



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette és előterjeszti:

Vargáné Fodor Rita pü.csop.vez.

ÖNKORMÁNYZATI INGATLANOK HASZNÁLATÁRÓL SZÓLÓ MEGÁLLAPODÁS

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2012. január 20-i ülésére

Tárgyalja

- Szociális bizottság
 Pénzügyi és Városüzemeltetési Bizottság
 Közbeszerzési Bizottság
 Képviselő-testület

Ülés

- Nyílt
 Zárt

Szavazás

- Nyílt szavazás
 Titkos szavazás
 Egyszerű többség
 Minősített többség

1 A tárgyalandó témakör tárgyvilágos és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában, de más magán vagy jogi személy használatában lévő ingatlanok használatáról az alábbi tájékoztatást adom:

Közös tulajdonban és közös használatban lévő épület a Rétság Rákóczi út 20. és 22. számok alatti ingatlan. Az ingatlanok tulajdonosa a Városi Önkormányzat, a Kormányhivatal (Földhivatal, volt tűzoltó irodák), Berecz Ferenc és neje valamint Laczkó Endre. A tulajdonosokon kívül bérlők is vannak a földhivatali részben.

A fűtés költségek viseléséről 2007. szeptember 1. napján született megállapodás a földhivatallal. Akkor volt egy közös felmérés a légköbméterek megállapítása érdekében. A felmérésen természetesen a hivatal dolgozója is részt vett. A két épület együttes légköbmétere 4.256 lm³, ebből a Földhivatalé 1.199 lm³. E szerződés még mindig hatályos, bár már egy pontja sem helytálló. A Földhivatal a megállapodás megkötését követően kérte, hogy a számlák a következők szerint kerüljenek megbontásra (egy iroda el lett cserélve az akadálymentesítéskor egy garázsra, jelenleg az a földszinti ügyfélváró):

- Földhivatal 816 lm³
- Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi állomásra 150 lm³
- Garancia Biztosító 114 lm³
- Laczkó Endre 105 lm³.

A többi tulajdonosról hivatalosan információnk nincs. Egy tulajdonos a fűtésrendszer hibája miatt nem hajlandó még a gázszámla megfizetésére sem. Az épület vonatkozásban, ha nem is aktuális, csak a Földhivatallal van megállapodásunk. A többi tulajdonosnak csak „szokásjog” alapján biztosítjuk a fűtést.

A Rákóczi út 20-22. szám alatt lévő ingatlanok 2011. évi fűtési költsége (teljesítménymutatók alapján!) 32.983 m³ fogyasztás után bruttó 6.410.301 Ft volt. A számlák végösszege nem csak a fogyasztott köbmért, hanem például kapacitás lekötési díjat is tartalmaz. Minden esetben a számlák végösszege kerül felosztásra a szolgáltatást igénybe vevők között.

Vízdíjból egyedül a Földhivatal térít meg 1 m³-t. A lekötések számát mindenképp indokolt lenne ellenőrizni. Éves vízdíjunk 2011. évben 182 m² fogyasztás után bruttó 157.397 Ft volt.

Az elektromos áram mérésére a Földhivatal külön mérőórával rendelkezik. A Garancia Biztosítóval 2005. május 20-án kötöttünk megállapodást a villamosenergia díjának megfizetésére. Átalányt fizet a biztosító, havi 2.776 Ft-ot. A Biztosító jelenleg is ezt a díjat fizeti.

Az elektromos áram tekintetében a 2010. évi éves elszámoló számla áll rendelkezésünkre. Mért mennyiségünk (2010. 05.15-2011.04.30) 33.785,5 kWh fogyasztás mellett 1.632.284 Ft volt.

Az épület költségeinek megosztása mindenképp indokolt lenne. Nincs megállapodással rendezve az épület felújítása, karbantartása. A korábbi években a fűtésrendszer felújításához kapcsolatos kiadásokhoz a Földhivatal hozzájárult.

Nem rendezett, de rendszeresen felmerülő költségek: fűtő-karbantartó bére, pótléka, járulékok.

