

32/2021. számú Vezérigazgatói Utasítás

a lakások bérletéről, valamint a lakbér mértékéről

I.

Az utasítás célja

1.1. Jelen utasítás célja a Győr-Sopron-Ebenfurti Vasút Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban: GYSEV Zrt.) tulajdonában, valamint a Magyar Állam tulajdonában és a GYSEV Zrt. vagyonkezelésében, illetve vagyonműködtetésében lévő lakások bérbeadásának és bérleti jogviszony keretén belül történő használatának, valamint a lakások bérleti, illetve használati díj megállapításának egységes szabályozása.

1.2. A jelen utasítás végrehajtása során a GYSEV Zrt. tulajdonában lévő ingatlanokon lévő lakások bérbeadása esetén a jelen utasítást a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. törvény rendelkezései betartásával kell alkalmazni.

A Magyar Állam tulajdonában és a GYSEV Zrt. vagyonkezelésében, illetve vagyonműködtetésében álló ingatlanokon lévő lakások bérbeadása esetén a jelen utasítást a fenti törvényi rendelkezéseken túl a mindenkor hatályos, az állami vagyonnal való gazdálkodással, az állami vagyon hasznosításával kapcsolatos jogszabályok (az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet) valamint vagyonkezelt ingatlanon található lakás esetén a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (továbbiakban: MNV Zrt.) 2021.11.19 napjával létrejött SZT-139611 számú Vagyonkezelési Alapszerződésben, vagyonműködtetett ingatlanon található lakás esetén az MNV Zrt.-vel 2018.09.13 napjával létrejött SZT-120459. számú Vagyonműködtetési Szerződésben foglaltak betartásával kell alkalmazni.

II.

Az utasítás hatálya

2.1. Jelen utasítás személyi hatálya kiterjed a GYSEV Zrt. Magyar Üzeme valamennyi szervezeti egységére, és azok munkavállalóira, valamint a GYSEV Zrt.-vel lakásbérleti jogviszonyban álló bérlőre.

2.2. Az utasítás tárgyi hatálya kiterjed a GYSEV Zrt. tulajdonában, valamint a Magyar Állam tulajdonában és a GYSEV Zrt. vagyonkezelésében, illetve vagyonműködtetésében lévő bérleti jogviszony tárgyát képező lakásokra (továbbiakban együttesen: lakásokra).

III.

Értelmező rendelkezések

3.1. A **Bérbeadó**: GYSEV Zrt., amelynek a lakások bérbeadásával kapcsolatos feladatai ellátására – így a lakásbérleti jogviszony létrejöttére, módosítására, megszüntetésére, továbbá a lakásbérlet tárgyát képező lakás(épület) előzetes, és bérlet időtartama alatti ellenőrzés során szükséges vizsgálatra, a bérlővel való kapcsolattartásra – a mindenkor hatályban lévő GYSEV Zrt. Szervezeti és Működési Szabályzatában (továbbiakban: SZMSZ) meghatározottak szerint a feladatra kijelölt Ingatlangazdálkodás szervezet jogosult. A lakások bérbeadásával (bérlő kijelölésével) kapcsolatban a bérbeadó részéről a GYSEV Zrt. DHL-jében megjelölt személy(ek) jogosultak döntést hozni.

3.2. A **Bérlő**: az a természetes személy, aki a jelen utasítás hatálya alá tartozó lakás bérletére, használatára a GYSEV Zrt.-vel szerződést kötött, illetve a MÁV Zrt.-vel kötött Engedményezési Megállapodás alapján átvett lakásbérleti szerződéssel rendelkezik, valamint a jelen utasítás rendelkezései szerint a GYSEV Zrt.-vel lakásbérleti szerződést köt.

3.3. A **lakáshasználó**: aki a lakást bérbeadóval kötött hatályos lakásbérleti szerződés nélkül használja.

3.4. **Életvitelszerű lakáshasználat**: a lakás Bérlő általi folyamatos és rendeltetésszerű használata, amelynek során a Bérlő a bérleményben szervezi meg az életét (pl. rendszeresen innen indul munkába, illetve ide tér haza). Ahol a Bérlő az életviteléhez szükséges tevékenységeket (pl. étkezés, főzés, mosás stb.) legjellemzőbben folytatja, amely családi élete helyszínéül szolgál, amely vonatkozásában közüzemi szolgáltatásokat vesz igénybe, illetve amely elsődleges elérhetőségi címeként (levelezési címeként) jelenik meg a hatóságoknál és közműszolgáltatóknál.

3.5. Az utasításban szereplő rövidítések:

- DHL - GYSEV Zrt. Szervezeti és Működési Szabályzatának mellékletében foglalt Döntési és Hatásköri Lista
- Ptk. - Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- Vht. - A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv.
- Vtv. - Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény
- Nvtv. - A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény
- Lakástörvény - A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

IV.

Lakásbérlet szabályai

A bérlő kiválasztásának és a lakás bérbeadásának általános feltételei, rendje

- 4.1. A bérlő kiválasztása fő szabály szerint foglalkoztatáspolitikai célú zárt pályáztatás útján történik.
- 4.1.1. A lakás hasznosítása elsősorban a GYSEV Zrt.-vel, illetve GYSEV CARGO Zrt-vel munkaviszonyban álló munkavállalók részére történik zárt pályáztatási eljárás – Vtv. 24. § (2) bekezdés a) pontjában és az Nvtv. 11. § (17) bekezdésének d) pontjában meghatározottak alapján versenyeztetés mellőzésével - szabályai szerint.
- 4.1.2. A bérbevehető lakások bérleti jogát zárt pályázaton kell meghirdetni. A pályázati hirdetményt a GYSEV Zrt. INTRANET felületén az Ingatlan gazdálkodás vezetőjének engedélyével kerül közzétételre. A pályázati hirdetményt úgy kell közzé tenni, hogy az érdeklődők számára legalább 15 nap álljon rendelkezésre a meghirdetés és a pályázat benyújtásának határnapja között.
- 4.1.3. A bérlőkijelölésre a bérbeadó képviseletében a Humán Erőforrás és az Üzemi Tanács együttes döntésével havonta - a meghirdetett lakások, illetve lakáspályázatok függvényében- kerül sor a stratégiai (vasútfejlesztés, vasútüzemeltetés) szempontból nem érintett, üres és műszakilag megfelelő állapotban lévő lakásokra, valamint a - határozott időtartamú bérleti szerződés lejáratát idejére tekintettel - a lakott lakásokra benyújtott érvényes pályázatok alapján.
- 4.1.4. A bérlakások műszaki megfelelőségéről az Ingatlan gazdálkodás vezetője által kijelölt személy, stratégiai érintettségéről a Projekt Iroda illetve a Pályavasúti Igazgató által Pályavasút Koordinációból kijelölt személy jogosult nyilatkozni.
- 4.1.5. **A zárt pályáztatásban való részvételből kizáró tényezők:**
- ha a pályázó vagy pályázóval együtt költöző gyermeke, házastársa vagy élettársa a megpályázott lakással azonos településen, illetve szolgálati helye 80 km-es körzetében lakástulajdonnal, vagy annak hasznélvezeti jogával, vagy lakás ingyenes használatára vonatkozó egyéb joggal rendelkezik,
 - ha a pályázó vagy pályázóval együtt költöző gyermeke, házastársa vagy élettársa önkormányzati bérlakást bérel,
 - ha a pályázó vagy pályázóval együtt költöző gyermeke, házastársa vagy élettársa a GYSEV Zrt.-től vissza nem térítendő lakástámogatásban részesült a pályázati kiírás közzétételét megelőző 5 évben,
 - ha pályázó a lakásra való jogosultsága szempontjából lényeges adatot, tény, körülményt elhallgatott, valótlan adatot közölt,
 - ha a pályázónak vagy a GYSEV Zrt.-vel munkaviszonyban álló vele együtt költöző gyermekének, házastársának vagy élettársának a GYSEV Zrt.-vel szemben lejárt tartozása áll fenn a pályázat benyújtásának időpontjában,
 - ha pályázóval, mint a korábbi pályázati eljárás nyertes pályázójával neki felróható okból nem jött létre a lakásbérleti szerződés,
 - ha a pályázó 1 évnél rövidebb időtartamra szóló határozott idejű munkaszerződéssel rendelkezik,
 - ha a munkáltatói jogkör gyakorlója elutasította a pályázó pályázatát, illetve a „Pályázati Lap” (1.sz. melléklet) munkáltatói záradékolását.

