

2005. évi CXXXII. törvény

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

Az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) a következők szerint módosul:

1. § Az Lt. 1. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A törvény hatálya kiterjed minden lakásra - ideértve a nyugdíjasházban, garzonházban, a szobabérlők házában (a továbbiakban együtt: otthonház) lévő lakást, illetőleg lakrészt és a szükséglakást is -, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.”

2. § Az Lt. 2. §-ának (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.”

3. § (1) Az Lt. 3. §-ának (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 a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.”

(2) Az Lt. 3. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzati rendelet - az állam tulajdonában lévő lakás (a továbbiakban: állami lakás) esetén a 87. §-ban említett miniszter rendelete - a bérbeadás feltételeként meghatározhatja, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A rendeletben meghatározott ilyen feltételt a szerződésnek tartalmaznia kell azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett - különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő - távolléte alatt, erre hivatkozással felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót - felhívására - írásban tájékoztatja.”

(3) Az Lt. 3. §-ának (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az állami lakásra - a (3) bekezdés megfelelő alkalmazásával - a bérlő kiválasztására jogosult által megjelölt személlyel és időtartamra lehet szerződést kötni.”

4. § Az Lt. 12. §-a a következő (4)-(5) bekezdésekkel egészül ki:

„(4) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

(5) Önkormányzati lakás esetén a (4) bekezdésben említett ellenőrzés egy naptári éven belül történő lefolytatásának gyakoriságát önkormányzati rendeletben kell meghatározni.”

5. § Az Lt. 13. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„13. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani. Állami lakás esetén a felek ettől eltérően is megállapodhatnak.

(3) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

(4) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.”

6. § Az Lt. 20. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj emelhető. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.”

7. § Az Lt. 21. §-ának (1)-(3) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A bérlő a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével - a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házasátársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

(3) A bérlőtárs a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével - a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.”

8. § Az Lt. 24. §-a kiegészül a következő (3) bekezdéssel:

„(3) A bérbeadó a felmondás jogát a 3. § (3) bekezdésében meghatározott rendelkezések alapján fennálló bérlőkijelölési, vagy bérlőkiválasztási jog esetén e jog jogosultjának kezdeményezése alapján, vagy - a jogosult egyidejű írásbeli értesítése mellett - önállóan gyakorolja.”

9. § Az Lt. 26. §-ának (5)-(7) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) A bérbeadó a határozatlan időre szóló szerződést - ha a felek másképpen nem állapodtak meg - írásban, cserelakás és a 24. § (1) bekezdésének a)-d) pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is felmondhatja a hónap utolsó napjára; a felmondási idő azonban nem lehet rövidebb három hónapnál.

(6) Önkormányzati, illetőleg állami lakás esetén a bérbeadó az (5) bekezdésben említett cserelakás felajánlása nélküli felmondás jogát érvényesen nem gyakorolhatja.

(7) A szociális helyzet alapján bérbé adott önkormányzati lakás esetén az (1) bekezdés szerinti felmondásra csak az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérllet megszüntetése céljából kerülhet sor.”

10. § Az Lt. 27. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Önkormányzati lakás esetén a pénzbeli térítés mértékét és fizetésének feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.”

11. § Az Lt. 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„29. § (1) A bérlő a lakás bérleti jogát - a bérbeadó hozzájárulásával - elcserélheti; a csereszerződést írásba kell foglalni.

(2) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó - legalább 30 napos határidő megjelölésével - köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:

a) a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,

b) lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását. .

(4) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg - szükség esetén - a cserelakás helyszínén történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

(5) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél

a) egészségügyi ok,

b) munkahely megváltozása,

c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) számának megváltozása

miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.

(6) Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha az (5) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21. §) esetében áll fenn.

(7) A hozzájárulást az (5)-(6) bekezdésekben említett indokok fennállása esetén is meg kell tagadni, ha a bérlőkijelölésre vagy az ismételt gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.