Felmerült még a Hivatal épülete mögötti parkoló kialakítás költsége is. A földhivatali nyilvántartásban azonban parkoló a Hivatal mögött nincs, egy József Attila utcától az OTP-ig tartó közterület szerepel a nyilvántartásban.

Az épület tulajdonképpen társasháznak minősíthető. A társasház alapító okiratában részletesen rendezni lehetne valamennyi költség viselésének kötelezettségét.

Szintén a Polgármesteri Hivatal épületet érinti egy használati jog van még bejegyezve az ÁNTSZ részére 1 db irodára. A feladat városunkban megszűnt, a bejegyzés még megmaradt.

A Városháza épülete két címen, fizikálisan egy tömbben található. Az épület 2008. évben akadály mentesítve lett. A felújítás pályázati forrásból, önrész biztosítása mellett valósult meg. Az önrész teljes mértékben költségvetésünket terhelte, hozzájárulást egyetlen „társtulajdonos” sem biztosított.

Rákóczi út 32. szám alatti, vegyes használatú épület

Zeneoskolai oktatás céljára kötöttünk megállapodást 2007. december 17-én. A megállapodás Rétság Város részére gyakorlatilag csak kötelezettségeket tartalmaz. Sem bérleti díjat, sem költségtérítést a használat után nem fizet senki, sőt, az állami normatívával nem fedezett részt a működtető azonnali beszédési megbízással leemeli számlánkról. A megállapodás nem jelöli meg pontosan a feladatellátás helyét, csak a feltételeit. Valamennyi épületműködtetéssel, karbantartással kapcsolatos költség Városunkat terheli.

Középiszkolai oktatás

Sokat vitatott megállapodás. A Balassagyarmati Önkormányzattal, illetve a Mikszáth Kálmán Gimnázium és Szakiskolával kötöttünk. Ingyenes épülethasználatot tartalmaz, a működtető részére az ellátási kötelezettségen felül egy fizetési kötelezettséget állapít meg: amennyiben több lesz a működéshez kapcsoló bevétel, mint a kiadás, a különbözetet átutalják egyszámlánkra. Gyakorlatilag a személyi jellegű kiadásokon felül minden költség Városunkat terheli.

Tartós és időszakos bérlők: szerződéseikben minden esetben a bérleti díj tartalmazza a közműköltségeket is.

374 HRSZ-ú épület (volt CISZ ház) bérlője a Főkefe Rehabilitációs Foglalkoztató Ipari Nonprofit Kft. Havi 150 eFt bérleti díj került a szerződésbe, de erre, ha a dolgozói létszám 75 %-ot eléri 100 % kedvezményt kap. A bérbeadás feltétele a szerződés szerint: a közműköltségek megtérítése. A szerződés szabályozza a költségmegosztást az épületfenntartással kapcsolatban. A karbantartások költségei a bérlőt, míg a felújítások költségei a bérbeadót terhelik. A bérbeadó hozzájárulása nélkül bérlő felújítást csak saját költségei terhére vállalhat.

A 2011. évben kötött, újrakötött bérleti szerződéseink tartalmazzák, hogy a rendszeres használat miatti karbantartások a bérlőt terhelik. Ez vonatkozik a Kossuth utcában lévő bérleményekre is. Ott problémát az jelent, hogy nem tisztázott, a Terménybolt közműellátása. A terményboltot üzemeltető vállalkozás évek óta csak bérleti díjat fizet, míg a Lottózót üzemeltető vállalkozás bérleti díjat és közműköltségeket is. Felülvizsgálata mindenképp indokolt.

Egy teljes mértékben tisztázatlan közműszolgáltatásunk van a Rákóczi út 20. szám alatti ingatlan vonatkozásában. Egy vállalkozó vélhetően az elektromos áramot és a vizet garázsunkból kapja, sőt a garázs egy részét is használja. A vállalkozó időszakonként 5.000 – 10.000 Ft-ot fizet. A vállalkozó tevékenységének kezdeté-

től használja ebben a formában, ezzel a fizetési móddal a garázst, illetve téríti meg a közműkötségeket. A vállalkozó költségei közül az áramdíjfogyasztás almérő alapján ellenőrizhető.

