

A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI

A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére, a lakásszövetkezet szabályait megfelelően kell szerződésben alkalmazni.

A lakásszövetkezet tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit a lakásszövetkezet SZMSZ-a, más belső szabályzatai, valamint jogkörénél fogva az Igazgatóság határozza meg. A kizárólagos használat lehet tag és nem tag tulajdonosi, illetve vállalkozáshoz kapcsolódó. A kizárólagos használat szerződés alapján és a Küldöttgyűlés által mindenkor megállapított díjazás mellett lehetséges.

A kizárólagos használatra irányuló kérelmeket minden esetben írásban kell benyújtani, megjelölve abban az ott folytatandó tevékenységi célt (tárolás, vállalkozás, vállalkozáshoz kapcsolódó tárolás, stb.)

Tag tulajdonosi, tárolási célú használatra szolgáló igény elbírálása esetén figyelembe kell venni:

- a kérelem benyújtásának időpontját,
- a tagsági viszony keltét, mely többes igénylés esetén mérvadó elsőbbséget biztosít,
- az Alapszabály, a Házirend és más lakásszövetkezeti szabályok előírásainak betartását,
- illetve azt, hogy az igénylőnek van-e már kizárólagos használatú helyisége.

A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek szerződéses megállapodása az irányadó.

A helyiségbér összegében mindenkor a küldöttgyűlés hatályos határozata mellett állapodnak meg a felek.

A bérlő a helyiségbe albérlőt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

A bérleti szerződés egyebekben akkor is megszűnik, ha

- a) a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik;
- b) a bérlőnek a helyiségben végzett egyéni vállalkozói tevékenysége megszűnt;
- c) felhívás ellenére rendeltetésellenes vagy szerződésellenes bérleményi használat áll elő;
- d) felszólítás ellenére bérleti díj hátralék áll fenn;
- e) a bérlő a karbantartással és felújítással kapcsolatos kötelezettségeit nem teljesíti;
- f) a bérlő nem tűri az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a bérbeadót és más bérlőt terhelő egyéb munkák elvégzését;
- g) a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházza [Ltv. 42. § (1) bekezdés];

- h) a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik [Ltv. 39. § a) pont];
- i) a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták, vagy azt a bérlő visszaadta [Ltv. 39. § b) pont];
- j) a bérlő a szerződésben vállalt és/vagy jogszabályban, lakásszövetkezeti belső szabályzatokban előírtakat felszólítás ellenére sérti (Alapszabály, Házirend, Tűzvédelmi Házirend és más belső szabályzat - ide értve a szabálytalan és/vagy engedély nélkül végzett építés-szerelést is, mint pl: klímaberendezés felszerelése és üzemeltetése, kondenzvíz vagy konyhai elszívó homlokzatra való kivezetése, stb.). valamint az előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- k) a bérlő a szerződés megszűnésekor köteles a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

Nem vetődhet fel az, hogy kézbesítési akadályok miatt a másik fél tudomására nem jutó felmondás képes a jogviszonyt megszüntetni. Ez alól kivétel az a legfelsőbb bírósági ítéletben is megjelenő körülmény, ha a kézbesítés akadályát az egyik fél szerződéses együttműködési kötelezettséget sértő, felróható magatartása idézi elő. Ez esetben a féllel szemben is érvényesülnek a felmondás jogkövetkezményei (pl. a helyiség-elhagyás és -visszabocsátás kötelezettsége).

A Ptk. értelmében azonban az írásbeliség mellőzésével történt szerződésmegszüntetés is érvényes, ha az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött.

A helyiségbérleti jogviszonyt a felek visszamenőlegesen is megszüntethetik, feltéve, hogy a helyiséghasználat de facto a múltban már megszűnt.

Amennyiben közös akarat vizsgálata körében nem állapítható meg az, hogy a felek a megszüntető megállapodást követő időpontra vagy feltételre nézve kötötték meg, a **Ptk. 6:35 §-a** szerint kell eljárni. (A **Ptk. 6:35 § (3) bekezdése** szerint a kötelezett a teljesítés előkészítéséhez szükséges idő elteltével köteles teljesíteni.)