(8) Ha a bérbeadó a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását e törvény rendelkezései vagy a joggal való visszaélés tilalma folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem

állapíthatja meg terheesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására, ha a csere folytán bérleti jogot szerző cserélő fél a 34. § (1) bekezdésére tekintettel a korábbi bérlőtől eltérő lakbérbesorolásba esik.”

12. § (1) Az Lt. 32. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a (2) bekezdésben említettek jogosultak a lakásbérleti jog folytatására, eltérő megállapodásuk hiányában a lakásbérleti jogot a következő sorrend szerint folytatják: a bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének a gyermeke, továbbá a szülője.”

(2) Az Lt. 32. §-ának (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás bérleti jogát a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személy folytathatja.”

13. § Az Lt. 33. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A lakás albérléthe adásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.”

14. § Az Lt. 34. §-át megelőző fejezet címe és a 34. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

(VI. Fejezet)

„Az önkormányzati és az állami lakás lakbérének mértéke; a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díja

34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait - a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló külön törvényben meghatározott, önálló ellátásként nyújtható helyi lakásfenntartási támogatásra vonatkozó rendelkezések figyelembevételével - az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

(6) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (3) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó - a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével - a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbértértéknek megfelelően módosíthatja.”

15. § Az Lt. 36. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.”

16. § Az Lt. 37. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„37. § A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.”

17. § Az Lt. 38. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.”

18. § Az Lt. 41. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a bérlő a gazdasági társaságokról szóló külön törvény alapján társaságot, illetőleg a szövetkezetekre vonatkozó külön törvény alapján szövetkezetet alapít, vagy a társaság átalakul, a társaság, illetőleg a szövetkezet a jogutód.”

19. § Az Lt. 42. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

20. § (1) Az Lt. 43. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(2) Az Lt. 43. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A szerződésben vállalt kötelezettség alapján felajánlott cserhelyiség akkor megfelelő, ha a bérlő az előző helyiségben gyakorolt tevékenységét hasonló körülmények között folytathatja.”

21. § (1) Az Lt. 49. § (1) bekezdésének c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg]

„c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;”

(2) Az Lt. 49. §-ának (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Társbérllet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.”

22. § Az Lt. 50. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„50. § Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy a külön jogszabályokban meghatározott nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.”

23. § Az Lt. 53. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátraléokra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.”

24. § (1) Az Lt. 54. §-a (1) bekezdésének bevezető mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén”

(2) Az Lt. 54. §-ának (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.”

25. § Az Lt. 57. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„57. § Az elővásárlási jog gyakorlása esetén a felek a szerződés megtámadásának jogáról nem mondhatnak le, illetőleg a megtámadás jogát megerősítéssel nem zárhatják ki. Az e tilalomba ütköző jognyilatkozat semmis.”

26. § Az Lt. 61. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„61. § Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati, illetőleg állami lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság vagy más, a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany rendelkezésére.”

27. § Az Lt. a 64. §-ának rendelkezéseit követően kiegészül a következő új alcímmel és új 64/A-64/D. §-okkal:

„Ingatlanközvetítés, ingatlanvagyon-értékelés és közvetítés

64/A. § (1) Az ingatlanközvetítői tevékenység olyan önálló feladatkör, amelynek ellátásához szükséges az ingatlanok közvetítésével összefüggő gazdasági, műszaki és jogi követelmények ismerete.

(2) Az ingatlanközvetítő a tevékenységi körén belül:

a) az ingatlanok (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel vagy nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) adásvételének és cseréjének közvetítésével,

b) a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek bérlete és tulajdona cseréjének közvetítésével,

c) a feladatok ellátása érdekében az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékbecslésével, valamint

d) az ügyletek lebonyolításához szükséges dokumentációk és okiratok beszerzésével és előkészítésével összefüggő feladatokat látja el.

64/B. § (1) Az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység olyan önálló feladatkör, amelynek ellátásához szükséges az ingatlanértékelés és az ahhoz kapcsolódó vagyonértékű jogok és vagyoni értékek, valamint az ebben kialakult piaci viszonyok gazdasági, műszaki és jogi követelményeinek ismerete.

