



ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

hatályos: 2022. január 01. napjától

a MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonában lévő,
a Nemzeti Eszközkezelő Programmal összefüggésben, Kormányhatározat alapján átvett lakóingatlanokra
és tartalék ingatlanokra kötött lakásbérleti szerződéshez



I. rész

Bérbeadó személye, általános adatai, elérhetőségei

A Magyar Állam képviselőjében eljáró Bérbeadó általános adatai:

- Bérbeadó neve: MR Községi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
- Bérbeadó rövidített neve: MR Községi Lakásalap Közhasznú NKft.
- Bérbeadó székhelye: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.
- Bérbeadó postai levelezési címe: 1300 Budapest Pf. 152.
- Bérbeadó cégjegyzékszám: Cg.01-09-384606 (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

A Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításáról szóló 2018. évi CIII. törvény (a továbbiakban: **Otthonteremtési tv.**) 22/A. §-ában foglalt rendelkezések, továbbá a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításával összefüggő lebonyolítói feladatok ellátásáról szóló 343/2020 (VII.14.) Kormányrendelet értelmében **a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. 2020. október 31. napjával megszűnt.** A hivatkozott jogszabályok értelmében 2020. november 01. napjától a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. lakásbérleti szerződéséből eredő bérbeadói jogai és kötelezettségei a TLA Vagyonkezelő és -hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaságra, 2021. október 01. napjától pedig a Maradványvagyon-hasznosító Zártkörűen Működő részvénytársaságra, mint az Otthonteremtési tv. szerinti Lebonyolítóra szállnak át. Az egyes otthonteremtési állami feladatok karitatív szervezetek általi átvállalásáról szóló 2021. évi LXXXVI. törvény (a továbbiakban: Karitatív tv.) alapján az állam tulajdonában és a Lebonyolító vagyonkezelésében lévő lakhatási célú és lakásbérleti jogviszony keretében hasznosított ingatlanok - a fennálló lakásbérleti jogviszonyokkal terhelt - 2022. január 1. napjával az MR Községi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft. tulajdonába kerültek, ami alapján a bérleti szerződések vonatkozásában a bérbeadói jogok, ehhez kapcsolódó követelések és kötelezettségek az MR Községi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft.-re szállnak át.

Műszaki hiba bejelentésére szolgáló telefonszámok:

(+ 36) 20 514-2361

(+ 36) 30 229-4234

(+ 36) 70 381-6517

(+ 36) 1 791-4277

Hibabejelentésre szolgáló e-mail cím: diszpecser@kiving-mrkl.hu



A Bérbeadó ügyfélszolgálatának elérhetősége: 1033 Budapest Polgár utca 8-10.

Az ügyfélszolgálat telefonszáma : +36-1-795-5100

Az ügyfélszolgálat e-mail címe: ugyfelszolgalat@mrkl.hu

A Bérbeadó internetes honlapjának címe: www.mrkl.hu

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

Az ÁSZF verziószáma: v11.

Az Általános Szerződési Feltételek hatálya

1. Az Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: **ÁSZF**) személyi hatálya a Bérbeadóra és a Bérelőre terjed ki. Az ÁSZF a Bérbeadó és a Bérelő Otthonteremtési tv. szerinti lakásbérleti szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit szabályozza.
2. Az ÁSZF tárgyi hatálya kiterjed a Bérbeadó tulajdonába a Karitatív törvény alapján átadott, hatályban lévő, határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel hasznosított ingatlanokra (a továbbiakban: **Ingatlan**).
3. A jelen ÁSZF az Ingatlanokra kötött lakásbérleti szerződések 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 létrejöttére és hatálybalépésének időpontjára a szerződés irányadó pontja vonatkozik.
5. Ha a 2. 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 kötötte meg.



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

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

A lakbér mértéke, megfizetésének módja és a lakbér változása

7. Bérlő által fizetendő a Nemzeti Eszközkezelő Programban részt vevő természetes személyek otthonteremtésének biztosításával kapcsolatos egyes szabályokról szóló 274/2018. (XII. 21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kormányrendelet**) alapján a lakbér egy naptári hónapra számított összege

a. A 2. 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 hatálybalépésének a 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 Bérlő megfizetni.

Amennyiben a III. rész szerinti lakásbérleti szerződés megkötésére tárgyév március 1. napja előtt kerül sor, abban az esetben az infláció mértékével növelt lakbért tárgyév március 1. napjától kell Bérlőnek megfizetnie.

10. A Bérlő által fizetendő lakbér összege jogszabály-módosítás esetén változhat.

11. Bérlő csak az „Otthonvédelmi Program” keretében jogosult lakbérmérséklésre. Ennek feltétele, hogy együttműködési megállapodást kössön a 26. pont szerinti Mentorról. Ez nem zárja ki, hogy a Bérlő, a



lakóhelye szerinti települési önkormányzathoz forduljon lakbértámogatásért, és a települési önkormányzat számára bármely jogcímen vagy alapon lakbértámogatást nyújtson.

