

Alkotmányügyi, igazságügyi és ügyrendi
bizottság

Országgyűlési Hivatala

Küldetés szám: T/5001/27

Érkezett: 2011 DEC 07.

...

Bizottsági módosító javaslat

**Kövér László úr,
az Országgyűlés elnöke részére**

Helyben

Tisztelt Elnök Úr!

Az Országgyűlés Alkotmányügyi bizottsága Hárszabály 94. § (1) bekezdése és 102. § (1) bekezdése alapján az egyes törvények Alaptörvénnyel összefüggő módosításáról szóló T/5001. számú törvényjavaslatához a következő

bizottsági módosító javaslatot

terjeszti elő:

1. A törvényjavaslat 30. alcíme a következő 40. §-sal egészül ki, és egyidejűleg a további szerkezeti egységek számozása értelemszerűen módosul:

„40. §

(1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 11/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„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.”

(2) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 87. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) 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 bérlőkijelölési és a bérlőkiválasztási jog gyakorlására – e törvény keretei között – rendeletben határozza meg

a) a bérlők 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 bérlőtársi jogviszony létesítésének feltételeit;

d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit;

e) a bérlő 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 bérlő halála esetén a lakásra és helyiségre (ideértve a bérlőkijelölési 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 bérlőkijelölési joggal érintett helyiség) elidegenítéséhez való hozzájárulás feltételeit.”

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény a következő 95. §-sal egészül ki:

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

(4) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény a következő 96. §-sal egészül ki:

„96. § 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.””

2. A törvényjavaslat 40. § a következők szerint módosul:

„[40]41. §

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

a) 3. § (5) bekezdésében az „állami lakásra” szövegrész helyébe az „állam tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: állami lakás)” szöveg.

b) 23. § (1) bekezdés f) pontjában az „a Magyar Köztársaság” szövegrész helyébe a „Magyarország” [szöveg lép]szöveg lép.”

3. A törvényjavaslat 30. alcíme a következő 42. §-sal egészül ki, és egyidejűleg a törvényjavaslat további szerkezeti egységeinek számozása értelemszerűen módosul:

„42. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (2) bekezdésében az „– az állam tulajdonában lévő lakás (a továbbiakban: állami lakás) esetén a Kormány rendelete –„ szövegrész.”

4. A törvényjavaslat a következő 88. alcímmel egészül ki, egyidejűleg a további szerkezeti egységek számozása értelemszerűen módosul:

„88. A Magyar Köztársaság 2000. évi költségvetéséről szóló 1999. évi CXXV. törvény

módosítása

111. §

Hatályát veszti a Magyar Köztársaság 2000. évi költségvetéséről szóló 1999. évi CXXV. törvény 91. § (1) bekezdés e) pontja.”

5. A törvényjavaslat 285. §-a a következők szerint módosul:

„285. §

(1) Ez a törvény – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 1-[231]39. §, a 40. § (2) bekezdése, a 41. §, a 42. §, a 43. § (1), (3)-(9) és (11) bekezdése, a 44-177. §, a 178. § (1), (2), (5), (6) és (8)-(11) bekezdése, a 179-234. §, a [235]238-[251]254. §, a [253]256-[266]269. §, a [268]271-[272]275. § és a [282]285. § 2012. január 1-jén lép hatályba.

(3) A 40. § (1), (3) és (4) bekezdése 2012. június 1. napján lép hatályba.

([3]4) A [41]43. § (2) és (10) bekezdése, valamint a [175]178. § (3), (4) és (7) bekezdése 2012. augusztus 15-én lép hatályba.

Indokolás

Az Európai Parlament és Tanács 2002. december 16-i, az épületek energiateljesítményéről szóló 2002/91/EK irányelvének 7. cikk első albekezdésében rögzítette, hogy bérbeadás esetén a bérbeadó gondoskodik a tanúsítványnak az épület, a benne lévő lakás, helyiség bérlője részére történő bemutatásáról. Az EK irányelv szerint meglévő épületek esetében a tanúsítás 2011. december 31-ig nem volt kötelező. A tanúsítvány elkészítésének feltételeit és annak tartalmát külön jogszabály (az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet) határozza meg. Az EK irányelv szerint az igazolás érvényessége nem haladhatja meg a 10 évet.

Az Európai Parlament és Tanács – épületek energiahatékonyságáról szóló – 2010. május 19-i 2010/31/EU irányelve a korábbi irányelv felülvizsgálata után új követelményrendszert adott ki, mely szerint a korábbi irányelv 2012. február 1-jétől hatályát veszti, továbbá az új rendelkezéseket meglévő épületek esetében is, az új bérleti szerződésekre már kötelező alkalmazni. Az új követelmények átültetéséről a tagállamoknak gondoskodniuk kell. A törvényjavaslat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) korábbi irányelv szerinti 11/A. § rendelkezésének az új irányelv szerinti módosítását és kiegészítését tartalmazza.

