

**I. rész**  
**Általános adatok, elérhetőségek**

A Bérbeadó ügyfélszolgálatának elérhetősége: 2030 Érd, Riminyáki út 99/3.

Az ügyfélszolgálat telefonszáma: +36 70 389 9190

Az ügyfélszolgálat e-mail cím: [kkhome@kkhome.hu](mailto:kkhome@kkhome.hu)

A Bérbeadó internetes honlapjának címe: [www.kkhome.hu](http://www.kkhome.hu)

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

Az ÁSZF verziószáma: v1.

**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
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.

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 lakbért mérséklésre. 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 mindenkoros jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot számít fel.
15. Ha a Bérelő a lakbért fizetésre megállapított határidőig a lakbért nem fizeti meg, a Bérbeadó a Bérelőt - 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 lakbért fizetésből eredő tartozásainak összege a havi 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.

## **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 társaságtól 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 felajánlja 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. §-aiban 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 fizetős fogyasztásmérőt szereltetett fel. Bérbeadó jogosult ellenőrizni, hogy a Bérló az előre fizetős órát 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 költséghátralék 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 havi 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.

amely felmondási ok valamennyi bérlőtárssal szemben fennáll, a felmondást elég, ha a Bérbeadó az egyik bérlőtárssal közli.

24. Bérlő 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. 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.
26. 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 felmerülő díjat.
27. Amennyiben fizetési esedékességig Bérlő Bérbeadóval szembeni fizetési kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult a Ptk. szerinti késedelmi kamat felszámítására.

### **A Bérlő által teljesített befizetésekre vonatkozó elszámolási szabályok**

28. Amennyiben a Bérlő által teljesített befizetés összege a Bérlőnek 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 Bérlő 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 Bérlő által teljesített befizetés összege a Bérbeadóval szemben fennálló tartozását teljes egészében nem fedezi - a Bérbeadó az alábbi sorrendben számolja a bérlő 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 Bérlő által teljesített befizetés összege a Bérlőnek a Bérbeadóval szemben fennálló tartozását teljes egészében nem fedezi és a Bérlőnek 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 Bérlő rendelkezésétől,

fizetendő kártérítés, illetve a Bérbeadó által a Bérlő 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 Bérlő által teljesített befizetés összege a Bérlőnek a Bérbeadóval szemben fennálló tartozását teljes egészében nem fedezi és a Bérlőnek 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).
31. Amennyiben NET törvény alapján óvadék alapítására került sor és 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 megszűnésekor a fel nem használt óvadék – tartozásokkal csökkentett – összegét a Bérlőnek egy összegben köteles visszafizetni az Ingatlan átadás-átvételétől számított 60 napon belül.

### **A lakásban jogszerűen tartózkodó személyek**

32. 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, a zálogkötelezettet, illetve a hiteladóst 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 bérlői jogosultsága meg nem szűnik. A lakásban jogszerűen tartózkodó személyek változását Bérlő 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.

ellenőrzést lefolytatni és ellenőrizni, hogy az Ingatlanban valóban a Bérlóvel jogszerűen együttlakó személyek laknak, vagy tartózkodnak életvitelszerűen, illetve, hogy az Ingatlanban Bérló életvitelszerűen tartózkodik-e. Az ellenőrzés időpontjáról Bérbeadó előzetesen telefonon, elektronikus úton, vagy írásban értesíti a Bérlőt. Amennyiben Bérló két egymást követő alkalommal sem teszi lehetővé az Ingatlanba való bejutást, úgy ez a bérleti szerződés Bérbeadó általi felmondását eredményezheti.

36. A Bérlóvel 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 bérletársnak.
37. Az Ingatlanra - az 5. pontban meghatározott eset kivételével - bérletársi 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 Bérló, 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.
40. Az Ingatlanban folytatandó tevékenység gyakorlásához szükséges feltételek biztosítása Bérló feladata, az nem tartozik a Bérbeadó szavatossági kötelezettségei közé. Bérló 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 Bérlóvel a III. rész szerinti határozott idejű lakásbérleti szerződés az általa már korábban bérelt Ingatlanra kerül megkötésre.
42. A felmérésről készült jegyzőkönyvet Bérlónek, bérletársak esetén legalább az egyik bérletársnak is alá kell írnia.