12. Bérló által fizetendő lakbér megfizetéséhez Bérbeadó minden hónapban készpénzes befizetést szolgáló postai készpénz-átutalási megbízást, postai csekket küld. Bérló a bérleti díj megfizetését a Bérbeadó által biztosított elektronikus fizetési megoldások által is teljesítheti.

13. Bérbeadó felhívja Bérló figyelmét, hogy a postai csekket - a határidőben történő teljesítés céljából - legalább a postai csekken feltüntetett fizetési határidőt megelőző 2 munkanappal korábban kell befizetni. A Bérbeadó felhívja a figyelmet arra, hogy 2022. január 1-jétől a TLA Vagyonkezelő és -hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaságra, illetve a Maradványvagyon-hasznosító Zártkörűen Működő részvénytársaságra kiállított fizetési csekkeken történő fizetést nem fogadja el a Bérló szerződés szerű teljesítéseként.

14. A lakbér késedelmes fizetése esetén - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) alapján - a Bérbeadó a késedelembe esés időpontjától kezdődően a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamatot számít fel.

15. Ha a Bérló a lakbért fizetésre 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 30. pontban foglalt esetben az írásbeli felszólításban a Bérbeadó jelzi, hogy a határidő elmulasztása esetén az óvadékból a követelését kielégítheti. Amennyiben a Bérló lakbért fizetéséből eredő tartozásainak összege a havi lakbér összegét eléri vagy meghaladja, Bérbeadó a bérleti szerződést jogosult felmondani. A felmondás az elmaradt lakbér megfizetésére vonatkozó legutolsó felszólításban meghatározott és elmulasztott fizetési határidő utolsó napját követő hónap utolsó napjára szól.

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. A közüzemi díjak megfizetésének elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult 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 felmondási oknak minősül.



18. 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, úgy ennek felszerelésére Bérlőt kötelezheti. Bérlő köteles írásban értesíteni Bérbeadót arról, ha előre fizetéses fogyasztásmérőt szereltetett fel. Bérbeadó jogosult ellenőrizni, hogy a Bérlő az előre fizetéses órát felszereltette-e.

19. Amennyiben a Bérlő 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.

20. A Bérlő 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.

21. Ha a Bérlő 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 napjára, mint határnapot követő hónap utolsó napjára szól.

22. Bérlőtársi jogviszony esetén, ha a Bérbeadó a lakásbérleti szerződést olyan okból mondja fel, amely felmondási ok valamennyi bérlőtárssal szemben fennáll, a felmondást elég, ha a Bérbeadó az egyik bérlőtárssal közli.

23. Bérlő köteles a társasház Szervezeti és Működési Szabályzatában, illetve a lakásszövetkezet házirendjében (a továbbiakban együtt: **SZMSZ**), illetve meghatározott ingatlanrész használata esetén a Használati megállapodásban foglalt kötelezettségeknek maradéktalanul eleget tenni.

24. Bérlő 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.

25. Bérlő 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 Ingatlannal kapcsolatosan felmerülő díjat.



26. Amennyiben fizetési esedékességig Bérő Bérbeadóval szembeni fizetési kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult a Ptk. szerinti késedelmi kamat felszámítására.

A Bérbeadó a Bérő igénye esetén ingyenes mentorálást biztosíthat a bérleti szerződés teljesítésével kapcsolatosan (a mentorálását végző személy a továbbiakban: Mentor). A Mentor kérésre igazolja magát a Bérő előtt. A Bérő köteles a Mentorral együttműködni.

A Bérő által teljesített befizetésekre vonatkozó elszámolási szabályok

27. Amennyiben a Bérő által teljesített befizetés összege a Bérőnek 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 Bérő rendelkezésétől, illetve szándékától. Lakbértartozásnak minősül: a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződés alapján fizetendő lakbér, az ÁSZF III. része alapján megkötött határozott időre szóló lakásbérleti szerződés alapján fizetendő lakbér, az ÁSZF III. része 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 Bérő által teljesített befizetés összege a Bérbeadóval szemben fennálló tartozását teljes egészében nem fedezi - a Bérbeadó az alábbi sorrendben számolja el a bérő befizetését: elsősorban a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződés alapján fizetendő lakbérre, másodsorban az ÁSZF III. része alapján megkötött határozott időre szóló lakásbérleti szerződés alapján fizetendő lakbérre, harmadsorban a jogcím nélküli lakáshasználat után fizetendő lakáshasználati díjra, végül az ÁSZF III. része alapján fizetendő „törlesztő részletre”. (1. ranghelyi követelések).

28. Amennyiben a Bérő által teljesített befizetés összege a Bérőnek a Bérbeadóval szemben fennálló tartozását teljes egészében nem fedezi és a Bérőnek nincsen a Bérbeadóval szemben 1. ranghelyi követelésnek számító lejárt tartozása, Bérbeadó a befizetést elsősorban a késedelmi kamatra másodsorban a 16-25. pontban meghatározott egyéb fizetési kötelezettségekből eredő, a Bérbeadóval szemben fennálló tartozásokra számolja el függetlenül a Bérő rendelkezésétől, illetve szándékától. E pont szerint egyéb fizetési kötelezettséggel egy tekintet alá esik a Bérő által fizetendő kártérítés, illetve a Bérbeadó által a Bérő 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).