(2) Az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő a tevékenységi körén belül:

- a) az ingatlanpiac és az ingatlan jellemzőinek ismeretében az ingatlan (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel, nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) hasznosítása szerinti értékek meghatározásával,
- b) az európai értékelési normák által meghatározott fogalmak, módszerek, eljárások alkalmazásával,
- c) az értékelés formáinak és ezek változatainak alkalmazásával,
- d) az értékelésben közreműködő szakértők munkájának irányításával és ellenőrzésével,
- e) a megbízás szerinti feladatok elvégzésével és az eredmények teljes körű dokumentálásával, valamint
- f) a hasznosítási, befektetői szándék megvalósulását és a megbízó érdekeinek érvényesülését bemutató tanulmány elkészítésével

összefüggő feladatokat látja el.

64/C. § (1) Az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet folytathatja, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja - természetes személy egyéni vállalkozó esetén legalább egy alkalmazottja vagy segítő családtagja - a külön jogszabályban előírt szakképesítéssel rendelkezik.

(2) Nem láthat el üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységet:

a) akit a részére kiállított hatósági erkölcsi bizonyítvány tanúsága szerint gazdasági vagy vagyon elleni bűncselekmény miatt jogerősen szabadságvesztés-büntetésre ítélték, és a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült,

b) aki az ilyen tevékenységtől eltöltött jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll,

c) az a természetes személy vagy gazdálkodó szervezet, aki, illetőleg amely ilyen tevékenységével összefüggésben keletkezett, jogerősen megállapított köztartozásának nem tett eleget,

d) az, aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

(3) A szakképesítés megszerzését a szakképzettséget tanúsító állam által elismert bizonyítvány átvételétől számított harminc napon belül e törvény rendelkezéseinek megfelelően igazolni kell.

(4) A természetes személy a szakképesítést tanúsító bizonyítványt, a hatósági erkölcsi bizonyítványt és a (2) bekezdés c) pontja szerinti nemleges köztartozásról szóló igazolást a lakóhelye szerint illetékes megyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyzőjének, Pest megyében a megyei önkormányzat főjegyzőjének, Budapesten a Fővárosi Önkormányzat főjegyzőjének köteles bemutatni; ennek alapján a megjelölt szervek vezetik az ingatlanközvetítői, továbbá az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői névjegyzéket. A névjegyzék vezetésének célja annak hiteles dokumentálása, hogy az abban szereplő természetes személy rendelkezik a tevékenység végzéséhez külön jogszabályban előírt szakképesítéssel.

(5) A (4) bekezdésben említett okiratokat a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany esetén az illetékes cégbíróságnak kell bemutatni.

(6) A (4)-(5) bekezdésben említett kötelezettség teljesítése nem mentesít a tevékenység végzéséhez szükséges - a külön jogszabályokban előírt - más kötelezettségek teljesítése alól.

(7) Ingatlanközvetítői tevékenység végzésére és a hozzá kapcsolódó ügyleti okiratok elkészítésére - a forgalmi értékbecslés, illetőleg az ingatlanvagyon-értékelés kivételével - az ügyvéd, feladatkörében a jogtanácsos az (1) bekezdésben említett szakképesítés nélkül is jogosult.

64/D. § (1) A 64/C. § (4) bekezdésében említett névjegyzék a természetes személyazonosító adatokat (név, születési hely, idő, anyja neve), lakcímet, az értesítési címet, továbbá a szakképzettséget tanúsító bizonyítvány (oklevél) számát, kiadásának időpontját, a bizonyítványt (oklevelet) kiállító intézmény megjelölését, valamint a szakmai tevékenység megnevezését tartalmazza.

(2) A névjegyzékbe vett természetes személy neve, értesítési címe, szakmai tevékenységének megnevezése és a nyilvántartásba vétel száma nyilvános, amelyről bárki tájékoztatást kérhet. A nyilvántartásban szereplő minden további adatról a bíróság részére tájékoztatást lehet adni; a más - kívülálló - harmadik személy részére történő tájékoztatás megadásához az érintett természetes személy írásbeli hozzájárulása szükséges.

