

ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

hatályos: 2018. május 25. napjától

a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. vagyonkezelésében lévő lakóingatlanokra és tartalék ingatlanokra kötött lakásbérleti szerződéshez

I. rész

Általános adatok, elérhetőségek

A Bérbeadó neve és székhelye:

Nemzeti Eszközkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1122 Budapest, Városmajor u. 12-14.
(továbbiakban: Bérbeadó)

Műszaki hiba bejelentésére szolgáló telefonszámok:

(+ 36) 1 / 511 – 6319,
(+ 36) 1 / 511 – 6358,
(+ 36) 1 / 511 – 2176,
(+ 36) 1 / 323 – 1997,
(+ 36) 30 / 330 – 2959.

Hibabejelentésre szolgáló e-mail cím: ingatlankezelesi.diszpecser@mav.hu

A Bérbeadó ügyfélszolgálatának elérhetősége: 1122 Budapest, Városmajor u. 12-14.

Az ügyfélszolgálat telefonszáma: 06-1-795-5100

Az ügyfélszolgálat e-mail címe: info@netzrt.hu

A Bérbeadó internetes honlapjának címe: www.netzrt.hu

Az általános szerződési feltételek elérhetősége: Bérbeadó ügyfélszolgálati helyiségében kifüggesztve, valamint a Bérbeadó internetes honlapján

Az ÁSZF verziószáma: v8.

A lakásbérleti szerződés hatálya

1. Az Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: ÁSZF) személyi hatálya a Bérbeadóra, a Bérlőre és a Bérlővel jogszerűen együttlakó személyek jogaira és kötelezettségeire terjed ki.
2. Az ÁSZF tárgyi hatálya kiterjed a Bérbeadó vagyonkezelésében álló
 - a. a 2011. évi CLXX. törvény (a továbbiakban: NET törvény) alapján megvásárolt valamennyi ingatlanra, beleértve a lakóházat, lakást, a társasházban lévő külön tulajdonban álló lakást és az ahhoz tartozó külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségeket vagy közös tulajdonban álló, de önállóan forgalomképes ingatlant, továbbá a tanyát, valamint az előbbiekhöz tartozó udvart, melléképületeket, garázst, vagy bármely más nem lakás céljára szolgáló építményt, valamint a lakáshoz tartozó helyiséget
 - b. olyan lakóingatlanra, amelyre nézve a lakásbérleti jogviszony megszűnt és jogszabályban meghatározott módon hasznosításra került

- c. az a) és b) pont alá nem tartozó állami tulajdonú ingatlanra, kivéve a NET törvény 1. § h) pont szerinti lakhatási célú ingatlanokat.

(az a)-c) pontok együtt továbbiakban: Ingatlan, b) és c) pontok a továbbiakban: Tartalék ingatlan).

3. A jelen ÁSZF a lakásbérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi. Amennyiben a lakásbérleti szerződés és az ÁSZF rendelkezései között eltérés van, a Felek a lakásbérleti szerződésben foglaltakat tekintik irányadónak. A Felek közötti teljes megállapodást az adásvételi, a lakásbérleti szerződés, valamint a jelen ÁSZF tartalmazza. A Felek a szerződés tartalmi köréből kifejezetten kizárják a köztük végbement esetleges korábbi egyeztetéseket, levelezéseket, szokásokat, valamint az üzletági szokásokat.

II. rész

A határozatlan idejű lakásbérlet létrejötte és a jogviszony tartalma

4. A lakásbérleti szerződés azon a napon lép hatályba, amikor azt valamennyi szerződő Fél aláírta, kivéve, ha a lakásbérleti szerződés létrejötte harmadik személy jóváhagyásától függ. Ilyen esetben a lakásbérleti szerződés a harmadik személy általi jóváhagyás megadásának időpontjától kezdődő hatállyal jön létre.
5. Ha a 2. a. pontban megjelölt Ingatlannak több tulajdonosa volt, a Bérbeadó a lakásbérleti szerződést az Ingatlan valamennyi, a Bérbeadó általi megvásárlása időpontjában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosával, mint bérlőtársakkal köti meg.

Ha a megszűnt lakásbérleti szerződésben bérlőtársak szerepeltek, a Bérbeadó a III. rész szerinti határozott idejű lakásbérleti szerződést is a bérlőtársakkal köti meg. Ha valamelyik bérlőtárs nem kívánja megkötni a határozott idejű lakásbérleti szerződést, a Bérbeadó azt a fennmaradó bérlőtársakkal köti meg azzal, hogy a nem szerződő bérlőtársnak a megszűnt lakásbérleti szerződésből eredő, Bérbeadóval szemben keletkezett, lejárt tartozásokért való felelőssége nem szűnik meg.

6. A lakásbérleti jog a 2. pontban meghatározott Ingatlanra és azokhoz tartozó épületekre, helyiségekre terjed ki.

A lakbér mértéke, megfizetésének módja, és a lakbér változása

7. Bérlő által fizetendő lakbér egy naptári hónapra számított összege
 - a. A 2. a. pontban megjelölt Ingatlan esetén a lakásbérleti szerződés megkötésének évében az Ingatlannak a jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi értéke 1,5%-ának az egy tizenketted része
 - b. azon Tartalék ingatlan esetében, amely a lakóingatlanra vonatkozó lakásbérleti jogviszony megszűnésével vált Tartalék ingatlanná, a lakásbérleti jogviszony megszűnésének napján érvényes lakbér mértéke,
 - c. a b. pont alá nem tartozó Tartalék ingatlan esetén az 1. sz. melléklet alapján meghatározott összeg, amelyen felül a lakbér részét képezi a Bérbeadó által meghatározott üzemeltetési költség is, ha a Tartalék ingatlan önálló bérbe adható lakrészekből és közös használatú helyiségekből áll.

Tört havi lakbért időarányosan, az adott hónapban a szerződés létrejöttétől számított napok alapján kell megfizetni, mely a tárgyhónap napjainak alapulvételével kerül kiszámításra.

8. A lakbérfizetési kötelezettség első napja a lakásbérleti szerződés 4. pont szerinti létrejöttének napja.

9. A lakásbérleti szerződés megkötését követő naptári évtől kezdődően a lakbér éves összege a Központi Statisztikai Hivatal honlapján közzétett előző évi éves átlagos fogyasztói árindex (infláció) mértékével megegyező mértékben növekszik. Az inflációval növelt összegű lakbért a tárgyév március hó 1. napjától köteles a Bérelő megfizetni.
Amennyiben a III. rész 74. pontja szerinti lakásbérleti szerződés megkötésére tárgyév március 1. napja előtt kerül sor, abban az esetben az infláció mértékével növelt lakbért tárgyév március 1. napjától kell Bérelőnek megfizetnie.
10. A Bérelő által fizetendő lakbér változhat a lakbért megállapító, a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 128/2012. (VI.26) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) módosítása esetén. A Kormányrendelet változása esetén, a rendelet által meghatározott időponttól Bérelő a jogszabály által módosított lakbért köteles megfizetni Bérbeadó részére.
11. Bérelő semmilyen körülmények között nem jogosult lakbérmérséklésre. Ez nem zárja ki, hogy a Bérelő, a lakóhelye szerinti települési önkormányzathoz forduljon lakbértámogatásért, és a települési önkormányzat számára bármely jogcímen vagy alapon lakbértámogatást nyújtson.
12. Bérelő által fizetendő lakbér megfizetéséhez Bérbeadó minden hónapban készpénzes befizetést szolgáló postai készpénz-átutalási megbízást, postai csekket küld.
13. Bérbeadó felhívja Bérelő figyelmét, hogy a postai csekket, a határidőben történő teljesítés céljából legalább a postai csekken feltüntetett fizetési határidőt megelőző 2 munkanappal korábban kell befizetni.
14. A lakbér késedelmes fizetése esetén - a Ptk. alapján - a Bérbeadó a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot számít fel.
15. Ha a Bérelő a lakbérfizetésre megállapított határidőig a lakbért nem fizeti meg, a Bérbeadó a Bérlőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítja és az elmaradt lakbér megfizetésére határidőt szab. A 31. pontban foglalt esetben az írásbeli felszólításban a Bérbeadó jelzi, hogy a határidő elmulasztása esetén az óvadékból a követelését kielégítheti. Amennyiben a Bérelő a lakbérfizetésből eredő tartozásainak összege a hathavi lakbér összegét eléri vagy meghaladja, Bérbeadó a bérleti szerződést a Kormányrendelet 8. § (2) bekezdése alapján felmondja. A felmondás az elmaradt lakbér megfizetésére vonatkozó legutolsó felszólításban meghatározott és elmulasztott fizetési határidő utolsó napját követő hónap utolsó napjára szól. Jelen pont szerinti felmondás esetén Bérbeadó felajánlja a Bérelőnek, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül 12 hónapra szóló határozott idejű bérleti szerződést köt vele az általa addig lakott Ingatlanra, vagy a Bérbeadó vagyonkezelésében lévő üres Tartalék ingatlanra a Kormányrendelet 10/A. § - 10/C. §-ában foglaltak szerint.

