

MINISZTERELNÖKI KABINETIRODÁT VEZETŐ MINISZTER

Közlí: Magyar Közlöny

A Miniszterelnöki Kabinetirodát vezető miniszter

----- MK rendelete

a polgári nemzetbiztonsági szolgálatoknál a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 87. § (1) bekezdésében, valamint a rendvédelmi feladatokat ellátó szervek hivatásos állományának szolgálati jogviszonyáról szóló 2015. évi XLII. törvény 341. § (1) bekezdés 21. pont *f)* alpontjában és 342/A. § (1) bekezdés *j)* pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 182/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 9. § (1) bekezdés 14. és 15. pontjában meghatározott feladatkörömben eljárva a következőket rendelem el:

1. Általános rendelkezések

1. § E rendeletet az állam tulajdonában álló és a polgári nemzetbiztonsági szolgálatok vagyonkezelésében lévő, valamint a polgári nemzetbiztonsági szolgálatokat megillető bérlőkijelölési, vagy bérlőkiválasztási jog körébe tartozó önkormányzati tulajdonú lakás (a továbbiakban együtt: szolgálati lakás) használatára, hasznosítására és elidegenítésére kell alkalmazni.

2. § (1) E rendelet alkalmazásában

1. életvitelszerűen használt lakás: olyan lakás, amely az ott lakó természetes személy otthona, ahonnan életét szervezi, ahol az életviteléhez szükséges tevékenységeket legjellemzőbben folytatja, amely vonatkozásában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, és amely elsődleges elérhetőségi címként jelenik meg a hatóságoknál, közműszolgáltatóknál, és máshol nincs olyan lakása, amelyet ténylegesen, rendeltetésszerűen használ;

2. fiatal házas pár: ha a bérbeadáskor a házastársak egyike sem töltötte be a 40. életévét;

3. lakhatási krízishelyzet: a személyi vagy pénzügyi helyzetben bekövetkezett olyan változás, amelynek eredményeképpen valakinek a lakhatása átmenetileg nem megoldott, és azt önerőből megoldani sem képes;

4. méltányolható lakásigény: az együtt költöző, együtt lakó és a lakást használni kívánó családtagok számától függően

a) egy-két személy esetében: legalább egy és legfeljebb három lakószoba,

b) három személy esetében: legalább másfél és legfeljebb három és fél lakószoba,

c) négy személy esetében: legalább kettő és legfeljebb négy lakószoba,

d) mértéke minden további személy esetében fél lakószobával nő,

e) mértékének alsó határa három vagy több gyermeket nevelő család esetében minden további személynél fél lakószobával, de legfeljebb három lakószobáig nő, felső határa egy lakószobával nő;

5. munkatárs: a polgári nemzetbiztonsági szolgálat hivatásos állományú tagja, rendvédelmi igazgatási alkalmazottja és munkavállalója;

6. polgári nemzetbiztonsági szolgálat:

- a) az Alkotmányvédelmi Hivatal,
- b) az Információs Hivatal,
- c) a Nemzetbiztonsági Szakszolgálat és
- d) a Nemzeti Információs Központ,

7. önálló lakás: a kérelmező vagy házastársa, élettársa, bejegyzett élettársa vagy gyermeke tulajdonában álló lakásingatlan vagy az általa bérlőként, bérlőtársként használt bérlakás.

(2) E rendelet alkalmazásában a hivatásos szolgálati jogviszony, rendvédelmi igazgatási jogviszony vagy munkaviszony (a továbbiakban együtt: foglalkoztatási jogviszony) megszűnése akkor felróható a bérlőnek, ha

- a) a hivatásos szolgálati jogviszony megszüntetésére fegyelmi eljárás eredményeként, hivatásos szolgálatra méltatlanná válás, végrehajtandó szabadságvesztés büntetés kiszabása, hivatásos szolgálati viszonyról való lemondás, szolgálatra való alkalmatlanság – kivéve az egészségi alkalmatlanság esetét – miatt kerül sor,
- b) a rendvédelmi igazgatási szolgálati jogviszony megszüntetésére lemondás, felmentés miatt kerül sor, ha ennek oka a rendvédelmi igazgatási alkalmazott munkaköri feladatainak ellátására tartósan alkalmatlanná válása – kivéve az egészségi alkalmatlanság esetét – vagy hivatalvesztés büntetés kiszabása,
- c) a munkaviszony megszüntetésére felmondás – kivéve az egészségi alkalmatlanság miatti okból történő felmondás esetét – vagy a munkáltató azonnali hatályú felmondása miatt kerül sor, vagy
- d) a foglalkoztatási jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetését a bérlő kezdeményezi.