43. Bérbeadó a lakásbérleti szerződést úgy köti meg a Bérelővel, és az Ingatlant olyan állapotban engedi át Bérelő használatába, amilyen állapotban az Ingatlan az adásvételi szerződés megkötésekor, vagy a határozatlan idejű lakásbérleti szerződés megszűnésekor volt, amilyen állapotban azt addig a Bérelő - tulajdonosként, vagy bérlőként - használta. Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő figyelmét, és figyelmezteti, hogy az Ingatlan megfelelő rendeltetésszerű állapotba történő helyreállításáért, valamint a központi berendezések és a lakásberendezések üzemképes állapotba hozásáért Bérelő a felelős. Ennek a tényét a felmérésről készült jegyzőkönyv rögzíti és teljesítését Bérbeadó a 35. pont szerinti helyszíni felülvizsgálat során ellenőrzi.
45. Bérelő nem jogosult lakbér beszámításra, lakbércsökkentésre az Ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéért.

### **Bérelőnek és Bérbeadónak az épülettel összefüggő kötelezettségei**

46. Bérbeadó gondoskodik:
- a. az épület karbantartásáról;
  - b. az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
  - c. a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
47. A Bérelő 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.

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 fűtőtesteket (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, világítótesteket;
  - 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 albetétén kívüli, osztatlan közös tulajdonban lévő részének javítása, karbantartása.
50. Társasház, illetve lakásszövetkezet, valamint közös tulajdon megfelelő ingatlanrésze esetében a Bérelő 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 Bérelő által lakott albetéthez, ingatlanrészhez rendelt, kizárólagos használatba adott helyiség, terület (pld. garázs, pincerekesz, tüzelőanyag-tároló) berendezési tárgyainak, burkolatainak, karbantartása;
  - c. a Bérelő 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 kiállításokig;
  - c. az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszer a közvezetékéről való lekötéstől, kivéve a fali kapcsolókat, dugaszolóaljzatokat, világítótesteket;
  - d. a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal, kivéve a lakásban lévő készüléket.
52. Önálló Ingatlan esetében a Bérő 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 Bérő 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 kiállításokig;
  - 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 vezetékhalózzal, 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 Bérő 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 szakember végzi.
57. Az Ingatlankezelő szakemberei kérésre igazolják magukat Bérelő előtt.
58. Az Ingatlankezelő 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 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 rendeltetészerű 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 Bérbeadó 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 vagyonszövetséggel kapcsolatos káresemények esetén a kárbejelentés megtétele és részvétel az esetleg szükséges helyszíni szemlén
- g. jogszabály által előírt, Bérbeadót terhelő, ellenőrzési, felülvizsgálati feladatok elvégzése.

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

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

62. A hibabejelentéseket az Ingatlankezelő szervezet diszpécierszolgálatára 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 Bérlít.

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 Bérlít 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 Ingatlant 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 Ingatlan 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. a lakásbérleti jogviszonyból eredő, a Bérbeadóval szemben fennálló, lejárt esedékességű tartozásait 12 hónap alatt 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 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. 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 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

##### Felek közötti kapcsolattartás

87. Bérbeadó és Bérelő között a kapcsolattartás levélben, normál és/vagy ajánlott, tértivevényes küldemény útján 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. 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.
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:
- a. kézben és átvételi elismervény ellenében történő átadás esetében az átadás időpontjában;
  - b. ajánlott küldeményként a kézbesítés időpontjában;
  - c. telefaxon történő továbbítás esetén (a megérkezés időpontjában) a telefax berendezés által megjelölt sikeres elküldés időpontjában.
93. Az értesítéseket a következő címre kell megküldeni:
- a. levelezési cím: [kkhome@kkhome.hu](mailto:kkhome@kkhome.hu), 2030 Érd, Riminyáki út 101

## **V. rész**

### **Bérbeadó általi adatkezelés szabályai**

94. Bérelő tudomásul veszi, és hozzájárulását adja, hogy Bérbeadó a lakásbérleti szerződés és az adásvételi szerződés megkötése során, valamint az Ingatlanok műszaki állapotfelmérése, eseti ellenőrzése, és a hibaelhárítás során birtokába került személyes adatait, valamint a vele jogszerűen együttlakó személyek, valamint az Ingatlanban akár jogszerűen, akár jogszerűtlenül, életvitelszerűen tartózkodó személyek személyes adatait kezelje. Bérbeadó az így birtokába került és kezelt adatokat kizárólag a jogszabályban meghatározott esetekben, és csak a jogszabályokban meghatározott személyeknek és szervezeteknek adhatja át. Bérelő köteles ezen adatok változását haladéktalanul írásban bejelenteni.
95. Bérelő tudomásul veszi, és kifejezetten hozzájárul, hogy Bérbeadó a birtokába került és kezelt személyes adatokat az erre szolgáló hatósági nyilvántartásokkal összevesse és ellenőrizze.
96. Bérbeadó egyebekben a birtokába került és kezelésében álló adatok kezelése során Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseinek figyelembe vételével jár el.
97. Bérbeadó a birtokába került személyes adatokat a lakásbérleti szerződés bármely oknál történő megszűnésének évét követő 5. év utolsó napjáig őrzi.

## 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.

