

*Dalamenyi család (amalgám)
Világos pl. ban J.E. Mészáros. 1971*

BM I/II. CSOPORTFŐNÖKSÉG

SZOLGÁLATI HASZNÁLATRA!

Építési és Elhelyezési Osztály

1148/28—1972.

484.

A MINISZTERHelyettes
az 1995. évi LXIV. tv. 28. §-ára
figyelemmel

TÁJÉKOZTATÓ

a 14/1971. sz. miniszterhelyettesi utasítás
és az annak végrehajtására kiadott
7/1971. sz. BM I/II. csoportfőnöki utasítás
egyes rendelkezéseinek értelmezéséhez

1148/28—1972.

A MINŐSÍTÉS MEGSZÜNT
az 1995. évi LXV. tv. 23. §-ára
figyelemmel

T Á J É K O Z T A T Ó

**a 14/1971. sz. miniszterhelyettesi utasítás
és az annak végrehajtására kiadott
7/1971. sz. BM I/II. csoportfőnöki utasítás
egyes rendelkezéseinek értelmezéséhez**

1. Utasítás 3. és vh. ut. 7. pontjához:

a) a BM hivatásos és kinevezett polgári állomány lakásra való jogosultsága.

Az utasítás előírásai szerint a BM hivatásos állományának lakásra való jogosultsága nemcsak szolgálati lakásra, hanem tanácsi bérlakásra, tanácsi értékesítésű lakásra és a külön BM szabályozásnak megfelelően, társasházi lakásra is megállapítható. A parancsnok hatáskörébe tartozik viszont annak eldöntése, hogy a lakást igénylőnek, illetve a lakásra jogosult állományból kinek, milyen lakást biztosít. Téves az előírások olyan értelmezése, hogy a hivatásos és kinevezett polgári állománynak kizárólag szolgálati lakást lehet juttatni. Az ilyen állományba tartozók nem léphetnek fel olyan igényrel, hogy csak szolgálati lakást fogadnak el.

Amennyiben a parancsnok egyidőben rendelkezik szolgálati-, tanácsi bér- és térítéses lakással, úgy a bérlő vagy vevő személyét a jogosultak köréből lehetőleg úgy kell kiválasztania — a szolgálati érdekek elsődleges érvényesülése mellett, a bérlőnek kiválasztott személyek szociális körülményeit is vizsgálva — hogy a térítés nélkül igénybe

vehető lakásokat lehetőleg azok részére juttassa, akiknél a család egy főre eső havi jövedelme a legkevesebb.

b) A szerződéses polgári állományba tartozó, szolgálati lakásra való jogosultsága.

A szerződéses polgári állomány részére szolgálati lakás általában nem juttatható, azok igényét tanácsi bérlakással, tanácsi értékesítésű és társasházi lakással lehet kielégíteni.

A parancsnok a szolgálat érdekében azonban kivételesen — az 5 éves belügyi szolgálati idővel már rendelkező és további 6 év BM szolgálatot vállaló — szerződéses polgári állományúnak szolgálati lakásra való jogosultságát is kimondhatja és részére szolgálati lakást utalhat ki. Ez a szolgálati érdek akkor áll fenn, ha az érintett polgári szerződéses állományú olyan munkakörben dolgozik, amely egyetemi, főiskolai végzettséghez kötött, vagy olyan speciális szakmunkakört tölt be, amely egy-egy objektumban annak üzemeltetéséhez és ezen keresztül a szolgálati feladatok ellátásához nélkülözhetetlen.

c) A lakáscserére való jogosultság.

Az előírt egyéb jogosultsági feltételek fennállása esetén (Pl. megfelelő szolgálati idő, családos állapot stb.) a szolgálati vagy tanácsi bérlakásra való jogosultság elismerhető azoknál a hivatásos, kinevezett és szerződéses polgári állományúaknál, akik az adott időszakban szolgálati vagy tanácsi bérlakást bérelnek, tehát van lakásuk, de az valamilyen okból részükre nem felel meg, helyette indokoltan másikat kérnek. Ezek a lakáscsere fogalomkörébe tartozó esetek, igény szempontjából a III. kategóriába sorolható lakásigények.

A lakáscserét kérők jogosultságának megállapításánál akár szolgálati, vagy tanácsi bérlakással rendelkeznek, nem lehet kizáró körülmény, hogy a kérelmezők jelentősebb ingó, ingatlan vagyon tulajdonosai. Ezeknél a csere engedélyezését — tehát a kedvezményezett által bérelt lakásnál nagyobb értékű lakás kiutalását minden körülmények között az előírásoknak megfelelő mértékű lakáshasználatbavételi díj különbözet megfizetéséhez kell kötni.

d) A szolgálati érdekből áthelyezettek lakásra való jogosultsága.

Ha a belügyi dolgozót szolgálati érdekből más községbe, városba helyezik át, az új szolgálati helyén — mint I. kategóriába tartozó igénylő — lakást igényelhet és a lakásra való jogosultságát a parancsnok elismerheti. A jogosultság parancsnok általi elismerésének minden esetben feltétele, hogy az érintett dolgozó az előző szolgálati helyén lévő szolgálati, vagy tanácsi bérlakását kiürítse és hogy felhagyott lakásánál a számadótest bérlőkijelölési jogát érvényesíthesse.

Amennyiben az áthelyezett személy régi szolgálati helyén lévő lakásában családtagjait, vagy valamely családtagját vissza kívánja hagyni — tehát a lakásnál a számadótest bérlőkiválasztási jogát nem gyakorolhatja — úgy részére az új szolgálati helyén szolgálati lakás nem biztosítható. Tanácsi bérlakásba is csak akkor jelölhető bérlőnek, ha egyidejűleg vállalja a lakás értékének megfelelő összegű lakás-használatbavételi díj megfizetését. Az ilyen úton való lakás biztosítását a parancsnok saját hatáskörben engedélyezheti.

e) A jogosultság kivételes elismerési lehetősége a szolgálati lakásra nem jogosultak részére, parancsnoki, vagy miniszterhelyettesi, illetve miniszteri hatáskörben.

Az utasítás megjelöli azokat az eseteket, amikor a hivatásos, vagy kinevezett polgári állományba tartozó nem jogosult szolgálati lakásra.