- ha a pályázó a lakás megtekintésére 4.1.11.pontban előírt kötelezettségét nem teljesítette.
- 4.1.6. A zárt pályáztatásban való részvételből kizáró tényezőket a pályázati felhívásban ismertetni szükséges.
- 4.1.7. **A pályázati hirdetmény kötelező tartalmi elemei:**
- a lakás címe, szobák száma, komfortfokozata, alapterülete, műszaki állapotának leírása, valamint, ha szükséges, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának körülményei különös tekintettel annak várható dátumára,
 - a lakbér összege, közüzemi díjak nélkül,
 - a pályáztatásban való részvételből kizáró tényezők,
 - a várható beköltözés időpontja,
 - a pályázat benyújtásának helye, határideje, módja,
 - Adatvédelmi tájékoztató elérhetősége,
 - meghirdetett bérlakás megtekintésével kapcsolatos információk,
 - egyéb információk megszerzésével kapcsolatos elérhetőség,
 - „Pályázati Lap” nyomtatvány.
 - az eredményhirdetés módja.
- 4.1.8. Az a munkavállaló, aki a pályázati hirdetményben megjelölt lakásra, lakásokra pályázik, köteles kitölteni a „Pályázati Lap” nyomtatványt (2. sz. melléklet), amelyet a munkáltatói jogkörgyakorlóhoz kell véleményezésre/támogatásra benyújtania. A munkáltatói jogkör gyakorlója a „Pályázati lap” záradékolását az átvételt követően legkésőbb 5 napon belül köteles elvégezni, vagy a kérelmet elutasítani.
- 4.1.9. A munkáltatói jogkörgyakorlótól visszakapott záradékolt „Pályázati Lap”-ot a Pályázónak, a Humán Szolgáltató Irodában kell leadnia. A megfelelően kitöltött és záradékolt „Pályázati Lap”-ot a Humán Erőforrás Szervezet arra kijelölt munkavállalója iktatja és nyilvántartásba veszi. Ezt a nyilvántartást a GYSEV Zrt. Iratkezelési és Ügyviteli Szabályzatában rögzítettek szerint, az ott meghatározott őrzési idők betartásával, valamint a jelen utasítás 4.1.14. pontjára tekintettel kezeli.
- 4.1.10. A munkáltatói jogkör gyakorlója által elutasított, illetve munkáltatói záradék nélküli „Pályázati Lap”-ot a Humán Szolgáltató Iroda nem veszi át, nem kerül be a nyilvántartásba, valamint az elbírálási, döntési folyamatba sem. A döntéselőkészítés keretében a Humán Erőforrás Szervezet arra kijelölt munkatársa tájékoztatja az Ingtalngazdálkodás Szervezet arra kijelölt munkatársát a pályázókról.
- 4.1.11. A pályázati eljárás ideje alatt a pályázó köteles a pályázott lakást, lakásokat megtekinteni, melyet az Ingtalngazdálkodás vezetője által kijelölt személy mutat meg. A pályázó a lakott lakást csak a Ptk. 6: 341. § (1) bekezdése alapján a bent lakó jelenlétében tekintheti meg.
- 4.1.12. Az Ingtalngazdálkodás vezetője vagy az általa kijelölt személy írásban tájékoztatja a Humán Erőforrás Szervezet illetékes munkatársát a lakott lakás esetén a korábbi bérlővel, mint újra pályázóval (pld. lakbér és közüzemi díj fizetési kötelezettség

teljesítéséről, lakás rendeltetésszerű használatáról, a vagyonnevezett/vagyonműködtetett lakás esetében a szerződés hosszabbításának lehetőségéről), illetve üres lakásra pályázóval (pld. korábbi pályázat, illetve szerződéskötés során tanúsított együttműködéséről) kapcsolatos tapasztalatairól a döntés előkészítéséhez.

A Humán Erőforrás Szervezet arra kijelölt munkatársa a nyilvántartásba vett pályázatok döntéselőkészítés keretében a zárt pályáztatásban való részvételt kizáró tényezőket vizsgálja.

4.1.13. A pályázat elbírálása során a GYSEV Zrt. szolgálati érdekében a hiányszakmák mérlegelésével és szociális szempontok figyelembevételével hozható a 4.1.3. pont szerint döntés a nyertes pályázóról. Amennyiben a hiányszakma szerinti értékelés alapján több pályázó nyerné el a pályázott lakást, abban az esetben a döntéshozó a pályázó életkörülményei alapján hirdeti ki a nyertes pályázó személyét.

4.1.14. A Pályázókat (nyertes, illetve nem nyertes pályázók) a döntés eredményéről a Humán Erőforrás Szervezettől írásban érkezett értesítés napjától számított 5 napon belül írásban tájékoztatja az Ingatlanguzdaalkodás Szervezet lakások bérbeadásával foglalkozó munkavállalója. A Pályázaton nem nyertes Pályázati lap selejtezéséről a Humán Erőforrás Szervezet a döntés után a GYSEV Zrt. Iratkezelési és Ügyviteli Szabályzatában rögzítettek szerint, az ott meghatározott őrzési idők betartásával intézkedik.