A közüzemi szolgáltatókkal kapcsolatos rendelkezések, valamint a Bérlőt terhelő egyéb kötelezettségek

16. Bérló a közüzemi szolgáltató társaságokkal köteles – a lakóingatlan komfortfokozatának megfelelő – szolgáltatási szerződést kötni vagy a meglévő szerződéseket fenntartani a mérőállások bejelentése mellett. Bérló a lakásbérleti szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a közüzemi szolgáltató társaságoktól a szolgáltatási szerződés megkötésére, meglétére valamint az annak alapján történő fizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozó adatokat beszerezze. A közüzemi díjak megfizetésének elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult a NET törvény 23. § i) pontja alapján a lakásbérleti szerződést felmondani.
17. Társasházi, illetve lakásszövetkezeti lakás esetén Bérló a közös költséget, a fenntartási költséget és a közüzemi díjakat, a társasház illetve a lakásszövetkezet előírásai, illetve a közüzemi szolgáltatóval kötött megállapodása alapján, köteles rendszeresen, határidőben és maradéktalanul megfizetni. A közös költség, a fenntartási költség, illetve a közüzemi díj megfizetésének elmaradása a NET törvény 23. § i) pontja szerinti felmondási oknak minősül.
18. A 16. és 17. pontban foglalt okok miatti felmondás esetén Bérbeadó feljajnlja a Bérlónek, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül 12 hónapra szóló határozott idejű bérleti szerződést köt vele az általa addig lakott Ingatlanra, vagy a Bérbeadó vagyonkezelésében lévő üres Tartalék ingatlanra a Kormányrendelet 10/A. § - 10/C. §-ában foglaltak szerint.
19. Bérbeadó írásban felhívhatja a Bérlőt előre fizetésre alkalmas fogyasztásmérő felszerelésének kérelmezésére a közüzemi szolgáltatónál, amennyiben törvény alapján a fogyasztásmérő felszerelésével kapcsolatban külön díjfizetési kötelezettség a Bérlőt nem terheli. Amennyiben a Bérbeadó a lakásbérleti szerződésben az előre fizetésre alkalmas fogyasztásmérő használatát kiköti, akkor ennek felszerelésére Bérlőt kötelezheti, Bérló köteles írásban értesíteni Bérbeadót arról, ha előre fizetésre alkalmas fogyasztásmérőt szereltetett fel. Bérbeadó jogosult ellenőrizni, hogy a Bérló az előre fizetésre alkalmas órákat felszereltette-e.
20. Amennyiben a Bérló társasházi vagy szövetkezeti lakás esetén nem fizeti meg a közös költséget, vagy a fenntartási költséget, a Bérbeadó azzal a határidővel szólítja fel a Bérlőt a közös költség-, vagy fenntartási költség-hátralék megfizetésére, amely határidővel a társasházi vagy lakásszövetkezeti határozat, a társasházi közös képviselő, az intézőbizottság elnöke, vagy a lakásszövetkezet képviselője a Bérbeadót a hátralék megfizetésére felszólította.
21. A Bérló a Bérbeadó számára az elmaradt közös költség, fenntartási költség tartozás megfizetését a közös képviselő, az intézőbizottság elnöke, vagy a lakásszövetkezet képviselője által kiállított igazolással köteles igazolni.
22. Ha a Bérló hathavi mértékű közös költség-, vagy fenntartási költség-hátralékot halmoz fel, a Bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja. A felmondás a közös költség-, vagy fenntartási költség-hátralék megfizetésére vonatkozó legutolsó felszólításban meghatározott és elmulasztott határidő utolsó napját, mint határnapot követő hónap utolsó napjára szól.

23. Bérletársi jogviszony esetén, ha a Bérbeadó a lakásbérleti szerződést olyan okból mondja fel, amely felmondási ok valamennyi bérletárral szemben fennáll, a felmondást elég, ha a Bérbeadó az egyik bérletárral közli.
24. Bérlet köteles a társasház Szervezeti és Működési Szabályzatában, illetve a lakásszövetkezet házirendjében (továbbiakban együtt: SZMSZ), illetve meghatározott ingatlanrész használata esetén a Használati megállapodásban foglalt kötelezettségeknek maradéktalanul eleget tenni.
25. Bérlet köteles a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 24. §-a alapján az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat által kivetett kommunális adót minden évben rendszeresen megfizetni.
26. Bérlet viseli és köteles megfizetni az Ingatlannal kapcsolatban felmerülő valamennyi adót, helyi adót, az Ingatlannal kapcsolatban kiszabott bírságot, társasházban illetve lakásszövetkezetben található lakás esetén a közös költséget, vagy fenntartási költséget és valamennyi felmerülő díjat.
27. Amennyiben fizetési esedékességig Bérlet Bérbeadóval szembeni fizetési kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult a Ptk. szerinti késedelmi kamat felszámítására.

A Bérlet által teljesített befizetésekre vonatkozó elszámolási szabályok

28. Amennyiben a Bérlet által teljesített befizetés összege a Bérletnek a Bérbeadóval szemben fennálló tartozását teljes egészében nem fedezi, Bérbeadó a befizetést elsősorban lejárt lakbértartozásra és a késedelmes teljesítés miatt felszámított késedelmi kamatra számolja el, függetlenül a Bérlet rendelkezésétől, illetve szándékától. Lakbértartozásnak minősül: a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződés alapján fizetendő lakbér, az ÁSZF 74. pontja alapján megkötött határozott időre szóló lakásbérleti szerződés alapján fizetendő lakbér, az ÁSZF 79. a.) pontja alapján fizetendő „törlesztő részlet”, valamint a jogcím nélküli lakáshasználat esetén fizetendő lakáshasználati díj. Több lejárt lakbértartozás esetén a Bérbeadó a régebben lejárt tartozásra számolja el a teljesített befizetés összegét. Azonos lejáratú lakbértartozások esetén – ha a Bérlet által teljesített befizetés összege a Bérbeadóval szemben fennálló tartozását teljes egészében nem fedezi - a Bérbeadó az alábbi sorrendben számolja a bérlet befizetését: elsősorban a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződés alapján fizetendő lakbérre, másodsorban az ÁSZF 74. pontja alapján megkötött határozott időre szóló lakásbérleti szerződés alapján fizetendő lakbérre, harmadsorban a jogcím nélküli lakáshasználat után fizetendő lakáshasználati díjra, végül az ÁSZF 79. a.) pontja alapján fizetendő „törlesztő részletre”. (1. ranghelyi követelések).
29. Amennyiben a Bérlet által teljesített befizetés összege a Bérletnek a Bérbeadóval szemben fennálló tartozását teljes egészében nem fedezi és a Bérletnek nincsen a Bérbeadóval szemben 1. ranghelyi követelésnek számító lejárt tartozása, Bérbeadó a befizetést elsősorban a késedelmi kamatra másodsorban a 17-26. pontban meghatározott egyéb fizetési kötelezettségekből eredő, a Bérbeadóval szemben fennálló tartozásokra számolja el függetlenül a Bérlet rendelkezésétől,

illetve szándékától. E pont szerint egyéb fizetési kötelezettséggel egy tekintet alá esik a Bérló által fizetendő kártérítés, illetve a Bérbeadó által a Bérló helyett teljesített javítási, karbantartási szolgáltatás költsége. Több lejárt, egyéb fizetési kötelezettségből eredő tartozás esetén a Bérbeadó a régebben lejárt tartozásra számolja el a teljesített befizetés összegét (2. ranghelyi követelések).