(3) A méltányolható lakásigény meghatározásánál a 30 négyzetméternél nagyobb alapterületű lakóhelyiséget és a 60 négyzetméternél nagyobb alapterületű, osztatlan közös térben elhelyezkedő nappali szoba, étkező és konyha lakóhelyiséget két lakószobaként kell számításba venni. A méltányolható lakásigény meghatározásánál kettő félszobát egy lakószobaként kell számításba venni. A méltányolható lakásigény meghatározásánál együtt költöző, együtt lakó családtagként:

- a) gyermektelen fiatal házaspár esetében legfeljebb három születendő gyermeket,
- b) egy gyermekes fiatal házaspár esetében további két születendő gyermeket,
- c) két gyermekes fiatal házaspár esetében pedig további egy születendő gyermeket is számításba kell venni.

2. A bérlők köre és a bérbeadás feltételei

3. § (1) Szolgálati lakás munkatárs részére adható bérbe.

(2) Nem köthető lakásbérleti szerződés, illetve lakásbérleti megállapodás – meghatározott munkakör vagy szolgálati beosztás betöltéséhez kötött lakás kivételével – azzal a munkatárssal,

a) aki saját maga, illetve akinek a közös háztartásban élő házastársa, élettársa, bejegyzett élettársa vagy gyermeke a szolgálatteljesítési vagy munkahelye közigazgatási határán belül önálló lakással rendelkezik,

b) aki szolgálatteljesítési helyének vagy munkahelyének közigazgatási határán belül lévő önálló lakását 5 éven belül idegenítette el, vagy bérlakásának bérleti jogviszonyáról a polgári nemzetbiztonsági szolgálat lakásgazdálkodási körén kívüli személy vagy szerv javára lemondott, kivéve, ha erre az áthelyezése miatt került sor,

c) aki a polgári nemzetbiztonsági szolgálattól, annak jogelődjétől, a Magyar Honvédségtől vagy más rendvédelmi szervtől (a továbbiakban együtt: fegyveres szerv) kapott lakásban jogcím nélküli lakáshasználatot hagyott vissza,

d) aki szolgálati lakásról való lemondás miatt vagy lakáscsere során térítést kapott,

e) akinek kérelmére az állam tulajdonában álló és a polgári nemzetbiztonsági szolgálat vagyonkezelésében lévő lakás szolgálati lakás jellegének megszüntetésére került sor vagy kérelmére a

polgári nemzetbiztonsági szolgálatot megillető bérlőkijelölési, vagy bérlőkiválasztási jog megszűntetésére került sor e rendelet hatálybalépése előtt, vagy

f) aki a lakáshelyzete megoldása érdekében fegyveres szervtől 5 éven belül munkáltatói kölcsöntámogatásban részesült.

(3) A (2) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően hozzájárulás biztosítható a munkatárs részére, ha a) a tulajdonába öröklés vagy egyenesági rokonától történő ajándékozás útján, haszonélvezettel terheltlen került a lakás, és a haszonélvező haszonélvezeti jogával él, vagy

b) olyan lakásban rendelkezik tulajdonrészszel, amelynek használatáról, hasznosításáról a házassági vagyonközösség, bejegyzett élettársi kapcsolat vagy élettársi kapcsolat megszűntetése keretében volt házastársa, bejegyzett élettársa, élettársa vagy kiskorú gyermeke javára lemondott, és ezt a házassági vagyonközösség vagy az élettársi kapcsolat megszűntetéséről szóló közokirat vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat tanúsítja.

3. A lakásbérleti jogviszony létesítése és tartalma

4. § (1) Azon szolgálati lakások esetében, amelyekre a polgári nemzetbiztonsági szolgálatot bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jog illeti meg, csak a polgári nemzetbiztonsági szolgálat által – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (3) bekezdése figyelembevételével – meghatározott tartalommal keletkezhet érvényes bérleti szerződés.

(2) Lakásbérleti szerződés

a) határozott időre vagy

b) valamely feltétel bekövetkezéséig – különösen a foglalkoztatási jogviszony fennállásának, valamint adott munkakör vagy szolgálati beosztás betöltésének időtartamára – köthető.

(3) A lakásbérleti szerződés lejártakor igényjogosultság esetén írásbeli kérelemre új lakásbérleti szerződés köthető, de a lakásbérleti jogviszony időtartama – az ismételt szerződéskötések együttes időtartamával is – a 10 évet nem haladhatja meg.