Valamennyi tulajdonos, bérlő esetében a megállapodásokat felül kellene vizsgálni. Javaslom, a bérleti szerződésekhez hasonlóan, azonos feltételű megállapodások jóváhagyását. A megállapodás elkészítését megelőzően célszerű lenne a használt területeket, légköbmétereket ismételtelen felmérni. Egységesen nem tisztázott a közös használatú helyiségek (mosdók, folyosók, ügyfélváró) költségének megosztása. Meg kellene vizsgálni a tulajdonosonkénti egyedi fűtés kialakításának lehetőségét is a Rákóczi út 20-22. szám alatti ingatlan vonatkozásában. A felmérést ki kell terjeszteni a volt Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóság államnak jelenleg átadás alatt álló irodaira is.

Engedjék meg, hogy néhány szót mondjak a fizetési morálról is. E gondolatsoromat kiterjesztem valamennyi bérlőnkre. Két problémás személyről van szó. Egy család a Kossuth utcában lakást bérel az önkormányzattól. A bérlő ígéretet tett, hogy a bérleti díjat december utolsó napjaiban rendezzi, de ez elmaradt. Szóban már tájékoztattuk a felmondás veszélyéről. Írásban is kezdeményezni fogjuk a lakásbérleti szerződés felmondását. A második személyről már írtam a fűtés számlázással kapcsolatban. A fűtésrendszer karbantartására szerződésünk nincs, a rendszerről való leválasztást műszaki szakembereknek kell megvizsgálni.

A bérbeadások jogszabályi háttérét alapjaiban két törvény tartalmazza: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény.

Mindkét törvény hasonló feltételeket határoz meg a bérbeadásra. Egyrészt a bérbeadónak a bérleményt használatra alkalmas állapotban kell átadnia. Másrészt a napi rendszeres használatlaltal kapcsán felmerülő karbantartásokat a bérlők kötelezettségévé, míg a felújításokat a bérbeadó kötelezettségévé teszi. Mindkét jogszabály kiemeli a megállapodások, szerződések fontosságát. (Jogszabályi részek mellékletként becsatolva)

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

2 Jogszabályi hivatkozások

- 1. pontban részletezve

3 Határozati javaslatok

I.

RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK ./2012.(I.20.) KT. HATÁROZATA

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az önkormányzati ingatlanok használatára kötött megállapodásokról készített előterjesztést. A jelenlegi követhetetlen állapot megszüntetése érdekében

- A Képviselő-testület elrendeli a közös használatú épületek felmérését. A felmérésnek ki kell terjednie tulajdonosonként a használt területre, légköbméterre.
- A Városháza vonatkozásában valamennyi tulajdonossal és bérlővel új megállapodást kell kötni, melyben taxatív meg kell határozni a közös költségeket és annak megosztását.
- A Rákóczi út 32. szám alatti ingatlan esetében a Középiskolára és Zeneiskolára kötött megállapodásokat felül kell vizsgálni.
- A Kossuth u 8-10 szám alatti ingatlanok közműellátását helyszíni bejárással ellenőrizni kell. Amennyiben az ellenőrzés eltérést talál, új megállapodásokat kell kötni.
- A fenntartó változás és vagyonátadás miatt az volt Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóság irodaira vonatkozó megállapodás-tervezetet a február havi ülésre elő kell készíteni.

Határidő:

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

Rétság, 2012. január 5.

Vargáné Fodor Rita
pü.csop.vez.

Záradék:

A tájékoztató szabályszerű, a határozati javaslat jogszabálysértést nem tartalmaz.

Hutter Jánosné
jegyző

Vonatkozó jogszabályok

1993. évi LXXVIII. törvény

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról¹

II. Fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

6. § (1) Ha a lakbér mértékét jogszabály határozza meg és a felek a szerződés megkötésekor a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg, a bérbeadó köteles a lakbér összegét a beköltözést követő nyolc napon belül a bérlővel írásban közölni. Ha a bérlő a lakbér összegét, a közlés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban nem kifogásolja, a közölt bért köteles fizetni.

(2) Ha a felek a lakbérben vagy a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, annak megállapítását a bíróságtól kérhetik. A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett, ennek hiányában a bérbeadó által közölt lakbért kell fizetni.