30. Amennyiben a Bérló által teljesített befizetés összege a Bérlónek a Bérbeadóval szemben fennálló tartozását teljes egészében nem fedezi és a Bérlónek nincsen a Bérbeadóval szemben 1. ranghelyi és 2. ranghelyi követelésnek számító lejárt tartozása, Bérbeadó a befizetést a Bérlónek a lejárt tartozások behajtása miatt a Bérbeadó által felszámított díjakra, költségekre számolja el (3. ranghelyi követelések).
31. Amennyiben NET törvény alapján óvadék alapítására került sor és Bérló a lakbérrel, a közös költséggel, a fenntartási költséggel, vagy a közüzemi díjak bármelyikével fizetési késedelembe esett, és a Bérbeadó a közös költség, a fenntartási költség és a közüzemi díjak tekintetében a tulajdonosi mögöttes felelősség alapján a Bérló fizetési kötelezettségéért helyt áll, a Bérbeadó az óvadékból való kielégítés útján fedezheti az elmaradt fizetési kötelezettséget, melyről Bérlőt haladéktalanul köteles tájékoztatni. Bérbeadó a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a fel nem használt óvadék – tartozásokkal csökkentett – összegét a Bérlónek egy összegben köteles visszafizetni az Ingatlan átadás-átvételétől számított 60 napon belül.

A lakásban jogszerűen tartózkodó személyek

32. Bérló az Ingatlanba a lakásbérleti szerződés létrejöttét követően csak a házastársát vagy élettársát, saját, illetve házastársa vagy élettársa nevelésében álló, családi pótlékra jogosító gyermeket, továbbá a családi pótlék összegének számítása szempontjából figyelembe vett gyermeket, a zálogkötelezettet, illetve a hiteladóst fogadhatja be a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával. Az említett személyek befogadásához Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. A bejelentést Bérló írásban teljesíti. A Bérlóvel jogszerűen együtt lakó, családi pótlékra jogosító gyermek, a családi pótlék folyósítására való jogosultság megszűnését követően is jogosult Bérlóvel együtt lakni, amíg Bérló bérlői jogosultsága meg nem szűnik. A lakásban jogszerűen tartózkodó személyek változását Bérló köteles haladéktalanul írásban bejelenteni.
33. Az Ingatlanban életvitelszerűen a 32. pontban foglaltakon kívül a lakásbérleti szerződés megkötését követően más személy nem jogosult tartózkodni vagy lakni és bejelentkezni. Az Ingatlanban jogosulatlanul tartózkodó személyekkel szemben Bérbeadó jogi eljárást kezdeményez.
34. Bérbeadó a lakásbérleti szerződés hatálya alatt bármikor jogosult ellenőrizni a lakcímnnyilvántartást kezelő központi szervnél, hogy a 32. pontban felsoroltakon kívül más személy az Ingatlanba lakhatásra nem jelentkezett be, azt sem állandó lakcímként, sem állandó tartózkodási helyként nem jelölte meg, illetve jogosult a helyszínen ellenőrizni, hogy más személy életvitelszerűen az Ingatlanban nem lakik.

35. Bérbeadó a lakásbérleti szerződés hatálya alatt évente legalább egy alkalommal jogosult helyszíni ellenőrzést lefolytatni és ellenőrizni, hogy az Ingatlanban valóban a Bérelővel jogszerűen együttlakó személyek laknak, vagy tartózkodnak életvitelszerűen, illetve, hogy az Ingatlanban Bérelő életvitelszerűen tartózkodik-e. Az ellenőrzés időpontjáról Bérbeadó előzetesen telefonon, elektronikus úton, vagy írásban értesíti a Bérelőt. Amennyiben Bérelő két egymást követő alkalommal sem teszi lehetővé az Ingatlanba való bejutást, úgy ez a bérleti szerződés Bérbeadó általi felmondását eredményezheti.
36. A Bérelővel együtt lakó házastárs, élettárs, gyermek, vagy újonnan kötött házasság esetén a beköltöző házastárs, vagy újonnan beköltöző élettárs, vagy a jogszerűen ott lakó gyermeknek a beköltöző házastársa - az 5. pontban meghatározott eset kivételével - nem minősül bérlőtársnak.
37. Az Ingatlanra - az 5. pontban meghatározott eset kivételével - bérlőtársi jogviszonyt nem lehet alapítani.

Az Ingatlanban folytatandó gazdasági tevékenység

38. Az Ingatlanban bármely üzletszerű, gazdasági tevékenység csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával folytatható. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges az épület, illetve az Ingatlan külső részén, valamint az épület közös használatú részére történő táblák, feliratok elhelyezéséhez is.
39. Az Ingatlan gazdasági társaság, alapítvány és egyéb jogi személyek (pl.: egyesületek) székhelyéül csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával szolgálhat. Bérbeadó csak abban az esetben járul hozzá a székhelyhasználathoz, ha a Bérelő, illetőleg a vele jogszerűen együttlakó személy igazolja a gazdasági vagy egyéb érdekelttségét (pl. képviselői, tagi) ahhoz a gazdasági társasághoz, alapítványhoz és egyéb jogi személyhez, amelynek az Ingatlanban való székhelyhasználatát kérelmezi.
40. Az Ingatlanban folytatandó tevékenység gyakorlásához szükséges feltételek biztosítása Bérelő feladata, az nem tartozik a Bérbeadó szavatossági kötelezettségei közé. Bérelő erre való hivatkozással lakbércsökkentésre, lakbér beszámításra nem hivatkozhat.

Az Ingatlan műszaki állapotával kapcsolatos rendelkezések

41. Bérbeadó a lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően felméri az Ingatlan műszaki állapotát (műszaki állapotfelmérés). Műszaki állapotfelmérésre nem kerül sor, ha a Bérelővel a III. rész szerinti határozott idejű lakásbérleti szerződés az általa már korábban bérelt Ingatlanra kerül megkötésre.
42. A felmérésről készült jegyzőkönyvet Bérelőnek, bérlőtársak esetén legalább az egyik bérlőtársnak is alá kell írnia.

43. Bérbeadó a lakásbérleti szerződést úgy köti meg a Bérlóval, és az Ingatlant olyan állapotban engedi át Bérló használatába, amilyen állapotban az Ingatlan az adásvételi szerződés megkötésekor, vagy a határozatlan idejű lakásbérleti szerződés megszűnésekor volt, amilyen állapotban azt addig a Bérló - tulajdonosként, vagy bérlőként - használta. Bérló szavatol azért, hogy az Ingatlan, a központi berendezések, valamint a lakásberendezések a rendeltetésszerű használatra alkalmasak. Bérbeadót semmilyen szavatossági jog nem terheli az általa megvásárolt és Bérló számára bérbe adott Ingatlan vonatkozásában.
44. Amennyiben az Ingatlan a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, az épület központi berendezései, társasház, illetve kettő vagy kettőnél több lakást magába foglaló épület esetén a központi berendezések lakáson belüli részei, és a lakásberendezések nem üzemképesek, vagy a rendeltetésszerű használatnak nem felelnek meg, de nem minősülnek életveszélyesnek és Bérbeadó a szerződés megkötését nem tagadja meg, felhívja ezen tényekre Bérló figyelmét, és figyelmezteti, hogy az Ingatlan megfelelő rendeltetésszerű állapotba történő helyreállításáért, valamint a központi berendezések és a lakásberendezések üzemképes állapotba hozásáért Bérló a felelős. Ennek a tényét a felmérésről készült jegyzőkönyv rögzíti és teljesítését Bérbeadó a 35. pont szerinti helyszíni felülvizsgálat során ellenőrzi.
45. Bérló nem jogosult lakbér beszámításra, lakbércsökkentésre az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéért.

