

MŰTEREMLAKÁSOK

Jogszabályi háttér

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

(Figyelem! Ez kivonat: csak kifejezetten a műteremlakásokra vonatkozó rendelkezések)

3.§

(3) Ha az önkormányzati lakás, továbbá a műteremlakás bérlőjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás, illetőleg e törvény hatálybalépésekor jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa megjelölt személlyel kell szerződést kötni. A bérlőkijelölésre, valamint ilyen megállapodás esetén a bérlő kiválasztására jogosult döntése alapján a szerződés határozatlan vagy határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig köthető. A bérlőkijelölésre jogosult a szerződés tartalmára vonatkozóan - ha erre törvény vagy megállapodás felhatalmazza - egyéb feltételeket is előírhat.

(6) A (3) bekezdésben említett műteremlakás esetén a kultúráért felelős miniszter a bérlőkijelölési jog gyakorlását költségvetési szervre vagy alkotóművészeti hivatásgyakorlást szolgáló gazdasági társaságra átruházhatja.

55. §

(1) Bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakást (ideértve a műteremlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ez a rendelkezés alkalmazandó arra a helyiségre is, amelynek bérlőjét a helyiséggel rendelkező szerv jogosult kijelölni.

(3) A kultúráért felelős miniszter a műteremlakásra vonatkozó bérlőkijelölési jog gyakorlásának feltételeit - e törvény keretei között - rendeletben határozza meg.

65. §

Önkormányzati lakásra - megállapodás alapján fennálló, illetőleg e törvény hatálybalépésekor jogszabályban biztosított - ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási jog jogosultját a bérlő kiválasztásának joga változatlanul megilleti. 91/A.§. 14. Műteremlakás: az e törvény 87. §-ának (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján kiadott miniszteri rendeletben meghatározott lakás.

91/A.§.

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

Miniszteri rendelet

15/1995. (XII. 29.) MKM rendelet a műteremlakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló - többször módosított - 1993. évi LXXVIII. törvény 87. §-ának (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbiakat rendelem el:

1. §^[1]

A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzati tulajdonban lévő, a kultúráért felelős miniszter (a továbbiakban: miniszter) bérlőkijelölési jogával érintett és műteremlakásként vagy szükségműteremlakásként juttatott lakásokra (a továbbiakban: műteremlakás).

2. §

E rendelet alkalmazásában

- a. *műterem*: a lakáshoz kapcsolódó olyan helyiség, amelynek általában
 - o alapterülete a 20 négyzetmétert meghaladja,
 - o belmagassága legalább 3 méter,
 - o ablaka északkeleti, északi vagy északnyugati tájolású, és ablakfelülete legalább 5 négyzetméter;
- b. *műteremlakás*: az a lakás, amelyben műterem található, továbbá az, amely műteremmel nem rendelkezik, de bérlője részére műteremlakásként került bérbeadásra;
- c. *szükség-műteremlakás*: az a lakás, amelyben műterem található, és egyebekben a komfort nélküli lakás feltételeinek megfelel.

3. §^[2]

(1) Műteremlakás bérlőjének képzőművész, iparművész, fotóművész, illetve ipari tervezőművész (a továbbiakban együtt: alkotóművész) jelölhető ki.

(2) A műteremlakás bérlőjét az OMSZI Intézményfenntartó Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Társaság) jelöli ki nyilvános pályázat alapján. A Társaság a nyilvános pályázatot a tulajdonos helyi önkormányzatnak (a továbbiakban: önkormányzat) a lakások bérletére vonatkozó rendelete, illetőleg véleménye figyelembevételével - a Társaság mellett működő Alkotóművészeti Műteremlakás Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) jóváhagyását követően - írja ki.

(3) A Bizottság hat állandó és egy nem állandó tagból álló javaslattevő testület. Az állandó tagok személyét a Társaság javaslatára a miniszter hagyja jóvá. A Társaság legalább kettő állandó tagot a képzőművészet, az iparművészet, valamint a fotóművészet területéről az alkotóművészeti szakmai szervezetek, egy állandó tagot a Magyar Művészeti Akadémia javaslatának figyelembevételével jelöl. A Bizottság nem állandó tagja az önkormányzat által jelölt személy.

