

Juhász György
ügyvéd

Lakbérleti szabályzat.

Érvényes Debreczen szabad királyi város
területére.

Általános szabályok.

1. §.

Debreczen sz. kir. város területén a lak- és egyéb helyiségekre vonatkozó bérleti ügyekre nézve, ha a felek a bérleti viszonyt szerződésben másként nem rendezték, ezen helyi szabályban foglalt határozatok tekintetnek irányadókul.

2. §.

A bérleti év negyedei: május 1-én, mint az általános bérlet kezdetén, továbbá augusztus 1-én, november 1-én és február 1-én kezdődnek.

Nyári időnyre felvett lakhelyiségekre nézve a bérleti időtartam május 1-én kezdődik és október utolsó napján végződik.

A tisztán árúk berakása céljából felvett helyiségek (árúraktárak) bérletének tartama, — ha külön megállá-

podás létre nem jött, — tekintet nélkül a bérösszegre s a kibérlés időpontjára, mindég a kibérlés napjától számított három hónapra terjed.

3. §.

A bér rendszerint Debreczenben és mindenkor előre fizetendő és pedig negyedévenként, még az oly helyiségek után is, melyekre nézve a felmondási idő egy negyedévnél hosszabbra szabott.

Havi bérleteknél a bérösszeg havonként előre fizetendő.

Nyári idényre felvett lakhelyiségek után az egész idényre járó bér május 1-től, később felfogadott lakások után pedig a felfogadás napjától számított 3 nap alatt előre fizetendő.

4. §.

A bérfizetés minden negyedév, havi bérleteknél pedig a hó 1-ső napjának esti 6 órájáig teljesítendő.

Beköltözés esetében a házbér minden esetre a beköltözés megkezdése előtt fizetendő le.

5. §.

A bérleti szerződés, akár szóval akár írásban kötött, — foglalo nélkül is érvényes; de ha a felek részéről foglalo köttetett ki, a szerződés csak a foglalo teljes lefizetésével tekintetik megkötöttnek.

A midőn foglalo köttetett ki a nélkül, hogy mennyisége meghatározott volna, ez esetben az egész évi bérösszeg 5%-ka, havi bérleteknél pedig a havi bérösszeg 20%-ka fizetendő foglalóképen.

6. §.

Mellék járulékok, például világítási, szemét kihordási, csatorna és emésztőgödör tisztítási díjak stb. a bérlőtől csak az esetre követelhetők, ha azok fizetése, illetőleg teljesítése kikötött.

7. §.

A felmondási idő rendszerint negyedéves, kivéve a havi bérlőket, melyeknél a felmondás a lejárat előtt 14 nap előtt eszközözendő.

Félévi a felmondási idő a következő bérlőknél:

1. A belvárosban 500 ft.

A külvárosokban 120 ft, és ezt meghaladó minden lakásnál.

2. 400 ft és ezt meghaladó:

a) boltoknál,

b) ügynökségi és kereskedelmi irodáknál,

c) raktáraknál és raktárul szolgáló térségnél és pinczénél.

3. Bérösszegre való tekintet nélkül:

d) szállodáknál,

e) kávéházaknál,

f) vendéglőknel,

g) sütőműhelyeknél,

h) gyáraknál

és ezen helyiségekhez tartozó s ezekkel együttesen kibérelt lakások, raktárak, istállók, padlás, pincze s egyéb ház részeknél.

Egy évi a felmondási idő bérösszegre való tekintet nélkül: nyilvános és magán tanintézetek, hatósági és ha-

tóságilag engedélyezett magán jótékony intézetek, gyógyszerárak s ezekhez tartozó, vagy ezekkel együttesen kibérelt helyiségekre nézve.

4. Oly lakásokra vagy épületrészekre, melyekkel együttesen nem csupán élvezetre szánt kert, avagy gazdasági célra használt földterület is lön kibérelve, nem különben gazdasági épületek bérletének felmondására, nem a jelen laktérleti szabályok határozatai, hanem a haszonbérlet általános elvei alkalmazandók.

A szabályszerű felmondási idő eltelte előtt a bér-emelés hatályba nem lép.

A negyedéves felmondás alá eső bérleteknél a novemberi negyedkor, a féléves felmondás alá eső bérleteknél az augusztusi negyedkor és az egyéves felmondás alá eső bérleteknél a februáriusi negyedkor, vagyis mind három esetben február elsején kezdődő hatálylyal bérbeadó a bért fel nem emelheti.

8. §.

A felmondás mind a bérbeadó, mind a bérlő részéről az évnegyed első 1—14 napjának déli 12 órájáig akként intézendő, hogy a költözködés ideje csak a május, augusztus és november havi évnegyed kezdetére essék. — A költözködés tehát, a 9. §-ban foglalt eset kivételével, a februári negyed kezdetére nem eshetik.