7. § (1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

(2) A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

8. § (1) A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.

(2) A bérbeadó a bérlet fennállása alatt a lakással összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol.

(3)¹² Az **(1)** és **(2)** bekezdés szerinti szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait az e törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben kikötött eltérésekkel kell alkalmazni.

9. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni.

(2) A bérlő a szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha a hiba elhárításáról a bérbeadó a bérlő írásbeli felszólításában megjelölt megfelelő határidőben nem gondoskodik.

10. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - az **(1) bekezdésben** nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

(3) A feleknek meg kell állapodniuk abban is, hogy a bérlő a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékű lakbérmérséklésre tarthat igényt.

11. § (1) A bérbeadó a **10. § (1) bekezdésében** meghatározott kötelezettségét:

a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;

b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

(2) A bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadónak a bérlő igazolt költségeit - haladéktalanul - egy összegben kell megtéríteni.

(4) Ha a bérbeadó az **(1) bekezdés b) pontjában** foglalt kötelezettségét - az ott megjelölt időpontban - a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlő

a) a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására;

b) a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

11/A. §¹³ A külön jogszabály szerint rendelkezésre álló - az épületre, illetőleg az abban lévő lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó - energetikai tanúsítványt a bérbeadó a szerződés megkötésével egyidejűleg a bérlőnek bemutatja.

12. § (1) A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni. Ha a felek a lakbérfizetés időpontjában nem állapodtak meg, a bérlő a lakbért havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(2) A bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják.

(3) A bérlőt és a vele együttlakó személyeket - a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül - megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

(4)¹⁴ 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.

13. §¹⁵ (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 vezetérendszer meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

14. § (1) A bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(2) Ha a bérbeadó a jogszabályban, illetőleg a szerződésben foglalt kötelezettségét a bérlő írásbeli felszólítására sem teljesíti, a bérlő a **9. § (2) bekezdésében** szabályozott módon járhat el.

15. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A megállapodásnak tartalmaznia kell azt is, hogy a munkák elvégzésének költségei melyik felet terhelik.

(2) Amennyiben az **(1) bekezdésben** említett munka elvégzése következtében a lakás komfortfokozata is megváltozik, az eredeti szerződés módosítására akkor kerülhet sor, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.

16. § (1) A bérbeadó, illetőleg a bérlő az őt terhelő munkát úgy köteles elvégezni, hogy a lakás, illetőleg más lakások rendeltetésszerű használatát - lehetőség szerint - ne akadályozza. A munka megkezdéséről és várható időtartamáról az érdekelt bérlőket előzetesen értesíteni kell.

(2) Az életveszély elhárításához szükséges munka a másik fél felszólítása nélkül is elvégezhető. Erről a másik felet egyidejűleg értesíteni kell.

(3) A bérlő köteles túrni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a bérbeadót és más bérlőt terhelő egyéb munkák elvégzését, ha ezek nem eredményezik a lakás megsemmisülését.

17. § (1) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(2) A felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

18. § (1) Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a bérbeadó és a bérlő megállapodása, vita esetén a bíróság állapítja meg.

(2) A bérbeadó az átmenetileg kiköltöztetett bérlő részére ugyanazon a településen - fővárosban a főváros területén - köteles másik lakást felajánlani. A bérlő ingóságai elhelyezésének, továbbá költözésének költségei a bérbeadót terhelik.

(3) A bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, ha az egyébként - az együttlakó személyek számára is figyelemmel - megfelel a lakás követelményeinek.

19. § (1) Önkormányzati lakás esetén, ahol a törvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg.

(2) Az önkormányzati rendelet felhatalmazhatja a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására.

20. § (1) A lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) ¹⁶A 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.

(3) Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

(4) Bérlőkijelölési jog esetén a használati díj emelésének mértékét a bérlőkijelölésre jogosult határozza meg. A használati díj lakbért meghaladó összege a bérlőkijelölésre jogosultat illeti meg.

21. § ¹⁷(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 házastársát, 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.

