

A TAG ÉS NEM TAG LAKÁSTULAJDONOSOK LAKÁSCÉLÚ INGATLANÁNAK LAKÁSBÉRLETTEL ÉS SZÍVESSÉGI LAKÁSHASZNÁLATTAL KAPCSOLATOS SZABÁLYAI

A lakásbérlet létrejötte

A lakáscélú ingatlan (albetét) tulajdonosa és a bérlő között – célszerűen írásban - jön létre. A lakást több bérlő együttesen is bérelheti (bérlőtársak).

Önálló bérlet esetén bérlőtársi jogviszony akkor létesül, ha ebben a bérbeadó és a bérlő, valamint a leendő bérlőtárs előzetesen megállapodnak.

A lakásszövetkezet tulajdonában álló lakóépületben, magántulajdonban álló lakásra bérleti szerződés – a 30 napon túli tartózkodásra - a lakásszövetkezetéhez 30 napon belül történő írásbeli bejelentés mellett köthető (SZMSZ 11, 18. sz. Melléklet). A bejelentésben a személyes adatszolgáltatás nyújtása a lakásszövetkezet részére alapszabályszerűen kötelező, amennyiben a közüzemi, illetőleg a központi fűtés- és hideg-, melegvíz-szolgáltatást a bérlő/albérlő/szívelességi lakáshasználó fizeti meg, vagy a lakástulajdonos nem rendelkezik használati hidegvíz vételezési szerződéssel (PI: hiteles fogyasztásmérő hiányában) – amennyiben az előzőek nem állnak fenn, úgy a bejelentéshez a személyes adatszolgáltatás önkéntes. A bérletnek nem minősülő szálláshely-szolgáltatás, airbnb tilos a lakásszövetkezet területén – *ami alatt üzletszerű gazdasági tevékenység keretében rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely nyújtását és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtását* kell érteni.

A bérlő(k)nek a lakásszövetkezetben nincsenek lakástulajdonosi tagi, nem tagi jogosítványai.

A bérlő(k) által okozott szabálysértésekért, vagy anyagi kárért a bérbeadó és a bérbevevő egyetemlegesen felel – tekintve, hogy a hatályos szabályok szerint a bérbeadó, csak akkor tartozik megadni a lakásszövetkezet részére a bérbevevő adatait, amennyiben a közüzemi szolgáltatásokat a közöttük fennálló szerződés értelmében bérbevevő fizeti meg a lakásszövetkezet részére.

A bérbeadó és a bérlő írásban tartozik megállapodni abban, hogy a lakást a bérlő rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, és a Házirendbe foglaltak szerint használja.

A bérbeadó köteles gondoskodni

a) az épület közös használatra szolgáló részeinek karbantartásához a hozzáférést munkaidőben, illetve vészhelyzetben azon kívül is biztosítani;

b) a tulajdonát képező lakás berendezéseinek, szerelvényeinek állandó üzemképes állapotáról, melyek mások és/vagy a lakásszövetkezet tulajdonában lévő részeket is veszélyeztethetik;

c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett, neki felróható hibák megszüntetéséről.

A bérbeadó köteles gondoskodni továbbá arról is, hogy a bérbevevő, a lakásba vagy a lakrészébe - a bérleti szerződésbe foglalt személyeken kívül - más személyt nem fogadhat be - kivéve azt a személyt, akit a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhat.

A lakásbérlet megszűnése

A szerződés a következő esetekben szűnik meg:

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a lakás megsemmisül;
- c) az arra jogosult bérlő felmond;
- d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) a bérlőt Magyarország területéről kiutasították;
- f) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
- h) e törvény erejénél fogva.

A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a bérleti szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg, melyről a bérbeadó köteles az Igazgatóságot haladéktalanul írásban tájékoztatni.

Ha a bérlő és/vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a bérleti szerződés lakásszövetkezeti kezdeményezésű felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre való figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra, a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani.

A felmondást, az annak alapjául szolgáló magatartás folytatásától, vagy megisméltetésétől számított nyolc napon belül a bérbeadónak a bérbevevő számára írásban kell közölni és arról az Igazgatóságot másolatban tájékoztatni.

A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál. A felmondásról és a bérlő, szívésségi lakáshasználó lakásból való végleges távozásáról a lakásszövetkezetet írásban haladéktalanul értesíteni kell.

A lakásbérbeadási gyakorlat folytatása

Azon lakástulajdonos, aki a lakásbérbeadást a bérbevevő szerződésének felmondását követően tovább folytatja, köteles az ismételt bérbeadásról a lakásszövetkezetet a jogoszerű lakáshasználatról 8 napon belül írásban tájékoztatni.

A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások

A bérbeadó, vagy a bérbeadó hozzájárulásával a bérbevevő a televíziós műsorok vételére, a kábeles internet szolgáltatásra, stb. csak és kizárólag a lakásszövetkezet területén illetékes engedélyes vállalkozással köthet szerződést – jelen esetben a 4iG Nyrt-vel.

Egyedi vagy parabola antennák, mikrohullámú vevőberendezések a lakóépület homlokzatára nem szerelhetők fel – kivételes esetekben külön engedély alapján a loggiák, vagy erkélyek belső falfelületén vagy a korláton, a homlokzathoz való kiemelkedés és túlnyúlás nélkül szerelhetők fel.

Légkondicionáló berendezés a lakóépület homlokzatára kizárólag lakásszövetkezet Igazgatósága külön engedélye alapján, a kondenzvíz kivezetése nélkül szerelhető fel {[32 klima engedelyezes.pdf \(tarjan4.hu\)](#)}.

Szívésségi lakáshasználat megállapodás

Az ún. szívésségi lakáshasználat esetén a haszonkölcsön tárgya lakás ingyenes használatba adása. Ilyen eset pl. az, amikor a lakás használatának átengedésére jogosult személy (tulajdonos, haszonélvező, bérlő) más, legtöbbször bizalmi személyt, rokont, (közeli) hozzátartozót a lakásba ingyenesen befogad, ill. ott maradni enged. Erre tekintettel a szívésségi lakáshasználat megszűnésére a haszonkölcsönre vonatkozó szabályok az irányadók, vagyis a lakással rendelkezni jogosult a használatot egyoldalúan, bármikor, indokolás és alaktság nélkül – a jogviszonyt 15 napra felmondva – megvonhatja. Az ilyenkor jogcím nélküli lakáshasználóvá váló fél a lakás kiürítésére köteles.

Ha a lakást a tulajdonos használja, a károsodásért ő felel. Ha a tulajdonos vagy a bérlő valamilyen jogcímen átengedi a lakás használatát, a lakáshasználó tartozik helytállással. Nem tartozik ide az az eset, ha a tulajdonos, illetve bérlő például egy éjszakára engedi át a lakás használatát, ilyenkor a lakáshasználó vendégnek minősül. Amikor a bérlő vagy a tulajdonos szívésségi lakáshasználatot enged, a szívésségi lakáshasználó felel a károsulttal szemben. A kárért felelős személy lehet albérlő, társbérlő is, sőt az a személy is, aki megfelelő jogcím nélkül használja a lakást vagy egyéb helyiséget.

Kezesként felel a bérlő vagy a használó, ha a károkozót megnevezi. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a károkozó jogosulatlanul tartózkodott a helyiségben.

I G A Z G A T Ó S Á G