9. §.

Ha azonban a laktér nem fizettetett le, a háztulajdonosnak a laktér teljes lefizetéséig joga van ezen határidőn túl is felmondani, sőt ha a laktér a folyó

negyedév utolsó napjáig sem fizettetett le, akkor a bérlet a negyedév végével még azon helyiségre nézve is, melyek iránt negyedévnél hosszabb felmondás van kikötve, vagy melyek hosszabb időre szerződés mellett adattak ki, s e szerződésben ellenkező kikötés nem foglaltatik, felmondás nélkül lejárnak tekintetik és bérlő a bérbeadó kívánságára azonnal kiköltözni tartozik.

A bér nem fizetés okából történt felmondásnál a költözködés a februári negyed kezdetére is eshetik.

Az első évnegyedi bérösszeg teljes lefizetése előtt bérbeadó a költözést türni nem tartozik és a mennyiben a bérösszeg a be nem költözött fél által az évnegyed kezdetétől, illetőleg a szerződésileg kikötött költözködési időtől számított 3 nap alatt sem fizettetnék le, bérbeadónak joga van a bérleti viszonyt a foglaló megtartása mellett megszüntetnek tekinteni, vagy pedig a felmondási időtartamra a helyiséget bérlő kárára és veszélyére másnak bérbeadni, s a bérkülönbözetet, vagyha a bérbeadás nem sikerül, a szabályszerű felmondási időre járó bért, a foglaló betudásával követelni.

10. §.

A bérlő mindjárt a bérlemény felvételekor kijelenteni tartozik, hogy mi célra kívánja azt használni.

A bérlemény csak a bérlet megkötésekor megállapított módon használható.

A mennyiben a bérlemény mi célra leendő használatára a kibérlés alkalmával meg nem állapított, ez esetben bérbeadó nem köteles oly használatot türni, mely a bérlemény természetével és rendeltetésével vagy a bérlőnek a bérbeadó előtt tudvalevő foglalkozásával el-

lenkezik, továbbá a mely a bérlemény sérelmével vagy veszélyeztetésével vagy a szomszéd lakók nyugalmanak szokatlan háborításával jár.

11. §.

Ha a bérlő a bérleménynek szerződés vagy szabály ellenes használatától el nem állana: ez esetben azonnal jogosult bérbeadó minden felmondás és a már előre teljesített bérfizetés visszakövetelhetése nélkül a bérleménynek a 23. §-ban meghatározott költözési idő alatt leendő kiürítését követelni; a fentebbiek szerint visszatartott bérösszeg azon része azonban, melyet a bérbeadó a netaláni újabb bérlőtől kárpótlás képen nyerhet, az elköltözött volt bérlőnek visszafizetendő.

12. §.

Ha a bérlő a kibérelt helyiségben, vagy annak egy részében a személy vagy vagyon biztonságot veszélyeztető foglalkozást rendőri tilalom daczára folytat, akkor kiköltöztetését a bérbeadó előzetes értesítése mellett a rendőrség hivatalból eszközli.

13. §.

Szabadszemélyek (kéjnök) beköltözését, a mennyiben a bérbeadó előtt ily minőségük a bérlet megkötésekor tudva nem volt, a bérbeadó eltilthatja, vagyha már beköltöztek volna, azok azonnali kiköltöztetését rendőri úton szorgalmazhatja.

Ezen, valamint az előző §. eseteiben is bérlő a bérfizetés tekintetében bérbeadó irányában felelősségben marad.

Ezen, valamint az előző §. eseteiben a bérbeadó és bérlő közt a bérleti viszonyból felmerülhető magán jogi kérdések (bérfizetés, albérbeadás törvényes zálogjog stb.) érintetlenül maradnak esetleges elbírálásuk az illetékes bíróságokat illeti.

14. §.

Egyik lakó sem tartozik azt türni, hogy azon házban, melynek egyrészét bérben bírja, akár bérlő, akár albérlői minőségben szabad-személy lakjék vagy tartózkodjék. — A mennyiben bérbeadó ezek eltávolítását a lakó felszóllításától számitott 3 nap alatt a rendőrségnél kérelmezni elmulasztja, vagy eltávolításuk a bérbeadó és kéjnök közti bérleti viszony magán jogi természeténél fogva nem lehetséges, joga van a lakónak a bérletet bérbeadó kárára és veszélyére megszüntnek tekinteni, kivéve ha ezen jogáról a bérbe vételkor lemondott.

15. §.

A fentebbi §§-ok azon intézkedései, melyek bérlőt a bérlemény szabadhasználatában korlátozzák, a bérbeadót is kötelezik.

16. §.

