

Országgyűlési képviselő  
FIDESZ – Magyar Polgári Szövetség

Országgyűlési hivatal

Irományszám: T/7442

Érkezett: 2012 JÚN 05.

## ÚJ VÁLTOZAT A T/7308. SZÁMÚ IROMÁNYNAK!

### Képviselői önálló indítvány

#### **2012. évi ... törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról**

##### **1. §**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő, a lakbér mértékéhez igazodó összegű óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit, azzal, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadásakor az óvadék mértéke nem haladhatja meg a lakás havi lakbérének 60 %-át.”

##### **2. §**

Az Ltv. 26.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Önkormányzati, illetőleg állami lakás esetén a bérbeadó a cserelakás felajánlása nélküli felmondás jogát az alábbi feltételek együttes fennállása esetén gyakorolhatja:

- a) az érintett bérlakásra a bérbeadónak közérdekből van szüksége,
- b) a bérbeadó legalább két, a (2) és a (3) bekezdésekben meghatározott feltételeknek megfelelő lakást felajánlott a bérlő részére,
- c) a bérlő a b) pont szerint felajánlott egyik lakást sem fogadta el.”

##### **3. §**

Az Ltv. 36.§ -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (továbbiakban: helyiség) esetén a bérleti jogviszony létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire azok szabad megállapodása az irányadó. Amennyiben a felek eltérően nem állapodnak meg, a bérlet létrejöttével, a helyiség

átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával, valamint a bérlet megszűnésével kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira, kötelezettségeire a lakásbérlet szabályait megfelelően kell alkalmazni, az e törvény Második részében foglalt eltérésekkel.

(2) Az önkormányzati helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg. A felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.”

#### 4. §

Az Ltv. 42.§ -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő - a felek ellenkező tartalmú megállapodása hiányában - a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

(2) Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

(3) A bérbeadó hozzájárulása nélkül elvégzett beruházások tekintetében a bérlőnek csak akkor van a beruházások megtérítéséhez joga, ha arra vonatkozóan a bérbeadóval külön megállapodást kötött. Egyéb jogcímen a bérlő ilyen igényt nem terjeszthet elő.”

#### 5. §

Az Ltv. 43.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A határozatlan időre kötött szerződést - ha a felek másként nem állapodtak meg - a bérbeadó cserehelyiség biztosítása és a 24.§ (1) bekezdésének *a)* - *d)* pontjaiban meghatározott esetek fennállása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő - eltérő megállapodás hiányában - 3 hónapnál rövidebb nem lehet.”

#### 6. §

Az Ltv. 51.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni.”

#### 7. §

Az Ltv. 58.§ -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az önkormányzat rendeletében határozza meg a tulajdonában lévő helyiségek eladásának feltételeit.”

## 8. §

Az Ltv. 64.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Önkormányzati tulajdonú lakóépület (lakóépület részek) felújításához igénybe vett pénzügyi kölcsön visszafizetésére az állam garanciát vállal, és kamatainak megfizetéséhez támogatást nyújt. Jelen § alkalmazása körében lakóépületnek minősül az az épület, amelyben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma meghaladja az épületben lévő, önálló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát.

## 9. §

Az Ltv. 84.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakás bérbeadására pályázat útján, illetve az önkormányzat döntése alapján a szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében lakásigénylési névjegyzék készítésével kerül sor. 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 pályázati eljárás, valamint a névjegyzékbe vett igénylések teljesítésének eljárási rendjét az önkormányzati rendelet állapítja meg; a kérelmek befogadásának feltételeként azonban ellenérték megfizetése nem írható elő.”

## 10. §

Az Ltv. 89.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az e törvényben említett elővásárlási jog alapján lakástulajdon érvényesen – ha a törvény másként nem rendelkezik – akkor szerzhető, ha a jogszabályokban előírt engedélyt (hozzájárulást) a hatáskörrel rendelkező szerv megadta.”

## 11. §

Az Ltv. 91/A.§ 21. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[E törvény alkalmazásában:]*

„21. *Elővásárlásra jogosult:* az e törvény 49. §-ában meghatározott személyek.”