A szolgálati lakás juttatásából kizártak köréből a parancsnok saját hatáskörben szolgálati érdekből engedélyezheti a községi rendőri körzeti megbízott, a határőrőrs és FEP állományába tartozók, továbbá az épületgondnokok és házfelügyelők részére a szolgálati lakásra való jogosultságot, még az esetben is, ha az érintett személyek

- szerződéses polgári állományba tartoznak,
- nőtlenek, hajadonok,
- a tulajdonukat képező házingatlanukat eladták, lakásbérleti jogviszonyukról térítés ellenében lemondtak, vagy nem rendelkeznek az utasításban előírt szolgálati idővel,

- a tulajdonukban házingatlan (családiház, társasházi öröklakás, vagy tanácsi értékesítésű lakás) van, vagy más formában rendelkeznek lakással,
- bár lakással nem rendelkeznek, de jelentősebb ingó-, ingatlan vagyonuk van,
- a BM-től már kaptak lakást, de azt házastársi válás miatt volt feleségük jogcímével, vagy anélkül használja.

A parancsnok részére a kivételes jogosultság megállapításának joga kizárólag szolgálati érdek alapján áll fenn, de csak abban az esetben, ha az érintett személy részére munkaköri jellegű szolgálati lakást kell adni és a biztosított lakás — az utasítás más előírásainak megfelelően — ténylegesen munkaköri jellegű szolgálati lakásnak minősül.

A parancsnoknak — a lakásra való kivételes jogosultság megállapításával egyidejűleg — meg kell akadályoznia, hogy az érintett személy a lakásjuttatáson keresztül más jogtalan anyagi előnyökhöz jusson. Ennek érdekében az alábbi esetekben a munkaköri lakáshoz való juttatást meghatározott feltételekhez kell kötnie:

- Akik nem rendelkeznek az előírt belügyi szolgálati idővel azokkal írásban, kötelező belügyi továbbszolgáltatást kell vállaltatni. Ennek mértékét és feltételeit az utasításban előírtak szerint kell megállapítani.
- Akik tulajdonában házingatlan (lakás) van, vagy a meglévő lakásukra létesített bérleti jogviszonyt a munkaköri szolgálati lakás elfoglalása után is fenn kívánják tartani, a munkaköri szolgálati lakást csak meghatározott időre lehet kiutalni azzal, hogy az érintett személy szolgálati, vagy munkaviszonyának, illetőleg munkakörének megszűnésével, a munkaköri lakást mindenemű pénzbeni ellenszolgáltatás, vagy cserelakás biztosítása nélkül köteles elhagyni és saját korábbi lakásába visszaköltözni. Ezeket a feltételeket a munkaköri lakás kiutalására vonatkozó határozatban kell rögzíteni.
- Akik a tulajdonukat képező házingatlant korábban eladták, vagy más lakásbérleti jogviszonyukról térítést ellenében lemondtak — tehát a munkaköri lakás kiutalásának időpontjában saját lakással nem rendelkeznek — azokat a vonatkozó lakáskiutaló határozatban lakáshasználatbavételi díj fizetésére kell kötelezni. A fizetési kö-

telezettséget azonban az ingatlan eladásától, illetve a korábbi lakás bérleti jogviszony térítés ellenében törént lemondásának időpontjától számított öt évre fel kell függeszteni.

Elő kell írni a kiutaló határozatban, hogy a lakáshasználatbavételi díj fizetési kötelezettsége életbe lép, ha az érintett személy szolgálati vagy munkaviszonya (kivéve a nyugállományba helyezés esetét) öt éven belül megszűnik. Öt év után, amennyiben az érintett személy az adott munkakört még betölti, vagy más belügyi munkakörben dolgozik, a meghatározott lakáshasználatbavételi díj fizetési kötelezettséget határozatilag törölni kell.

- Ha szolgálati vagy tanácsi bérlakásra nem jogosult, állományban lévőknek a lakásra való jogosultságát — az utasításban foglalt tiltó rendelkezések miatt — a parancsnok saját hatáskörben nem tudja kimondani, szolgálati érdekből „kivételes” eljárást kezdeményezhet.

A belügyminiszter — vagy megbízása alapján a pénzügyi-anyagi-műszaki miniszterhelyettes — kivételesen engedélyezheti olyan személy részére is a szolgálati lakás, vagy tanácsi bérlakás juttatását stb., aki arra egyébként nem jogosult, illetve jogosultságát a parancsnok saját hatáskörben nem mondhatja ki. A parancsnoknak a kivételes eljárásra vonatkozó javaslatát ezért — megfelelő részletes indoklás mellett — a belügyminiszter elvtárshoz, vagy a BM I. főcsoportfőnökéhez kell felterjesztenie.

2. Utasítás 5. és vh. ut. 9., 12. pontjaihoz:

a) A parancsnokok részére lakás kiutalása.

A lakások kiutalására jogosult parancsnok a saját részére nem utalhat ki lakást, ezt a hatáskör szerint illetékes magasabb vezetőtől kell kérnie.

A BM központi szerveinél az önálló osztályvezetők, a csoportfőnökök vagy az ennél magasabb beosztásban lévő vezetők részére az engedély megadására az illetékes miniszterhelyettes jogosult. A megyei rendőr-főkapitányságok vezetői a Belügyminiszter elvtárstól, a Határőrség kerület parancsnokai a Határőrség országos parancsnokától, a Buda-

pesti Karhatalmi Ezred parancsnoka pedig a BM II. főcsoportfőnökétől kell engedélyt kérjenek lakáscseréhez, vagy ha valamilyen okból nem rendelkeznek lakással, a lakás igényléséhez és az igény kielégítéséhez.

A számadótestek vezetői állománya — parancsnokhelyettestől az alegységparancsnokig bezárólag — a számadótest parancsnokától kell kérje az esetleg szükséges lakás kiutalás vagy lakáscsere engedélyezését.

A parancsnokok lakásra való jogosultsági feltételei és térítési kötelezettségei azonosak a nem vezetői állománnyal.

b) A jogos lakásigény mértékétől való eltérés engedélyezése a lakás kiutalására jogosult parancsnok által.

A kiválasztott bérlőnek csak olyan nagyságú szolgálati vagy tanácsi bérlakás utalható ki, amely a kedvezményezett lakásigényének mértékét nem haladja meg. A jogos lakásigény mértékének megállapítása során a kormányrendeletben megjelölt alsó határt kell figyelembe venni és ettől a parancsnok legfeljebb a megjelölt felső határig térhet el.

Az előírás szerint pl. egy kéttagú családnak — a lakásigény mérték alapján — egyszobás lakás utalható ki, ugyanis ez az alsó határ. Ugyanakkor a jogszabály a felső határt két lakószobában állapítja meg, tehát a parancsnok saját hatáskörben jogosult arra, hogy indokolt esetben a két fős családnak kétszobás lakást utaljon ki.

Munkaköri jellegű szolgálati lakás kiutalása esetén a parancsnoknak ennél nagyobb a hatásköre, ugyanis a kiválasztott személy vonatkozásában a lakásigény mértékét nem kell vizsgálnia.

c) A lakáscsere parancsnokok általi engedélyezésének feltételei.