Bérlónek és Bérbeadónak az épülettel összefüggő kötelezettségei

46. Bérbeadó gondoskodik:
- az épület karbantartásáról;
 - az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
 - a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
47. A Bérló feladata általában az Ingatlanon belül az alábbiak javítása, karbantartása, szükség esetén cseréje, pótlása:
- főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
 - a fűtőberendezés (egyedi kályha, kandalló, konvektor, elektromos hőtároló kályha, gázkazán stb. és az egyetlen lakást kiszolgáló központi fűtés elemei: radiátorok, egyedi hőleadók, továbbá padlófűtés, hőpanelek);
 - melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha, cirkó, stb.);
 - egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
 - a szellőztető berendezés (konyhai páraelszívó, fürdőszoba, WC szellőztető ventilátor stb.);
 - a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.);
 - a redőny, vászonroló, napvédő függöny;

- h. a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;
 - i. a lakás elektromos hálózatához tartozó fali kapcsolók és csatlakozóaljzak, világítótestek;
 - j. burkolatok (padló, csempeburkolat, lambéria stb.), festése, mázolása;
 - k. nyílászárók (ajtók, ablakok);
 - l. klímaberendezés - kivéve a központi (több lakást kiszolgáló) berendezést.
48. Társasházi illetve lakásszövetkezeti albetét esetén a Bérbeadó feladata az alábbiak javítása, karbantartása, szükség esetén cseréje, pótlása:
- a. távfűtés vagy épülethez tartozó, egy hőközpontból/kazánról több lakást ellátó rendszer lakásban levő vezetékszaka, beleértve a fűtőttesteket (radiátor stb.) is;
 - b. a víz-, a csatorna- és a gázvezeték a lakásban levő vezetékszaka, a falból való kiállásokig;
 - c. az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszer a lakásban lévő berendezései és vezetékei, kivéve a fali kapcsolókat, dugaszolóaljzatokat, világítóttesteket;
 - d. a több lakást szolgáló szellőztető-berendezés lakáson belüli része;
 - e. a központi antenna a lakásban levő vezetékszaka (a csatlakozóaljzat is);
 - f. a kaputelefon és felcsengető berendezés lakáson belüli része, kivéve a lakásban lévő készüléket;
 - g. központi (több lakást kiszolgáló) klímaberendezés lakáson belüli része.
49. Társasház, illetve lakásszövetkezet esetében nem a Bérbeadó, hanem a társasházi közös képviselő, illetve a lakásszövetkezeti képviselő feladata az alábbiakról való gondoskodás:
- a. az épület vízszintes és függőleges tartószerkezeti elemei és tetőzete;
 - b. a közös használatú helyiségek;
 - c. az osztatlan közös tulajdonban lévő épületgépészeti berendezések (pld. személyfelvonó, szemétdobó), valamint
 - d. a 46. pont a)-g) pont szerinti rendszereknek az albetéten kívüli, osztatlan közös tulajdonban lévő részének javítása, karbantartása.
50. Társasház, illetve lakásszövetkezet, valamint közös tulajdon megfelelő ingatlanrésze esetében a Bérbeadó feladata továbbá:
- a. a közös használatú helyiségek, területek takarítására, rendben tartására vonatkozó, a társasház Alapító Okiratában, a lakásszövetkezet Alapszabályában, illetve SZMSZ-ben vagy a tulajdonosok közötti megállapodásban - beleértve a Használati megállapodásban - foglalt kötelezettségek teljesítése (pl.: a közös folyosó takarítását előre meghatározott rendben a tulajdonosok végzik);
 - b. az osztatlan közös tulajdonból a Bérbeadó által lakott albetéthez, ingatlanrészhez rendelt, kizárólagos használatba adott helyiség, terület (pld. garázs, pincerekesz, tüzelőanyag-tároló) berendezési tárgyainak, burkolatainak, karbantartása;
 - c. a Bérbeadó által lakott albetéthez, ingatlanrészhez rendelt, kizárólagos használatú telekrészen a kertgondozás, parlagfű-mentesítés;

- d. járda, ingatlan előtti közterület, árkok takarítása, gondozása, amennyiben ezt az SZMSZ, vagy a tulajdonosok közötti megállapodás (beleértve a Használati megállapodást is) alapján a tulajdonosok közösen/megosztva végzik.

51. Önálló Ingatlan (családi ház, tanya) esetén a Bérbeadó feladata az alábbiak javítása, karbantartása, szükség esetén cseréje, pótlása:

- a. az épület vízszintes és függőleges tartószerkezeti elemei és tetőzete;
- b. a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, a főmérőtől (csatornánál a közcsőre csatlakozástól) a falból való kiállásokig;
- c. az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszer a közvezetékéről való lekötéstől, kivéve a fali kapcsolókat, dugaszolóaljzatokat, világítótesteket;
- d. a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal, kivéve a lakásban lévő készüléket.

52. Önálló Ingatlan esetében a Bérelő feladata továbbá:

- a. szennyvíztároló ürítése (szippantás);
- b. kertgondozás, parlagfű-mentesítés;
- c. nem lakás célú melléképületek (pl.: tüzelőtároló, garázs, istálló) karbantartása, javítása;
- d. kerítés, kapu karbantartása, javítása;
- e. hó-eltakarítás, síkosság-mentesítés;
- f. járda, ingatlan előtti közterület, árkok takarítása, gondozása.

53. Többlakásos, osztatlan közös tulajdonban lévő Ingatlan esetében a Bérbeadó feladata az alábbiak javítása, karbantartása, szükség esetén cseréje, pótlása, ha a hiba érinti a Bérelő által lakott lakást):

- a. az épület vízszintes és függőleges tartószerkezeti elemei és tetőzete;
- b. távfűtés vagy épülethez tartozó, egy hőközpontból/kazánról több lakást ellátó rendszer lakásban levő vezetékszaka, beleértve a fűtőtesteket (radiátor stb.) is;
- c. a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, a főmérőtől a falból való kiállásokig;
- d. az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszer a közvezetékéről való lekötéstől, nem beleértve a fali kapcsolókat, dugaszolóaljzatokat, világítótesteket;
- e. a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal, kivéve a lakásban lévő készüléket;
- f. a személyfelvonó;
- g. a háziszemét gyűjtésére szolgáló berendezés;
- h. a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;
- i. a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

54. Többlakásos, osztatlan közös tulajdonban lévő Ingatlanban a Bérelő feladata továbbá (a tulajdonosok közötti használati megosztási megállapodás figyelembe vételével):

- a. szennyvíztároló ürítése (szippantás);
- b. kertgondozás, parlagfű-mentesítés;
- c. nem lakás célú melléképületek (pld. tüzelőtároló, garázs, istálló) karbantartása, javítása;
- d. kerítés, kapu karbantartása, javítása;
- e. hó-eltakarítás, síkosság-mentesítés;
- f. járda, ingatlan előtti közterület, árkok takarítása, gondozása.

55. Tekintet nélkül a 46-54. pontokban foglaltakra, az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá az Ingatlanban a Bérelő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az esetleges kár megtérítéséről a Bérelő köteles gondoskodni.

Az Ingatlanok műszaki felmérése, eseti ellenőrzése, az Ingatlanokkal kapcsolatos hibabejelentés és hibaelhárítás rendje

56. Az Ingatlanok műszaki állapotfelmérését, eseti ellenőrzését, valamint a hibaelhárítást a Bérbeadó megbízásából eljáró MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60, cégjegyzékszám: 01-10-042272), mint Ingatlankezelő szervezet látja el a Kormányrendelet 11. §-ban foglaltak alapján.
57. Az Ingatlankezelő szervezet szakemberei kérésre igazolják magukat Bérelő előtt.
58. Az Ingatlankezelő szervezet által ellátott, a lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően, az Ingatlanok műszaki állapotfelmérésével kapcsolatos feladatok:
- a. az Ingatlan műszaki állapotának részletes felmérése;
 - b. az Ingatlanban található, az Ingatlan tartozékának minősülő berendezési tárgyakról leltár és műszaki állapot felmérési jegyzőkönyv készítése;
 - c. a közművek mérőóráinak műszaki állapotfelméréskor mérhető állásának rögzítése;
 - d. legutóbbi közműszámlákról másolat készítése;
 - e. az Ingatlan alaprajzának, használatba vételi engedélyének és egy évnél nem régebbi kéményvizsgálati jegyzőkönyvének az átvétele;
 - f. az Ingatlan alaprajzának és az Ingatlan tényleges állapotának az összehasonlítása;
 - g. amennyiben az Ingatlanról nem áll rendelkezésre alaprajz, vagy a tényleges állapot az alaprajzhoz képest lényeges eltérést mutat, a helyiségek megnevezését, alapterületét és a falvastagságokat tartalmazó alaprajz felvétele;
 - h. önálló Ingatlan esetében a földhivatali térképszelvényen található épület(ek) feltüntetések és a tények összehasonlítása;
 - i. a térképszelvény és a tényleges állapot közötti eltérés esetén a tényleges állapotról 1:100 léptékű vázrajz készítése;