29. Amennyiben a Bérő által teljesített befizetés összege a Bérőnek a Bérbeadóval szemben fennálló tartozását teljes egészében nem fedezi és a Bérőnek nincsen a Bérbeadóval szemben 1. ranghelyi és 2.



ranghelyi követelésnek számító lejárt tartozása, Bérbeadó a befizetést a Bérlőnek a lejárt tartozások behajtása miatt a Bérbeadó által felszámított díjakra, költségekre számolja el (3. ranghelyi követelések).

30. Amennyiben a NET törvény alapján óvadék alapítására került sor és a Bérlő 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 Bérlő 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 megszűnése esetén a fel nem használt óvadék – tartozásokkal csökkentett – összegét a Bérlőnek egy összegben köteles visszafizetni.

A Bérbeadó fenntartja a jogot arra, hogy a 27-30. pont szerinti rendelkezések helyett 2024. január 1-jétől, a Bérlők legalább 30 napos előzetes értesítése mellett a Ptk. 6:41.§ (3) bekezdése, illetve a 6:46. § -a [Elszámolás több tartozás esetén] szerinti elszámolási szabályokat alkalmazza.

Az Ingatlanban jogszerűen tartózkodó személyek

31. Bérlő 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 fogadhatja be a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával. Az említett személyek befogadásához Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. A bejelentést Bérlő írásban teljesíti. A Bérlővel jogszerűen együtt lakó, családi pótlékra jogosító gyermek, a családi pótlék folyósítására való jogosultság megszűnését követően is jogosult Bérlővel együtt lakni, amíg Bérlő bérleti jogviszonya meg nem szűnik. Az Ingatlanban jogszerűen tartózkodó személyek tekintetében történő változást Bérlő köteles haladéktalanul Bérbeadó felé írásban bejelenteni.

32. A 31. pontban felsorolt személyeken kívül – a lakásbérleti szerződés megkötését követően – az ingatlanban életvitelszerűen más személy nem tartózkodhat, ott nem lakhat és nem jogosult oda bejelentkezni. Az Ingatlanban jogosulatlanul tartózkodó személyekkel szemben Bérbeadó jogi eljárást kezdeményez.

33. Bérbeadó a lakásbérleti szerződés hatálya alatt bármikor jogosult ellenőrizni a lakcímnnyilvántartást kezelő központi szervnél, azt a tényt, hogy a 31. 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.

34. Bérbeadó a lakásbérleti szerződés hatálya alatt évente legalább egy alkalommal jogosult helyszíni ellenőrzést lefolytatni és ellenőrizni, hogy az Ingatlanban valóban a Bérlővel jogszerűen együttlakó személyek laknak, vagy tartózkodnak életvitelszerűen, illetve, hogy az Ingatlanban Bérlő életvitelszerűen tartózkodik-e. Az ellenőrzés időpontjáról Bérbeadó előzetesen telefonon, elektronikus úton, vagy írásban értesíti a Bérlőt. A Bérbeadó az előzetes értesítéstől eltekinthet, ha az ingatlan ellenőrzésére sürgősségi hibaelhárítás (63. pont) vagy a Bérlő olyan szerződésszegő, vagy alappal feltételezhető szerződésszegő magatartása miatt kerül sor, amely alapján a Bérbeadó felmondási jogát gyakorolhatja. Amennyiben Bérlő két egymást követő alkalommal sem teszi lehetővé az Ingatlanba való bejutást, úgy ez a bérleti szerződés Bérbeadó általi felmondását eredményezheti.

35. A Bérlővel együtt lakó házastárs, élettárs, gyermek, vagy újonnan kötött házasság esetén a beköltöző házastárs, vagy újonnan beköltöző élettárs – az 5. pontban meghatározott eset kivételével – nem minősül bérlettársnak.

36. Az Ingatlanra – az 5. pontban meghatározott eset kivételével – bérlettársi jogviszonyt nem lehet alapítani.

Az Ingatlanban folytatandó gazdasági tevékenység

37. 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.

38. Az Ingatlan gazdasági társaság, alapítvány és egyéb jogi személyek (pl.: egyesületek) székhelyül csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával szolgálhat. Bérbeadó csak abban az esetben járul hozzá a székhelyhasználathoz, ha a Bérlő, illetőleg a vele jogszerűen együttlakó személy igazolja a gazdasági vagy egyéb érdekeltségét (pl. képviselői, tagi) ahhoz a gazdasági társasághoz, alapítványhoz és egyéb jogi személyhez, amelynek az Ingatlanban való székhelyhasználatát kérelmezi.

39. Az Ingatlanban folytatandó tevékenység gyakorlásához szükséges feltételek biztosítása Bérlő feladata, az nem tartozik a Bérbeadó szavatossági kötelezettségei közé. Bérlő erre való hivatkozással lakbér csökkentésre, lakbér beszámításra nem hivatkozhat.