Lakáscsere engedélyezhető az olyan hivatásos, kinevezett, vagy polgári szerződéses állományú részére, aki BM szolgálati, vagy tanácsi bérlakást, illetőleg személyi tulajdonban lévő lakást bérel, de az részére valamilyen ok miatt nem felel meg.

A lakáscsere igény, a kérelmező meglévő lakásának nagyságával, illetve minőségével (több, vagy kevesebb lakószoba,

illetőleg magasabb komfortfokozatú lakás), továbbá meglévő lakásának helyével függhet össze. Minden esetben feltehető, hogy a kérelmező meglévő lakásának, a BM általi — más belügyi dolgozónak történő — újabb kiutalása akadályokba ne ütközzön.

A lakáscserére való jogosultság elismerése a parancsnok hatáskörébe tartozik. Nem teljesíthető azonban az indokolatlan, vagy az olyan céllal kezdeményezett lakáscsere, mely a kedvezményezett elhanyagolt régi lakásától való megszabadulását eredményezné. A parancsnok felelős azért, hogy a lakáscsere révén senki ne juthasson anyagi előnyökhöz.

3. Az utasítás 6. és a vh. ut. 13. pontjához:

A parancsnok által kiválasztott bérlők térítési kötelezettségei.

- a) A szolgálati lakásra jogosult hivatásos és kinevezett polgári állományban lévő lakás nélküli dolgozók (saját lakással nem rendelkezők) szolgálati lakás kiutalása esetén lakáshasználatbavételi díjat nem fizetnek. Ez a kedvezmény azonban csak szolgálati lakás kiutalása esetén biztosítható.
- b) A polgári szerződéses állományba tartozó lakás nélküli dolgozó, ha kivételes eljárás keretében szolgálati lakás kiutalásban részesül (kivéve, ha munkaköri jellegű szolgálati lakást kap) lakáshasználatbavételi díj fizetésére kötelezett.
- c) Lakáshasználatbavételi díj különbözet megfizetésére kell kötelezni az olyan hivatásos, kinevezett, vagy szerződéses polgári állományú dolgozót, aki azért kér meglévő lakása helyett több lakószobás szolgálati lakást, mert lakása nagykorú önálló keresettel rendelkező gyermeke házasságkötése miatt szűkössé vált. E térítési kötelezettséget alkalmazni kell azoknál a dolgozóknál is, akik BM engedéllyel vagy anélkül albérlőt fogadtak lakásukba és emiatt vált szűkössé lakásuk, illetve kérnek több lakószobás lakást.

Lakáscsere esetén a térítési kötelezettséget nem lehet megállapítani olyanokra, akiknek eltartásra szoruló nagykorú gyermekei kötnék házasságot, vagy eltartásra szoruló szüleit kívánják magukhoz venni és emiatt igénylik a nagyobb szolgálati cserelakást.

A szülőkkel történő összeköltözés esetében nem lehet a térítési kötelezettségtől eltekinteni akkor, ha a szülők az összeköltözés előtt lakással rendelkeztek és arról térítés ellenében a tanács, vagy magánszemély részére lemondtak, vagy például a tulajdonukat képező családi-házukat, lakásukat eladták.

Nem kell térítést fizetniük azoknak a lakáscserét kérő belügyi dolgozóknak sem, akik nagyobb méretű szolgálati lakást azért kérnek, mert meglévő lakásuk jogos lakásigényük mértékének nem felel meg. Nem biztosítható ez a kedvezmény azok részére, akik a család létszáma miatt ugyan jogosultak több lakószobára, de jelentősebb ingó-ingatlan vagyonnal rendelkeznek. Ezek részére a térítési kötelezettséget elő kell írni.

A belügyi dolgozó meglévő lakása akkor nem felel meg jogos lakásigénye mértékének, ha a lakás lakószobáinak száma — figyelemmel a családtagok számára — kevesebb mint az 1/1971. (II. 8.) Korm. sz. rendelet 10. §-ában megjelölt alsó mérték. (Pl. három tagból álló család jogos lakásigény mértéke két lakószoba.)

- d) Térítést kell fizettetni azokkal a lakáscserét igénylőkkel is, akik meglévő lakásukkal azonos számú lakószobás, de magasabb komfortfokozatú lakást kérnek. (Pl. ha kétszobás komfortos lakásban laknak és kényelmi okokból ugyanilyen méretű, tehát kétszobás összkomfortos lakást igényelnek.) Ebben az esetben a lakás komfortfokozatában mutatkozó értékkülönbséget kell velük téríttetni. Ez alól a parancsnok saját hatáskörben akkor mentesítheti a kedvezményezettet, ha az „szolgálati érdekből áthelyezett”, vagy ha orvosi javaslat alapján — betegség miatt — szükséges a magasabb komfortfokozatú lakás.
- e) Amennyiben olyan dolgozó igényel lakáscserét, aki személyi tulajdonban lévő lakást bérel és a lakás tulajdonosa nem hajlandó hozzájárulni a számadótest újabb bérlő kijelöléséhez, a parancsnok a lakáscserét, illetőleg a kérelmezőnek szolgálati lakáshoz való juttatását csak akkor engedélyezheti, ha a tulajdonos, a — megüresedő és általa felhasználható — lakás értékének megfelelő összegű lakás-használatbavételi díjat a BM javára befizeti. Ezt az előírást úgy kell értelmezni, hogy a tulajdonos jogviszonyban

a bérlővel áll és ennek alapján a térítés közvetlenül a lakásból távozó bérlőt illeti, de a bérlő részére szolgálati jellegű cserelakást a BM biztosít, ezért az érintett belügyi dolgozó, a tulajdonos által neki fizetett térítést köteles a BM-nek befizetni. Ha a tulajdonos a lakáshasználatbavételi díj megfizetését is megtagadja, a bérlőnek a követelést bíróság útján kell érvényesítenie.

Előfordulhat, hogy a parancsnok személyi tulajdonban lévő lakás bérlőjének csak tanácsi bérlakást tud csereként juttatni, amelyért lakáshasználatbavételi díjat kell fizetni, vagy térítési kötelezettség mellett juttat részére szolgálati lakást. Ezekben az esetekben a tulajdonostól járó lakáshasználatbavételi díjat a belügyi dolgozó, a tanácsi vagy szolgálati bérlakásra megállapított térítési kötelezettség teljesítésére használhatja fel. Ha az nem fedezi a tanácsi vagy szolgálati bérlakás lakáshasználatbavételi díját, úgy a különbözetet a belügyi dolgozóval kell befizettetni.

- f) Lakáscserék esetében a kedvezményezett régi lakását köteles saját költségén kifestetni, szükség szerint mázoltatni és a lakásberendezési tárgyakon esedékes felújítási munkákhoz, azok cseréjéhez 50%-os költségviseléssel hozzájárulni.

