házassági életközösség megszűnését követően bírósági eljárás nélkül megállapodással rendezték, vagy azt a bíróság közöttük szabályozta.

(3) A kereset megindítása előtt a bérlőtársat, illetőleg a társbérlőt fel kell hívni a költség megfizetésére, illetőleg a kifogásolt magatartás megszüntetésére. Nincs szükség előzetes felszólításra, ha a magatartás olyan súlyos, hogy a sérelmet szenvedett féltől a bérlőtársi (társbérlői) jogviszony további fenntartása nem várható el.

(4) Ha a felszólítás eredménytelen volt, a keresetet a felhívásban a költség megfizetésére megszabott határidő elteltétől, illetőleg a sérelmes magatartás folytatásától vagy megismétlődésétől, ha pedig a felszólításra nincs szükség, a tudomásra jutástól számított harminc nap alatt kell megindítani. E határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

(5) Ha valamelyik bérlőtárs a lakást a visszatérés szándéka nélkül elhagyta, a bíróság – a visszamaradt bérlőtárs kérelmére – az eltávozott bérlőtárs bérlőtársi jogviszonyát megszüntetheti.

31. §

(1) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – az e törvény alapján bérleti jog folytatására jogosult kivételével – másik lakásra akkor tarthat igényt, ha a bérbeadó, illetőleg a bérlőkijelölésre vagy a bérlőkiválasztásra jogosult erre kötelezettséget vállalt.

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