(4) A polgári nemzetbiztonsági szolgálatok vagyonkezelésében levő lakás esetén a polgári nemzetbiztonsági szolgálat és a bérlő között kötött szerződés tartalmazza, hogy a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő elhelyezésre igényt tarthat-e.

(5) A polgári nemzetbiztonsági szolgálat a szerződésben csak akkor vállalhat kötelezettséget a szerződés megszűnése után másik lakás biztosítására, ha a bérlő korábban határozatlan időre bérbe adott lakást bocsátott a polgári nemzetbiztonsági szolgálat rendelkezésére.

(6) A polgári nemzetbiztonsági szolgálat a szolgálati lakás bérbeadásakor kikötheti, hogy ha a bérlő foglalkoztatási jogviszonya megszűnik, és elhelyezéséről a polgári nemzetbiztonsági szolgálat a (4) bekezdés alapján gondoskodik, lakás a szolgálati lakás helye szerinti településen kívüli másik településen is biztosítható. A szolgálati lakás másik településen történő biztosításának lehetőségét az adott munkakör vagy szolgálati beosztás betöltéséhez kötött szolgálati lakás bérbeadásakor minden esetben ki kell kötni.

5. § (1) A szolgálati lakás 6 hónap időtartamra a polgári nemzetbiztonsági szolgálat döntése alapján üresen tartható, ha ezt a szolgálati érdek szükségessé teszi.

(2) A polgári nemzetbiztonsági szolgálat viseli az üresen tartott lakás lakbérét, a külön szolgáltatások díját, a közüzemi díjakat, és gondoskodik a vagyonkezelésében lévő lakás állagának megóvásáról.

6. § (1) A szolgálati lakásra bérlőtársi szerződés nem létesíthető, kivéve a házastársat, a bejegyzett élettársat és az élettársat, amennyiben ő is a polgári nemzetbiztonsági szolgálat munkatársa, és e rendelet szerint jogosult lakásra.

(2) A bérlő a szolgálati lakást vagy annak egy részét albérletbe nem adhatja, a szolgálati lakásra tartási szerződést és életjáradéki szerződést nem köthet, a szolgálati lakást nem hasznosíthatja, használatát

semmilyen címen át nem engedheti, gazdasági társaság részére székhelyként, telephelyként rendelkezésre nem bocsáthatja.

4. Bérlőn kívüli személy lakáshasználata

7. § (1) A szolgálati lakást a bérlőn kívül – a bérelő hozzájárulásával – a házastársa, a bejegyzett élettársa, az élettársa, a gyermeke – ideértve az örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermeket is –, valamint gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke vagy örökbe fogadott gyermeke használhatja.

(2) A bérelő az (1) bekezdésben meghatározott személyeken kívül más személynek kizárólag a polgári nemzetbiztonsági szolgálat előzetes írásbeli hozzájárulásával – lakhatási krízishelyzet vagy más különösen méltányolható körülmény fennállása esetén – engedheti a lakáshasználatot.

(3) Lakhatási krízishelyzet, vagy más különösen méltányolható körülmény fennállása esetén a szolgálati lakás bérelője az érintett részére, legfeljebb a körülmény fennállásának elmúltáig a (2) bekezdés szerinti előzetes hozzájárulás nélkül is engedheti a lakáshasználatot azzal, hogy a használat megkezdésével egyidejűleg haladéktalanul megkeresi a polgári nemzetbiztonsági szolgálatot a hozzájárulás megadása céljából.

(4) A (2) bekezdés szerinti használat legfeljebb hat hónapra engedélyezhető, amely – a bérelő írásbeli kérelmére – a lakhatási krízishelyzet további fennállása esetén legfeljebb 6 hónappal meghosszabbítható. Az engedélyezett idő leteltekor a bérelő gondoskodik arról, hogy a (2) bekezdés szerinti lakáshasználó a lakást elhagyja, és abból kijelentkezzen.

5. Az életvitelszerű bentlakás szabályai és a lakás rendeltetésszerű használatának ellenőrzése

8. § (1) A bérelő és a lakáshasználatra a 7. § alapján jogosult más személy a szolgálati lakást életvitelszerűen használja. A bérelő a beköltözést követő 3 munkanapon belül intézkedik a szolgálati lakás lakóhelyként vagy tartózkodási helyként a személyi adat- és lakcímnnyilvántartóba történő nyilvántartásba vételéről.