A lakáscserék esetleges sorozatában minden költöző köteles régi lakását megfelelő állapotba hozni, ugyanis az elvek figyelembevételével minden érdekelt újonnan festett, karbantartott lakáshoz jut.

Az előírás célja — és ez megfelel a vonatkozó kormányrendelet célkitűzésének — hogy a bérlő ne elhanyagolt lakást hagyjon vissza, hanem lakáscsere esetén is tegyen eleget a bérlőre háruló, jogszabályilag meghatározott kötelezettségeknek. Nem fordulhat elő, hogy valaki meglévő lakását szándékosan azért cserélje el, hogy elhanyagolt lakása rendbehozatalának szükséges költségeitől ilyen úton mentesüljön. Ugyanakkor a lakáscseréből az sem következhet, hogy a régi lakásra a kijelölt új bérlő olyan jogtalan követelésekkel lép fel, amely a jogszabály szerint indokolatlan és ennek következtében túlzott költségviselésre kényszerítené az előző lakót.

Mindezen elvek érdekében a tanácsi bérlakásból vagy szolgálati lakásból távozó lakó, a lakásba beköltöző új lakóval

köteles írásban megállapodni a lakás festésére esetleg mázolására és a lakásberendezési tárgyak esetében a bérlőt terhelő 50%-os esetleges költségviselések mértékére, továbbá a költségtérítés módjára, idejére. Egyetértés hiányában a költségeket a tanácsi házkezelési szerv véleménye alapján a lakáskiutalásra jogosult parancsnoknak kell megállapítania.

Bérlőváltás esetén az új bérlő a lakás festését akkor kérheti, ha a régi bérlő bizonyíthatóan két évnél régebben festette a lakást, vagy két évnél nem régebben, de egyéb körülmények miatt a lakás festésre szorul. Az új bérlő mázolásra akkor tarthat igényt, ha a lakásban a régi mázolás lepattogzott, vagy olyan mértékben kopott, hogy az már nem védi a nyílászárókat, mázolt falakat. Nem léphet fel falmázolási igénnyel, ha mázolt felület a lakásban nincs. Nem tarthat igényt arra sem, ha a lakásban csempeburkolat nem volt, hogy a régi bérlő az ilyen szükségletét kielégítse.

A régi és az új bérlő közötti költségviselés vonatkozásában létrejött megállapodást, az új bérlő köteles átadni a számadótest lakáskiutalásra jogosult vezetőjének. Lakáscserékre vonatkozó kiutaló határozat csak az előzőekben jelzett megállapodás megléte esetén adható ki és azt a kiutaló határozat számadótesti példánya mellett kell megőrizni.

A régi lakása festésétől, mázolásától, továbbá a lakásberendezési tárgyak megfelelő állapotba való hozatalával összefüggésben felmerülő költségviseléstől mentesíteni senkit nem lehet, e költségeket a lakást cserélők helyett a BM vagy a számadótest nem fizetheti. Nem mentesíthető az említett költségek viselésétől az sem, akinek lakásváltoztatása szolgálati érdekből történt áthelyezés miatt következett be. Ilyen esetben azonban vizsgálni kell, hogy az áthelyezett személyt anyagi hátrány e téren se érje. Ennek érdekében a számadótest az áthelyezettől csak akkor igényelheti a régi lakása kifestését, ha a bérlő azt négy évnél korábban festette. Ha a festés ezen időn belül történt, úgy az újrafestést a BM költségén kell elvégeztetni. Nem vonatkozik ez a mentesítés a lakásberendezési tárgyakra, amelyeknél az esedékes felújítási, vagy csere költség 50%-át az áthelyezés miatt távozó bérlő is köteles megfizetni.

- d) Tanácsi bérlakás kiutalása esetén a kijelölt bérlő köteles a tanács által megállapított lakáshasználatbavételi díjat meg-

fizetni. Ez az előírás egyformán vonatkozik a hivatásos, a kinevezett polgári és a szerződéses polgári állományban lévő dolgozókra.

4. Utasítás 7. és a vh. ut. 14. pontjához:

Szolgálati, tanácsi bérlakások kiutalása esetén a Belügyminisztériumot, illetve a számadótestet terhelő fizetési kötelezettség.

a) A bérlő helyett a BM-nek, illetve számadótestnek kell fizetnie a lakáshasználatbavételi díjat, ha:

- a munka- vagy szolgálati viszonyát megszüntető bérlőt szolgálati lakásból, tanácsi bérlakásba szükséges költöztetni, a jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználat esete áll fenn és a használó az érintett szolgálati lakásra vonatkozó lakásbérleti jogviszonyát 1971. július 1. előtt létesítette;
- a szolgálati, vagy munkaviszonyban nem álló bérlő lakásbérleti jogviszonya 1971. július 1. után keletkezett, jóhiszemű jogcím nélküli lakáshasználatról van szó és az általa elfoglalt lakás „munkaköri” jellegű szolgálati lakásnak minősül vagy BM kezelésben lévő épületen belül létesített szolgálati lakásból kell a bérlőt kihelyezni;
- a kedvezményezett személy lakáscsere útján kerül a tanácsi bérlakásba és korábbi tanácsi bérlakását, vagy a részére 1971. július 1. előtt kiutalt szolgálati lakást beköltözhetően a Belügyminisztérium rendelkezésére bocsátja. A térítési díj teljes összegét akkor lehet a bérlő helyett kifizetni, ha az általa leadott lakás és a neki kiutalt másik lakás azonos értékű, vagy a leadott lakás a biztosított lakásnál értékesebb.

Nem lehet a bérlő helyett a térítés teljes összegét kifizetni, ha a részére csereként juttatott tanácsi bérlakás értékesebb, mint az általa leadott lakás. Ebben az esetben a BM csak a korábbi lakás értékének megfelelő összeget térítheti, míg a különbözetet a bérlőnek saját költségén kell viselnie.

- a kedvezményezett bérlő saját lakással ugyan nem rendelkezik, de lakáshoz juttatása munkaköréből eredően szolgálati érdek. Ebbe a kategóriába tartozik — a járási

székhelyeket és városokat kivéve — a községi rendőri körzeti megbízotti állomány, ha a község területén nem tudnak részére szolgálati lakást biztosítani és a rendelkezésre álló lakás tanácsai bérlakás.

Az előző feltételek fennállása esetén hasonlóan kell elbírálni a határőrőrs és FEP állományába tartozó beosztottakat is.