Az Ingatlan műszaki állapotával kapcsolatos rendelkezések

40. Bérbeadó a lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően felmérte az Ingatlan műszaki állapotát (műszaki állapotfelmérés). Műszaki állapotfelmérésre nem került sor, ha a Bérlóvel a III. rész szerinti határozott idejű lakásbérleti szerződés az általa már korábban bérelt Ingatlanra került megkötésre.

41. A felmérésről készült jegyzőkönyvet Bérlónek, bérlőtársak esetén legalább az egyik bérlőtársnak is alá kell írnia.

42. Bérbeadó a lakásbérleti szerződést úgy köti meg a Bérlóvel, 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.

43. Amennyiben az Ingatlan a rendeltetésszerű használatra nem volt 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 voltak üzemképesek, vagy a rendeltetésszerű használatnak nem feleltek meg, de nem minősültek életveszélyesnek és Bérbeadó a szerződés megkötését nem tagadta meg, Bérbeadó felhívta ezen tényekre Bérló figyelmét, és figyelmeztette, hogy az Ingatlan megfelelő rendeltetésszerű állapotba történő helyreállításáért, valamint a központi berendezések és a lakásberendezések üzemképes állapotba helyezéséért Bérló a felelős. Ennek tényét a felmérésről készült jegyzőkönyv rögzíti és teljesítését Bérbeadó a 34. pont szerinti helyszíni felülvizsgálat során ellenőrzi.

44. Bérló nem jogosult lakbér beszámításra, lakbércsökkentésre az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéért.

Bérlónek és Bérbeadónak az épülettel összefüggő kötelezettségei

45. Bérbeadó gondoskodik:

- a. az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- b. a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.



46. A Bérítő feladata általában az Ingatlanon belül az alábbiak javítása, karbantartása, szükség esetén cseréje, pótlása:

- a. főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b. 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);
- c. melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha, cirkó, stb.);
- d. egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e. a szellőztető berendezés (konyhai páraelszívó, fürdőszoba, WC szellőztető ventilátor stb.);
- f. a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.);
- g. a redőny, vászonroló, napvédő függöny;
- h. a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;
- i. a lakás elektromos hálózatához tartozó fali kapcsolók és csatlakozóaljok, világítótestek;
- j. burkolatok (padló, csempeburkolat, lambéria stb.), festése, mázolása;
- k. nyílászárók (ajtók, ablakok);
- l. klímaberendezés – kivéve a központi (több lakást kiszolgáló) berendezést.

47. 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 fűtőtesteket (radiátor stb.) is;
- b. a víz-, a csatorna- és a gázvezeték a lakásban levő vezetékszaka, a falból való kiállításokig;
- c. az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszer a lakásban lévő berendezései és vezetékei, kivéve a fali kapcsolókat, dugaszolóaljzatokat, világítótesteket;
- d. a több lakást szolgáló szellőztető-berendezés lakáson belüli része;
- e. a központi antenna 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.

48. 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 47. pont a)-g) pont szerinti rendszereknek az albetétén kívüli, osztatlan közös tulajdonban lévő részének javítása, karbantartása.

49. Társasház, illetve lakásszövetkezet, valamint közös tulajdon megfelelő ingatlanrésze esetében a Bérló 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 Bérló által lakott albetéthez, ingatlanrészhez rendelt, kizárólagos használatba adott helyiség, terület (pld. garázs, pincerekesz, tüzelőanyag- tároló) berendezési tárgyainak, burkolatainak, karbantartása;
- c. a Bérló 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.

50. 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.

51. Önálló Ingatlan esetében a Bérló 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.

52. Többlakásos, osztatlan közös tulajdonban lévő Ingatlan esetében a Bérbeadó feladata az alábbiak javítása, karbantartása, szükség esetén cseréje, pótlása, amennyiben a hiba érinti a Bérló 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 vezetékhalózáttal, kivéve a lakásban lévő készüléket;
- f. a személyfelvonó;
- g. a házi szemet 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.

53. Többlakásos, osztatlan közös tulajdonban lévő Ingatlanban a Bérő feladata továbbá (a tulajdonosok közötti használati megosztási megállapodás figyelembevételével):

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

54. Tekintet nélkül a 45-53. pontokban foglaltakra, az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá az Ingatlanban a Bérő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az esetleges kár megtérítéséről a Bérő köteles gondoskodni.

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

55. Az Ingatlanok műszaki állapotfelmérését, eseti ellenőrzését, valamint a hibaelhárítást a Bérő vagy a megbízásából eljáró ingatlankezelő szervezet látja el (a továbbiakban együttesen: Ingatlankezelő szervezet).

56. Az Ingatlankezelő szervezet szakemberei kérésre igazolják magukat a Bérő előtt, illetve bemutatják megbízólevelüket.



57. Az Ingatlankezelő szervezet által ellátott, a lakásbérleti szerződés megkötését megelőzően, az Ingatlanok műszaki állapotfelmérésével kapcsolatos feladatok az alábbiak voltak:

- a. az Ingatlan műszaki állapotának részletes felmérése;
- b. az Ingatlanban található, az Ingatlan tartozékának minősülő berendezési tárgyakra 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 lehetősége 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.