- j. amennyiben egy évnél nem régebbi kéményvizsgálati jelentés nem áll rendelkezésre, a területileg illetékes közszolgáltató megkeresése és az adott Ingatlanra vonatkozó legutóbbi hatósági kéményvizsgálat adatainak lekérése;
- k. amennyiben a közszolgáltató nyilvántartása szerint nem volt egy éven belül kéményvizsgálat, vagy a műszaki állapotfelmérése során kéményhiba lehetsége merül fel, rendkívüli kéményvizsgálat megrendelése;
- l. érintésvédelmi felülvizsgálat elvégzése, ha az átadás-átvétel során érintésvédelmi hiányosság vagy a vezetékek érintésvédelmi elégtelensége alaposan vélelmezhető;
- m. ha a gázvezeték-rendszer hibája vélelmezhető, gáztömörség-mérés megrendelése a hatáskörrel rendelkező szolgáltatónál;
- n. bármilyen, az Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó illetve életet vagy vagyont veszélyeztető körülmény fennállása esetén külön jelentés készítése Bérbeadó felé, és javaslat az Ingatlan fekvése szerinti önkormányzat építésügyi hatósági osztály megkeresése és hatósági vizsgálat kezdeményezése céljából.

59. Az Ingatlankezelő szervezetnek a már bérbe adott Ingatlanokkal kapcsolatos feladatai:

- a. műszaki hibabejelentések fogadása;
- b. műszaki hibák sürgősségi vagy normál hibaelhárítása;
- c. eseti helyszíni ellenőrzés lefolytatása, mely során ellenőrzi az Ingatlan Bérlő általi használatát, illetve az Ingatlan műszaki állapotát, így jegyzőkönyvet vehet fel az Ingatlanban tartózkodó személyekről, valamint megvizsgálhatja a lakásberendezési tárgyakat műszaki szempontból, és rögzítheti az esetlegesen megállapított rendellenességeket, hiányokat, és azokról jelentést készít Bérbeadó számára;
- d. a feltárt vagy észlelt hibák javítási munkáinak Bérbeadó eseti megrendelése és utasítása szerint és a megadott határidőn belüli elvégzése;
- e. Bérbeadó képviselete a társasházi és lakásszövetkezeti közgyűléseken, és Bérbeadó utasításai szerint szavazati jog gyakorlása Bérbeadó nevében;
- f. Bérbeadó által az Ingatlanokra kötött épület- és vagyonbiztosítással kapcsolatos káresemények esetén a kárbejelentés megtétele és részvétel az esetleg szükséges helyszíni szemlén
- g. jogszabály által előírt, Bérbeadót terhelő, ellenőrzési, felülvizsgálati feladatok elvégzése.

60. Bérlő az Ingatlankezelő szervezettel, az általa 58-59. pontokban foglalt feladatok ellátása során együttműködni köteles.

61. Bérbeadó a műszaki hibabejelentések valamint általános bérlői igények, bejelentések fogadására alkalmas telefonos ügyfélszolgálatot biztosít.

62. A hibabejelentéseket az Ingatlankezelő szervezet diszpécsterszolgálatára napi 24 órában fogadja. Hibabejelentés az I. részben megadott telefonszámokon, illetve a feltüntetett e-mail címen

bármikor kell megtenni. A Bérbeadó a hibabejelentésre szolgáló elérhetőségek (telefonszám, e-mail cím) változásáról írásban értesíti a Bérlőt.

63. Bérló köteles a hibabejelentést haladéktalanul, de legkésőbb a hiba bekövetkeztétől számított 2 (két) munkanapon belül megtenni. A hibabejelentés késedelméből vagy elmulasztásából eredő károkért való felelősség a Bérlőt terheli. Hibabejelentéskor a Bérló köteles megadni a nevét, az Ingatlan pontos címét és a hiba elhárításához szükséges pontos leírást.
64. Bérbeadó a hibabejelentés alapján eldönti, hogy sürgősségi hibaelhárítás, vagy normál hibaelhárítás esete áll-e fenn.
65. Bérbeadó sürgősségi hibaelhárításnak minősíti az életveszélyt okozó és/vagy a vagyonsbiztonságot közvetlenül veszélyeztető hibákat, amelyek esetében a veszélyhelyzet késedelem nélküli megszüntetése iránt intézkedik és az Ingatlankezelő szervezet a munkát a bejelentést követő 3 órás időtartamon belül megkezdi.
66. Bérbeadó normál hibaelhárításnak minősíti az épület állagát károsító és/vagy rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, beavatkozást igénylő, de az élet- és vagyonsbiztonságot közvetlenül nem veszélyeztető hibák és hiányosságokat. A normál hibaelhárítást az Ingatlankezelő szervezet a hibabejelentést követő 2 munkanapon belül kezdi meg, és normál munkaidőben, 8-16 óra között végzi el.
67. Ha a Bérló az általa lakott Ingatlan olyan műszaki ok, hiba fennállása miatt nem tudja használni, amelynek elhárítására a NET törvény, a Lakástörvény vagy a lakásbérleti szerződés alapján a Bérbeadó vagy a Bérló köteles lenne, a Bérbeadó a rendelkezésére álló üres Tartalék ingatlanban ideiglenes elhelyezést biztosíthat Bérló számára. A kiköltözés idejére az addig lakott Ingatlanra vonatkozó bérleti jogviszony szünetel. A Bérbeadó és a Bérló az ideiglenes elhelyezést biztosító Tartalék ingatlanra a műszaki hiba elhárításának időpontjáig szóló lakásbérleti szerződést köt.
Az e pont szerint megkötött határozott idejű lakásbérleti szerződésre a III. rész rendelkezései az irányadóak, a bérleti díj a 7/c. pont alapján kerül megállapításra.
Amennyiben Bérló nem fogadja el a Bérbeadó Bérló ideiglenes elhelyezésének biztosítására szolgáló Tartalék ingatlanra vonatkozó felajánlását, és emiatt Bérbeadó nem képes elvégezni a műszaki hiba elhárítását, Bérbeadó mentesül az ebből eredő minden további felelősség alól, Bérló a meghibásodott Ingatlan kizárólag saját felelősségére használja.

Bérló halála esetén követendő eljárás

68. Bérló halála esetén örököse, vagy a vele még életében együtt lakó, a lakást jogszerűen használó személy haladéktalanul köteles írásban, teljes bizonyító erejű magánokiratban bejelenteni a Bérbeadónak a Bérló halálát.
69. A Bérló halála a bérleti jogviszonyt nem szünteti meg, a lakásbérleti jogot a Bérlóval annak életében együtt lakó házastársa vagy élettársa, a Bérló, illetve házastársa vagy élettársa családi pótlékra jogosító gyermeke, illetve a Bérlóval még életében együtt lakó gyermeke, továbbá a

zálogkötelezett, illetve a hiteladós folytathatják. Ebben az esetben az eredeti szerződéses jogviszony – a Bérelő személyében bekövetkezett változással – jogfolytonossá válik. A bérleti jog folytatásához a jogosultnak meg kell küldenie a Bérbeadó részére a bérleti jog folytatására vonatkozó nyilatkozatát. A bérleti jog folytatója a Bérelő halálától kezdődően köteles bérleti díjat fizetni Bérbeadónak.

Bérbeadó az írásbeli bejelentés kézhezvételét követő 15 napon belül intézkedik a lakásbérleti jog folytatására jogosult személlyel a lakásbérleti szerződés megkötése érdekében.