- a kedvezményezett szolgálati érdekből történt áthelyezése miatt vált lakásnélkülivé. Ennél az esetnél a BM-nek kell átvállalnia a lakáshasználatbavételi díj megfizetését akkor is, ha az érintett személy saját lakással az előző szolgálati helyén nem rendelkezett, hanem pl. a szülőkkel együtt lakott. Áthelyezés esetén a teljes összegű lakáshasználatbavételi díjat meg kell fizetni a bérlő helyett, még akkor is, ha régebbi lakása kisebb értékű mint a részére biztosított újabb lakás.

Áthelyezés esetén sem fizethető meg a bérlő helyett a lakáshasználatbavételi díj, ha előző lakását nem bocsátja a számadótest rendelkezésére, vagy annál valamilyen ok miatt a számadótest a bérlőkiválasztási jogát gyakorolni nem tudja.

- b) A számadótest tanácsai bérlakásnál bérlőkiválasztási jogot akkor érvényesíthet, ha valamely BM hivatásos állományába tartozó és tanácsai bérlakást bérlő lakása valamilyen okból megüresedik. Ezen túlmenően tanácsai bérlakásra — meghatározott létesítési hányad megfizetése esetén — egyszeri, vagy többszöri bérlőkiválasztási jogot is szerezhet a számadótest.

Amennyiben a tanácsai bérlakásra annak megüresedés következtében nyílik a számadótestnek bérlőkiválasztási lehetősége, úgy a bérlőre, — illetve meghatározott esetekben helyette a számadótestre — háruló lakáshasználatbavételi díj fizetését a tanács felé kell teljesíteni. Ennek megfelelően vagy a kijelölt bérlőnek, vagy a számadótestnek a megálapított térítési összeget a tanács részére kell befizetnie.

Ha tanácsai bérlakásra egyszeri, vagy többszöri bérlőkiválasztási jogot szerez a számadótest (ilyen szerezhető a lakásépítési alapból és a BM által finanszírozott, tanácsai úton megvalósuló lakásberuházásokból), a kijelölt bérlőnek a lakáshasználatbavételi díjat minden esetben a Belügyminisztériumnak kell befizetnie. Amennyiben a lakás többszöri

bérlőkiválasztási joggal került megváltásra, bérlőváltásnál a kijelölt újabb bérlő is lakáshasználatbavételi díj megfizetésére kötelezett és a befizetésnek ebben az esetben is a BM javára kell megtörténnie. A számadótest általában nem adhat a bérlőnek mentesítést a lakáshasználatbavételi díj megfizetéséről, kivéve, ha az utasítás szerint az a BM-et terheli.

- c) Ha az 1971. július 1. előtt kiutalt szolgálati vagy munkaköri lakás bérlője (állományban lévő nyugdíjas, vagy annak özvegye) meglévő lakása helyett indokoltan kevesebb lakószobás vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakás biztosítását kéri és kérelmét a parancsnok teljesíti, a bérlő igényt tarthat a két lakás között értékkülönbséget megfizetésére.

Az előírás célja, hogy belügyi dolgozó indokolatlanul ne tartson fenn nagyobb méretű, vagy magasabb komfortfokozatú lakást, illetve a bérlő anyagilag kártalanításra kerüljön a lemondásért, mert az így szerzett több lakószobás, stb. lakással nagycsaládos dolgozók jogos lakásigényét tudjuk kielégíteni.

Nem jogos a térítési igény és nem lehet az értékkülönbséget kifizetni, ha a bérlő régi építésű lakást kínál és új lakást igényel, illetve utal ki részére a parancsnok. Régi építésű lakásnak számít, amelynél a lakóépület 5 évnél korábban épült. Ebben az esetben a két lakás közti értékkülönbséget az új lakás kedvezőbb műszaki állapota ellensúlyozza.

A BM-et terhelő térítés mellett felkínált lakást csak akkor lehet elfogadni, ha bérlő festett, jó állapotban lévő lakásberendezési tárgyakkal ellátott lakást kínál fel. Természetesen jogosan igényli, hogy a részére kijelölt kisebb, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakás is hasonló jellegű legyen.

Jogosult az értékkülönbségre az a belügyi dolgozó is, aki áthelyezésből eredően kerül kisebb méretű lakásba, ha jogos lakásigényét az új szolgálati helyén biztosított lakás nem elégíti ki és a térítést igényli.

5. Az utasítás 8. és a vh. ut. 15. pontjához:

Az előírások értelmében azokkal szemben, akik a Belügyminisztériummal már munkaviszonyban nem állnak és szolgálati lakást bérelnek a következők szerint kell eljárni.

- 1972. június 30-ig rendezni kellett azok lakásbérleti jogviszonyát akiknek munkaviszonya 1971. június 30-a előtt megszűnt. A rendelkezés értelmében a nem munkaköri jellegű szolgálati lakás használóját — függetlenül attól, hogy munkaviszonya milyen címen szűnt meg — a szolgálati lakásból nem kellett kiköltöztetni. Ugyanakkor viszont a munkaköri jellegű szolgálati lakást használó leszereltet a lakásból ki kellett helyezni.

Ezt a rendelkezést úgy kell értelmezni, hogy az 1971. június 30. előtt leszerelték kihelyezésével általában azért nem kell foglalkozni, mert az ilyen jellegű szolgálati lakást használók száma nagy és többségüknél a kiköltöztetés érdekében a leszerelt által jelenleg használt szolgálati lakással azonos értékű tanácsi bérlakást kellene biztosítani, amelyre lehetőséget nem tudunk teremteni. Ez az engedmény azonban nem jelenti azt, hogy a számadótest ne foglalkozzék olyan leszerelt személyekkel, akik politikai, vagy erkölcsi hibák miatt nem méltóak arra, hogy BM dolgozók között lakjanak.

Nem fordulhat elő, hogy arra nem méltó leszerelt személy jó minőségű és jó helyen lévő, magas komfortfokozatú szolgálati lakást használjon, amelyre — az állami jogi szabályozás szerint — egyébként nem jogosult, ugyanakkor helyben más belügyi dolgozók kedvezőtlen lakáskörülmények között lakjanak. Ezekkel szemben a számadótest köteles érvényesíteni a szolgálati lakásból való kihelyezési jogát, a vonatkozó 1/1971. (II. 8.) Korm. számú rendelet előírásai alapján. Az ilyen eljárást nem tiltja a 14/1971. számú miniszterhelyettesi utasítás.

- Az utasítás előírja, hogy akiknek a Belügyminisztériummal létesített szolgálati, illetve munkaviszonyuk 1971. július 1. után került megszüntetésre és szolgálati lakást bérelnek, lakásbérleti jogviszonyukat a munkaviszony megszűnésétől számított 6 hónapon belül minden esetben rendezni kell.

