**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]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftn1%22%20%5Co%20%22)

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

**2. §**

E rendelet alkalmazásában

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

**3. §**[[2]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftn2%22%20%5Co%20%22)

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

**(2) A műteremlakás bérlőjét a Magyar Alkotóművészeti 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:

1. a műteremlakás címét, térmértékét, komfortfokozatát, tájolását,
2. a műteremlakásra pályázatot benyújtani jogosultak körét,
3. a bérleti szerződés időtartamát,
4. a bérbeadás feltételeit,
5. a műteremlakás lakbérének mértékét,
6. a műteremlakás megtekintésének lehetőségét, időpontját,
7. a pályázat benyújtásának határidejét, a benyújtás formai követelményeit,
8. a pályázat benyújtásának feltételeit, valamint
9. 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]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftn3%22%20%5Co%20%22) 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]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftn4%22%20%5Co%20%22) 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]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftn5%22%20%5Co%20%22) 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]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftn6%22%20%5Co%20%22) A bérlő a műteremlakásba - az 5. § (1) bekezdésében felsoroltakon túl - más személyt csak a Társaság előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(2)[[7]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftn7%22%20%5Co%20%22) 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]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftn8%22%20%5Co%20%22)

(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]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftn9%22%20%5Co%20%22)

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]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftn10%22%20%5Co%20%22)

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]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftn11%22%20%5Co%20%22)

(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]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftn12%22%20%5Co%20%22) 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]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftn13%22%20%5Co%20%22) 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]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftn14%22%20%5Co%20%22)

A Társaság az önkormányzattal megállapodásban rögzítheti különösen:

1. a műteremlakások bérletére irányuló pályázatok előkészítésére vonatkozó együttműködés módját,
2. a műteremlakásban lakó személyek lakáshasználatot érintő jogcímének változását követő eljárás folyamatát,
3. a lakáshasználati díj lakbért meghaladó összegének a Társaság javára történő megfizetésének rendjét,
4. az elidegenítésből származó bevételek elszámolására vonatkozó szabályokat,
5. a műteremlakások fenntartásával, a műteremlakásokat érintő beruházás költségmegosztásával, továbbá a járulékos közüzemi terhek viselésével kapcsolatos kérdéseket,
6. a jogcím nélküli lakáshasználók kihelyezésével, a kihelyezés költségeinek megosztásával összefüggő szabályokat,
7. az önkormányzat vagy vagyonkezelő szerve által a műteremlakásra kötött bérleti szerződés tartalmát,
8. a Bizottság önkormányzat által delegált tagjának személyére, jelölésére, visszahívására, továbbá személyes közreműködéssel járó feladataira vonatkozó rendelkezéseket,
9. a Társaság gazdálkodását támogató információk, nyilvántartások, műteremlakásokat érintő stratégiai tervek átadásának, megosztásának módját,
10. 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]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftnref1%22%20%5Co%20%22) Módosította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 9. § a).

[[2]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftnref2%22%20%5Co%20%22) Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 1. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.

[[3]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftnref3%22%20%5Co%20%22) Módosította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 9. § c).

[[4]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftnref4%22%20%5Co%20%22) Módosította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 9. § b).

[[5]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftnref5%22%20%5Co%20%22) Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 2. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.

[[6]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftnref6%22%20%5Co%20%22) Módosította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 9. § b).

[[7]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftnref7%22%20%5Co%20%22) Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 3. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.

[[8]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftnref8%22%20%5Co%20%22) Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 4. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.

[[9]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftnref9%22%20%5Co%20%22) Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 5. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.

[[10]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftnref10%22%20%5Co%20%22) Módosította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 9. § b)-c).

[[11]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftnref11%22%20%5Co%20%22) Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 6. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.

[[12]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftnref12%22%20%5Co%20%22) Módosította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 9. § b).

[[13]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftnref13%22%20%5Co%20%22) Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 7. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.

[[14]](http://www.alkotomuveszet.hu/index.php/muteremlakasok/miniszteri-rendelet%22%20%5Cl%20%22_ftnref14%22%20%5Co%20%22) Megállapította: 43/2012. (XI. 29.) EMMI rendelet 8. §. Hatályos: 2012. XII. 7-től.