A helyiségbérleti jogviszony megszűnésének az sem érvényességi feltétele, hogy a felek egymással elszámoljanak, hogy rendelkezzenek a bérlői beruházások visszatérítéséről, hogy rendelkezzenek a helyiség-visszabocsátás időpontjáról, vagy önmagában a helyiség visszabocsátásáról.

Az egyéni vállalkozó bérlő halála esetén a bérleti jogot csak az egyéni vállalkozó özvegye, özvegy hiányában vagy annak egyetértésével örököse jogosult folytatni, feltéve, hogy az egyéni vállalkozói tevékenység folytatását az egyéni vállalkozóról szóló törvény rendelkezései szerint bejelentette.

Ha a bérlő külön jogszabályokban meghatározottak szerint gazdasági társaságot, egyéni céget vagy szövetkezetet alapít, vagy átalakulással létrehoz, a gazdasági társaság, az egyéni cég illetőleg a szövetkezet a szerződés szerű jogutód.

A bérlő a helyiség bérleti jogát önhatalommal másra nem ruházhatja át, vagy cserélheti el, vagy a helyiséget albérletbe nem adhatja.

A bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő cserepartnert ajánljon, akivel a bérbeadó erre vonatkozó szerződést köt és a helyiség a régi bérlő és az új bérlő

között, a lakásszövetkezet közreműködése mellett kerül átadásra – egy időben a közszolgáltatók fogyasztásarányos megfizetés teljesítés igazolásával.

Amennyiben bérlőtárs jelölt van és vállalja a szerződési feltételeket, a bérleti szerződés megkötése iránti kérelem nem tagadható meg, azzal együtt, hogy az ajánlott fél az lakásszövetkezeti szabályokban (pl: Házirend) meghatározott feltételeket is vállalja.

A lakásszövetkezeti tulajdonú helyiség határozatlan időre kötött szerződése cserehelyiség biztosítása nélkül is felmondható, ha a felek másként nem állapodtak meg. A felmondási idő - eltérő megállapodás hiányában – 30 nap lehet.

Amennyiben fenn áll szerződésben vállalt kötelezettség cserehelyiség felajánlására, akkor az, az esetben megfelelő, ha a bérlő az előző helyiségben gyakorolt tevékenységét hasonló körülmények között folytathatja.

A bérbeadó hozzájárulása

- (1) A bérbeadó - ha a bérlő a lakásszövetkezet által meghatározott feltételeket vállalja - a helyiség egy részének meghatározott időre szóló albérletbe adásához hozzájárulhat.
- (2) A hozzájárulás feltétele:
 - a.) a bérlő a bérbeadó által meghatározott magasabb bérleti díj megfizetését vállalja;
 - b.) annak kikötése, hogy az albérlő a helyiségrészt a szerződés időpontjának lejártakor minden elhelyezési igény nélkül kiüríti és a lakásszövetkezettel szemben semmiféle további igényt nem érvényesít.
- (3) Az albérleti szerződéshez történő hozzájárulást a bérbeadó a helyiség bérleti díjának módosításához kötheti.
- (4) Amennyiben a bérlő a hozzájárulás feltételeit nem vállalja, úgy a bérbeadó a hozzájárulást megtagadja.
- (5) A bérbeadó a helyiség bérleti jogának átruházásához a következő feltételekkel járulhat hozzá:
 - a.) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem lehet ellentétes a helyiség hasznosításának céljával;
 - b.) az új bérlő vállalja a helyiségre vonatkozó hatályos bérleti szerződési feltételeket.
- (6) Amennyiben a bérlők a helyiséget egymás között el akarják cserélni, a hozzájárulás feltételei megegyeznek az átruházáshoz történő hozzájárulás feltételeivel.

Hatályba helyezve: 2005. december 28.

Az utolsó módosítás kelte: 2025. december 16.

A módosítás hatályba helyezve: 2025. december 16.

IGAZGATÓSÁG