A rendezés kétféle módon történhet. Egyik mód, hogy a számadótest a leszereltet a szolgálati lakásban meghagyja, de annak szolgálati jellegét törli, amelynek folytán a lakás már tanácsi bérlakásnak minősül. A másik, hogy a leszerelt személyt a jogszabályi előírásoknak megfelelően határozatilag kötelezzék a szolgálati lakásból más BM dolgozó által bérelt gyengébb minőségű tanácsi bérlakásba vagy szolgál-

lati lakásba való költözésre. Mindkét esetben intézkedni kell a térítési kötelezettség megállapítására, vagy az attóli mentesítésre, figyelemmel az utasítás előírásaira.

A munkaköri lakásokból a leszerelteket ki kell helyezni, függetlenül attól, hogy szolgálati, illetve munkaviszonyuk milyen okból szűnt meg. Ezt az elvet kell érvényesíteni olyan esetben is, ha az érintett bérlőnek nem szűnik meg a szolgálati, illetve munkaviszonya, de megváltozik a munkaköre (Pl. határőrőrs állományba tartozót áthelyezéssel a kerületi parancsnokság állományába helyeznek előadónak.) Utóbbiaknál az érintett személynek az általa elfoglalt munkaköri lakás helyett — egyetértésével — új szolgálati helyén kell cserelakást biztosítani. A jogi szabályozás szerint a bérlőt nem lehet kényszeríteni a munkaköri lakás kiürítésére akkor, ha a részére biztosított cserelakás nem ugyanazon község, város területén van, mint az általa bérelt munkaköri jellegű lakás.

A szolgálati érdekek érvényre juttatása céljából már az áthelyezés elrendelése előtt írásbeli nyilatkozatot kell kérni az érintett személytől arra, hogy az új szolgálati helyén kilátásba helyezett lakás biztosítása esetén hajlandó-e oda átköltözni. Ha önként nem vállalja, úgy kiköltöztetésére más megoldást kell a parancsnoknak keresnie.

Budapest, 1972. november hó.

NAGY MIKLÓS s. k.,
r. ezredes
osztályvezető

FÜGGELÉK

T Á J É K O Z T A T Ó

**a lakásbérletről, a lakbérekről,
továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérének
rendezéséről szóló jogszabályok egyes rendelkezéseinek
értelmezéséről**

(Kivonat)

I.

A lakásbérlettel és a lakbérrel kapcsolatos kérdések

- 1. Mely esetekben igényelheti a bérlő a lakás különösen kedvezőtlen műszaki állapota miatt a lakbér mérséklését.**

A lakás kedvezőtlen műszaki állapotára vonatkozó jogszabályi rendelkezések:

1/1971. (II. 8.) Korm. sz. rendelet 63. § (2) bek.:

„A bérlő a lakbérrel szóló külön jogszabályban megállapított mértékű bér mérséklést kérhet, ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pl. a lakás aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves stb.).

3/1971. (II. 8.) ÉVM sz. rendelet 10. §-a:

„Ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pl. a lakás aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves) e helyzet fennállásának időtartamára a bérlő a R. és e rendelet alapján megállapított lakbér mérséklését — a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló jogszabályok rendelkezései szerint — kérheti. Ilyen címen a lakbér legfeljebb 20%-kal mérsékelhető.”

Az idézett rendelkezésekben foglaltak alapján

- a) a bérlő a lakbér mérséklését akkor kérheti, ha a bérbeadó az új lakbért a 3/1971. (II. 8.) ÉVM sz. rendelet 5., illetve 6. §-a szerint — növelő vagy csökkentő tényezők figyelembevételével — megállapította és a 3/1971. (II. 8.) Korm. sz. rendelet 14. §-a szerint közölte (az új lakbérek első ízbeni közlése) vagy, ha az új lakbér 1971. VII. 1. után a bérleti jogviszony létesítése alkalmával a lakásbérleti szerződés megkötésekor megállapításra került;
- b) a lakbér mérséklése a bérlő kérelmére történik és csak azon feltételek fennállásának az időtartamáig tart, amelyek a mérséklésre alapot szolgáltatnak (a lakás aládúcolt stb.). A feltételek megváltozásával, illetőleg megszűnésével a bérlőnek a bérbeadó által eredetileg megállapított mérséklés nélküli lakbért kell megfizetni;
- c) a lakás különösen kedvezőtlen műszaki állapotát az 1/1971. (II. 8.) Korm. sz. rendelet 63. §-ának (2) bekezdése csak példálózva határozza meg. Ezek a példák kiegészíthetők főként olyan esetekkel, amelyekben a lakás műszaki állapota nem függ össze a bérbeadó magatartásával, kötelezettségeinek teljesítésével. Így különösen kedvezőtlen állapotnak tekinthető:
 - a jogszabályban példaként feltüntetett állapot: a lakás aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves, ezen kívül,
 - ha a lakás belmagassága az OÉSZ-ben meghatározott átlagos magasságot lényegesen meghaladja, annál lényegesen alacsonyabb vagy a lakás kedvezőtlen fekvésű (minden lakószobája északi, északkeleti fekvésű), s az említettek következtében a lakás fűthetősége kedvezőtlen, nem gazdaságos,
 - ha a lakás gazdaságosan fel nem újítható épületben van, az épület az 5 éves szanálási tervben szerepel és emiatt a bérbeadó csak a legszükségesebb állagvédelmi munkákat végzi el, továbbá a bérlő sem érdekelt a lakás javításában, korszerűsítésében és mindezek következtében a lakás használati értéke nincs arányban a lakásra megállapított lakbér mértékével.
- d) A mérséklés mértékének felső határán (20 %) belül a kedvezőtlen műszaki állapot fokának megfelelően különböző mértékű (5—10—15—20 %-os) mérséklés állapítható meg.

2. A lakbértérséklés, illetőleg teljes elengedés esetei.

Az 1. pontban jelzett lakbér térséklésen felüli térséklésre, illetőleg teljes elengedésre is lehetőség van.

Az 1/1971. (II. 8.) Korm. sz. rendelet 63. § (1) bekezdése a következőképp rendelkezik:

„(1) A bérlő a lakbér elengedését, illetőleg térséklését követelheti arra az időre, amíg

- a) a bérbeadó a karbantartási, felújítási, pótlási, csere-kötelezettségét felszólítás ellenére sem teljesíti, s emiatt a lakás vagy annak egy része 30 napot meghaladó ideig rendeltetésszerűen nem használható;
- b) a bérbeadó a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában más módon akadályozza vagy jelentősebb mértékben korlátozza.”

Az idézett rendelkezés szerinti térséklés esetei lehetnek: pl. részleges fűdémcsere, fűdőszoza berendezés, közművezetékek cseréje (amikor a lakás egy része még használható). A lakbér elengedésére kerülhet sor, ha a bérlő a lakás egészét vagy döntő részét rendeltetésszerűen nem használhatja.