(2) A bérelő a szolgálati lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát írásban bejelenti a bérbeadónak, valamint ezzel egyidejűleg a polgári nemzetbiztonsági szolgálatnak.

(3) A bérelő által bejelentett – különösen egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatti – távolléte alatt, erre hivatkozással a bérleti szerződést a bérleti jogviszony időtartama alatt megszüntetni nem lehet.

9. § (1) A polgári nemzetbiztonsági szolgálat a szolgálati lakást tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, illetve a lakásberendezéseket működőképes állapotban adja át a bérelő részére.

(2) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor a bérelő

a) a szolgálati lakást kiüríti és a lakást a 7. § alapján használó további személyekkel együtt elhagyja,

b) a szolgálati lakásnak a személyi adat- és lakcímnnyilvántartásból lakóhelyként vagy tartózkodási helyként való rögzítésének törléséről intézkedik,

c) a szolgálati lakás tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas, a lakásberendezéseket működőképes állapotban a bérbeadónak visszaadja, és

d) a lakbér, a külön szolgáltatási, valamint a közüzemi-díj tartozásait a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 15 napon belül rendezi.

(3) Közvetlenül a közüzemi szolgáltatók felé fennálló díjtartozás rendezését a bérelő a (2) bekezdés d) pontjában említett határidőn belül igazolja a bérbeadó részére. Ha a bérelő a közüzemi szolgáltatók felé fennálló díjtartozását a polgári nemzetbiztonsági szolgálat útján rendezi, a fenti határidő 15 nappal meghosszabbodik.

(4) A szolgálati lakás, lakásberendezés átadás-átvételkori állapotát jegyzőkönyvben kell rögzíteni, amelynek tartalmaznia kell, hogy az megfelel-e az (1) bekezdés, illetve a (2) bekezdés a)-c) pontjában foglalt követelményeknek.

(5) A polgári nemzetbiztonsági szolgálat vagyonkezelésében lévő lakás esetében a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérbeadó jogosult a rendeltetésszerű használatot a lakásbérleti szerződésben meghatározott módon és időben – a bérlő szükségtelen zavarása nélkül – ellenőrizni.

6. A lakásbérlet megszűnése

10. § (1) Az Ltv. 23. § (2) bekezdése szerinti feltétel különösen,

- a) ha a bérlőnek a 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján megszűnik lakásra való jogosultsága,
- b) ha a bérlőnek felróható okból szűnik meg a polgári nemzetbiztonsági szolgálattal fennálló foglalkoztatási jogviszonya,
- c) ha adott munkakör vagy szolgálati beosztás betöltéséhez kötött szolgálati lakás esetén megszűnik a bérlő szolgálati lakásra jogosító munkaköre vagy szolgálati beosztása, vagy
- d) ha a bérlő a bérleti jogviszonyra vonatkozó adat közlésével, vagy valamely tény, körülmény elhallgatásával a polgári nemzetbiztonsági szolgálatot megtévesztette, és ennek eredményeként került sor a lakásbérleti jogviszony létrehozására vagy fenntartására.

(2) Határozott időre kötött lakásbérleti szerződés esetén annak a bérlőnek a bérleti jogviszonya, akinek foglalkoztatási jogviszonya nyugdíjjogosultság elérésére tekintettel szűnt meg, vagy rendvédelmi egészségkárosodási járadékban részesül, a határozott idő lejártakor szűnik meg.

7. A jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezése

11. § A polgári nemzetbiztonsági szolgálat a szolgálati lakás jogcím nélküli használójával a jogcím nélkülivé válást követő, illetve annak a polgári nemzetbiztonsági szolgálat tudomására jutásától számított 30 napon belül írásban közli a bérleti jogviszonya megszűnését és tájékoztatja annak jogkövetkezményeiről.

12. § (1) A polgári nemzetbiztonsági szolgálat rendelkezése alatt álló lakást jogcím nélkül használó elhelyezésére polgári nemzetbiztonsági szolgálat akkor vállalhat kötelezettséget, ha a volt bérlő az általa használt lakásba költözésekor vagy azt megelőzően nem a polgári nemzetbiztonsági szolgálat vagy jogelődje rendelkezése alá tartozó lakást bocsátott a polgári nemzetbiztonsági szolgálat vagy jogelődje rendelkezésére.

(2) Az elhelyezésre jogosult jogcím nélküli használó részére biztosított másik lakás megfelelő, ha az általa a polgári nemzetbiztonsági szolgálat vagy jogelődje rendelkezésére bocsátott, vagy a jogcím nélkül használt lakással azonos komfortfokozatú.