70. Amennyiben a Bérelő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy a bérleti jogviszony fenntartására nem tart igényt, vagy a lakásbérleti jog folytatását igénylő azon személy, akiről Bérbeadó megállapítja, hogy a NET törvény 23. § d) pontja alapján a lakásbérleti jog folytatására nem jogosult, Bérelő halálát követő 90 napon belül köteles az Ingatlant kiürített állapotban a Bérbeadó számára visszaadni. Bérelő halálának napjától az Ingatlan kiürítéséig a bérleti jog folytatására jogosult személy – a lakásbérleti díjjal megegyező összegű - lakáshasználati díjat köteles fizetni.
71. Az Ingatlan visszavételére Bérbeadó számára Ingatlankezelő szervezet képviselője által lefolytatott átadás-átvételi eljárás keretében kerül sor.
72. Az ingatlan visszavételének napjáról az Ingatlankezelő szervezet képviselője értesíti a bentlakókat.

III. rész

A bérleti szerződés Bérbeadó általi felmondása esetén kötött határozott idejű lakásbérleti szerződésre vonatkozó eltérő szabályok

73. Az ÁSZF 15.-17. pontjaiban foglalt okok miatti bérbeadói felmondás esetén kötött határozott idejű lakásbérleti szerződésre ebben a részben foglalt szabályok az irányadók. Az ezen részben nem szabályozott kérdések tekintetében az ÁSZF vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Az e részben foglalt szabályok szerint kötött, határozott idejű lakásbérleti szerződés esetén az ÁSZF VII. és VIII. részeinek rendelkezései nem alkalmazhatók.

74. Ha a Bérbeadó a határozatlan időtartamára kötött lakásbérleti szerződést az ÁSZF 15.-17. pont valamelyike alapján felmondja, a Bérbeadó felajánlja a Bérlőnek, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül 12 hónapra szóló határozott idejű lakásbérleti szerződést köt a Bérlővel az általa addig lakott ingatlanra.

Ha a Bérbeadó a vagyonkezelésében lévő Tartalék ingatlanok közül rendelkezik üres tartalék ingatlannal, a Bérlő által addig lakott Ingatlan helyett a 12 hónapra szóló határozott idejű lakásbérleti szerződést a vagyonkezelésében lévő, üres Tartalék ingatlanra is megkötheti a Bérlővel, ha a Tartalék ingatlanra vonatkozó lakbér mértéke és fenntartásának költségei a Bérlő számára alacsonyabb terhet jelentenek, mint az általa addig lakott Ingatlan fenntartása. A Tartalék ingatlan paraméterei, így különösen a komfortfokozata, az alapterülete, a műszaki állapota, a lakóhelyiségek száma, az országban való elhelyezkedése eltérhetnek a Bérlő által addig lakott Ingatlan paramétereitől. Ebben az esetben a költözés költsége a Bérlőt terheli.

75. A határozott idejű lakásbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy annak megkötésével egyidejűleg a Bérlő

- a. adósságkezelési és együttműködési megállapodást köt a Bérbeadóval,
- b. közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozatot tesz a Bérbeadóval szemben fennálló tartozásairól, amelynek költségei a Bérbeadót terhelik, és
- c. hozzájárul a lakóingatlan vonatkozásában a javára bejegyzett visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez.

76. Amennyiben a Bérlővel a határozott idejű lakásbérleti szerződés üres Tartalék ingatlanra kerül megkötésre, az ÁSZF II. rész „Az Ingatlan műszaki állapotával kapcsolatos rendelkezések” fejezet rendelkezései nem alkalmazhatók. Ebben az esetben a Bérbeadó szavatol azért, hogy az Ingatlan, a központi berendezések, valamint a lakásberendezések a rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

77. A határozott idejű lakásbérleti szerződés előírhatja, hogy a Bérlő köteles előre fizetésre alkalmas fogyasztásmérő felszerelését kérelmezni a közüzemi szolgáltatónál.

78. Ha a megszűnt lakásbérleti szerződésben bérlőtársak szerepeltek, a Bérbeadó a határozott idejű lakásbérleti szerződést is a bérlőtársakkal köti meg. Ha valamelyik bérlőtárs nem kívánja

megkötni a határozott idejű lakásbérleti szerződést, a Bérbeadó azt a fennmaradó bérlőtársakkal köti meg azzal, hogy a nem szerződő bérlőtársnak a megszűnt lakásbérleti szerződésből eredő, Bérbeadóval szemben keletkezett, lejárt tartozásokért való felelőssége nem szűnik meg.

79. Az adósságkezelési és együttműködési megállapodás kötelező tartalmi eleme, hogy a Bérlő vállalja, hogy
- a lakásbérleti jogviszonyból eredő, a Bérbeadóval szemben fennálló, lejárt esedékességű tartozásait 12 hónap alatt megfizeti a Bérbeadónak,
 - az anyagi helyzetének rendezése érdekében együttműködik a Bérbeadóval, illetve a Bérbeadó által megjelölt szervvel, szervezettel, személlyel, amennyiben álláskeresőnek minősül, abban az esetben elfogadja a felajánlott közfoglalkoztatást.

Az adósságkezelési együttműködési megállapodás előírhatja, hogy a Bérlő egyéb, az általa lakott Ingatlannal kapcsolatos, megszűnt lakásbérleti jogviszony fennállása alatt az általa felhalmozott, lejárt esedékességű tartozásokat – így különösen a társasházi közös költség, illetve lakásszövetkezet esetében a fenntartási költség tartozást – a határozott idejű lakásbérleti jogviszony fennállása alatt köteles megfizetni.

80. A 75. pont szerint kötött határozott idejű lakásbérleti szerződés határozatlan időtartamúvá alakul át a határozott idő elteltével, és a Bérbeadó nem intézkedhet a Bérlő által lakott Ingatlan kiürítése iránt, ha a Bérlő
- a bérleti idő lejártá után az általa lakott Ingatlant tovább használja, és
 - a lakbérfizetési, továbbá az adósságkezelési és együttműködési megállapodásban vállalt kötelezettségének eleget tett, vagy a Bérbeadó által kijelölt szerv, szervezet javaslata alapján a Bérlő élethelyzetéből adódóan – méltányosságból – az Ingatlanban maradása indokolt.
81. A határozott idejű lakásbérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül - ha az nem alakul át a 80. pont alapján határozatlan idejűvé - a Bérlő köteles az általa lakott Ingatlanból kiköltözni, és azt a Bérbeadónak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

IV. rész

A hirdetmény útján bérbe adott üres Tartalék ingatlanokra kötött lakásbérleti szerződésre vonatkozó eltérő szabályok

82. Bérbeadó az üres Tartalék ingatlanra igénybejelentés alapján, a Kormányrendelet 10/D. § - 10/E. §-okban meghatározott eljárásban kiválasztott Bérelővel lakásbérleti szerződést köt.
83. A 82. pont alapján megkötött lakásbérleti szerződésre ebben a részben foglalt szabályok az irányadók. Az ezen részben nem szabályozott kérdések tekintetében az ÁSZF vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni. Az e részben foglalt szabályok szerint kötött lakásbérleti szerződés esetén az ÁSZF III., VII. és VIII. része rendelkezései nem alkalmazhatók.

Az ÁSZF II. rész „Az Ingatlan műszaki állapotával kapcsolatos rendelkezések” fejezet rendelkezései szintén nem alkalmazhatók. A Bérbeadó szavatol azért, hogy az Ingatlan, a központi berendezések, valamint a lakásberendezések a rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

84. Jelen rész szerint lakásbérleti szerződés csak olyan Tartalék ingatlanra köthető, amelynek nagysága a Bérelőnek – és a vele jogszerűen együtt költöző személyeknek – az egy lakásban lakó személyekre számítandó méltányolható lakásigényét nem haladja meg. A Bérelővel jogszerűen együtt költöző személyek azok, akiket a Bérelő a NET törvény 23. § a) pontja alapján jogszerűen befogadhat, akikkel jogszerűen együtt lakott a Bérbeadóval korábban kötött lakásbérleti szerződés alapján, valamint akikkel a Bérelő az igénybejelentés benyújtásának időpontjában azonos bejelentett lakóhelyen, vagy tartózkodási helyen együtt lakott.
85. Amennyiben a 82. pont alapján kötött lakásbérleti szerződés olyan Bérelővel kerül megkötésre, aki másik Ingatlan vonatkozásában már bérleti jogviszonyban áll a Bérbeadóval, az új lakásbérleti szerződés megkötésének feltétele
- a korábban kötött lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése az új lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg;
 - a visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez való bérlői hozzájárulás, ha a Bérelő rendelkezik visszavásárlási joggal az által addig lakott Ingatlan vonatkozásában.