A térséklés mértékét a rendeltetésszerű használhatóság mértéke, aránya (pl. alapterület, komforttényező stb.) alapján kell megállapítani.

Vita esetén a 63. § (3) bekezdése szerint kell eljárni (bíróság).

3. Gáz- vagy elektromos főzőkészülék beszereléséért igényelhet-e a bérlő bérbeszámítást?

Az 1/1971. (II. 8.) Korm. számú rendelet 60. §-a (2) bekezdésének d) pontja a következőképp rendelkezik:

„(2) A bérlő teljes költségét beszámíthatja a lakbérbe ha

- d) állami lakásban egyedi gáz- vagy elektromos fűtő-, illetőleg melegvízszolgáltató berendezést szereltetett fel.”

Ha állami lakásban a bérlő egyedi gáz- vagy elektromos fűtő-illetőleg melegvízszolgáltató berendezés felszerelésével egyidejűleg a főzőkészüléket is korszerűbb gáz- vagy elektromos főzőkészülékre cserélte ki, e munkákra is megilleti a bérbe-számitási jog. (pl. a gázprogram keretében végzett korszerűsítések) Az önállóan — a fűtő-, melegvízszolgáltató berendezéstől függetlenül — felszerelt főzőkészülék cseréjére a rendelet 55. §-ában foglalt rendelkezések az irányadók. (A költség 50—50%-a a bérbeadót, illetőleg a bérlőt terheli).

4. Hogyan kell megállapítani lakásberendezés cseréjénél és felújításánál a költségeket (a bérbeadót, illetőleg a bérlőt terhelő 50—50 %-os költséghozzájárulás)?

A lakásbérleti jogszabályok a következőket mondják ki:

Az 1/1971. (II. 8.) ÉVM számú rendelet 59. § (1) bekezdés: „A lakásberendezés felújításával, illetőleg cseréjével kapcsolatos költségek meghatározásánál — ha a jogszabály vagy a felek megállapodása másként nem rendelkezik — a ténylegesen felmerült, műszakilag szükséges költségeket kell figyelembe venni.”

A lakásbérletről szóló jogszabályok rendelkezései alapján a lakásberendezés felújításánál, cseréjénél a ténylegesen felmerült, műszakilag szükséges költségeket kell figyelembe venni, illetőleg a bérbeadó és a bérlő között felosztani.

A költségek közül:

- a) tényleges költség az, amelyet az érdekelt számlával igazol,
- b) műszakilag szükséges költség az, amely kizárólagosan és közvetlenül a lakásberendezés felújításával, cseréjével függ össze (pl. a lakásberendezés le-, felszerelése, bontási-, helyreállítási munka, lakásberendezés értéke), függetlenül attól, hogy a munkát a bérbeadó vagy maga a bérlő végzi el. A műszakilag szükséges költségeket felméréssel kell megállapítani (elő- illetőleg utókalkuláció, műszaki becslés).

A tényleges költségek közül azonban csak a műszakilag szükséges költségek ismerhetők el.

Lakásberendezés cseréje esetében az adott időszakban általánosan alkalmazott technikai szintű és minőségű lakásberendezés

költségét (átlagos költség) kell megosztani a felek között. Ha a bérlő az említettektől eltérő lakásberendezést (luxus jellegű lakásberendezés) kíván felszereltetni, az átlagos költséget meghaladó többletköltség a bérlőt terheli.

Ha a bérlő a lakásberendezés cseréjét, vagy felújítását maga végzi el, illetőleg nem tudja igazolni, hogy a munkát állami-, szövetkezeti építőipari szervezet, vagy kisiparos végezte el, a tényleges munka (munkabér) költségeként a műszakilag szükséges időráfordításnak megfelelő — a tanácsi házkezelési szervnél érvényes — átlagbér (szak-, betanított, segédmunka) számítható fel.

II.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérének megállapításával és bérletével kapcsolatos kérdések

A nem lakás céljára szolgáló lakások bérét a 8/1971. (II. 10.) Korm. sz. rendelet (R.) és a 8/1971. (II. 10.) ÉVM sz. rendelet (Vhr.) szabályozza.

5. A helyiségekhez tartozó területekért milyen bér számítható fel.

A R. 6. §-a a következőképp rendelkezik:

„A területek bérére

- a) az 1971. július hó 1. napján fennálló bérleti jogviszonyok esetében a bérleti szerződés,
- b) az 1971. július hó 1. napja után létesített bérleti jogviszonyok esetében pedig a bérbeadó és a bérlő szabad megállapodása az irányadó.”

Ha a felek a bérleti szerződésben a helyiségekhez tartozó területek használatáért kifejezetten területbérben is megállapodtak (pl. a bérleti szerződésben a helyiségbér mellett a terület után járó bért is feltüntették) az 1971. VII. 1. napján fennálló bérleti jogviszonyok esetében a területhasználat után

megállapított bért a felek csak megállapodással módosíthatják.

Ha a felek a bérleti szerződésben külön területbérben nem állapodtak meg, a bérleti jogviszony fennállása alatt — a felek ellenkező megállapodásának hiányában — a terület használatáért külön bér nem állapítható meg.

6. A személygépkocsi-, vagy egyéb járműtároló helyiség (garázs, zárható helyiség) használatáért milyen bért kell fizetni.

A helyiségbér megállapítása szempontjából személygépkocsi-, vagy egyéb jármű tárolására szolgáló helyiségnek (a továbbiakban együttesen: garázs) tekintendő: az ilyen célra létesített, vagy kialakított, illetőleg használt helyiség, továbbá ilyen célra alkalmas egyéb létesítmény (előregyártott beton, alumínium garázs stb.).

A garázs bérének megállapításánál a módosító (növelő, csökkentő) tényezőket — ezek fennállása esetén — figyelembe kell venni és a bér mértékét a Vhr. 6—8. §-ában foglaltak szerint a garázs használati értékéhez viszonyítva kell kialakítani. (pl. kedvezőtlen, különösen kedvezőtlen műszaki állapot).

A tanácsi házkezelési szerv az olyan helyiség használata után követelhet garázsbért, amelyek a Magyar Állam tulajdonában vannak.

Ha a garázst a használó saját költségén bérbeszámítás nélkül alakította ki és a tulajdonjog a használóval való megállapodás alapján nem nyert rendezést, azt kezdeményezni kell.