(3) Ha a polgári nemzetbiztonsági szolgálat rendelkezése alatt álló lakásban visszamaradó személy a polgári nemzetbiztonsági szolgáltnál foglalkoztatási jogviszonyban áll, úgy az általa használt lakás részére bérbeadható, amennyiben a bérbeadás feltételei e rendelet szerint fennállnak, és a lakás a méltányolható lakásigény mérték felső határát nem haladja meg. Ebben az esetben az 4. § (3) bekezdésében foglalt, az ismételt szerződéskötések együttes idejére vonatkozó rendelkezés alkalmazása során a polgári nemzetbiztonsági szolgálat rendelkezése alatt álló lakásban az e bekezdésben meghatározott bérbeadást megelőző bentlakás időtartamát is számításba kell venni.

8. A jogcím nélküli használó által fizetendő lakáshasználati díj

13. § (1) A szolgálati lakás jogcím nélküli használója a használat ellenértékéért a bérleti díjjal azonos összegű lakáshasználati díjat fizet.

(2) Ha a jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésre nem tarthat igényt, a lakáshasználati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével kétszeresére, újabb két hónap elteltével háromszorosára, újabb két hónap elteltével ötszörösére kell emelni.

9. A lakásbérleti jog folytatása

14. § (1) A bérlő halála esetén a szolgálati lakást az elhunyt bérlő özvegye, a hős vagy szolgálati halottá nyilvánított bérlő esetében gyermeke is – változatlan feltételekkel – bérlőként használhatja, ha a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) Adott munkakör vagy szolgálati beosztás betöltéséhez kötött szolgálati lakás bérlőjének halála esetén a szolgálati lakást az (1) bekezdésben megjelölt személy legfeljebb 1 évig használhatja azzal, hogy a határidő lejártával elhelyezési és térítési igény nélkül kiköltözik, kivéve, ha az elhunyt bérlő beköltözésekor másik lakást bocsátott a polgári nemzetbiztonsági szolgálat rendelkezésére.

(3) A bérleti jogviszony fennállása alatt a volt házastárs a lakáshasználatról szóló bírósági határozat alapján jogosult a lakáshasználatra.

(4) A bérlő házasságának jogerős felbontása után a bérlő volt házastársa – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a lakás olyan jogcím nélküli lakáshasználója, aki a polgári nemzetbiztonsági szolgálattól elhelyezésre nem tarthat igényt.

10. Az állami tulajdonú, polgári nemzetbiztonsági szolgálat vagyonkezelésében lévő lakás bérlő részére történő elidegenítéséhez való hozzájárulás általános feltételei

15. § (1) A polgári nemzetbiztonsági szolgálat vagyonkezelésében lévő lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt.

(2) Az állami tulajdonú, polgári nemzetbiztonsági szolgálat vagyonkezelésében lévő lakásnak a bérlő részére történő elidegenítéséhez történő hozzájárulás – az e rendeletben foglalt kivételekkel – a következő feltételek együttes fennállása esetén kezdeményezhető:

- a) a bérlő legalább 10 éves foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik, vagy a lakásban legalább 10 éve életvitelszerűen lakik,
- b) az elidegenítés nem ellentétes a foglalkoztatási vagy lakásgazdálkodási érdekekkel,
- c) az épület és a hozzá tartozó földterület vagy az önálló ingatlannak minősülő lakás az ingatlan-nyilvántartásban rendezett,
- d) a lakás, lakóépület használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésétől, vásárlásától vagy a teljes felújítástól számított 10 év már eltelt, és
- e) a bérlő vállalja a 11. alcímben foglaltak szerint megállapított vételár megfizetését.

(3) A polgári nemzetbiztonsági szolgálat a (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feltételtől eltekinthet, ha a méltányolható egyéni körülmények nem ellentétesek a lakásgazdálkodási érdekekkel.

16. § (1) Az állami tulajdonú, polgári nemzetbiztonsági szolgálat vagyonkezelésében lévő lakás elidegenítéséhez történő hozzájárulást a polgári nemzetbiztonsági szolgálat kezdeményezi. A kezdeményezésben indokolni kell, hogy a lakás elidegenítése a polgári nemzetbiztonsági szolgálat lakásgazdálkodási érdekeivel és feladataival nem ellentétes.