## 12. §

Az Ltv. az alábbi 97. §-sal egészül ki:

„97. § (1) E törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról szóló 2012. évi ... törvénnyel (a továbbiakban: Mód. tv.) megállapított 3. § (1) bekezdésének a szociális

helyzetre tekintettel történő bérbeadáskor alkalmazandó óvadéokra vonatkozó rendelkezését a Mód. tv. hatálybalépését követően megkötött szerződéseknél kell alkalmazni.

(2) E törvény Mód. tv.-nyel megállapított 58. §-át - abban az esetben, ha a Mód. tv. hatálybalépésekor az érintett fél vételi ajánlatát már érvényesen megtette a bérbeadó felé- nem kell alkalmazni, az adásvételre a vételi ajánlat megtételekor hatályos szabályozás irányadó.”

### 13. §

(1) Az Ltv. 2. számú melléklete *p*) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„*p*) a törvény alapján az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek eladásának feltételeit [58. §],”

(2) Az Ltv. 2. számú melléklete *q*) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„*q*) a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait [62. § (3) bekezdés, továbbá a fővárosi önkormányzat tekintetében a 63. § (3) bekezdés],”

### 14. §

Hatályát veszti az Ltv. 26.§ (2) bekezdésének *e*) pontja, a 37. §, a 38. § (1) bekezdése, az 59-61.§, valamint a 89.§ (4) bekezdése.

### 15. §

Ez a törvény 2012. szeptember 1-jén lép hatályba.

## **Indokolás**

### **Általános indokolás**

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályok egységesítése, valamint a bérlakás rendszer ellentmondásainak további csökkentése, illetve az önkormányzatok tulajdonában lévő helyiségek piaci alapú kezelésének megteremtése céljából készült el a Lakástörvény módosítása.

A hatályos Lakástörvény kevéssel a rendszerváltás után született. Az átmenetre való tekintettel számos elemében az 1970-es és '80-as évek rendelkezései élnek tovább. A '90-es évek első felében - a törvényben rögzített vételi jog alapján – a több százezer önkormányzati bérlakás nagy része a bérlők tulajdonába került. A törvény megalkotásakor a jogalkotót ennek a nagyszámú lakásnak a fenntartása, kezelése és elsősorban a lakásbérlők kiemelt védelme motiválta.

A törvény megalkotásakor még meglévő önkormányzati bérlakás állomány a töredékére csökkent.

A jelenleg hatályos rendelkezések több szempontból is gátját képezik a bérlakás építési programok megindulásának. Ennek elsősorban az az oka, hogy az önkormányzati lakás bérlőit a már fent említett kiemelt védelem illeti meg a felmondás, cserelakás megfelelőségének megállapítása területén.

Azok a társadalmi viszonyok, amelyekre a törvény a megalkotásakor választ kívánt adni, jelen idő szerint több elemében is meghaladottakká váltak.

### **Részletes indokolás**

#### *Az 1.§-hoz*

Az önkormányzati tulajdonú bérlakás esetén a javaslat a lakbér mértékéhez igazodó, azzal arányos óvadék kikötésének lehetőségét a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra is kiterjeszti, meghatározva annak maximális mértékét.

#### *A 2.§-hoz*

A törvény továbbra is az önkormányzat cserelakással történő felmondási jogából indul ki. Egy bizonyos, jól körülhatárolt körben azonban lehetőséget adna az ettől eltérő felmondás szabályozására akkor, ha a bérbeadó államnak vagy a helyi önkormányzatnak közérdekből van szüksége a bérlakásra, és legalább két, a törvényi előírások szerint megfelelő lakást a bérlő részére felajánlott, azonban egyik lakást sem fogadta el az érintett.

#### *A 3. §-hoz*

Bármely tulajdoni formájú helyiség esetén a lakásbérlet szabályait csak akkor kell alkalmazni, ha a felek ettől eltérően nem rendelkeznek. A módosítás széleskörű diszpozitivitást biztosít a bérlet alanyai részére.