Ennek során,

- ha a bérlő által épített garázs az építési szabályoknak megfelelően van kiképezve, és a bérlő a tulajdonjog rendezése során a bérbeszámítási jog ellenében a garázst a Magyar Állam tulajdonába adja át, akkor a beszámításra és a bérből visszatartható összeg mértékére a 15/1970. (VI. 7.) ÉVM sz. rendelet 6. §-ának (3) bekezdésében foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni (a beszámítás mértéke a költségek 75 %-a, a visszatartható összeg pedig a havi bér 75 %-a).
- ha a bérlő a garázst nem kívánja a Magyar Állam tulajdonába bérbeszámítási jog ellenében átadni, vagy a garázs-

ként használt helyiség nem felel meg az építésügyi előírásoknak, az építményt a 6/1970. (IV. 8.) ÉVM—MÉM—PM sz. együttes rendelet 38. §-ának (5) bekezdésében foglaltakat kell a bérmegállapításnál irányadónak tekinteni. Ebben az esetben az építmény által elfoglalt, továbbá a használatához szükséges földrészlet után a használónak területbért (területhasználati díjat) kell fizetni.

- 7. Milyen esetben kell a gazdasági épületek használatáért külön bért megállapítani, ha e helyiség használója e helyiségeket a R. hatálybalépése előtt a lakásbérleti jogviszony keretében használta.**

A gazdasági épületeknél (istálló, zárható fedett szín, csűr stb.) a R., illetőleg a Vhr. rendelkezései szerint kell bér fizetni, még abban az esetben is, ha a R., illetőleg a Vhr. hatálybalépése előtt hasznosításuk nem önálló — a lakásbérlettől független — bérleti jogviszony keretében történt.

Nem állapítható meg a R. és a Vhr. alapján bér olyan gazdasági épületért, amelynek használata, önálló gazdasági rendeltetési célt nem valósít meg (pl. fáskamraként használt csűr) illetőleg a helyben kialakított szokások szerint használata általában nem képezi önálló, lakástól független bérleti jogviszony tárgyát (pl. disznóól).

- 8. Milyen esetekben csökkenthető a pincében, alagsorban lévő helyiségek bérének mértéke.**

A Vhr. 8. §-ának (1) bekezdése a következőképp rendelkezik:

„(1) a bér mértékét csökkenteni kell, ha a helyiségek . . .

c) pincében, alagsorban vannak és emiatt a rendeltetés-szerű használhatóságuk korlátozott.”

A Vhr. 8. §-a (1) bekezdésének c) pontja szerint a bér mértéke abban az esetben csökkenthető, ha a bérleményhez tartozó összes helyiség (a fő rendeltetési cél folytatásához szükséges helyiségek és kiegészítő helyiségek) a pincében, alagsorban van és az elhelyezés miatt a rendeltetés-szerű használhatóság korlátozott.

Ha a bérlemény (helyiségek) ugyan a pincében, vagy alagsorban van, de ez az elhelyezés a rendeltetésszerű használhatóságot nem korlátozza, vagy éppen a pincében, alagsorban történt kiképzés a helyiség sajátos üzemeltetési jellegét adja (pl. pincében, alagsorban lévő vendéglátóipari egység, borkimérés) a bér mértékének csökkentésére vonatkozó rendelkezések nem alkalmazhatók.

Nem csökkenthető a pincében vagy alagsorban lévő elhelyezés miatt [Vhr. 8. § (1) bekezdés c) pont] a bér mértéke abban az esetben sem, ha a pincében, alagsorban lévő helyiség kiegészítő helyiség (terület) és a bérbeadó emiatt a Vhr. 5. §-ának (2) bekezdésében foglaltak szerint e helyiségekre a fő rendeltetési cél folytatásához szükséges helyiségektől eltérően az „E” bérleménycsoportra vonatkozó bérmértéket állapított meg (13/1971. ÉVM számú közlemény I/4. pontja).

9. Milyen esetekben nem kell módosítani a korábbi bért és hogyan kell megállapítani a közös beruházással létesített helyiségek bérét?

A bér módosításával, illetőleg a korábbi bér változatlanul hagyásával kapcsolatban az R. és a Vhr. a következő rendelkezéseket tartalmazza:

8/1971. (II. 10.) Korm. számú rendelet 7. § (2) bekezdés: „ha a bérlő a helyiségeket — saját költségén bérbeszámítási igény nélkül — átalakítja (bővíti), e címen a bér a bérleti jogviszony fennállása alatt nem módosítható.”

A 8/1971. (II. 10.) ÉVM sz. rendelet 12. §-a „A R. 7. §-ának (2) bekezdésében foglalt rendelkezések abban az esetben is alkalmazhatók, ha a bérlő a R. és e rendelet hatálybalépése előtt a helyiségeket saját költségén, bérbeszámítási igény nélkül átalakította (bővítette) és a bérbeadóval korábban úgy állapodott meg, hogy a bér a bérleti jogviszony fennállása alatt változatlan marad.”

Ha a bérlő a bérbeadóval való megállapodás alapján 1971. VII. 1. napja után a helyiséget saját költségén bérbeszámítási igény nélkül átalakítja (bővíti) az átalakítás (bővítés) címén a bér, a bérleti jogviszony fennállása alatt nem módosítható.

Ha az átalakítás (bővítés) 1971. VII. 1. napja előtt történt, a korábbi bér abban az esetben nem változik, ha a bérbeadó és

a bérlő kifejezetten abban állapodtak meg, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a bért nem fogják módosítani és a bérlő a bérbeszámításra igényt nem tart.

Ha az említett megállapodás a bérbeadó és bérlő között nem jött létre, továbbá a bérlő bérbeszámítási igénye nem évült el a bérlő a beszámítást a lakásbérleti jogszabályok beszámításra vonatkozó rendelkezései szerint érvényesítheti. [1/1971. (II. 8.) Korm. sz. rendelet 60. §.]

Közös beruházás esetében a 9/1969. (II. 9.) Korm. sz. rendelet 4. §-ának (4) bekezdésében, illetőleg a 6/1970. (IV. 8.) ÉVM—MÉM—PM sz. együttes rendelet 16. §-ában említettek szerint kell rendezni az ingatlan kezelői jogát. Ha az állami szervek közös beruházásával létesített ingatlan nem tekinthető több állami szerv által közösen használt ingatlannak (a bér fizetése helyett a közös beruházásban résztvevő feleket a 6/1970. (IV. 8.) ÉVM—MÉM—PM sz. együttes rendelet 24. §-a szerint fenntartási költséghányad terheli) a közös beruházásban résztvevő — kezelőnek nem minősülő — szerv bérlő, és a helyiség használatáért bért kell fizetnie. Jogosult azonban a közös beruházásra fordított, felmerült és igazolt költségei 75 %-ának megtérítésére. A bérlő ebben az esetben a havonta esedékes bér 75 %-át tarthatja beszámítás címén vissza.