(3) A névjegyzékből törölni kell azt a természetes személyt:

a) aki a megye közigazgatási területéről elköltözött,

b) aki meghalt vagy a törlését kéri,

c) akit gazdasági vagy vagyon elleni bűncselekmény miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték és a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült,

d) aki az ilyen tevékenységtől eltöltött jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll.”

28. § Az Lt. IX. Fejezetét követő alcímének helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az önkormányzatokra vonatkozó külön rendelkezések”

29. § Az Lt. 81. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„81. § (1) Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény (a továbbiakban: Övt.) alapján a Kincstári Vagyongazdálkodási Szervezet, illetőleg a jogutódja vagyongazdálkodásában lévő lakások és e törvény hatálybalépésekor bérbeadás útján hasznosított helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre a lakás, illetőleg a helyiség fekvése szerinti önkormányzat rendeletének szabályait kell alkalmazni.

(2) Ha az önkormányzat - e törvény alapján - rendeletet nem alkot, az (1) bekezdésben említett szervnek a bérbeadási jogok gyakorlása és a bérbeadási kötelezettségek teljesítése során, illetőleg elidegenítés esetén a lakás (helyiség) fekvése szerinti önkormányzat véleményét előzetesen ki kell kérnie.

(3) Az (1)-(2) bekezdések rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell az Egészségbiztosítási Önkormányzat tulajdonából a Magyar Állam tulajdonába és az Országos Egészségbiztosítási Pénztár vagyongazdálkodásába került, bérbeadás útján hasznosított lakásokra és helyiségekre.”

30. § Az Lt. 83. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„83. § (1) A bérbeadás útján hasznosított önkormányzati lakás és helyiség tulajdonjoga nem pénzbeli hozzájárulásként nem bocsátható gazdasági társaság vagy más, a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalany rendelkezésére.

(2) Az önkormányzatok más önkormányzat tulajdonára fennálló, Övt.-n alapuló elővásárlási joga az önkormányzati lakásokra és a bérbeadás útján hasznosított önkormányzati helyiségekre nem érvényesíthető.”

31. § Az Lt. 84. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„84. § (1) Az önkormányzat képviselő-testülete dönthet arról, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében évente lakásigénylési névjegyzéket készít. 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 kérelmek befogadásának, a névjegyzékbe vételnek és a névjegyzékbe vett igénylések teljesítésének eljárási szabályait az önkormányzati rendelet állapítja meg; a kérelmek befogadásának feltételeként azonban ellenérték megfizetése nem írható elő.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakásigénylési névjegyzék készítése esetén a névjegyzékben szereplő személyes adatok kezelésének szabályait - a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló külön törvényben foglaltaknak megfelelően - az önkormányzati rendelet határozza meg.”

32. § Az Lt. 86. §-át megelőző alcím és az Lt. 86. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„A fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatokra vonatkozó külön rendelkezések”

„(1) A fővárosi közgyűlés - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő, szociális helyzet alapján bérbe adott lakásokra vonatkozóan a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 63/A. §-ának b) pontjában említett lakbér-megállapítás elveit.”

33. § Az Lt. 87. §-át megelőző alcím, továbbá az Lt. 87. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„Állami szervekre vonatkozó külön rendelkezések

87. § (1) Felhatalmazást kap a miniszter, hogy a minisztérium, illetőleg a felügyelete vagy irányítása alá tartozó központi költségvetési szervek vagyongazdálkodásában lévő - e szervekkel szolgálati, köztisztviselői, közalkalmazotti és egyéb munkaviszonyban, valamint más címen foglalkoztatási jogviszonyban álló személyek elhelyezéséhez szükséges - lakásokra, illetőleg helyiségekre (ideértve az e szerveket megillető bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog gyakorlását is), - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg:

a) a bérlők körét és a bérbeadás feltételeit;