(4) A pályázati eljárás menetét, valamint a Bizottság működési rendjét a Társaság által az e rendeletben foglaltakra figyelemmel elkészített és a miniszter által jóváhagyott szabályzat állapítja meg.

(5) A műteremlakás bérlőjének kijelölésére irányuló nyilvános pályázati kiírás tartalmazza különösen:

- a. a műteremlakás címét, térmértékét, komfortfokozatát, tájolását,
- b. a műteremlakásra pályázatot benyújtani jogosultak körét,
- c. a bérleti szerződés időtartamát,
- d. a bérbeadás feltételeit,
- e. a műteremlakás lakbérének mértékét,
- f. a műteremlakás megtekintésének lehetőségét, időpontját,
- g. a pályázat benyújtásának határidejét, a benyújtás formai követelményeit,
- h. a pályázat benyújtásának feltételeit, valamint
- i. a szakmai bírálat szempontjait.

(6) A pályázat eredményességéről és a nyertes pályázó személyéről a Bizottság javaslata alapján a Társaság dönt.

(7) A Társaság a műteremlakás bérlőjeként történő kijelölést tartalmazó döntésről értesíti a nyertes pályázót, valamint az önkormányzatot.

4. §

(1) A műteremlakás bérlőjét határozatlan vagy határozott időre, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig lehet kijelölni.

(2)^[3] Bérlőtársként a házastárs, a gyermek (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermek), a szülő (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülő), valamint az élettárs jelölhető ki, amennyiben azt az alkotóművész kéri. A Bizottság javaslatát erre nézve figyelembe kell venni.

5. §

(1)^[4] A bérlő a műteremlakásba a Társaság hozzájárulása nélkül is befogadhatja a házastársát, a gyermekét (örökbe fogadott, mostoha- és nevelt gyermekét), a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, a szülőjét (örökbe fogadó, mostoha- és nevelőszülőjét), valamint az élettársát és élettársa kiskorú gyermekét.

(2) Az (1) bekezdés alapján befogadott személy a lakásbérleti szerződés megszűnése esetén a műteremlakás bérleti jogának folytatására nem jogosult, és elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

(3)^[5] Amennyiben a bérlő, továbbá az (1) bekezdés alapján befogadott személy a lakásbérleti szerződés megszűnése után a műteremlakást nem hagyja el, - mint jogcím nélküli lakáshasználó - a lakásbérleti szerződés megszűnésétől számított két hónap eltelte után egy

évig a lakásra megállapított lakbér összegének háromszorosát, egy év eltelte után ötszörösét kitevő lakáshasználati díjat köteles megfizetni.

6. §

(1)^[6] A bérlő a műteremlakásba - az 5. § (1) bekezdésében felsoroltakon túl - más személyt csak a Társaság előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2)^[7] Az (1) bekezdés alapján befogadott személy csak a bérlő lakásbérleti szerződésének fennállásáig jogosult a lakásban lakni, a lakásbérleti szerződés megszűnése esetén a továbbiakban jogcím nélküli lakáshasználónak minősül és elhelyezéséről maga köteles gondoskodni. Az e személyt terhelő lakáshasználati díjra vonatkozóan az 5. § (3) bekezdésében foglalt szabályok az irányadók.

7. §^[8]

(1) A Társaság előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül befogadott személy - az 5. § (1) bekezdés kivételével - a bérlő lakásbérleti szerződésének megszűnése esetén a továbbiakban jogcím nélküli lakáshasználónak minősül és elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti személy a bérlő lakásbérleti szerződésének megszűnésétől számított két hónap eltelte után a lakásra megállapított lakbér összegének ötszörösét kitevő lakáshasználati díjat köteles megfizetni.

8. §^[9]

A műteremlakás bérlője a lakásbérleti jog folytatása ellenében tartási szerződést alkotóművésszel a Társaság előzetes írásbeli hozzájárulásával köthet. A Társaság az előzetes hozzájárulását a Bizottság javaslata alapján adja ki.