#### *A 4. §-hoz*

A bérlő bérleti jogának átruházására és elcserélésére csak akkor van mód, ha a felek közötti szerződés ezt kifejezetten nem tiltja. Azon munkák tekintetében, amelyeket a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül végez el, csak abban az esetben van lehetőség a megtérítésre, ha a felek erre vonatkozóan kifejezetten megállapodnak.

#### *Az 5. §-hoz*

A határozatlan idejű bérleti szerződést az eddig érvényes 1 éves felmondási idő helyett a bérbeadó 3 hónapos felmondással szüntetheti meg. Ettől a szabálytól a felek eltérhetnek, hosszabb vagy rövidebb időben is megállapodhatnak. A bérlő a határozatlan idejű szerződést továbbra is, akár 15 napos határidővel megszüntetheti.

#### *A 6. §-hoz*

Az állami, valamint az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítésekor az Ltv. 51. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően az épületet társasházzá kell alakítani. Az újonnan alapított társasházak esetében a jogszabály csupán a leendő tulajdonostársak bevonását írja elő az alapító okirat előkészítése során, a többségi bérlői, azaz leendő tulajdonostársi akaratnak történő megfelelés a törvényből kikerül. A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény értelmében társasházat az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi alapító alapító okiratban, kifejezett alapítási elhatározással is létesíthet. A módosítás változatlanul biztosítja annak lehetőségét, hogy az alapító az alapító okirat tervezetének előkészítésében a bérlőkkel, mint jövőbeni tulajdonostársakkal együttműködjön, azonban nincs kötve - indokolatlanul - a bérlők, többségi akaratának való megfeleléshez.

#### *A 7. §-hoz*

Felhatalmazást kapott a Kormány, hogy az állami tulajdonú helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályokat – az Ltv. 87. § (1) bekezdés 1) pontja alapján – rendeletben határozza meg. Az önkormányzat rendeletalkotási felhatalmazását rögzíti e törvényhely az önkormányzati tulajdonú helyiségek elidegenítése tekintetében.

#### *A 8. §-hoz*

Az önkormányzati tulajdonú lakóépületek vonatkozásában a módosítás lakóépületnek tekinti azt az épületet, amelyet a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII tv. 56. § 1.1. pontja ekként definiál.

#### *A 9. §-hoz*

A lakás bérbeadásakor a pályázat útján történő lakáshoz jutás a fő szabály, ugyanakkor a jogalkotó a tulajdonos önkormányzatra bizza a szociális helyzet alapján – lakásigénylési névjegyzék készítésével – történő bérbeadás lehetőségének a biztosítását is azzal, hogy az eljárások részletes rendjét rendeletében szabályozza.

#### *A 10. §-hoz*

A törvényből kikerül a helyiségekre történő utalás.

*A 11. §-hoz*

Technikai jellegű módosítások.

*A 12. §-hoz*

Átmeneti rendelkezések.

*A 13. §-hoz*

Technikai jellegű módosítások.

*A 14. §-hoz*

Hatályon kívül helyezett rendelkezések. Cserelakás esetén annak megfelelősége tekintetében a lakás településen és épületen belüli fekvését nem kell vizsgálni.


A hatályon kívül helyezéssel az önkormányzati és állami tulajdonban lévő helyiségre vonatkozó bérlői elővásárlási jog megszűnik.

Az értékesítés tekintetében a tulajdonos (önkormányzat, állam) szabja meg az értékesítés feltételeit.

*A 15. §-hoz*

Hatályba léptető rendelkezés.

Budapest, 2012. június 5.



Kósa Lajos

Fidesz – Magyar Polgári Szövetség



ORSZÁGGYÜLÉSI KÉPVISELŐ

**Kövér László,**  
az Országgyűlés elnöke részére

Helyben

**Tisztelt Elnök Úr!**

Az egyes házszabályi rendelkezésekről szóló 46/1994. (IX. 30.) OGY határozat 103. § (1) bekezdése alapján „**a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról**” szóló T/7308. számú törvényjavaslat következő, új változatát kívánom benyújtani.

Budapest, 2012. június 5.

Kósa Lajos  
Fidesz - Magyar Polgári  
Szövetség