b) az állami lakásra (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 lakáscseréhez (a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, átruházásához) történő hozzájárulás feltételeit;
- h) a lakásban visszamaradó személy elhelyezésére történő kötelezettségvállalás feltételeit;
- i) a bérlő halála esetén a bérlőkijelölési joggal érintett lakás, továbbá az állami lakás bérleti jogának folytatására jogosultak körét és feltételeit;
- j) az albérletbe adáshoz való hozzájárulás feltételeit;
- k) az állami lakás bérének mértékét, illetőleg a lakbér megállapításának feltételeit;
- l) az állami lakás (helyiség) elidegenítésének szabályait;
- m) a lakás (a bérlőkijelölési joggal érintett helyiség) elidegenítéséhez való hozzájárulás feltételeit.

(2) Az (1) bekezdés a), g), h) és m) pontjában foglaltakat a fennálló bérlőkiválasztási jog esetén megfelelően alkalmazni kell.

(3) A művelődési és közoktatási miniszter, illetőleg jogutódja a műteremlakásra vonatkozó bérlőkijelölési jog gyakorlásának feltételeit - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg.”

34. § Az Lt. a 88. § rendelkezéseit követően kiegészül a következő új alcímmel és új 88/A. §-sal:

„Az otthonházakra vonatkozó rendelkezések

88/A. § (1) A bérlő a nyugdíjasok házában lévő lakásba - a házastársa kivételével - más személyt állandó jelleggel a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

(2) Ha a nyugdíjasok házában lévő lakásra fennálló szerződést a bérlő felmondja és a lakást üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadja, pénzbeli térítésre tarthat igényt, vagy részére legalább olyan lakást kell bérbe adni, amelyet a nyugdíjasok házába költözésekor a bérbeadónak átadott.

(3) A bérlő a garzonházban lévő önkormányzati lakásba, illetőleg a szobabérlők házában lévő önkormányzati tulajdonú lakrészbe a házastársa és kiskorú gyermeke kivételével más személyt állandó jelleggel a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat el.”

35. § Az Lt. 90/A. §-a (2) bekezdésének első mondata helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkényesen elfoglalt lakás kiürítésének elrendelésével kapcsolatos kérelem ügyében a jegyző a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló külön törvény alapján jár el.”

36. § Az Lt. 91. §-ának (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) E törvény hatálybalépését követően a lakás és más - nem lakás céljára szolgáló - helyiség vagy ezek egy részének, továbbá az épület közös használatra szolgáló helyiségének vagy területének kiürítésével, átadásával, használatával kapcsolatos határozatok végrehajtására - a jegyző 90/A. §-on alapuló határozatának kivételével - a bírósági végrehajtásról szóló külön törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.”

37. § Az Lt. a 91. § rendelkezéseit követően kiegészül a következő új alcímmel és új 91/A. §-sal:

„Értelmező rendelkezések

91/A. § E törvény alkalmazásában:

1. *Lakás* az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- a) helyiségei;
- b) közművesítettsége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

2. *Összkomfortos* az a lakás, amely legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzősű lakóterrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;

b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);

c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel); és

d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel)

rendelkezik.

3. *Komfortos* az a lakás, amely legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel;

b) közművesítettséggel;

c) melegvíz-ellátással; és

d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

4. *Félkomfortos* az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), továbbá fürdőhelyiséggel vagy WC-vel;

b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással); és

c) egyedi fűtési móddal

rendelkezik.

5. *Komfort nélküli* az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), WC használatával, és

b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint

c) a vízvétel lehetősége biztosított.

6. *Szükséglakás* az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;

b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;

c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá

d) fűthető; és

e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

7. *A lakás helyiségei* általában

a) a lakóhelyiségek: lakószoba, félszoba, hálófülke, hall, étkező, lakóelőtér;

b) a főzőhelyiségek: konyha, főzőfülke;

c) az egészségügyi helyiségek: fürdőhelyiség (fürdőszoba, mosdó, zuhanyozófülke), WC;

d) a közlekedési helyiségek: előszoba, előtér, zárt veranda, átjáró, belépő (szélfogó);

e) tárolóhelyiségek: éléskamra (lomkamra), öltöző (garderobe).