(2) A polgári nemzetbiztonsági szolgálat az állami vagyonról szóló törvény, valamint a végrehajtására kiadott kormányrendelet szabályai szerinti dokumentációval ellátott elidegenítési javaslatot – az értékesítésre és az értékesítési eljárás lebonyolítására vonatkozó döntés kiadása érdekében – megküldi a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MNV Zrt.) részére. Az elidegenítési eljárás lefolytatására az MNV Zrt. döntésének megfelelően kerül sor.

17. § Nem kezdeményezhető a szolgálati lakásnak a bérlő részére történő elidegenítése, ha

- a) az a településrendezési eszközökben meghatározott cél érdekében elbontásra kerül, vagy ha annak teljes felújításáról, átalakításáról, vagy bontásáról az illetékes szerv már döntött,

- b) azt a műemlékvédelmi hatóság műemlékké nyilvánította, és az elidegenítéséhez nem járul hozzá,
- c) az életvédelem céljait szolgáló helyiség elidegenítéséhez az illetékes katasztrófavédelmi szerv nem járul hozzá,
- d) azt a bérelő határozott időtartamra bérli,
- e) a bérelő az általa vagy házastársa, bejegyzett élettársa vagy élettársa által korábban bérelt, állami tulajdonban lévő lakást a maga vagy más személy részére megvásárolta, vagy amely lakásnak a megvásárlásához házastársa, bejegyzett élettársa, élettársa vagy egyenesági rokona javára hozzájárult, továbbá a javára korábban bérelt önkormányzati bérlakása polgári nemzetbiztonsági szolgálatot megillető bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jogáról lemondta, vagy
- f) az a bérleti jogviszony létesítése munkakör vagy szolgálati beosztás betöltéséhez kötött lakásnak minősül.

11. Az állami tulajdonú, polgári nemzetbiztonsági szolgálat vagyonkezelésében lévő lakások vételárának megállapítása és megfizetése

18. § (1) Az állami tulajdonú, polgári nemzetbiztonsági szolgálat vagyonkezelésében lévő lakás vételára az Ltv. 52. §-ának figyelembevételével megállapított üres és beköltözhető lakás (a továbbiakban: üres lakás) forgalmi értékéhez viszonyítva, ha a forgalmi érték

- a) 10 000 000 Ft vagy annál alacsonyabb, akkor a forgalmi érték 70%-a,
- b) 10 000 001-15 000 000 Ft között van, akkor 7 000 000 Ft és a 10 000 000 Ft-on felüli rész 75%-a,
- c) 15 000 001-20 000 000 Ft között van, akkor 10 750 000 Ft és a 15 000 000 Ft-on felüli rész 80%-a,
- d) 20 000 001-30 000 000 Ft között van, akkor 14 750 000 Ft és a 20 000 000 Ft-on felüli rész 85%-a,
- e) 30 000 001 Ft fölött van, akkor 23 250 000 Ft és a 30 000 000 Ft-on felüli rész 100%-a.

(2) Ha a bérelő a lakást a 17. § (2) bekezdésében foglalt egyedi döntés alkalmazásával vásárolja meg, a lakás vételára az Ltv. 52. §-ának figyelembevételével megállapított üres lakás forgalmi értékéhez viszonyítva, ha a forgalmi érték

- a) 10 000 000 Ft vagy annál alacsonyabb, akkor a forgalmi érték 90%-a,
- b) 10 000 001 Ft fölött van, akkor 9 000 000 Ft és a 10 000 000 Ft-on felüli rész 100%-a.

(3) A vételár megállapításakor az üres lakás forgalmi értékéből le kell vonni a bérelőnek a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott számlával igazolt lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét.

(4) A vételár megállapításakor a bérelő folyamatosan eltöltött foglalkoztatási jogviszonyának ideje alapján, az (1) és (2) bekezdés szerinti összegekből 5 évenként 60 000 forintot, de legfeljebb 300 000 forintot le kell vonni.

(5) Az üresen vagy a harmadik személy részére lakottan értékesítésre kerülő lakást pályázat útján kell eladni. Ennek során a lakás vételára a helyi forgalmi értéket meghaladhatja.

19. § (1) Az állami tulajdonú, polgári nemzetbiztonsági szolgálat vagyonkezelésében lévő lakás megvásárlása esetén, a vevő kérelmének megfelelően legfeljebb 25 évi részletfizetési kedvezmény állapítható meg. A szerződés megkötésekor a vevő a megállapított vételár legalább 20%-át egy összegben fizeti meg. Az első vételárrészlet megfizetése után fennmaradó hátralékra vonatkozóan a havonta fizetendő részleteket egyenlő arányban kell megállapítani.