Ha a közös megegyezéssel megszüntetett lakásbérleti szerződésben bérlőtársak szerepeltek, a Bérbeadó az új lakásbérleti szerződést is a bérlőtársakkal köti meg. Ha valamelyik bérlőtárs nem kívánja megkötni az új lakásbérleti szerződést, a Bérbeadó azt a többi bérlőtárral köti meg. A nem szerződő bérlőtárs egyidejűleg tudomásul veszi, hogy a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése után elhelyezési igényt nem támaszthat Bérbeadóval szemben.

86. Bérlőtársi jogviszony a 85. pontban foglalt kivétellel csak házastársak és élettársak között jöhet létre. a Házastársi jogviszony fennállását házassági anyakönyvi kivonattal kell igazolni. Az élettársi jogviszony fennállásáról az élettársaknak közösen írásbeli nyilatkozatot kell tenniük.

V. rész

Felek közötti kapcsolattartás

87. Bérbeadó és Bérelő között a kapcsolattartás levélben, normál és/vagy ajánlott, tértivevényes küldemény útján, faxon vagy e-mail-en történik.
88. A Bérbeadó a Bérelő részére szóló nyilatkozatokat, értesítéseket, egyenlegközlőket, felszólításokat a lakásbérleti szerződés tárgyát képező Ingatlan címére küldi.
89. A Bérbeadó a Bérelő részére szóló iratokat, értesítéseket – amennyiben annak tartalma ezt a Bérbeadó megítélése szerint kifejezetten nem indokolja – nem köteles ajánlottan vagy tértivevényes postai küldeményként postára adni.
90. A Bérbeadó által a Bérelő részére megküldött azon küldeményeket, melyek kézbesítéséhez jogkövetkezmény fűződik, a Bérelő általi átvétel és tértivevény aláírásának napján kell kézbesítettnek tekinteni.
- Bérbeadó kézbesítettnek tekinti továbbá az Ingatlan címére vagy a Bérelő által megadott címre feladott ajánlott, tértivevényes küldeményt, ha a Bérelő, vagy meghatalmazottja a küldemény azonnali átvételét megtagadta, illetve a Bérelő, vagy a jogszabályban meghatározott egyéb jogosult átvevő a kézbesítésről szóló értesítésben megjelölt határidő lejártáig a küldeményt nem kereste.
- Amennyiben a küldemény „nem kereste” „ismeretlen helyre költözött”, vagy „az átvételt megtagadta” jelzéssel kerül visszaküldésre, a küldemény azon a napon tekintendő kézbesítettnek, amelyen a postai bélyegző alapján a szolgáltató a küldeményt a feladónak visszakézbesítette.
91. Bérelőtársi jogviszony esetén, ha a Bérbeadó a lakásbérleti szerződést olyan okból mondja fel, amely felmondási ok valamennyi bérelőtárssal szemben fennáll, a felmondást elég, ha a Bérbeadó az egyik bérelőtárssal közli.
92. Minden, a lakásbérleti szerződésben előírt hozzájárulást, értesítést, kérést, igényt – ide nem értve a hibabejelentés esetét – írásban kell megtenni és az alábbiak szerint kell közöltnek tekinteni:
- kézben és átvételi elismervény ellenében történő átadás esetében az átadás időpontjában;
 - ajánlott küldeményként a kézbesítés időpontjában;
 - telefaxon történő továbbítás esetén (a megérkezés időpontjában) a telefax berendezés által megjelölt sikeres elküldés időpontjában.
93. Az értesítéseket a következő címre kell megküldeni:
- levelezési cím: Nemzeti Eszközkezelő Zrt.
1122 Budapest, Városmajor u. 12-14.
 - fax 06 1 795 0355

Bérbeadó általi adatkezelés szabályai

94. Bérbeadó a Bérelőket és a Bérelővel jogszerűen együttlakó személyeket a lakásbérleti szerződés előkészítése, megkötése, teljesítése alatt, valamint a szerződés megszűnését követően a Bérbeadó birtokába került – a szerződés előkészítésével, megkötésével, teljesítésével, a lakásbérleti jogviszonnnyal összefüggő – személyes adatok kezelésére és védelmére vonatkozó információkról, a Bérelő jogairól, a jogérvényesítés módjáról a Bérbeadó honlapján (www.netzrt.hu), illetve a Bérbeadó ügyfélszolgálatán (1122 Budapest, Városmajor u. 12-14.) elérhető Adatkezelési Tájékoztatóban értesíti.
95. Bérelő köteles a személyes adataiban bekövetkező változást haladéktalanul írásban bejelenteni a Bérbeadónak.
96. Bérbeadó a birtokába került személyes adatokat a hivatkozott Adatkezelési Tájékoztatóban meghatározott ideig őrzi.
97. Bérbeadó egyebekben a birtokába került és kezelésében álló adatok kezelése során az európai parlament és a tanács (EU) 2016/679 Rendelete, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseinek figyelembe vételével jár el.

VI. rész

Az általános szerződési feltételek egyoldalú módosítása Bérbeadó részéről

98. Bérbeadó a jelen ÁSZF-et az egyedi lakásbérleti szerződésre is kiterjedően csak az alábbi esetekben jogosult egyoldalúan módosítani:
- a. jogszabályváltozás vagy hatósági döntés;
 - b. a körülményekben bekövetkezett, a szerződés megkötésekor előre nem látható lényeges változás, ideértve különösen a következő eseteket
 - i. a változás a Bérbeadó ingatlanportfóliójában álló ingatlanok rendeltetése és célja, vagy műszaki állapota miatt válik szükségessé,
 - ii. a Bérbeadó belső körülményeiben bekövetkezett változás esetén, így különösen, ha a Bérbeadó helyébe átalakulással más Bérbeadó lép, vagy a Bérbeadó bérbeadói tevékenysége megszűnik vagy jogszabály folytán a Bérbeadó helyébe más Bérbeadó lép.
99. Bérbeadó köteles az ÁSZF módosításáról a Bérletet haladéktalanul értesíteni. Az értesítésnek az alábbiakat kell tartalmaznia:
- a. az ÁSZF módosított rendelkezéseinek pontos megjelölése;
 - b. a módosítások hatálybalépésének időpontja;
 - c. a közzétett általános szerződési feltételek elérhetősége;
 - d. a módosítás indoka.
100. Az ÁSZF egyoldalú módosítása esetén a Bérlet a határozott idejű lakásbérleti szerződést is jogosult felmondani.

VII. rész

Az Ingatlan önkormányzati tulajdonba adása

Változás a Bérbeadó személyében

101. Bérbeadó személyében változás következhet be a 2. a. pontban megjelölt Ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülése, illetve önkormányzat új vagyongazdálkodóként történő kijelölése esetén.
102. Az Ingatlan tulajdonjogában és így a Bérbeadó személyében történő változásról az új tulajdonos, mint Bérbeadó írásban értesíti a Bérlőt.
103. Az Ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülésének részletes szabályait a NET törvény, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény tartalmazza.