58. 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 Bérő 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 Bérő számára;
- d. a feltárt vagy észlelt hibák javítási munkáinak Bérő eseti megrendelése, utasítása szerint és a megadott határidőn belüli elvégzése;
- e. Bérő képvisellete a társasházi és lakásszövetkezeti közgyűléseken, és Bérő utasításai szerint szavazati jog gyakorlása Bérő nevében;
- f. Bérő által az Ingatlanokra kötött épület- és vagyonbiztosítással kapcsolatos káresemények esetén a kárbejelentés megtétele és részvétel az esetleg szükséges helyszíni szemlén
- g. jogszabály által előírt, Bérőöt terhelő, ellenőrzési, felülvizsgálati feladatok elvégzése.

59. Bérő az Ingatlankezelő szervezettel, az általa 57-58. pontokban foglalt feladatok ellátása során együttműködni köteles.

60. Bérő a műszaki hibabejelentések, valamint általános bérői igények, bejelentések fogadására alkalmas telefonos ügyfélszolgálatot biztosít.

61. A hibabejelentéseket az Ingatlankezelő szervezet diszpécsterszolgálatára napi 24 órában fogadja. A Bérő a műszaki hiba felmerülését követően haladéktalanul, de legkésőbb a hiba bekövetkeztétől számított 2 (kettő) munkanapon belül köteles bejelenteni a hibát az I. részben megadott telefonszámokon, illetve a feltüntetett e-mail címen.

A hibabejelentés késedelméből vagy elmulasztásából eredő károkért való felelősség a Bérőt terheli. Hibabejelentéskor a Bérő köteles megadni a nevét, az Ingatlan pontos címét és a hiba elhárításához szükséges pontos leírást.

A Bérő a hibabejelentésre szolgáló elérhetőségek (telefonszám, e-mail cím) változásáról írásban értesíti a Bérőt.

62. Bérő a hibabejelentés alapján eldönti, hogy sürgősségi hibaelhárítás, vagy normál hibaelhárítás esete áll-e fenn.

63. Bérő sürgősségi hibaelhárításnak minősíti az életveszélyt okozó és/vagy a vagyonbiztonságot 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



megkezd. A Bérbeadó jelen pontot 2024. január 1-jétől a ténylegesen rendelkezésre álló építőipari kapacitások függvényében felülvizsgálhatja, indokolt esetben jogosult az ÁSZF ezen rendelkezését - a Bérlők legalább 30 napos előzetes értesítése mellett - módosítani.

64. Bérbeadó normál hibaelhárításnak minősíti az épület állagát károsító és/vagy rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, beavatkozást igénylő, de az élet- és vagyonbiztonságot közvetlenül nem veszélyeztető hibákat 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. A Bérbeadó jelen pontot 2024. január 1-jétől a ténylegesen rendelkezésre álló építőipari kapacitások függvényében felülvizsgálhatja, indokolt esetben jogosult az ÁSZF ezen rendelkezését - a Bérlők legalább 30 napos előzetes értesítése mellett - módosítani.

65. Ha a Bérő az általa lakott Ingatlant olyan műszaki ok, hiba fennállása miatt nem tudja használni, amelynek elhárítására az Otthonteremtési tv., a Lakástörvény vagy a lakásbérleti szerződés alapján a Bérbeadó vagy a Bérő köteles lenne, a Bérbeadó a rendelkezésre álló ideiglenes elhelyezést biztosító ingatlanban ideiglenes lakhatást biztosíthat Bérő számára. A kiköltözés idejére az addig lakott Ingatlanra vonatkozó bérleti jogviszony szünetel. A Bérbeadó és a Bérő az ideiglenes elhelyezést biztosító ingatlanra a műszaki hiba elhárításának időpontjáig szóló lakásbérleti szerződést köt.

Az e pont szerint megkötött határozott idejű lakásbérleti szerződésre a IV. rész rendelkezései az irányadóak, a bérleti díj a 7/b. pont alapján kerül megállapításra.

Amennyiben Bérő nem fogadja el a Bérbeadó Bérő ideiglenes elhelyezésének biztosítására szolgáló ingatlanra vonatkozó felajánlását, és emiatt Bérbeadó nem képes elvégezni a műszaki hiba elhárítását, Bérbeadó mentesül az ebből eredő minden további felelősség alól, Bérő a meghibásodott Ingatlant kizárólag saját felelősségére használja.

Bérő halála esetén követendő eljárás

66. Bérő 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 Bérő halálát.

67. A Bérő halála a bérleti jogviszonyt nem szünteti meg, a lakásbérleti jogot a Bérővel annak életében együtt lakó házastársa vagy élettársa, a Bérő, illetve házastársa vagy élettársa családi pótlékra jogosító gyermeke, illetve a Bérővel még életében együtt lakó gyermeke folytathatják. Ebben az esetben az eredeti szerződéses jogviszony – a Bérő 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 Bérő halálától kezdődően köteles bérleti díjat fizetni Bérbeadónak. A



bérleti jog folytatója felel továbbá az elhunyt még életében és a bérleti jogviszony ideje alatt felhalmozott tartozásaiért is.