8. *Lakószoba* az a lakóhelyiség, amelynek

a) alapterülete a 12 négyzetmétert meghaladja;

b) külső határoló fala legalább 25 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;

c) ablaka közterületre, udvarra, kertre vagy üvegezett verandára (folyosóra) nyílik;

d) melegpadlója van; továbbá

e) fűthető; végül

f) legalább egy kétméteres - ajtó és ablak nélküli - falfelülettel rendelkezik.

9. *Félszoba* az a lakóhelyiség, amelynek alapterülete 6 négyzetméternél nagyobb, de nem haladja meg a 12 négyzetmétert és megfelel a 8. b)-f) pontokban meghatározott követelményeknek.

10. *Két- vagy többlakásos házingatlanban*

a) *a közös használatra szolgáló helyiségek* általában: a mosókonyha, a szárítóhelyiség, a közös fürdőszoba, a közös mosdó, a közös WC, a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség, a közös pince- és padlástérség (a pince- és padlásrekeszek kivételével) az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben;

b) *a közös használatra szolgáló területek* általában: a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, a függőfolyosó az épületben levő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben, továbbá az épülethez tartozó udvarnak, kertnek az egy építési telek nagyságát meg nem haladó része.

11. *A lakáshoz tartozó helyiségek* általában: a tüzelőtároló (fáskamra, pincerekesz), padlásrekesz.

12. *Nem lakás céljára szolgáló helyiség* az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

13. *Jogcím nélküli használó* az, aki a lakást (helyiséget) a bérbeadónak - bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog fennállása esetén e jog jogosultjának - a hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.

14. *Műteremlakás*: az e törvény 87. §-ának (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján kiadott miniszteri rendeletben meghatározott lakás.

15. *Műemléképületben lévő lakás:* a külön jogszabályok alapján műemléknek nyilvánított épületben lévő lakás.
16. *A lakásberendezések általában a következők:*
- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
 - b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
 - c) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
 - d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
 - e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.);
 - f) a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.);
 - g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;
 - h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;
 - i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok.
17. *Az épület központi berendezései általában a következők:*
- a) a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is;
 - b) a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is;
 - c) az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is;
 - d) a több lakást szolgáló szellőztető berendezés;
 - e) a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóalj is;
 - f) a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal;
 - g) a személy- és teherfelvonó;
 - h) a háziszemét gyűjtésére szolgáló berendezés;
 - i) a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;
 - j) a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.
18. *A külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:*
- a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása;
 - b) a felvonó használatának biztosítása;
 - c) a kapunyitás;
 - d) a központi fűtés és melegvíz-ellátás;
 - e) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető;
 - f) a rádió- és televízióadók vételének biztosítása.
19. *Gyermek:* a vér szerinti, az örökbefogadott, a mostoha- és nevelt gyermek.
20. *Szüelő:* a vér szerinti, az örökbefogadó, a mostoha- és nevelőszülő.
21. *Elővásárlásra jogosult:* az e törvény 49. §-ának (1) bekezdésében, az 58. §-ának (1) bekezdésében, továbbá az 59. §-ában meghatározott személy.”
- 38. §** Az Lt. 2. számú melléklete helyébe e törvény *melléklete* lép.

Átmeneti rendelkezések

39. § A nem önkormányzati és a nem állami lakásra 2006. március 31. napját megelőzően létrejött lakásbérleti jog, illetőleg albérleti jogviszony esetében a bérleti, illetőleg az albérleti szerződés érvényességéhez nem szükséges a szerződés írásba foglalása.

40. § Ha a szükséglakásra fennálló lakásbérleti szerződés megszűnik, azt ismételen, lakás céljára bérbe adni nem lehet.