4.2. Jogviszonyrendezés bérbeadás útján

4.2.1. A GYSEV Zrt.-vel munkaviszonyban nem álló lakáshasználókkal történő jogviszony rendezésére, a lakáshasználó kérelmére bérleti jogviszony határozott, illetve határozatlan időtartamra létesíthető a jelen Utasításban – 4.6. és 4.7.pontban - meghatározottak szerint.

4.2.2. A lakáshasználó a GYSEV Zrt. Pályavasúti Üzletág Ingatlanguzdaalkodás Szervezet a jelen Utasítás hatályba lépését követően kiküldött felszólításának kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles kérelmet benyújtani a jogviszony rendezése érdekében. Amennyiben a lakáshasználó a felszólításban megadott határidőn belül nem nyújt be jogviszonyrendezésre irányuló kérelmet, abban az esetben az Ingatlanguzdaalkodás Szervezet haladéktalanul köteles felszólítani a lakáshasználót a lakás kiürítésére, és rendeltetésszerű állapotban történő visszaadására. A felszólítás eredménytelensége esetén – döntéshozó arra irányuló döntése esetén -az Ingatlanguzdaalkodás Szervezet jogtanácsos bevonásával a jogi eljárás (polgári peres eljárás, illetve birtokvédelmi eljárás) megindításáról intézkedik.

4.2.3. A bérbeadással történő jogviszonyrendezés feltétele, hogy a lakáshasználó vonatkozásában az alábbi szempontok együttesen teljesüljenek:

- lakáshasználónak nem áll fenn közüzemi díjtartozása,
- sem a lakáshasználó, sem vele együtt élő gyermeke, házastársa, élettársa nem rendelkezik a jogviszonyrendezéssel érintett lakással azonos településen, illetve szolgálati helye 80 km-es körzetében lakástulajdonnal, vagy annak hasznélvezeti jogával vagy lakás használatával,

- a lakáshasználó az általa lakott lakást rendeltetésének megfelelően használja, a lakást karbantartja, valamint az együttélés követelményeinek eleget tesz,
- ha a lakáshasználónak, vagy a GYSEV Zrt.-vel munkaviszonyban álló vele együtt élő gyermekének, házastársának vagy élettársának a GYSEV Zrt.-vel szemben lejárt tartozása nem áll fenn sem a kérem benyújtása, sem a szerződéskötés napján.

4.3. Cserelakás biztosítása

4.3.1. A bérbeadó a bérlő részére cserelakást köteles felajánlani, amennyiben

- a) bérlőnek nem felróható, előre nem látható káresemény (pld. szélvihar által megrongált tetőhéjazat okozta beázás, elektromos rendszer hibájából eredő káresemény stb.), eredményeként a lakás műszaki állapota a bérlő, és vele együtt beköltözött lakó(k) életkörülményeire, különös tekintettel az élet-és balesetbiztonságára, illetve a vagyonbiztonságára olyan hatással van, illetőleg amennyiben a káresemény folytán a lakás állagának megóvásához szükséges helyreállításához szükséges, hogy a bérlő ideiglenes kiköltöztetése, elhelyezési szükséglet merül fel, addig, amíg a káreseménnyel érintett lakás az Ingatlan gazdálkodás szervezeti egysége, az Építményfenntartás műszaki szakvéleménye alapján gazdaságosan lakhatásra alkalmas állapotba hozható, vagy
- b) a lakás műszaki állapota vonatkozásában olyan hibák, hiányosságok merülnek fel, amelynek helyreállítása Ingatlan gazdálkodás szervezeti egysége, az Építményfenntartás műszaki szakvélemény alapján nem gazdaságos (azaz az életvitelszerű bentlakáshoz szükséges helyreállítás csak a szokásos karbantartás és felújítás körét lényegesen meghaladó költséggel vagy munkával járna), vagy
- c) a lakás műszaki állapota olyan mértékű felújítást igényel, ami a bérlő átmeneti kiköltöztetése esetén végezhető el.

4.3.2. Cserelakás igény felmerülése esetén a bérbeadó a jelen utasítás 4.3.1. pont a.) és c.) alpontjában foglaltak bekövetkezése esetén a helyreállító munka elvégzéséig történő - bérleti jogviszony szüneteltetésével – ideiglenes kiköltözésre, másik lakásban elhelyezésre vonatkozó megállapodást, míg a 4.3.1. pont b) alpontjában foglaltak bekövetkezésekor új, a cserével megszűnő bérleti szerződésben foglalt változatlan feltételekkel - kivéve, ha a bérlő a cserelakás és a bérelt lakás közötti eltérésből eredő új szerződéses feltételeket vállalja és elfogadja - lakásbérleti szerződést köt a bérlővel.

4.3.3. A lakás visszaadási-átadási eljárását valamennyi esetben le kell folytatni.

4.3.4. A lakások cseréjére csak indokolt esetben kerülhet sor, és a csere a GYSEV Zrt. érdekeit nem sértheti. Lakáscsere esetén a bérlőnek írásban nyilatkoznia kell, hogy a cserelakás műszaki állapotát megismerte, elfogadja, ennek következtében a lakások műszaki állapotával kapcsolatos felújítási igényeiket a bérbeadóval szemben nem érvényesítheti.

4.4. Lakás nyilvános versenyeztetés útján történő hasznosítása:

- 4.4.1. Ha az üres lakásra a foglalkoztatáspolitikai célú bérbeadás tárgyában két alkalommal közzétett zárt pályázati hirdetményre a munkavállalók részéről nem érkezett pályázat, illetve a lakás cserelakásként nem hasznosítható, úgy kizárólag gazdasági/piaci szempontok szerint nyilvános versenyeztetés útján, *elsősorban, mint lakáscélú ingatlan* hasznosítandó.
- 4.4.2. Amennyiben a lakáscélú hasznosításra (bérbeadásra) meghirdetett nyílt pályázati eljárás eredménytelen, illetve hasznosításra, mint lakóingatlan nem piacképes, abban az esetben, mint *nem lakás célú ingatlan* hasznosítására az Ingatlangezsdálkodás Szervezet szakmai javaslatot terjeszthet elő.
- 4.4.3. A versenyeztetési eljárás lebonyolítására a 4.4.1. pontban foglaltak - lakáscélú hasznosítás – bekövetkezése esetén DHL szerinti döntéshozó által meghatározott pályázati feltételek alapján kerülhet sor, illetve a 4.4.2. pontban foglaltak - nem lakás célú ingatlan hasznosítás – bekövetkezése esetén az ingatlanok bérbeadási rendjéről szóló mindenkor hatályos Utasítás rendelkezései irányadók.
- 4.4.4. Amennyiben a GYSEV Zrt. tulajdonában lévő lakás foglalkoztatáspolitikai célú bérbeadása tárgyában létrejött lakásbérleti szerződés aktív munkavállaló, illetve nyugdíjas volt munkavállaló bérlő halálával szűnik meg a bérbeadó 4.4.1.ponttól eltérően – Üzemi Tanács és Humán Erőforrás javaslata alapján - versenyeztetés mellőzésével a megszűnt bérleti szerződésben nevesített hozzátartozókkal lakásbérleti szerződést köthet a jelen utasításban előírt szerződéses feltételekkel.