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

68. Amennyiben a Bérő 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 az Otthonteremtési tv. 10. § d) pontja alapján a lakásbérleti jog folytatására nem jogosult, Bérő halálát követő 90 napon belül köteles az Ingatlan kiürített állapotban a Bérbeadó számára visszaadni. Bérő halálának napjától az Ingatlan kiürítéséig a bérleti jog folytatására jogosult személy – a lakásbérleti díjjal megegyező összegű – lakáshasználati díjat köteles fizetni.

69. Az Ingatlan visszavételére Bérbeadó számára Ingatlankezelő szervezet képviselője által lefolytatott átadás-átvételi eljárás keretében kerül sor.

70. 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

71. A Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 10/A. §-a, valamint a Kormányrendelet 11. §-a alapján 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 VIII. részeinek rendelkezései nem alkalmazhatók. A jelen fejezetben hivatkozott jogszabályok módosulása következtében új határozott idejű lakásbérleti szerződés a jelen fejezetben írt tartalommal nem köthető.

72. A határozott idejű lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a Bérő

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

73. Amennyiben a Bérlóvel a határozott idejű lakásbérleti szerződés üres Tartalék ingatlanra került 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.

74. A határozott idejű lakásbérleti szerződés előírhatja, hogy a Bérló köteles előre fizetésre alkalmas fogsztásmérő felszerelését kérelmezni a közüzemi szolgáltatónál.

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

76. Az adósságkezelési és együttműködési megállapodás kötelező tartalmi eleme, hogy a Bérló vállalja, hogy

- a. a lakásbérleti jogviszonyból eredő, a Bérbeadóval szemben fennálló, lejárt esedékességű tartozásait részletekben megfizeti a Bérbeadónak,
- b. 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 és együttműködési megállapodás előírhatja, hogy a Bérló 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.

77. A határozott idejű lakásbérleti szerződés határozatlan időtartamúvá alakul át a határozott idő elteltével, és a Bérbeadó nem intézkedhet a Bérló által lakott Ingatlan kiürítése iránt, ha a Bérló:

- a. a bérleti idő lejártá után az általa lakott Ingatlant tovább használja, és
- b. a lakbérfizetési, továbbá az adósságkezelési és együttműködési megállapodásban vállalt kötelezettségének eleget tett, vagy a Segítő Szervezet javaslata alapján a Bérló élethelyzetéből adódóan – méltányosságból – az Ingatlanban maradása indokolt és egyébként a Bérló maradéktalanul eleget tett a határozott idejű lakásbérleti szerződésből eredő kötelezettségeinek.



78. A határozott idejű lakásbérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül – ha az nem alakul át határozatlan idejűvé – a Bérelő köteles az általa lakott Ingatlanból kiköltözni, és azt a Bérbeadónak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.

IV. rész

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

79. Bérbeadó által az üres Tartalék ingatlanra igénybejelentés alapján, 128/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 10/D. § - 10/F. §-okban meghatározott eljárásban kötött lakásbérleti szerződésre ebben a részben foglalt szabályok az irányadóak. A jelen fejezetben hivatkozott jogszabályok módosulása következtében üres Tartalék ingatlanra új lakásbérleti szerződés a jelen fejezetben írt tartalommal nem köthető.

80. 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

VIII. részének 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.

V. rész

Felek közötti kapcsolattartás

81. Bérbeadó és Bérelő között a kapcsolattartás levélben, normál és/vagy ajánlott, tértivevényes küldemény útján, vagy e-mail-en, illetve telefonon történik. Az e-mail, útján közölt értesítés nem minősül írásbeli közlésnek, és semmilyen körülmények között nem válik joghatályossá. A Bérelő és a Bérbeadó egymás közötti kapcsolattartásukra más, a felek által kölcsönösen elfogadott elektronikus kommunikációs eszköz, vagy csatorna alkalmazásában is megállapodhatnak.

82. A Bérbeadó a Bérelő részére szóló nyilatkozatokat, értesítéseket, egyenlegközlőket, felszólításokat a lakásbérleti szerződés tárgyát képező Ingatlan címére küldi.

83. 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.

84. A Bérbeadó által a Bérlő részére megküldött azon küldeményeket, melyek kézbesítéséhez jogkövetkezmény fűződik, a Bérlő általi átvétel és tértivevény aláírásának napján kell kézbesítettnek tekinteni.

A Bérbeadó tértivevényes többletszolgáltatással az Ingatlan címére vagy a Bérlő által megadott címre feladott küldeményét akkor is kézbesítettnek kell tekinteni, ha a küldemény „cím nem azonosítható”, „átvételt megtagadta”, „nem kereste”, „elköltözött”, illetve „címezett ismeretlen”, „kézbesítés akadályozott” vagy ezekkel egyenértékű egyéb jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, mely esetekben a küldemény azon a napon tekintendő kézbesítettnek, amelyen a postai bélyegző alapján a szolgáltató a küldeményt a feladónak visszaküldte.