9. §^[10]

A bérlő a műteremlakás bérleti jogát alkotóművész javára cserélheti el a bérbeadó, továbbá - a Bizottság javaslata alapján - a Társaság előzetes írásbeli hozzájárulásával.

10. §

A műteremlakás vagy annak egy része albérletbe nem adható.

11. §^[11]

(1) A műteremlakást elidegeníteni a Társaság előzetes írásbeli hozzájárulásával csak kivételes és indokolt esetben lehet, így különösen akkor, ha a műteremlakásban az alkotóművész igazoltan saját költségén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet szerinti átalakítást, bővítést, vagy korszerűsítést végzett. A Társaság az előzetes hozzájárulását a Bizottság javaslata alapján adja ki.

(2) Az alkotóművész a saját költségén végzett (1) bekezdés szerinti átalakítást, bővítést vagy korszerűsítést a nevére kiállított, a műteremlakás azonosítására alkalmas számlával, valamint az önkormányzat által kiadott tulajdonosi vagy bérbeadói hozzájárulással igazolja.

12. §

(1)^[12] Az 5. § (3) és a 6. § (2) bekezdésében, továbbá a 7. §-ban rögzített lakáshasználati díjak lakbért meghaladó részét, valamint a 11. § alapján a Társaság hozzájárulásával elidegenített önkormányzati tulajdont képező lakások vételárának 70%-át [1991. évi XXXIII. tv. 43. § (1) bek.] a Társaság elkülönítve kezeli.

(2)^[13] A Társaság az (1) bekezdésben meghatározott bevételeket - a Bizottság véleményének előzetes kikérésével - kizárólag új műteremlakások és műtermek építésére, továbbá műteremlakások, illetve egyéb, alkotóművészeket szolgáló ingatlanok felújítására használhatja fel.

13. §^[14]

A Társaság az önkormányzattal megállapodásban rögzítheti különösen:

- a. a műteremlakások bérletére irányuló pályázatok előkészítésére vonatkozó együttműködés módját,
- b. a műteremlakásban lakó személyek lakáshasználatot érintő jogcímének változását követő eljárás folyamatát,
- c. a lakáshasználati díj lakbért meghaladó összegének a Társaság javára történő megfizetésének rendjét,
- d. az elidegenítésből származó bevételek elszámolására vonatkozó szabályokat,
- e. a műteremlakások fenntartásával, a műteremlakásokat érintő beruházás költségmegosztásával, továbbá a járulékos közüzemi terhek viselésével kapcsolatos kérdéseket,
- f. a jogcím nélküli lakáshasználók kihelyezésével, a kihelyezés költségeinek megosztásával összefüggő szabályokat,
- g. az önkormányzat vagy vagyonkezelő szerve által a műteremlakásra kötött bérleti szerződés tartalmát,
- h. a Bizottság önkormányzat által delegált tagjának személyére, jelölésére, visszahívására, továbbá személyes közreműködéssel járó feladataira vonatkozó rendelkezéseket,
- i. a Társaság gazdálkodását támogató információk, nyilvántartások, műteremlakásokat érintő stratégiai tervek átadásának, megosztásának módját,
- j. a rendszeres együttműködésért, kapcsolattartásért felelős személyek megnevezését.

14. §

Ha e rendelet hatálybalépése után a szükség-műteremlakásra fennálló szerződés megszűnik, abba határozatlan időre bérlőt kijelölni nem lehet.

15. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 6. napon lép hatályba; azonban a műteremlakások elidegenítésére vonatkozó rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

-
- ^[1] Módosította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 9. § a).
- ^[2] Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 1. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.
- ^[3] Módosította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 9. § c).
- ^[4] Módosította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 9. § b).
- ^[5] Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 2. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.
- ^[6] Módosította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 9. § b).
- ^[7] Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 3. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.
- ^[8] Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 4. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.
- ^[9] Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 5. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.
- ^[10] Módosította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 9. § b)-c).
- ^[11] Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 6. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.
- ^[12] Módosította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 9. § b).
- ^[13] Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 7. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.
- ^[14] Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 8. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.