A lakásbérleti szerződés

- 4.5. A Humán Erőforrás igazgató által kijelölt személy a zárt pályázattal során a bérlőkijelölésről tájékoztatja az Ingatlangezsdálkodás vezetője által kijelölt személyt a lakásbérleti szerződés elkészítése céljából, aki azt elkészíti.
- 4.6. A pályázattal, illetve versenyeztetési (4.4.1.pont) eljárásban a nyertes pályázóval bérleti jogviszony határozott vagy határozatlan időtartamra létesíthető. A határozott időtartam a GYSEV Zrt. tulajdonában lévő lakás bérbeadása esetén legfeljebb 5 év, ettől eltérni zárt pályázattal során csak Humán Erőforrás és az Üzemi Tanács együttes engedélyével lehet.
A vagyonkezelt/vagyonműködtetett lakás bérbeadása esetén a határozott időtartam legfeljebb 15 év.
- 4.7. A bérlő az általa használt GYSEV Zrt. tulajdonában lévő lakást a határozott időtartamra szóló bérleti szerződésének lejártától fél évvel benyújtott szerződés hosszabbítási kérelemre és lakásbérleti szerződés módosítása keretében bérelheti tovább. A vagyonkezelt/vagyonműködtetett lakást a bérlő csak egy alkalommal történő szerződésmódosítás keretében legfeljebb 5 évig bérelheti tovább.

4.8. A lakásbérleti szerződésben rögzített biztosíték

- 4.8.1. A lakásbérleti szerződésben a pénzügyi kockázatok csökkentése és a szerződés szerű teljesítés érvényesítése érdekében biztosítékot kell alkalmazni.
- 4.8.2. A vagyonkezelt, illetve vagyonműködtetett lakás 90 napon túli, valamint a GYSEV Zrt. tulajdonában lévő lakás 180 napon túli bérbeadása – kivéve, ha a GYSEV Zrt. tulajdonában lévő lakás esetében a bérbeadó ettől eltérően dönt - a lakásbérleti szerződéshez csatolni kell a lakásbérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletként a bérlő közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatát (ún. kiköltözési nyilatkozat). A közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozatban - az azonnali végrehajthatóság biztosítása érdekében - a bérlő kötelezettséget vállal
- a lakásbérleti jogviszony megszűnése napjáig történő kiürített állapotban való visszaadásáról, továbbá
 - a lakásnak a lakásbérleti jogviszony megszűnése napjáig a bérleti szerződés alapján fennálló bérleti díj-, valamint egyéb díjtartozás megfizetéséről, valamint
 - a lakás birtokba visszaadásának elmulasztása esetére, a jogcím nélküli használat idejére fizetendő használati, és egyéb használattal összefüggésben felmerülő díjak (pl. közüzemi, egyéb szolgáltatási díjak, késedelmi kamat megfizetéséről).
- 4.8.3. A közjegyzői okiratba foglalás költségeit a bérlő köteles viselni, kivéve, ha a bérbeadó nevében Pályavasúti Igazgató adott körülmények függvényében ettől eltérően dönt. A lakás csak ezen okirat rendelkezésre állása esetén adható a bérlő birtokába. A költségviseléssel kapcsolatban – a Vagyonkezelési és Vagyonműködtetési Szerződésekben foglaltakra tekintettel - kizárt annak lehetősége, hogy a bérleti jogviszony létesítésével, így a kiköltözési nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalásával kapcsolatban bármilyen költség a Magyar Államot vagy annak bármely képviselőjét terhelje.

4.9. A lakásbérleti szerződés kötelező tartalmi elemei

- 4.9.1. A jelen utasítás egyéb vonatkozó rendelkezésein, valamint a jogszabályban a bérleti szerződés kötelező tartalmi elemeként meghatározottakon túl a lakás bérleti szerződésnek az alábbi előírásokat is szükséges tartalmaznia:
- a) a bérlet időtartama,
 - b) a lakbér mértéke,
 - c) a bérleményellenőrzés ténye és a bérlő ezzel kapcsolatos kötelezettsége,
 - d) a lakáson belül felmerülő karbantartással, felújítással, pótlással és cserével kapcsolatos költségek viselésének szabályai, a felek kötelezettségei,
 - e) a lakbér fizetésének módja és szabályai, valamint jelen Utasítás 5.15. pontja szerinti módosításra vonatkozó rendelkezések,
 - f) a rendeltetésszerű lakáshasználat alapvető szabályai,
 - g) energiahatékonysági tanúsítvány bemutatásának és átvételének bérlői elismerése,
 - h) bérlő nyilatkozatát arról, hogy
- a lakásbérleti szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti

- a lakást a szerződéses előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a szerződésben meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- a hasznosításban- vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek és átlátható szervek vesznek részt,
- i) vagyonkezelt, illetve vagyonműködtetett ingatlan esetében a bérlő előzetes hozzájárulását ahhoz, hogy a Vagyonkezelési vagy Vagyonműködtetési szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 12. § (6b) bekezdése alapján az adott jogviszonyba az MNV Zrt., mint tulajdonosi joggyakorló jogszabály erejénél fogva belép, úgy a bérbeadó pozíciót az MNV Zrt. szerződés-átruházás jogcímen harmadik személynek átadhatja,
- j) vagyonkezelt, illetve vagyonműködtetett ingatlan esetében szerződésmegszüntetési okként való meghatározását arra az esetre vonatkozóan, amennyiben a GYSEV Zrt. vagyonkezelési, illetve vagyonműködtetési joga megszűnik (kivéve azt az esetet, ha az MNV Zrt. kifejezett írásbeli hozzájárulását adja a további használatra),
- k) bérlő kárfelelősségének kikötését, miszerint bérlő felelős mindazon kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. Ha bérlő az általa használt lakásban kárt okoz, köteles az okozott kárt megtéríteni vagy a károkozás előtti állapotot – bérbeadóval egyeztetve – helyreállítani,
- l) bérlő kifejezett nyilatkozatát arról, hogy a lakásbérleményben, illetve bérleménnyel kapcsolatban környezetkárosító tevékenységet sem ő, sem a vele bármilyen jogviszonyban álló harmadik személy nem folytat. Bérlő felel a károsodástól mentes környezeti állapot megőrzéséért. Amennyiben a lakásbérlemény, vagy annak egy része környezeti károsodást szenved, bérlő köteles a kármentesítést a tudomásszerzést követően haladéktalanul, saját költségén elvégezni, egyidejűleg a károsodás tényéről és a megtett intézkedésekről bérbeadót tájékoztatni. Bérlő továbbá a vagyont fenyegető veszélyről is haladéktalanul köteles bérbeadót értesíteni. Bérlő köteles ezeken túlmenően tűrni, hogy a veszély elhárítására, illetőleg a kár következményeinek megszüntetésére bérbeadó az általa szükségesnek tartott intézkedéseket megtegye,
- m) bérlő károkozása esetére a kár helyreállításával kapcsolatos költségek viselése érdekében a bérlő által kötött lakásbiztosítási szerződés megkötésére vonatkozó rendelkezéseket,
- n) bérlő és vele együtt költöző gyermeke, házastársa vagy élettársa tartózkodási hely (ideiglenes lakcím) létesítése, lakcímbejelentési, illetve lakcím kijelentkezési kötelezettsége, illetve a bérleti jogviszony alatt a lakásbérleti szerződés, vagy az általa fizetendő bérleti, illetve közüzemi díj módosulását eredményező változás bejelentése,
- o) bérbeadó és bérlő személyes adatok kezelésére vonatkozó nyilatkozata,
- p) a bérleti jogviszony megszűnésének esetei, a felmondási lehetőségek,
- q) a bérleti jogviszony megszűnését követő eljárás, a felek jogaival és kötelezettségeivel.