85. Bérlőtársi jogviszony esetén, ha a Bérbeadó a lakásbérleti szerződést olyan okból mondja fel, amely felmondási ok valamennyi bérlőtárssal szemben fennáll, a felmondást elég, ha a Bérbeadó az egyik bérlőtárssal közli.

86. A Bérlő a lakásbérleti szerződéshez kapcsolódó nyilatkozatait, kérelmeit, értesítéseit a Bérbeadó következő értesítési címeire küldheti meg:

- a. levelezési cím: MR Közösségi Lakásalap Közhasznú NKft.
1300 Budapest Pf. 152b.
- b. e-mail: ugyfelszolgalat@mrkl.hu

VI. rész

Bérbeadó általi adatkezelés szabályai

87. 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 jogviszonnyal összefüggő – személyes adatok kezelésére és védelmére vonatkozó információkról, a Bérlő jogairól, a jogérvényesítés módjáról a Bérbeadó honlapján (www.mrkl.hu), illetve a Bérbeadó ügyfélszolgálatán (1033 Budapest Polgár utca 8-10.) elérhető Adatkezelési Tájékoztatóban értesíti.

88. Bérlő köteles a személyes adataiban bekövetkező változást haladéktalanul írásban bejelenteni a Bérbeadónak.

89. Bérbeadó a birtokába került személyes adatokat a hivatkozott Adatkezelési Tájékoztatóban meghatározott ideig őrzi.

90. 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 figyelembevételével jár el.

VII. rész

Az általános szerződési feltételek egyoldalú módosítása Bérbeadó részéről

91. 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 ingatlanportfoliójában álló ingatlanok rendeltetése és célja, vagy műszaki állapota, komfortfokozata 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,
- c. a Bérbeadó jelen ÁSZF hatálya alá tartozó bérleti szerződésekből keletkező bevételei és az ezen bérleti szerződésekhez kapcsolódó egyéb forrásai nem, vagy előre láthatóan nem fedezik a jelen ÁSZF hatálya alá tartozó lakásbérleti szerződések fenntartásának (ideértve az Ingatlanok fenntartását is) költségeit, ezen nem fedezett költségnyad bérleti díj-arányos mértékéig,
- d. a Bérbeadó – a bérleti szerződés szerinti jogviszonyokat szorosan és közvetlenül érintő – tevékenységéhez kapcsolható közteher- (pl. adó-, illeték) változása ezt indokolja, a közteher-növekedés bérleti díj-arányos mértékéig,
- e. a jelen ÁSZF hatálya alá tartozó új bérbeadói szolgáltatások bevezetése, ezek megszűnése, ideértve azt az esetet is, ha a jelen ÁSZF-ben meghatározott bérbeadói szolgáltatások bármelyike a Bérbeadón kívülálló okból már nem nyújtható,
- f. a jelen ÁSZF-ben hivatkozott jogszabályok bármelyike, vagy azok bármely rendelkezése hatályát veszti oly módon, hogy más jogszabályi rendelkezés nem lép közvetlenül a helyébe,
- g. a módosítás a Bérbeadó számára nem kedvezőtlen,
- h. a Bérbeadó, vagy a Bérbeadó bármely közreműködőjének személyében, adataiban bekövetkezett változás esetén,
- i. ha a jelen ÁSZF névcserét, hibás névírást, szám- vagy számítási hibát, illetve más hasonló elírást tartalmaz.



A Bérbeadó a Karitatív törvény alapján a 2. pont szerinti ingatlanok tulajdonba vételét követő két évig a Bérelő számára az Otthonteremtési törvény alapján megkötött lakásbérleti szerződésben meghatározottaknál hátrányosabb feltételeket nem határozhat meg. A Bérbeadó szavatolja, hogy ennek megfelelően jelen ÁSZF 2022. január 1-jén hatályba lépő módosításai a Bérlők számára hátrányosabb feltételeket nem eredményeznek.

92. Bérbeadó köteles az ÁSZF módosításáról a Bérlőt 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.

93. Az ÁSZF egyoldalú módosítása esetén a Bérelő a határozatlan és a határozott idejű lakásbérleti szerződést is jogosult felmondani.

VIII. rész

Az ingatlanra vonatkozó visszavásárlási jog gyakorlásának szabályai

94. Bérlőt a NET törvény 10. §-ába és az Otthonteremtési tv. 5/A. §-ában foglaltak szerinti feltételekkel az általa bérelt Ingatlanra visszavásárlási jog illeti meg.

95. A visszavásárlási jogot a Bérbeadóhoz írásban intézett egyoldalú visszavásárlási nyilatkozattal lehet gyakorolni. A visszavásárlási nyilatkozatban egyértelműen meg kell jelölni, hogy Bérelő élni kíván a törvényben biztosított és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett visszavásárlási jogával az ott megjelölt feltételek szerint. A nyilatkozatban ki kell térni arra, hogy Bérelő 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 jogszabály alapján a visszavásárlási vételárba beszámításba kerül), és a visszavásárlási vételárat Bérelő a Bérbeadó által megállapított határidőig megfizeti.