Bérlő tartozik a felmondott helyiség megtekintését délelőtt 10 órától 12-ig és délután 3 órától 5-ig megengedni, s ha maga honn nem tartózkodnék, ez iránt kellőleg intézkedni.

Ha bérlő e szabályt előleges figyelmeztetés után sem tartaná meg: bérbeadó a helyiséget rendőri segély igénybe vétele mellett bérlő költségére kinyitathatja,

megtekintés után azonban, az ily eseteknél alkalmazni kellő rendőri személy jelenlétében ismét bezárandó.

17. §.

A bérbeadó köteles a bérleményt a meghatározott költözési időben a helyiség minőségének megfelelőleg használható állapotban átadni.

A bérlemény használatát gátló hiányok — a mennyiben ezen helyre állítása tekintetében a felek meg nem állapodtak volna — a beköltözési idő elérkeztekor kérendő birói szemle útján állapítandók meg.

18. §.

Ha a szemle oly javítások szükségét állapítaná meg, melyek teljesítése ideje alatt a bérlemény használható, bérbeadó köteles ezeket a legrövidebb idő alatt eszközölni, ha pedig ezt megtagadná, vagy kötelezettségét elmulasztaná, jogában áll bérlőnek a javításokat bérbeadó költségén a bérösszegbe való betudás mellett megtétni.

Ha azonban oly lényeges javítások vagy átalakítások szüksége állapítatnék meg, melyek megtétele avagy melyek teljesítésének ideje alatt a bérlemény, vagy annak nagyobb, illetve nélkülözhetetlenebb része használható nem volna: köteles azokat bérbeadó a szemle foganatosításától számított 14 nap alatt helyreállítani.

Ha bérbeadó azt megtagadná, vagy elmulasztaná, bérlő a szerződéstől elállhat, mely esetben bérbeadó a bérlőnek kártérítéssel tartozik a bérlemény nem használhatóságából eredett kárért.

19. §.

Az előbbi 18. §-ban megszabott határozatok irányadók az esetre is, ha az előadott hiányok bérlő hibáján kívül a bérlet tartama alatt állanak be.

20. §.

Bérlő köteles az általa kibérelt helyiségeket tisztán és jó karban tartani s a bérlet leteltével szintén használható karban és tisztán átadni.

Jó karban tartás alatt nem értetik azon hiányok pótlása, melyek a bérlemény természetes és rendes használata folytán állottak be.

A lakók közös használatára bocsátott tárgyakon a bérlő vagy hozzátartozói által elkövetett kárért bérlő felelős.

21. §.

A háztulajdonos köteles a bérlők közös használatára szolgáló épületrészeket, u. m. udvart, kapualját, a kapu szabad bejáratát lépcsőket, kutat, csatornát, árnyékszékeket stb. tisztán és jó karban tartani, köteles a bérlőket, a hol házmester nincs, utca-ajtókulcsesal ellátni s általában mindazt eltávolítani, a mi bérlőket a bérlemény szabad használatában gátolhatná.

22. §.

Bérlőnek joga van a kibérelt helyiségekre a beköltözést a negyed első köznapján reggeli 8 órakor megkezdeni, ugyakkor az előbbi bérlő a kiköltözést akként tartozik megkezdeni, hogy a szállás nagyságára való

tekintet nélkül ugyanaz nap legalább két szoba kiürítve és átadható legyen.

E szerint az egy, vagy két szobából álló helyiség a kiköltözés napján egészen, ha pedig a lakás több szobából áll, második napon további két szoba, a harmadik napon pedig az egész lakás teljesen kiürítendő és átadandó.

Boltok, továbbá ipari és kereskedelmi czélokra felvett helyiségek, ha negyedévi felmondással bírnak, az első nap alatt, ha pedig félévi felmondással bírnak 3 nap alatt teljesen kiürítendők.

Havi bérleteknél a helyiség a lejárat utáni nap déli 12 órájakor már kiürítendő.

23. §.

A kibérelt helyiségeket csak bérbeadó beleegyezése mellett lehet másra átruházni, és azokat egészben vagy részben csak azon esetben lehet albérbe adni, ha bérbeadó a bérlet megkötésekor, vagy meghosszabításakor az ellenkezőt ki nem kötötte.

Kizárólag lakás céljára felvett helyiség azonban a bérbevevő elhalálózása, vagy a város területéről hivatásánál fogva kénytelen állandó eltávozása esetén, ha bérbeadó a bérleti viszonyt megszüntnenek tekinteni vonakodnék, ellenkező kikötés esetében is egészben vagy részben albérbe adható.

24. §.

A bérösszeg megfizetésének kötelezettsége bérbevevőt és közös háztartásban élő hitestársát egyetemleges kötelezettséggel terheli.