4.9.2. A lakásbérleti szerződés kötelező mellékletei:

- Bérlő és Bérbeadó kötelezettségei (2. sz. melléklet)
- Tűzvédelmi előírások (6. sz. melléklet)
- Lakásátadási jegyzőkönyv (3.sz. melléklet)
- Energiahatékonysági tanúsítvány

- 4.9.3. A lakásbérleti szerződésminta nem része a jelen utasításnak. A lakásbérleti szerződés megkötéséhez – jelen Utasításban foglaltak figyelembevételével - a Szerződés Nyilvántartó Rendszerből (továbbiakban SZENYI) letölthető szerződésmintát kell alkalmazni.
- 4.9.4. A szerződő felek által aláírt lakásbérleti szerződés 2 db eredeti példányából, a bérlő 1 db eredeti példányt kap, a bérbeadói 1 db eredeti példányt az Ingtalngazdálkodás Szervezet lakások bérbeadásával foglalkozó munkavállalója iktatja, valamint a SZENYI-be rögzíti.

Lakásátadás szabályai

- 4.10. Az aláírt lakásbérleti szerződés alapján, az Ingtalngazdálkodás Szervezet által kijelölt személy adja át a lakást a bérlőnek, a „Lakásátadási/Lakás visszaadási jegyzőkönyv” nyomtatvány kitöltésével. (3. sz. melléklet).
- 4.11. A Lakásátadási/Lakás visszaadási jegyzőkönyv” mellékletét képezi
- Bérlemény-leltár (5. sz. melléklet),
 - Érintésvédelmi jegyzőkönyv
 - Kéményvizsgálati jegyzőkönyv
 - Gázberendezések felülvizsgálatának jegyzőkönyv
 - Használati útmutató a lakás berendezéseihez (pl. kazán, cserépkályha stb.)
- 4.12. A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni. A bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződésben megállapodhatnak abban, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel. A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni. A bérbeadó a lakás birtokba adásakor bérlemény-leltárt (5.sz. melléklet) készít, amelyben fel kell tüntetni a lakásberendezéseket, azok tényleges állapotát, valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A lakás átadás-átvételének megtörténtét a bérbeadó és a bérlő aláírásával igazolja. A bérlakás átadásakor észlelt hibákat és hiányosságokat, valamint azok megszüntetésére a bérbeadói kötelezettségvállalást jegyzőkönyvben rögzíteni kell.
- 4.13. A lakás birtokba adásakor és visszavételekor a közüzemi mérőórák állásait rögzíteni kell Lakásátadási/Lakás visszaadási jegyzőkönyv” –ben és fotókkal szükséges dokumentálni Amennyiben csak részben vagy egyáltalán nem rendelkezik lakáshoz tartozó fogyasztást mérő mérőórákkal az ingatlan, a nem mérhető fogyasztási helyek elszámolását a bérleti szerződésben rögzíteni szükséges.
- 4.14. A bérbeadó szavatol azért, hogy a lakás a birtokba adáskor rendeltetésszerű használatra alkalmas. A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek. A bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt a lakással összefüggő, jogszabályban meghatározott és szerződésben rögzített kötelezettségeiért is felelősséget vállal, kivéve, ha

megállapodásban, illetve szerződésben a bérlő átvállalja a bérbeadót terhelő kötelezettség teljesítését.

Lakás használata

- 4.15. A bérlő és vele együtt költöző gyermeke, házastársa vagy élettársa a lakásbérleti szerződés hatályba lépésének napjától számított 30 napon belül a lakás fekvése szerint köteles az illetékes Kormányhivatalnál tartózkodási helyre (ideiglenes lakcímré) bejelentkezni - kivéve külterületi ingatlanon lévő lakás esetében - , illetve kijelentkezni valamint a munkavállaló esetén köteles a megváltozott levelezési címét bejelenteni a Humán Szolgáltató Irodában.
- 4.16. A bérleti jogviszony időtartama alatt bekövetkezett minden olyan körülményt, változást a Bérlő 8 napon belül köteles írásban a Bérbeadó felé bejelenteni, amely a lakásbérleti szerződés, vagy az általa fizetendő térítési díjak módosulását eredményezné.
- 4.17. A lakás bérlője a vele együtt költöző – lakásbérleti szerződésben megjelölt - személyeken és kiskorú gyermekén, valamint a befogadott gyermekén, és az együttlakás ideje alatt született gyermekének kivételével más személyt csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével fogadhat be. Az engedély meghatározott időtartamra adható meg és az engedélynek tartalmaznia kell, hogy a meghatározott időtartam lejártakor a befogadott személy köteles a lakást elhagyni és onnan legkésőbb 15 napon belül kijelentkezni. A bérlő köteles a lakásba történő befogadás engedélye iránti kérelem indokát megfelelően alátámasztani (házasságkötésről, élettársi viszony létesítéséről szóló okirat bemutatása). A lakásba történő befogadás engedélye a bérlő írásbeli kérelmére indokolt esetben meghosszabbítható.
- 4.18. A bérlő és vele együttlakó személy(ek) a lakást és annak berendezéseit, és a hozzá tartozó közös használatra szolgáló helyiségeket, valamint az épület központi berendezéseit rendeltetésszerűen a szerződésnek megfelelően, életvitelszerűen kötelesek használni, az épületet és környezetét kötelesek rendben tartani.
- 4.19. A bérlő a lakást vagy annak egy részét albérletbe nem adhatja - kivéve, ha ehhez a bérbeadó ettől eltérően hozzájárulását adja egyedi megállapodásban foglalt feltételekkel – és bérleti jog folytatására tartási, életjáradéki szerződést nem köthet, a lakásban fizető vendéglátó, egyéb szálláshely szolgáltatási tevékenység, illetve a lakásban vállalkozási tevékenység nem végezhető. A lakásbérleti jog a bérlő elhalálózását követően nem örökölhető, nem folytatható. Amennyiben a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával átruhazza a bérleti jogot, az albérlő tevékenységért sajátjaként felel.
- 4.20. A lakásbérleti jog elővásárlási, vagy vételi jogot nem keletkeztethet, amennyiben külön jogszabály ettől eltérő rendelkezést nem tartalmaz.
- 4.21. A lakás bérlője a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Amennyiben a bérlő a lakásból 1 hónapot meghaladó időre eltávozik, a várható időtartamát – távozás és visszaérkezés időpontját is - köteles írásban bejelenteni a bérbeadónak, melynek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül.