(4) A társbérlő a lakrészébe - a **(2) bekezdésben** említetteken kívül - más személyt csak a másik társbérlő írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(5) A **(3)-(4) bekezdés** szerinti befogadáshoz a bérbeadó írásbeli hozzájárulása is szükséges, kivéve azt a személyt, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhat.

(6) Önkormányzati lakás esetén, ha a befogadáshoz a bérbeadó hozzájárulás szükséges, ennek feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

22. § (1) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával köthet.

(2) A tartási szerződés megkötése után a felek a lakásba más személyt - kiskorú gyermekük kivételével - a másik fél írásbeli hozzájárulásával fogadhatnak be.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.

A társasháztulajdon

Ptk. 149. § (1) Épületen úgy is lehet közös tulajdont létesíteni, hogy az épület meghatározott részei - elsősorban a lakások - a tulajdonostársak külön tulajdonában vannak (társasháztulajdon).

(2) A társasháztulajdon létesítéséhez a tulajdonostársak alapító okiratba foglalt megállapodása és a társasháztulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges.

(3) A közös tulajdonnak a társasháztulajdonná való átalakítását bármelyik tulajdonostárs kérelmére a bíróság is elrendelheti. Ebben az esetben az alapító okiratot a bíróság ítélete pótolja.

(4) ¹⁶⁸A társasháztulajdonra a közös tulajdon szabályait a külön jogszabályban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni.

A felek jogai és kötelezettségei

Ptk. 424. § ⁴¹⁶(1) A bérbeadó - ha jogszabály eltérően nem rendelkezik - szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak. Erre a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlőt az elállás helyett az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet.

(2) A bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza. Erre a szavatosságra az eladónak a tulajdonjog átruházásáért való szavatosságára irányadó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlő elállás helyett azonnali hatállyal felmondhat.

Ptk. 425. § (1) A bérlő a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

(2) A bérbeadó

a) a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot;
b) követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;

c) abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a bérelt dolgot fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, és kártérítést követelhet.

(3) Ha a bérlő a dologon jogosulatlanul olyan átalakítási munkálatokat végeztetett, amelyekhez a bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, a bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

(4) Ezeket a jogokat a bérbeadó akkor is gyakorolhatja, ha a bérlő a dolgot akár engedélyével, akár anélkül albérletbe vagy egyébként harmadik személy használatába adta.

Ptk. 426. § (1) Ingatlant vagy lakást - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a bérbeadó engedélye nélkül albérletbe vagy egyébként másnak használatába lehet adni. Más dolgot a bérlő a bérbeadó engedélye nélkül nem adhat albérletbe vagy harmadik személy használatába.

(2) Ha a bérlő a dolgot a bérbeadó engedélyével más használatába adta, a használó magatartásáért mint a sajátjáért felel.

(3) Ha a bérlő a dolgot a bérbeadó engedélye nélkül engedi át másnak használatra, felelős azokért a károkért is, amelyek e nélkül nem következtek volna be.

Ptk. 427. § (1) A dolog fenntartásával járó kisebb kiadásokat a bérlő, a többi kiadást, valamint a dologgal kapcsolatos közterheket a bérbeadó viseli.

(2) A bérlő köteles a bérbeadót értesíteni, ha a bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a bérlő felelős.

(3) A bérlő a dologra fordított szükséges kiadásainak megtérítését követelheti; egyéb költségeinek megtérítésére a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint tarthat igényt.

Ptk. 428. § (1) A bérlő a bért időszakonként előre köteles megfizetni. Arra az időre, amely alatt a dolgot rajta kívül álló okból nem használhatja, bér nem jár.

(2) A bérfizetés elmulasztása esetében a bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, feltéve, hogy a bérlőt megfelelő határidő tűzésével és következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és a bérlő e határidő elteltéig sem fizetett.

Ptk. 429. § (1) Ingatlan vagy lakás bérbeadóját (albérletbe adóját) a hátralékos bér és járuléka erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti.

(2) A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjog fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

(3) Ha a bérlő írásban kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítását is megakadályozta, a bérbeadó nyolc napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik.

(4) Ha a bérlő a zálogjoggal terhelt dolgot a bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a bérbeadó követelheti a dolognak a bérlő költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.