Míg a lakbér meg nem fizettetik, a bérbeadó jogosítva van azon ingóságok elszállítását, a melyekre öt törvényes zálogjog illeti — szükség esetében rendőri segédlet igénybe vételével is — megakadályozni.

25. §.

Ha a bérkövetelés, vagy az előző §-ban említett jog vitássá válik, köteles leendő bérbeadó azon bérleti követelését, melyre megtartási jogát alapítja, a bérlőnek ebbeli felszóllításától számított 3 nap alatt, vagy a mennyiben az illető bérkövetelés még le nem járt volna, a követelés lejáratí idejétől számítva 3 nap alatt az illetékes bíróságnál annyival inkább érvényesíteni, minthogy különben a visszatartott ingók tekintetében kézi zálogjogát elveszti.

Azon lejárt vagy lejárandó követelés és járulékainak kifizetésével, vagy birói letétbe helyezésével, melyre bérbeadó törvényes zálogjoga kiterjed, a zálogjog azonnal megszűnik.

26. §.

A kibérelt helyiség külső részén javítások vagy átalakítások csak a bérbeadó beleegyezése mellett s az általa meghatározott modorban és kiterjedésben eszközölhetők.

Oly javitások, melyeket bérlő akár csiny, akár kényelem tekintetéből a kibérelt helyiség kül-, vagy belfalain, ajtain, ablakain vagy padlózatán stb. tétetett, — ha csak a háztulajdonos és bérlő közt e tekintetben külön megállapodás létre nem jött, — a kiköltözéskor minden megtérítés nélkül a háztulajdonos sajátjává válnak.

27. §.

Falak lebontása, áttörése, ajtók, ablakok befalazása s általában bármily átalakítások, csak a háztulajdonos beleegyezése, és a fenálló építési rendszabályok megtartása mellett történhetnek.

28. §.

Czég- és czimtáblák a háznak kül- vagy belrészén csak a háztulajdonos beleegyezése mellett alkalmazhatók.

Ha ezek kiterjedése és helye tekintetében meggyezni nem tudnak, az eldöntés a szabályszerű felelősségi jog fenhagyásával első fokban a rendőr-kapitányságot, második fokban pedig a tanácsot illeti.

Mindezeket a kiköltözéskor bérlő tartozik eltávolítani s mindent az előbbi állapotba visszahelyezni.

29. §.

A házmester — ott a hol ilyen létezik — ezen al-
lásban a lakók irányában a házrend, tisztaság és csend
fentartására van hivatva, s ezt teljesíteni köteles.

Jelen szabályok felmondásra vonatkozó iniézkedései
a házmester által ily minőségben bérfizetés nélkül birt
szállására nézve nem alkalmazandók.

30. §.

A felmondás vagy magán uton, vagy közjegyző
által teljesíthető.

A magán uton felmondó félnek joga van a felmon-
dás megtörténtéről írásbeli elismervényt kivánni, s ha a

felmondást szenvedett fél ily elismervényt adni nem akarna, a felmondás két tanu jelenlétében ismételtetik.

Átmeneti intézkedések.

31. §.

Jelen lakbérleti szabályzat miniszteri jóváhagyás és szabályszerű kihirdetés után jogerőre emelkedik.

32. §.

Minden ezen szabályokkal ellenkező lakbérleti szokás hatályon kívül helyeztetik.

33. §.

A jelen évben az eddigi szokás szerint pünköstitől pünköstitig megkötött lakbérleti szerződések — tekintettel a jelen szabályzat 2. §-ban meghatározott bérleti évnegyedekre, és a 7. §-ban megállapított felmondási intézkedésre, — 1886. évi május 1-én megszűnnek.

A mennyiben pedig 1886. május 1-től pünköstitig terjedő időre a bérlemény után bérösszeg fizettetett volna, ezen időre eső bérösszeg a tulajdonos által a bérlőnek visszafizetendő.

Kelt Debreczen sz. kir. város törvényhatósági bizottságának 1885. szeptember 23-án tartott üléséből.

Kiadta
Zöld Mihály
 jegyző.

8217. szám.

I. M. 1886.

Jóváhagyom azzal, hogy a 11-ik §-ban idézett 23. §. helyett a 22-ik §. idézendő.

Budapesten, 1886. márczius 11-én.

Az igazságügyi miniszter helyett:

Szentgyörgyi
államtitkár.

15,464. szám.

B. M. V. a. 1886.

Jelen lakbérleti szabályok jóváhagyatnak.

Budapesten, 1886. évi márczius hó 19-én.

A miniszter helyett:

Beniczky
államtitkár.



DEENK

5 000000 447374



DEBRECENI EGYETEM KÖNYVTÁR

Lelt.

15998-1966