- 4.22. Társasházban lévő lakások esetében a GYSEV Zrt. mint bérbeadó a társasházi közös képviselő részére nem ad át bérlői adatokat, mivel a tulajdonosi, kezelői jogokat és kötelezettségeket a bérbeadó gyakorolja.
- 4.23. A bérlő a lakásban sem a haszonállatot, sem kedvtelésből állatot nem tarthat, kivéve, ha ahhoz egy lakásos épület esetén a bérbeadó vagy több lakásos épület esetén az épületben lévő többi lakás bérlője, illetve tulajdonosa is előzetesen írásban a hozzájárulását adta.
- 4.24. A bérlő a lakásban lévő ingóságok vagyonsvédelméről a saját költségére és felelősségére köteles gondoskodni.
A bérlő köteles a lakásbérleti szerződés aláírásától számított 30 napon belül a károkozása esetére a kár helyreállításával kapcsolatos költségek viselése érdekében lakásbiztosítási szerződést kötni, illetve fenntartani, melynek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül.
- 4.25. A bérlő felel a bérbeadó felé a bérleményben az általa okozott károkkért.
- 4.26. A bérlő a lakás korszerűsítési, átalakítási, vagy átépítési igénye esetén az Ingtalngazdálkodás Szervezet részére írásban, előzetesen kérelmet köteles benyújtani, melyet iktatni kell. A kérelemhez, amennyiben releváns: műszaki dokumentációt (pl. terveket) is köteles bérlő mellékelni. A kérelmet az Ingtalngazdálkodás Szervezet műszaki, gazdaságossági, stratégiai szempontból elbírálja. A bérlő saját költségén és megtérítési igény nélkül a munkálatok elvégzését kizárólag az Ingtalngazdálkodás vezetőjének iktatott írásbeli engedélye birtokában – amennyiben releváns: a vonatkozó építésügyi szabályok betartásával - kezdheti meg.
- 4.27. A bérlő a munkálatok megkezdésének időpontját a bérbeadó részére írásban köteles bejelenteni, melyet iktatni kell. A bérbeadó a kivitelezési munkák ellenőrzésére jogosult, műszakilag nem megfelelő, illetve engedélytől eltérő munkavégzés esetén a további munkavégzést megtilthatja, az eredeti állapot visszaállítását előírhatja. A bérlő a munka elkészültét köteles írásban bejelenteni, ezt a bérbeadó ellenőrizheti. A bejelentést iktatni kell. Az átalakítással járó tervek, műszaki dokumentáció építési engedély egy példányát bérlő köteles bérbeadó részére átadni.
- 4.28. Amennyiben a bérlő a bérlakást jelentős mértékben korszerűsíti, átalakítja, vagy átépíti, a jelen utasítás 4.1.3. pontjában bérlőkijelölésre jogosultak előzetes támogató döntésével a bérbeadó – határozott időtartamú bérleti szerződés esetén - a határozott időtartamú bérleti időszakot lakásbérleti szerződés módosítása keretében a jelen utasításban foglaltaknak megfelelően - meghosszabbíthatja, figyelembe véve a szerződés azon rendelkezéseit is, amelyek a szerződés megszűnésére vonatkoznak. A bérbeadó a hosszabbítás mértékét a korszerűsítés, átalakítás, átépítés mértékének megfelelően jogosult mérlegelni, és meghatározni.
- 4.29. A bérlő az érdekkörében felmerülő, a bérlő komfortérzetének növelését szolgáló munkálatokat bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével kizárólag saját költségén és

megtérítési igény nélkül végezheti el. A Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával végzett bármely beruházás kapcsán a Magyar Államot, vagy annak bármely képviselőjét, vagy a GYSEV Zrt. –t megtérítési kötelezettség nem terhelheti

- 4.30. A bérbeadó és bérlő karbantartási kötelezettségét jelen utasítás 3. számú melléklete tartalmazza. A bérlő a részére előírt javítási és karbantartási munkákat külön engedély nélkül köteles elvégezni, a lakást érintő egyéb munkát azonban, kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli engedélye birtokában végezhet.

Lakás használatának ellenőrzése

- 4.31. A bérbeadó – a szerződésben meghatározott rendszerességgel, de évente legalább 1 alkalommal az Ingatlan gazdálkodás Vezető által kijelölt munkavállaló – jogosult a lakás szerződés szerinti, illetve rendeltetésszerű használatának, a lakásban lakó személyek számának, a lakóingatlan műszaki állapotának és a bérlő által kötött, lakásra vonatkozó biztosítási szerződés érvényességének ellenőrzésére, amelyet a bérlő tűrni köteles. Amennyiben a lakás ellenőrzése a bérbeadó előzetes értesítése ellenére a bérlő hibájából 2 alkalommal megghiúsul, abban az esetben a bérbeadó jogosult a szerződés felmondására.
- 4.32. A bérbeadó köteles a bérlőt a lakásvizsgálat idejéről legkevesebb 72 órával megelőzően értesíteni. Különösen indokolt esetben – például albérletbe adás, engedélyezett lakáshasználón kívüli személy, nem rendeltetésszerű használat, vonatkozó jogszabálytól eltérő állattartás, káresemény - az Ingatlan gazdálkodás Vezető által kijelölt munkavállaló jogosult a lakást bejelentés nélkül is ellenőrizni.
- 4.33. A bérlő az ellenőrzés során tapasztalt rendeltetésellenes használatot azonnal köteles megszüntetni.
- 4.34. Az ellenőrzés során tapasztaltakat jegyzőkönyvben kell rögzíteni. Az iktatott jegyzőkönyvben rögzített adatok és megállapítások alapját képezhetik a bérleti jogviszony felülvizsgálatának, indokolt esetben felmondásának.

Lakásbérleti jogviszony megszűnése, felmondása

- 4.35. A lakásbérleti szerződés bármely jogcímen történő megszűnése esetén, a bérlő – jelen utasításban meghatározott kivételektől eltekintve - cserelakásra, csereelhelyezésre, vagy pénzbeli térítésre nem jogosult.
- 4.36. A lakásbérleti szerződés megszűnhet a Lakástörvény 23. § (1) - (2) bekezdésében meghatározott esetekben, különösen a szerződő felek közös megegyezésével, a bérlő és a bérbeadó rendes felmondásával, vagy a szerződő felek bármelyikének – indokolási kötelezettséggel - azonnali hatályú, illetve rendkívüli felmondásával. E jognyilatkozatok kizárólag írásban érvényesek.
- 4.37. A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés rendes felmondása esetén főszabály szerint 30 napos a felmondási idő, kivéve a vagyonkezelt/vagyonműködtetett lakás esetén a felmondási idő nem lehet kevesebb három hónapnál.