(2) Részletfizetés esetén a vételár fennmaradó hátralékára vonatkozó kamat mértéke a szerződés megkötésekor hatályos jegybanki alapkamat mértékével megegyezik.

20. § (1) Ha a vevő az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, a vételár teljes összege után 20% árengedmény illeti meg.

(2) Ha a vevő a szerződés megkötésétől számított 5 éven belül az aktuálisan fennálló vételárhátralékot egy összegben megfizeti, a fennálló vételárhátralék 20%-kal csökken.

(3) Ha a vevő a szerződés megkötésétől számított 5 év eltelte után az aktuálisan fennálló vételárhátralékot egy összegben megfizeti, a fennálló vételárhátralék 10%-kal csökken.

21. § A 18. § (2) bekezdése szerint értékesítésre kerülő lakás vevőjét a 20. §-ban, az üres, valamint a harmadik személy részére lakottan értékesítésre kerülő lakás vevőjét a 18-20. §-ban említett kedvezmények nem illetik meg.

22. § (1) Ha a vásárlás részletfizetési kedvezménnyel történik, a teljes vételár kiegyenlítéséig a vételárhátralék és járulécai erejéig a Magyar Állam javára a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben jelzálogjogot kell alapítani, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni, továbbá a kérelmezőnek gondoskodnia kell ezeknek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről.

(2) Ha a vásárlás árengedménnyel történik, a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben a Magyar Állam javára a tulajdonjog bejegyzés ranghelyének időpontjától számított 5 évig elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

(3) A Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a lakás és helyiség tulajdonjogának átruházásához hozzájárulni csak a vételárhátralék és annak járulécai egyidejű kiegyenlítése mellett lehet.

(4) Ha a vevő árengedményben részesült és a lakást a tulajdonjog megszerzésétől számított 5 éven belül elidegeníti, az engedményt egy összegben megfizeti.

(5) A (4) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni, ha a vevő a vételárat másik, saját kizárólagos tulajdonába vagy a házastársával, bejegyzett élettársával vagy élettársával közös tulajdonába kerülő lakás megvásárlására fordítja és csatolja az erről szóló adásvételi szerződést vagy a saját, házastársa, bejegyzett élettársa vagy élettársa nevére szóló jogerős építési engedélyt.

(6) A (3)-(5) bekezdésben foglalt esetekben a jelzálogjog, illetve az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásból történő törlését a vagyont értékesítő szerv kérelmezi.

23. § A törlesztési határidő elmulasztása esetén az adóst új, legalább 30 és legfeljebb 90 napos teljesítési határidő kitűzésével, írásban kell felszólítani a kötelezettsége teljesítésére. Ha az adós a felszólításban meghatározott határidőre sem teljesít, a részletfizetési kedvezményt meg kell vonni és a vételárhátralék megtérítése egy összegben azonnal esedékessé válik.

12. A polgári nemzetbiztonsági szolgálat bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jogával érintett lakás elidegenítésének szabályai

24. § (1) A polgári nemzetbiztonsági szolgálat a lakás bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jogáról – a lakás elidegenítésének esetét ide nem értve – nem mondhat le.

(2) A polgári nemzetbiztonsági szolgálat bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jogával érintett lakásra a bérlőt más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg.

(3) A polgári nemzetbiztonsági szolgálat a bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jogáról való lemondás esetén az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 43. §-ában foglalt rendelkezések betartásával intézkedhet. Más tulajdonában álló lakás esetén a polgári nemzetbiztonsági szolgálat és a tulajdonos között létrejött megállapodásban kell rendelkezni az elidegenítés lehetőségéről és módjáról, valamint a polgári nemzetbiztonsági szolgálatot az elidegenítéshez való hozzájárulása alapján megillető ellenértékről.

(4) A lakás elidegenítése esetén a polgári nemzetbiztonsági szolgálat a rendelkezési jogáról akkor mondhat le, ha

a) a lakás bérlője legalább tízéves foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik a polgári nemzetbiztonsági szolgálatnál, illetve jogelődjénél vagy a lakásban legalább tíz éve életvitelszerűen lakik, és

b) a lakás tulajdonosa a bérlőkijelölési joggal érintett lakással egyenértékű lakásra vonatkozó bérlőkijelölési jogot alapít a polgári nemzetbiztonsági szolgálat részére.