96. A visszavásárlási jog a Bérlőt a tulajdonjog-bejegyzés ranghelyének alapjául szolgáló kérelem iktatási dátumát követő hatodik hónap első napjától a tulajdonjog-bejegyzés ranghelyének alapjául szolgáló kérelem iktatási dátumát követő hetvenkettedik hónap utolsó napjáig illeti meg.



97. Bérlőnek a 96. pontban meghatározott határidőig kell a visszavásárlási jog gyakorlása céljából az egyoldalú, visszavásárlásra vonatkozó nyilatkozatát a Bérbeadónak bejelentenie, és egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba a visszavásárlási jog gyakorlása miatt a tulajdonjoga bejegyzését kérnie.

98. Bérbeadó a visszavásárlási jog gyakorlására irányuló egyoldalú nyilatkozat beérkezését követően 20 napon belül megvizsgálja, hogy Bérlővel 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 Bérlőt a visszavásárlási vételár pontos összegéről, a Bérlővel szemben fennálló követelések összegéről, és ezen összegek megfizetésének határidejéről, továbbá a megfizetésre szolgáló számlaszámáról.

99. Bérlő tulajdonjogának bejegyzéséhez a Bérbeadó, mint jogosult tulajdonos bejegyzést engedő hozzájárulása szükséges. Bérbeadó a Bérlőnek a tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát csak akkor adja ki, amennyiben a visszavásárlási vételár, valamint a Bérlővel szemben fennálló elmaradt lakbér, közös költség, fenntartási költség, vagy a bérleti jogviszonyból származó egyéb követelések összegét Bérlő maradéktalanul megfizette Bérbeadó számára vagy annak összege a jogszabály 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.

100. Amennyiben a Bérlő visszavásárlási jogát gyakorolja, és ennek következtében a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, bérleti jogviszonya megszűnik.

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

102. Az ingatlan visszavásárlási vételára - az Otthonteremtési tv. 5/A. § (2) bekezdése értelmében - a Vevő által az Ingatlanért fizetett vételárnak a Vevő és az Eladók 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

Az ÁSZF-ben használt fogalmak

103. 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 rendszer, 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, ideértve 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.

104. 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.

105. 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 vezetékéhez tartozó kapcsoló és csatlakozó aljak.

106. Lakáshoz tartozó helyiségek: tüzelőtároló, fáskamra, pincerekesz, padlásrekesz.

107. 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 padlástérség, az épületben lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben.

108. Közös használatra szolgáló területek két vagy többlakásos 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.

109. Lakóingatlan: a lakás céljára létesített, egy vagy több helyrajzi számon nyilvántartott, vagy közös tulajdonban álló, de önállóan forgalomképes, műszakilag összetartozó olyan ingatlan, amely az ingatlan-nyilvántartásban

- a. lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan – ha arra használatba vételi engedélyt adtak ki – a hozzá tartozó földrészlettel és egyéb építményekkel,
- b. tanyaként feltüntetett lakó-, gazdasági épület, épületcsoport az azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó földrészlettel,

és amely tekintetében a Bérbeadó lakásbérleti szerződést kötött.

110. Ideiglenes elhelyezést biztosító ingatlan: olyan üres tartalék ingatlan, vagy egyéb ingatlan, amely a Bérbeadó átmeneti elhelyezését biztosítja arra az időtartamra, amíg a Bérbeadó az általa lakott ingatlant olyan műszaki ok vagy hiba fennállása miatt nem tudja használni, amelynek elhárítására az Otthonteremtési tv., a Lakástörvény, vagy a lakásbérleti szerződés alapján a Bérbeadó vagy a Bérbeadó lenne köteles.

111. Tartalék ingatlan: Az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú NKft.-t megelőző Bérbeadóknak vagyonkezelésében lévő

- a. lakhatásra alkalmas olyan ingatlan, amely nem minősül lakóingatlannak és lakhatási célú ingatlannak,
- b. olyan lakóingatlan, amelyre a lakásbérleti szerződés megszűnt.

112. Segítő Szervezet (kizárólag a III. rész vonatkozásában): a Bérbeadó és a Bérbeadó között létrejövő adósságkezelési és együttműködési megállapodás teljesítése, valamint a Bérbeadó anyagi helyzetének rendezése érdekében szükséges mentorálási feladatok ellátására a Kormányrendeletben kijelölt szervezet (Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület és a Magyar Református Szeretetszolgálat Közhasznú Alapítvány által létrehozott konzorcium).

113. Mentori tevékenység: olyan szociális, segítő-szolgáltató tevékenység, amelyet a Bérbeadó által megbízott más szervezetek is végezhetnek.

114. Maradványvagyon-hasznosító Zártkörűen Működő Részvénytársaság: állam által alapított gazdasági társaság, amely felett az alapítói jogokat az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter a Magyar Nemzeti



Vagyonkezelő Zrt. útján gyakorolja és amelyre a 2021. október 01. napjától a Nemzeti Eszközkezelő Zrt., illetve a TLA Vagyonkezelő és –hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság lakásbérleti szerződésből eredő bérbeadói jogai és kötelezettségei, mint az Otthonteremtési tv. szerinti Lebonyolítóra átszállnak.

A 7. 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