- 4.38. A határozott idejű lakásbérleti szerződés a határozott idő elteltével megszűnik.
Ezen rendelkezést felek kötelesek a lakásbérleti szerződésben kikötni.
- 4.39. A bérleti szerződés felmondására azok jogosultak, akik a szerződés kötésére jogosultak.
- 4.40. Határozott időre kötött lakásbérleti szerződés esetén a bérbeadó a határozott bérleti időtartam lejártát követő 60 napon belül kérheti a Vht. 183/A. § (1) bekezdésére figyelemmel a 183. §-ban meghatározott nem peres eljárás keretében a kiürítést, ha a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolja, hogy a lakásbérleti szerződésben meghatározott idő eltelt.
- 4.41. A vagyonkezelt, illetve vagyonműködtetett ingatlan bérleti szerződése megszűnik a GYSEV Zrt. vagyonkezelői, illetve vagyonműködtetői joga megszűnésével, kivéve, ha a bérbeadó a bérlővel az MNV Zrt. írásbeli hozzájárulásával ettől eltérően állapodott meg.
- 4.42. A bérbeadó kiemelten a következő esetekben gyakorolhatja
- a.) az **azonnali hatályú felmondási jogát:**
- ha a bérlő a bérleti díjat, vagy a külön szolgáltatások díját, a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, és ezt a bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem pótolja;
 - ha a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményben korszerűsítési, átalakítási, felújítási munkát végez, illetve ezen munkálatok elvégzésének lejelentését elmulasztja a bérbeadó felé;
 - ha a bérlő a bérleményt, vagy annak egy részét, a bérbeadó hozzájárulása nélkül, harmadik személy részére bérletbe, albérletbe, vagy használatba adja;
 - ha a bérlő a bérbeadó más bérleményeinek használatát korlátozza, zavarja, vagy gátolja;
 - ha a bérlő a bérbeadó képviselőjével, vagy más bérlővel szemben, az együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, türheterlen magatartást tanúsítanak;
 - ha a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a bérlakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket, vagy a lakásátadási jegyzőkönyv mellékletét képező leltárban szereplő berendezési tárgyakat rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;
 - ha a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a bérlakáshoz tartozó helyiségekben, vagy ingatlanon lomokat halmoznak fel, és azokat a bérbeadó által előírt határidőre nem szállítják el, vagy a tűzvédelmi szabályzatot bármely módon megszegik;
 - ha a bérlő a kizárólagos használatában álló udvart nem tartja rendben, és mulasztását a bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére is folytatja;
 - ha a bérlő nem tartózkodik életvitelszerűen a bérleményben, és magát a 4.21.pontban foglaltak szerint ki nem mentette;
 - ha a bérlő a bérbeadó felhívása ellenére folytatja a nem rendeltetésszerű vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használatot;
 - ha a bérlő vagy vele együttlakó (és bejelentett) hozzátartozók bármelyike az adott településen önkormányzati lakásban is bérleti jogviszonyt létesít, illetve lakással azonos településen, illetve szolgálati helye 80 km-es körzetében lakástulajdonnal, vagy annak haszonélvezeti jogával, vagy lakás használatával rendelkezik;

- ha a bérlő közüzemi szolgáltatóval/közszolgáltatóval kötött közüzemi/közszolgáltatói szerződést nem köti meg, és a közüzemi szolgáltató/közszolgáltató felé leadott nyilatkozatának másolati példányát a bérbeadó részére a lakásbérleti szerződés aláírását követő 30 napon belül nem adja át, illetve közüzemi/közszolgáltatási díjtarozása halmozódik fel;
- ha a bérlő a lakásbérleti szerződés aláírásától számított 30 napon belül a károkozása esetére a kár helyreállításával kapcsolatos költségek viselése érdekében lakásbiztosítási szerződést nem köti meg;
- ha a bérlő a lakásban a használatot, kedvtelésből állatot 4.23 pontban előírt hozzájárulás nélkül tart;
- ha a bérlő és vele együtt költöző gyermeke, házastársa vagy élettársa a lakásbérleti szerződés hatályba lépésének napjától számított 30 napon belül a lakás fekvése szerint illetékes Kormányhivatalnál tartózkodási helyre (ideiglenes lakcímre) nem jelentkezik be, valamint a munkavállaló a megváltozott levelezési címét nem jelenti be a Humán Szolgáltató Irodában;
- ha a Bérlő 8 napon belül a Bérbeadó felé nem jelenti be a lakásbérleti szerződés, vagy az általa fizetendő térítési díjak módosulását eredményező változást, körülményt;
- ha a lakás ellenőrzése a bérbeadó előzetes értesítése ellenére a bérlő hibájából két alkalommal meghiúsul;
- a munkaviszony megszűnését követő 60 napon belül,

b.) a rendkívüli felmondási jogát:

- ha a lakás a vasútüzemeltetési cél megvalósításához kell.

Jelen pont szerinti felsorolást a lakásbérleti szerződésnek minden esetben tartalmaznia kell.

4.43. A lakásbérleti szerződés megszűnése esetén, a bérlő a lakást legkésőbb 30 napon belül – azonnali hatályú felmondás esetén legkésőbb 15 napon belül – köteles kiüríteni, és a bérbeadónak – Lakásvisszaadási jegyzőkönyv felvétele mellett - visszaadni.

Jogcím nélküli lakáshasználat

4.44. A lakásbérleti szerződés megszűnését követő jogcím nélküli használat esetén a használat megszüntetésére történő felszólítás eredménytelensége esetén – a bérleti szerződésben rögzítettek szerinti időponttól és összegben – használati díjat kell megállapítani.

4.45. A lakásban jogcím nélkül tartózkodó lakáshasználó – lakbér helyett – lakáshasználati díjat köteles fizetni.

4.46. A lakásbérleti szerződés megszűnését követő használat esetén a bérlő a jogcím nélküli használat időtartamára a lakásbérleti jogviszony megszűnését követő naptól számított 2 hónapig – a használat ellenértékéeként – a lakásbérleti jogviszony utolsó napján érvényes havi bérleti díj összegének megfelelő használati díjat, a 3.- 6. hónapban a lakásbérleti jogviszony utolsó napján érvényes havi bérleti díj háromszorosának és 7. hónaptól kezdődően hatszorosának megfelelő használati díjat köteles havonta, a bérbeadó részére megfizetni.