41. § A nem önkormányzati és a nem állami lakásra 1994. január 1. napját megelőzően határozatlan időre létrejött szerződést a bérbeadó cserelakás és a 24. § (1) bekezdésének a)-d) pontjaiban meghatározott okok fennállása nélkül is írásban felmondhatja a hónap utolsó napjára, ha ezt a felek a szerződésben kikötötték. Eltérő megállapodás hiányában a felmondási idő nem lehet rövidebb három hónapnál.

42. § A bérlő az önkormányzati lakás- és helyiségbérleti szerződés felmondása esetén - ha cserelakásra, cserehelyiségre nem jogosult - igényt tarthat a szerződés megkötésekor hatályos jogszabályok alapján befizetett lakásépítési hozzájárulás, igénybevételi díj, illetőleg használatbavételi díj összegének a visszafizetésére. A visszafizetést az igényléstől számított 8 napon belül annak a szervnek (jogutódjának) kell teljesítenie, amelyet a befizetett díj jogszabály alapján megilletett.

43. § (1) A vételi jog fennállása kérdésében induló, illetőleg folyamatban lévő bírósági eljárás során a jogvita keletkezésekor hatályos jogszabályokat kell alkalmazni.

(2) A vételi jog alapján - az e jog gyakorlása során hatályos jogszabályok alkalmazásával - létrejött adásvételi szerződésekre az 57. § rendelkezései megfelelően irányadók.

44. § Az e törvény hatálybalépését megelőzően megszerzett ingatlanközvetítői szakképzettség esetében, a törvény hatálybalépésekor az ingatlanközvetítői névjegyzékben szereplő természetes személynek a névjegyzékbe vételt ismételten nem kell kérnie, illetőleg a cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalanynak a szakképzettség megszerzését ismételten nem kell igazolnia.

Hatálybalépés

45. § (1) Ez a törvény - a (4) bekezdésben foglalt kivétellel - 2006. március 31. napján lép hatályba.

(2) E törvény 3. §-ának (1)-(2) bekezdéseit, az Lt. e törvény 5. §-ával módosított 13. §-ának (1) bekezdését és 13. §-ának (2) bekezdése második mondatát, továbbá az önkormányzati helyiség vonatkozásában a 20. §-ának (1) bekezdését, valamint a 23. §-ának rendelkezéseit a törvény hatálybalépését követően létrejött új szerződések esetében kell alkalmazni.

(3) Az Lt. e törvény 11. §-ával módosított 29. §-a (3)-(5) bekezdéseinek rendelkezéseit a törvény hatálybalépését követően a lakáscseréhez kért bérbeadói hozzájárulások esetében kell alkalmazni.

(4) Az Lt. e törvény 27. §-ával beiktatott 64/C-64/D. §-ainak az üzletszerűen végzett ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységre vonatkozó rendelkezései 2006. szeptember 1. napján lépnek hatályba.

(5) Az Lt. e törvény 14. §-ával módosított 34. §-ának rendelkezéseit az önkormányzati lakásra 1994. január 1-jén fennálló határozatlan időre szóló szerződés esetén - ha a bérlő e törvény hatálybalépésekor nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül - úgy kell alkalmazni, hogy a lakbér összege a szerződés megszűnéséig, de legfeljebb a bérlő haláláig csak a költségelven bére adott lakás lakbérének mértékéig emelhető.

(6) E törvény hatálybalépésével egyidejűleg az Lt. 41. §-a (1) bekezdésének, a 43. §-a (2) bekezdésének, a 45-48. §-ainak, az 55. §-a (2) bekezdésének, a 66-67. §-ainak, a 69-74. §-ainak, a 76. §-a (2)-(4) bekezdésének, a 77-78. §-ainak, a 94. §-a (7)-(10) bekezdéseinek rendelkezései hatályukat veszítik.

(7) Az e törvény alkalmazásához szükséges önkormányzati rendeletet az Lt. 2. számú mellékletében meghatározottakra tekintettel úgy kell felülvizsgálni és - az Lt. 3. §-a (1)-(2) bekezdése, 12. §-a (5) bekezdése, 13. §-a (1)-(2) bekezdése, 34. §-a, 53. §-a (1) bekezdése, 84. §-a (1)-(2) bekezdése, továbbá a 86. §-a (1)-(2) bekezdése rendelkezéseinek figyelembevételével - módosítani, hogy a módosított rendelet 2006. március 31. napján hatályba lépjen.

