

2013. 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.) 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) a bérlő a lakást elcseréli;
- f) a bérlőt Magyarország területéről kiutasították;
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
- i) e törvény erejénél fogva.”

**2. §**

Az Ltv. a következő 23/A. §-sal egészül ki:

„23/A. § (1) Önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő lakás bérlete e törvény erejénél fogva 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.

\* A törvényt az Országgyűlés a 2013. december 9-i ülésnapján fogadta el.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt feltételek bekövetkezte esetén, ha a lakás bérlője 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 bérlő 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 bérlet, 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.”

### 3. §

Az Ltv. a következő 95/A. §-sal egészül ki:

„95/A. § (1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény módosításáról szóló 2013. évi.....törvénnyel (a továbbiakban: Módtv.) megállapított rendelkezéseket a Módtv. hatályba lépését megelőzően nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással nyilvánítás esetén is megfelelően alkalmazni kell azzal, hogy amennyiben a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásról szóló kormányrendelet a Módtv. hatálybalépését megelőzően lépett hatályba, akkor a Módtv. hatálybalépésének napját kell a 23/A. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek bekövetkeztének napjaként figyelembe venni.

(2) Ha a Módtv. hatálybalépését követően 90 napnál kevesebb van hátra a határozott időtartamú lakásbérleti szerződésből, akkor az a lakásbérleti szerződésben foglalt időpontban szűnik meg.”

4. §

Ez a törvény a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Áder János**  
köztársasági elnök

  
**Kövér László**  
az Országgyűlés elnöke