Szükségessé vált a Lakástörvény 87. § (1) bekezdésének az előző kormányzati ciklusban az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 47. §-ával beiktatott – 2008. január 1-jei hatálybalépéssel – felhatalmazó rendelkezésének mielőbbi újbóli megállapítása is.

Az újralkotás a kialakult koherencia-zavar megszüntetésére irányul, mivel a korábbi miniszteri rendeletek helyett előírt kormányrendeleti egységes szabályozás elkészítésére nem került sor, és ezzel párhuzamosan a korábbi miniszteri rendeletek hatályban maradtak, így a központi költségvetési szervek ma is ezek alapján működtetik lakásgazdálkodásukat.

Az egységes kormányrendeleti szabályozás nem tudott elkészülni, mert az egyes központi költségvetési szervek és háttérintézményeik rendkívül eltérő lakásállománnyal, különböző adottságú településeken, a foglalkoztatottak eltérő összetételével és jövedelmi viszonyaival, nem utolsósorban a foglalkoztatáshoz kapcsolódó speciális követelményekkel rendelkeznek.

Az ezekhez szükséges bérleti feltételeket (bérbeadás időtartama, megszűnése, elhelyezés vállalása, a lakás-és épületfenntartás költségeihez igazodó lakbér-mértékek meghatározása, stb.) a központi költségvetési szervek képesek úgy megállapítani, hogy a rendszer működtetése hosszú távon biztosított legyen.

Az említett eltérésekre vonatkozó legfontosabb példák a következők:

- Egészen más lakbér-mértékek kerülhetnek meghatározásra a vidéki kistelepüléseken és a városokban, illetve Sopron környékén és a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei településeken, vagy Budapesten a zöldövezetekben, a budapesti külső kerületekben, a belvárosban.
- A lakbérnek igazodnia kell az épületek és a benne lévő lakások elhelyezkedéséhez, műszaki állapotához, felszereltségéhez, és az érintett bérlők jövedelmi helyzetéhez.

- A bérbeadói fenntartási kötelezettségek teljesítése érdekében a lakbér-mértékek módosításának szükségessége településenként eltérően, bármikor felmerülhet, melyet kormányrendeleti szinten nehezebb követni.

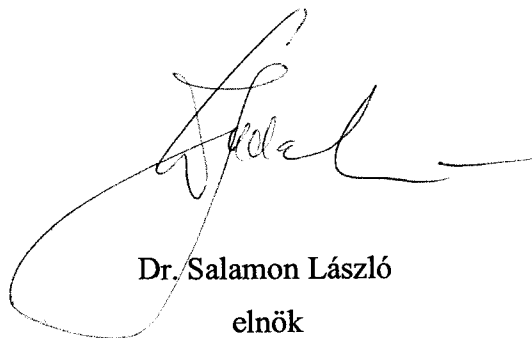
- A szerződés fennállása alatt a bérlőt megillető jogok és kötelezettségek alapvetően függenek az őt foglalkoztató költségvetési szerv hatásköre szerinti feladatoktól (pl. milyen személyi kört fogadhat a lakásba, milyen feltételekkel cserélheti el a lakásbérleti jogot, a bérleti szerződés megszűnése után a bérlő illetve a lakásban visszamaradó személyek igényt tarthatnak-e másik bérlakásra és milyen feltételekkel, a bérleti jogviszony folytatható-e és milyen feltételekkel).

Tekintve, hogy a Lakástörvény az állami lakások bérbeadására, a szerződésre és annak megszűnésére tartalmazza a kellően részletes keretszabályokat, az egységes szabályozás azt jelentené, hogy abban a fent említett eltérő jellemzők miatt az egyébként meglévő törvényi keretszabályokat lényegében csak megismételni lehetne.

Mindezeknek megfelelően az újraalkotott 87. § (1) bekezdés rendelkezése a lakásbérlet tekintetében a Kormány tagjai által történő rendeletek megalkotására ad felhatalmazást.

Nem indokolt azonban az elidegenítés miniszteri szintű szabályozásának további fenntartása, mivel a bérlő a Lakástörvény 49. § szerinti elővásárlási jogát – amennyiben a központi költségvetési szerv a bérlakást el kívánja adni – az 52. §-nak a vételár megállapításáról és az 53. §-nak a megfizetés kedvezményeiről szóló rendelkezései alapján kellő jogbiztonsággal gyakorolhatja. A felhatalmazás elhagyása összhangban áll az állami vagyonról szóló, jelenleg még hatályos 2007. évi CVI. törvény 1. § (4) bekezdés és 33. § (1) bekezdés rendelkezéseivel, valamint előrevetíti az előkészületben lévő – a nemzeti vagyonról szóló – új sarkalatos, 2012. január 1-jei hatályba lépéssel tervezett törvényjavaslatban foglaltakkal való összhang megteremtését.

Budapest, 2011. december 7.



Dr. Salamon László
elnök