VIII. rész

Az Ingatlanra vonatkozó visszavásárlási jog gyakorlásának szabályai

104. Bérlet a NET törvény 10. § szerinti feltételek szerint az általa bérelt, a 2. a pontban megjelölt ingatlanra visszavásárlási jog illeti meg.
105. A visszavásárlási jogot a Bérbeadóhoz írásban intézett egyoldalú visszavásárlási nyilatkozattal lehet gyakorolni. A visszavásárlási nyilatkozatban egyértelműen meg kell jelölni, hogy Bérlet élni kíván a törvényben biztosított és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett visszavásárlási jogával az ott megjelölt feltételek szerint. A nyilatkozatban ki kell térni, hogy Bérlet elfogadja a Bérbeadó által a törvény alapján meghatározott visszavásárlási vételárat, valamint kötelezettséget kell vállalnia, hogy társasházi, illetve lakásszövetkezeti lakás esetén a meg nem fizetett közös költséget, illetve fenntartási költséget, valamint az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi, a Bérbeadó felé fennálló tartozást és követelést (kivéve ha az a NET törvény alapján a visszavásárlási vételárba beszámításba kerül), és a visszavásárlási vételárat Bérlet a Bérbeadó által megállapított határidőig megfizeti.
106. A visszavásárlási jog a Bérlet a tulajdonjog-bejegyzés ranghelyének alapjául szolgáló kérelem iktatási dátumát követő hatodik hónap első napjától a tulajdonjog-bejegyzés ranghelyének alapjául szolgáló kérelem iktatási dátumát követő hatvanadik hónap utolsó napjáig illeti meg. A határidő kezdő napja tehát tulajdonjog-bejegyzés ranghelyének alapjául szolgáló kérelem iktatási dátumát követő hatodik hónap első napján kezdődik, és tulajdonjog-bejegyzés ranghelyének alapjául szolgáló kérelem iktatási dátumát követő hetvenkettedik hónap utolsó napján jár le.
107. Bérletnek a 106. pontban meghatározott határidőig kell a visszavásárlási jog gyakorlása céljából az egyoldalú, visszavásárlásra vonatkozó nyilatkozatát a Bérbeadónak bejelenteni, és egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba a visszavásárlási jog gyakorlása miatt a tulajdonjoga bejegyzését kérni.
108. Bérbeadó a visszavásárlási jog gyakorlására irányuló egyoldalú nyilatkozat beérkezését követően 20 napon belül megvizsgálja, hogy Bérlettel szemben lakbér, társasházi vagy lakásszövetkezeti lakás esetén közös költség-, illetve fenntartási költség-tartozás, vagy a bérleti jogviszonyból származó, Bérbeadót illető bármely követelés fennáll-e. Bérbeadó határidőn belül írásban tájékoztatja Bérletet a visszavásárlási vételár pontos összegéről, a Bérlettel szemben fennálló követelések összegéről, és ezen összegek megfizetésének határidejéről a megfizetésre szolgáló kincstári számlaszámáról.
109. Bérlet tulajdonjoga bejegyzéséhez a Bérbeadó, mint jogosult tulajdonos bejegyzést engedő hozzájárulása szükséges. Bérbeadó a Bérletnek a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát csak akkor adja ki, amennyiben a visszavásárlási vételár, valamint a Bérlettel szemben fennálló elmaradt lakbér, közös költség, fenntartási költség, vagy a bérleti jogviszonyból származó egyéb követelések összegét Bérlet maradéktalanul megfizette Bérbeadó számára vagy annak összege a NET törvény 10. § (4) bekezdése alapján a visszavásárlási vételárba beszámításra került. Bérbeadó a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatát a fizetési

kötelezettségek Bérlő általi teljesítését és azok összegének Bérbeadó számlájára történő hiánytalan jóváírását követő 5 napon belül írásban megküldi.

110.A visszavásárlási jog Bérlőt akkor is megilleti, ha az ingatlan időközben települési önkormányzat tulajdonába került. Ebben az esetben a visszavásárlási jogot Bérlő a települési önkormányzattal szemben gyakorolhatja.

111.Amennyiben a NET törvény 10. §-án alapuló visszavásárlási jogát a Bérlő gyakorolja, és ennek következtében a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, bérleti jogviszonya megszűnik.

112.Bérlő visszavásárlási joga a visszavásárlásra vonatkozó határidő elteltével, illetve akkor is megszűnik, ha a Bérlő és a Bérbeadó közötti lakásbérleti szerződés megszűnik.

113.Az ingatlan visszavásárlási vételára a NET törvény 10. § (4) bekezdése értelmében a Vevő által az Ingatlanért fizetett, a NET törvény alapján meghatározott vételárnak a Vevő és az Eladó között megkötött adásvételi szerződés keltétől a visszavásárlási jog gyakorlásáig terjedő időszakra számított jegybanki alapkamattal, valamint a Vevő által az Ingatlanra fordított értéknövelő beruházások értékével, valamint a Vevő által az Eladó (Bérlő) helyett megfizetett kötelezettség összegével növelt összege.

IX. rész

Fogalmak

114. Bérelővel jogszerűen együttlakó személyek: a bérelő házastársa vagy élettársa, a bérelő, illetve házastársa vagy élettársa nevelésében álló, családi pótlékra jogosító gyermeke, továbbá a családi pótlék összegének számítása szempontjából figyelembe vett gyermek, a zálogkötelezett, illetve a hiteladós.

115. Épület központi berendezései általában a következők:

- a. a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor, vízmelegítő stb.) is;
- b. a víz-, a csatorna- és a gázvezeték a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;
- c. az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;
- d. a több lakást szolgáló szellőztető-berendezés;
- e. a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és csatlakozó aljat is;
- f. a kaputelefon és felcsengető berendezés, a vezetékhalózzal és az üzemeltetéshez szükséges készülékekkel, ide értve a lakásban lévő vezetékszakaszt és készülékeket is;
- g. a személy- és teherfelvonó;
- h. a házi szemét gyűjtésére szolgáló berendezés;
- i. a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;
- j. a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

116. Hiteladós (továbbiakban: Bérelő): az a természetes személy, akinek pénzügyi intézménnyel szemben jelzáloghitel-szerződésből eredő lejárt és nem teljesített fizetési kötelezettsége állt fenn, és a NET törvényben vagy egyéb jogszabályban meghatározott feltételeknek megfelel, és ingatlanát a Bérbeadó megvásárolta.

117. Ingatlan jelzáloghitel-szerződés megkötésekor megállapított forgalmi értéke: a pontos összeg ahhoz igazodik, amely az adott Ingatlan vonatkozásában nyújtott jelzáloghitel szerződésben szerepelt, vagy az értékbecslő a jelzálog-hitel nyújtásakor a pénzügyi intézmény számára készített, és amelyet a pénzügyi intézmény – a Bérelő által a NET programba történő bekerülés érdekében tett Szándéknyilatkozat benyújtását követően – a Bérbeadó számára megjelölt.

118. Lakásberendezés tárgyai:

- a. főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b. az egyedi fűtőberendezés (kazán, egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
- c. melegvíz-ellátó berendezés (gáz-vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);

- d. egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e. a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.);
- f. a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.);
- g. a redőny, vászonroló, napvédő függöny, egyéb árnyékolástechnikai eszközök;
- h. csengő és a kaputelefonnak a lakásban lévő készüléke;
- i. lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsoló és csatlakozó aljak.

119. Lakáshoz tartozó helyiségek: tüzelőtároló, fűskamra, pincerekesz, padlásrekesz.

120. Közös használatra szolgáló helyiségek két vagy több lakásos Ingatlanban: mosókonyha, a szárítóhelyiség, a közös fürdőszoba, a közös mosdó, a közös WC, a gyermekkocsi- és kerékpártároló helyiség, a közös pince- és padlástér, az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben.

121. Közös használatra szolgáló területek két vagy több lakásos Ingatlanban: a kapualj, a lépcsőház, a folyosó, a függőfolyosó, az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek megközelítéséhez és rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben, továbbá az épülethez tartozó udvar, kert.

122. Nemzeti Eszközkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság: az állam által alapított egyszemélyes zártkörűen működő részvénytársaság, amely felett az alapítói jogokat az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. útján gyakorolja.

123. Zálogkötelezett: a hiteladós személyétől eltérő azon természetes személy, akinek lakóingatlanán pénzügyi intézménnyel kötött jelzáloghitel-szerződés biztosítékként jelzálogjogot jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba, Törvényben vagy egyéb jogszabályban meghatározott feltételeknek megfelelő, és Ingatlanát a Bérbeadó megvásárolta.

A 2. c. pont szerinti Tartalék ingatlan esetében fizetendő lakbér nettó mértéke

Lakóház:

	főváros és megyeszékhely	város	község
Összkomfortos	112 Ft/m ²	78 Ft/m ²	71 Ft/m ²
Komfortos	112 Ft/m ²	78 Ft/m ²	66 Ft/m ²
Egyéb (félkomfortos, komfort nélküli)	104 Ft/m ²	75 Ft/m ²	61 Ft/m ²

Lakás:

	főváros és megyeszékhely	város	község
Összkomfortos	165 Ft/m ²	123 Ft/m ²	98 Ft/m ²
Komfortos	145 Ft/m ²	111 Ft/m ²	73 Ft/m ²
Egyéb (félkomfortos, komfort nélküli)	125 Ft/m ²	105 Ft/m ²	68 Ft/m ²