



Országgyűlési képviselő  
FIDESZ – Magyar Polgári Szövetség

Irományszám: T/7308

Érkezett: 2012. MÁJ 24.

### 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 az (5) bekezdésben említett 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 tartalmára, 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 állam és az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának feltételeit - a bérleti díj mértékének kivételével - miniszteri és 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 tulajdonban lévő 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 cserhelyiség 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.§

(1) Az Ltv. 49.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

a) a bérlőt;

b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;

c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;

d) az államot;

e) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.”

(2) Az Ltv. 49.§ -a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az állami lakások esetében más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg az (1) bekezdés a) - c), valamint e) pontjaiban felsorolt személyeket.”

## 7.§

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

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

## 8.§

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

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

## 9.§

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 is, ahol a nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterülete a hasznos alapterület 1/3-át nem haladja meg.”

## 10.§

Az Ltv. 75.§ -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Szolgálati lakásra bérleti szerződés csak a lakással rendelkező szervvel fennálló munkaviszony vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony (a továbbiakban: munkaviszony) létesítésével egyidejűleg köthető. A munkaviszonyt létesítő okiratban utalni kell a bérleti szerződés létrejöttére.

(2) 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.

(3) Ha a szerződés megkötésekor a lakás szolgálati, illetőleg olyan vállalati bérlakásnak 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, illetve szűnik meg a szerződése, továbbá
- b) a lakás bérlőjének halálakor a vele együtt lakó - e törvény 32. § (3) bekezdésében említett - személy részére a lakással rendelkező szervnek - e törvény szabályainak megfelelő - cserelakást kell felajánlania.”

## 11.§

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

„(1) A lakás bérbeadására pályázat útján, továbbá 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.”

## 12.§

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

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

## 13.§

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

*[E törvény alkalmazásában:]*

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

## 14. §

(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],”

## 15.§

Hatályát veszti az Ltv. 26.§ (2) bekezdésének *e*) pontja, a 37. - 41. §, az 59.- 61.§, a 83.§ (1) bekezdése, valamint a 89.§ (4) bekezdése.

## 16.§

(1) Ez a törvény a kihirdetését követő negyedik hónap első napján lép hatályba.

(2) E törvény rendelkezéseit a hatálybalépéskor fennálló bérleti és használati jogviszonyok tekintetében is alkalmazni kell.

## **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*

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 2012. január 1. napjától hatályos 14. § (3) bekezdése szerint a volt állami (tanácsai) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő elővásárlási jogát követi. Ennek megfelelően a javaslat megteremti az összhangot a két törvény között, és különbözteti az önkormányzati és állami lakások elővásárlásra jogosultjainak a körét a Lakástörvény 49. § -a megfelelő módosításával.

#### *A 7. §-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 társasház az ingatlan tulajdonosa, mint egyszemélyi 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 8. §-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 9. §-hoz*

Az önkormányzati tulajdonú lakóépületek vonatkozásában a módosítás lakóépületnek tekinti azt az épületet is, amelyben a nem lakás céljára szolgáló helyiségek alapterülete, a hasznos alapterület 1/3-át nem haladja meg.

*A 10. §-hoz*

A törvényhely rögzíti, hogy szolgálati lakásban csak az a személy lakhat, aki a lakással rendelkező szervvel munkaviszonyban, vagy egyéb munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll. A munkaviszonyt létesítő okirat utalást kell, hogy tartalmazzon a bérleti szerződésre is.

*A 11. §-hoz*

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

*A 12. §-hoz*

A törvényből kikerül a helyiségekre történő utalás.

*A 13. §-hoz és a 14. §-hoz*

Technikai jellegű módosítások.

*A 15. §-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.

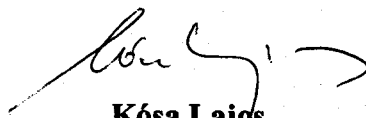
Az értékesítés tekintetében a tulajdonos (önkormányzat, állam) szabja meg az értékesítés feltételeit.

Az apportálási tilalom önkormányzati, állami tulajdonban lévő helyiség és lakás vonatkozásában megszűnik.

*A 16. §-hoz*

Hatályba léptető rendelkezés.

Budapest, 2012. május „24”.



**Kósa Lajos**  
országgyűlési képviselő  
Fidesz – Magyar Polgári Szövetség



országgyűlési képviselő

**Képviselői önálló indítvány**

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

Helyben

**Tisztelt Elnök Úr!**

Magyarország Alaptörvénye 6. cikk (1) bekezdése alapján „A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról” a következő törvényjavaslatot kívánom benyújtani.

A javaslat indoklással ellátott szövegét mellékelem.

**Budapest, 2012. május 24.**

**Kósa Lajos**  
**Fidesz – Magyar Polgári Szövetség**