(8) A miniszter az Lt. 87. §-ának rendelkezései alapján a bérleti és az elidegenítési rendeletet felülvizsgálja és úgy módosítja, hogy a módosított rendelet 2006. március 31. napján hatályba lépjen.

(9) E törvény hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az árak megállapításáról szóló 1990. évi LXXXVII. törvény mellékletének B) Szolgáltatások cím alatti táblázatából a 714-11-01 Szolgáltatásszám alatti „Települési önkormányzat tulajdonában lévő lakások bére” megnevezésű szolgáltatás, valamint a 714-11-01 Szolgáltatásszámú „A magántulajdonban lévő lakásra 1989. január 1-je előtt létrejött vagy azt folytató bérleti jogviszony keretében hasznosított lakás bére, ha arra a lakásra korábban kiköthető lakbér a kétszerese volt az állami tulajdonú lakás lakbérének” megnevezésű szolgáltatás és a hatósági ár megállapítójaként megjelölt „a települési önkormányzat képviselő-testülete” szövegrész.

(10) E törvény hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az ingatlanközvetítésről szóló 49/1982. (X. 7.) MT rendelet, az ezt módosító 91/1988. (XII. 22.) MT rendelet és a 17/1990. (I. 31.) MT rendelet, továbbá az ingatlanközvetítésről szóló 49/1982. (X. 7.) MT rendelet végrehajtására kiadott 13/1988. (XII. 27.) ÉVM rendelet és az ezt módosító 8/1990. (II. 1.) BM rendelet és a 46/1997. (VIII. 14.) BM rendelet.

Módosuló jogszabály

46. § A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény a következő 183/A. §-sal egészül ki:

„183/A. § (1) A bérbeadó a határozott időre kötött lakás és más - nem lakás céljára szolgáló - helyiségbérleti szerződés esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül kérheti a 183. §-ban meghatározott rendelkezések alkalmazását, ha a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolja, hogy a bérleti szerződésben meghatározott idő eltelt. A kiürítés iránti kérelem benyújtására nyitva álló határidő jogvesztő.

(2) Az (1) bekezdés szerinti eljárás során is alkalmazni kell a 182/A. § rendelkezéseit azzal, hogy az ingatlan a kiürítés elhalasztása szempontjából nem minősül önkényesen elfoglalt lakásnak.”

Melléklet a 2005. évi CXXXII. törvényhez

„2. számú melléklet az 1993. évi LXXVIII. törvényhez

Az önkormányzat bérleti, illetőleg elidegenítési rendeletének tartalma

Az önkormányzat - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg:

- a) a lakás bérbeadásának feltételeit [3. § (1)-(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)-(2) bekezdés],
- b) a bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérlői lakrész bérbeadásának feltételeit [4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],
- c) a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],
- d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit [20. § (3) bekezdés],
- e) a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit [21. § (6) bekezdés],
- f) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat [23. § (3) bekezdés],
- g) a cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit [27. § (2) bekezdés],
- h) az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [31. § (2) bekezdés],
- i) a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit [33. § (3) bekezdés],
- j) a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértékét [13. § (1)-(2) bekezdések, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdések, továbbá a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatok tekintetében a 86. §],
- k) a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait [34. § (3) és (6) bekezdések],
- l) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítania [35. § (2) bekezdés; 91/A. § 18. pont],
- m) a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit [36. § (2) bekezdés],
- n) a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit [42. §],
- o) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés],
- p) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módját, feltételeit [58. § (1)-(2) bekezdés], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit [58. § (3) bekezdés],
- q) a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait [62/B. § (2) bekezdés, továbbá a fővárosi önkormányzat tekintetében a 63. § (3) bekezdés],
- r) a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit [68. § (2) bekezdés],
- s) az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit [80. § (1)-(2) bekezdések].”