(5) A polgári nemzetbiztonsági szolgálat megtagadja a hozzájárulását, ha

a) a lakást meghatározott munkakör vagy szolgálati beosztás, megbízási ellátásához vagy határozott időtartamra adták bérbe,

b) a hozzájárulás megadása foglalkoztatási vagy lakásgazdálkodási érdeket sért, vagy

c) a bérlő az általa vagy házastársa, élettársa vagy bejegyzett élettársa által korábban bérelt állami tulajdonú, polgári nemzetbiztonsági szolgálat vagyongazdálkodásában lévő lakást a maga vagy más személy részére megvásárolta, vagy a lakás megvásárlásához házastársa, egyenesági rokona javára hozzájárult, vagy javára a korábban bérelt önkormányzati bérlakásának polgári nemzetbiztonsági szolgálatot megillető bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jogáról lemondtak.

(6) A polgári nemzetbiztonsági szolgálat a hozzájárulás megtagadását írásban részletesen megindokolja.

13. A szolgálati lakás cseréjéhez való hozzájárulás

25. § (1) A polgári nemzetbiztonsági szolgálat a bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jogról való lemondás mellett hozzájárulhat ahhoz, hogy a bérlő a lakását önkormányzati bérlakásra cserélje, ha az önkormányzat az önkormányzati tulajdonú cserelakásra a polgári nemzetbiztonsági szolgálat bérlőkijelölési, illetve bérlőkiválasztási jogát elismeri.

(2) Az (1) bekezdés szerinti hozzájárulás megadását a csereszerződés szerződésszerű teljesüléséhez kell kötni.

(3) E rendelet alkalmazásában az önkormányzati tulajdonú cserelakás megfelelése kapcsán az Ltv. 26. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak az irányadóak.

14. A polgári nemzetbiztonsági szolgálat vagyongazdálkodásában lévő lakás lakbérének megállapításának szabályai

26. § A lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a polgári nemzetbiztonsági szolgálat vagyongazdálkodásában levő lakás használatáért, továbbá e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásokért a bérlő e rendelet szerint havi rendszerességgel lakbért fizet.

27. § (1) A havi lakbér mértéke 700 forint/m².

(2) A bérbeadó a havi lakbér mértékét – a lakások településen belüli fekvésében és műszaki állapotában lévő eltérések kiegyenlítésére – 25%-kal növelheti vagy csökkentheti.

(3) A lakbér mértékét növelő tényező, ha a lakás zöldövezeti vagy olyan 1-4 lakásos lakóépületben van, amelyhez legalább 150 m² nagyságú udvar vagy kert tartozik.

(4) A lakbér mértékét csökkentő tényező különösen, ha

a) a lakás az ipari terület vagy az ipari üzemek kedvezőtlen környezetének lehatárolható részén, a kijelölt zajártalmas területen található,

b) a lakás alagsorban – a lakószoba padlószintje legalább 15 cm-rel a terepszint alatt – van,

c) a lakás három- vagy többszintes lakóépület földszintjén vagy első emeletén van, és lakószobáinak ablaka az épület zárt udvarára néz,

d) a lakás országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 150 m, vagy autópálya bevezető szakaszának szélétől mért 15 m távolságon belül fekvő épületben van, és legalább egy lakószobájának ablaka a vasútvonalra, illetve az autópályára néz, vagy

e) a lakás felvonó nélküli épület negyedik vagy ennél magasabb emeletén van.

(5) Az emelés, illetve a csökkentés együttes összege több növelő, illetve csökkentő tényező figyelembevétele esetén sem haladhatja meg a 25%-ot.

(6) A bérbeadó a lakbért a lakás teljes hasznos alapterületének figyelembevételével állapítja meg.

(7) A lakás havi bérének összege a lakás hasznos alapterülete négyzetméterének a (3) és (4) bekezdés alapján alkalmazható módosító tényezők figyelembevételével megállapított havi lakbér mértékének a szorzata.

28. § A bérelő a külön szolgáltatásokért, így különösen a vízellátás és csatornahasználat biztosításáért, a felvonó használatának biztosításért, a központi fűtés és melegvíz-ellátásért, televízióadók vételének biztosításáért a szolgáltatást nyújtó által meghatározott díjat megfizeti.

15. Záró rendelkezések

29. § Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

30. § (1) Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 2/1994. (IX. 20.) TNM rendelet.

(2) Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 75/2013. (XII. 18.) BM rendelet

a) 2. § b) pont bb) pontjában „a Terrorelhárítási Információs és Bűnügyi Elemző Központ,” szövegrész,
b) 2. § b) pont be) és bf) alpontja és

c) 5. mellékletében foglalt táblázat 3. és 4. sora.

Rogán Antal s.k.
miniszter