

2003 évi Törvény

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról.

1. A törvény 43. §-a új (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

(4) Azt a bérlőt aki 3 évet meghaladó folyamatos bérleti jogviszonnyal rendelkezik, a bérleti jogviszony felmondását követően, előbérleti és elővásárlási jog illeti meg. A felmondást követően az adott bérleményre vonatkozó más bérlővel, illetve vevővel kötött bérleti, vagy adás-vételi szerződés csak akkor válik érvényessé, ha az előbérleti/elővásárlási jog címzettje jogáról lemond.

(5) Az előbérleti jog a bérlőt a bérleti jogviszony megszűnésének napjától kezdve 2 évig illeti meg, függetlenül attól, hogy bérbeadó hány alkalommal kötött az adott helyiségre bérleti szerződést.

2. Ez a törvény a kihirdetést követő 8 nap lép hatályba

Általános indoklás

A jogalkotói vállalkozás tervezhetősége érdekében kiszámítható viszonyokat kíván teremteni. Az Alkotmánybíróság 1996-os a helyiségbérlettel kapcsolatos újabb határozatának indoklása pedig megállapította, hogy a rendes felmondás intézményének cserehelyiség biztosítása nélküli bevezetése, „kétségtelenül hátrányosan érintette azokat a bérlőket, akik a korábbi jogszabályok alapján szereztek bérleti jogot” nem történt semmilyen intézkedés annak érdekében, hogy a hiánygazdasági körülmények között piaci értéken megvásárolt és a tulajdonjog jogosítványával felérő bérleti jognak legalább az előprivatizációs törvényben a mai napig garantált forgalomképessége fennmaradjon. Ez a helyzet hátrányosan érinti a vállalkozókat, mivel beruházásaikat tervezhetetlenné teszi, helyzetük bizonytalansága számtalan egzisztenciát érint. Ugyanakkor az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került és az Lt. 1994. évi hatályba lépése idején határozatlan idejű szerződéssel, bérbeadás útján hasznosított nem lakáscélú helyiségekre a jogalkotó eredeti szándéka szerint a bérlőket vételi jog illette volna meg. Az Alkotmánybíróság 1993. decemberében hozott határozata szerint azonban a vételi jogra vonatkozó rendelkezések sértik a tulajdonos önkormányzat rendelkezési jogát, ezért a vételi jogra vonatkozó szabályokat helyiségek esetén az Lt. hatályba lépése előtt az Alkotmánybíróság megsemmisítette. Ezért olyan megoldást

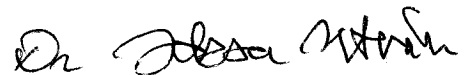
kell találni, amely biztosítja az önkormányzatok számára a tulajdonukkal való rendelkezés szabadságát és a vállalkozási környezetet is kiszámíthatóvá teszi.

Részletes indoklás

Az előbérleti jog bevezetése (mely egy más összefüggésben szerepel a Polgári Törvénykönyvben) nem korlátozza a bérbeadókat (így az önkormányzatokat sem) tulajdoni joguk gyakorlásában, szabadon köthetnek szerződést, módosíthatják a bérlemény bérleti díját – amennyire azt a piac megengedi -, különféle módon előírhatják, hogy milyen tevékenységet engedélyeznek egyes területeken a tulajdonukban levő helyiségekben és ezeknek milyen feltételeket írnak elő. Ugyanakkor a korábbi bérlő eldöntheti, hogy az új követelményeknek, melyet a piac visszaigazol – meg tud és meg akar-e felelni, így abban biztos lehet, hogy egzisztenciája, megélhetése, működése ténylegesen csak a piactól függ. Biztonságérzete fokozódik. Annak érdekében, hogy az újonnan létrehozott előbérleti jogot ne lehessen (gazdaságosan) kijátszani szükséges annak két éves fenntartása.

A törvényjavaslat előkészítése során a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara véleményét kikértem.

Budapest, 2003. 07. 07.



Dr. Józsa István
MSZP