4.47. A bérbeadó köteles a lakásbérleti szerződés megszűnése esetén minden törvényes eszközzel elősegíteni a birtokba visszavételt és haladéktalanul gondoskodik a jogcím nélküli lakáshasználó írásbeli felszólításáról, a lakás 15 napon belül történő kiürítése és visszaadása érdekében.

4.48. Sikertelen birtokba visszavétel esetén rendszeres időközönként ellenőrizni kell a jogcím nélküli lakáshasználat fennállását, illetőleg a birtok visszavételét jogi úton szükséges érvényesíteni.

Lakásvisszavétel szabályai

4.49. A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a lakást és a hozzá tartozó helyiségeket a Bérlemény-leltárban (4.sz. melléklet) rögzített lakásberendezésekkel és tartozékokkal együtt, tisztán, kiürített rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni. A lakás visszaadásáról jegyzőkönyvet (3. sz. melléklet) kell felvenni, amelyben rögzíteni kell a megállapított hibákat és hiányosságokat.

4.50. Amennyiben a lakás rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, a bérlő köteles a szükséges helyreállításról gondoskodni. Ha a bérlő erre nem hajlandó, a bérbeadó jogosult e munkálatokat a bérlő költségére és felelősségére elvégezni vagy elvégeztetni.

Lakbér és lakás használata során felmerülő közüzemi díjak, költségek

Lakás bérleti díjának megállapítása, fizetése

5.1. A lakásbérleti szerződésben rögzíteni kell a lakás bérleti díját és a külön szolgáltatások díját. A GYSEV Zrt. tulajdonában, vagyonkezelésében és vagyomműködtetésében lévő lakásokra alkalmazandó bérleti díjakat a 5. sz. melléklet tartalmazza.

5.2. A foglalkoztatáspolitikai célú zárt pályáztatással 2015. szeptember 1-je előtt hatályba lépett lakásbérleti szerződések, valamint a jogviszonyrendezéssel a jelen utasítás hatálybalépést követően létrejött lakásbérleti jogviszony esetén a fizetendő bérleti díj megállapításához a jelen utasítás 5. sz. melléklet A.) jelű táblázatában található díjtételeket kell alkalmazni.

5.3. A foglalkoztatáspolitikai célú zárt pályáztatással a 2015. szeptember 1. napja után létrejött lakásbérleti szerződések esetében fizetendő bérleti díj megállapításához a jelen utasítás 5. sz. melléklet B.) jelű táblázatában található díjtételeket kell alkalmazni.

5.4. Nyilvános versenyeztetési eljárás során pályáztatással meghirdetett lakás bérleti díja nem lehet alacsonyabb a jelen utasítás 5.sz. melléklet B.) jelű táblázatban alkalmazott díjtételének felső határánál.

5.5. A lakás bérleti díját a lakás átadásának napjára figyelemmel, adott hónapot tekintve időarányosan kell megállapítani.

5.6. A lakbér összegét csökkentő kedvezmények kizárólag egyedi elbírálás alapján alkalmazhatók.

5.7. Amennyiben a bérlő a lakást 4.26. pontban a bérbeadóhoz benyújtott (korszerűsítésre, átalakításra vonatkozó) igénylés alapján, saját költségén, úgy alakítja át, vagy korszerűsíti, hogy a lakás alapterülete, vagy komfortfokozata növekszik, e jogcímen a lakbér a lakásbérleti szerződés megszűnéséig, illetve a bérlő költségének megtérüléséig nem emelhető. A bérlő a saját költségei vonatkozásában továbbá nem kérhet megtérítést sem a GYSEV Zrt., sem a Magyar Állam irányába, valamint a bérlőnek csak olyan korszerűsítési, átalakítási munkák engedélyezhetők, melyek során a bérlő nem szerez tulajdont a bérleményen (annak egy részén).

5.8. A GYSEV Zrt.-vel munkaviszonyban álló bérlő esetében kizárólag munkáltató által a munkabérből történő levonással történik a lakásbérleti díj megfizetése. A MÁV Zrt.-vel munkaviszonyban álló bérlő esetében, a bérlő döntésétől függően kerül a fizetési mód – munkabérből történő levonás vagy csekk vagy átutalás - meghatározása

5.9. Amennyiben lakásbérleti díj kifizetése a munkavállaló munkabérből történő levonással történik, akkor a bérlő ehhez a hozzájárulását, az Ingatlanguzdlkodás lakások bérbeadásával foglalkozó munkavállalója által 2 példányban elkészített „Hozzájárulási nyilatkozat” aláírásával teszi meg. A nyilatkozat egyik példányát a Humán Erőforrásnál kijelölt munkavállaló iktatja be és a másik példányát az Ingatlanguzdlkodás lakások bérbeadásával foglalkozó munkavállalója a Lakásprogramban rögzíti, valamint a lakásbérleti szerződéshez csatolja.

5.10. Amennyiben a Bérlő munkaviszonya a szerződés lejáratá előtt megszűnik, a bérleti díjat és a szolgáltatások díját a Bérbeadó felé Bérlő készpénzfizetési csekken, illetve átutalással közvetlenül fizeti meg.

5.11. A lakásbérleti díj munkabérből történő levonásának esetében az Ingatlanguzdlkodás lakások bérbeadásával foglalkozó munkavállalója havonta táblázatos formában listát küld a GYSEV csoporttal munkaviszonyban álló bérlők esetében a Humán Erőforrás részére, valamint a MÁV Zrt.-vel munkaviszonyban álló bérlők esetében a MÁV Zrt. Pénzügy szervezete, illetve a MÁV Zrt. kijelölt ügyintézőjének a levonandó díjak összegéről.

5.12. A munkaviszonyban nem álló bérlővel megkötött szerződések esetében a havi lakbér és a szolgáltatások díja banki átutalással, illetve csekkes befizetéssel történhet.

5.13. Amennyiben a bérlő a bérleti díj fizetésével késedelembe esik, és a jelen Utasítás 5.25. pontjában foglaltak alapján az írásbeli felszólítás(ok) ellenére sem tesz eleget díjfizetési kötelezettségének, a lakásbérleti jogviszony - az utoljára kiküldött fizetési felszólításban meghatározott fizetési (pót)határidő eredménytelen elteltét követő 8 napon belül - a 4.42. pontban foglaltak alapján írásban felmondható. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap, utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

Lakás bérleti díjának módosítása

5.14. A foglalkoztatáspolitikai célú zárt pályázatással 2015. szeptember 1. napja előtt hatályba lépett lakásbérleti szerződések, valamint jogviszonyrendezéssel a jelen utasítás hatálybalépést követően létrejött lakásbérleti jogviszony esetén a bérleti díj mértéke az 5. sz. melléklet A.) jelű táblázatban foglaltak szerint kerül módosításra.

5.15. A bérbeadó az egy évet meghaladó lakásbérleti jogviszony esetében a 5.sz. mellékletben foglaltak szerinti bérleti díj emelésére a lakásbérleti szerződés egyoldalú módosításával jogosult a szerződés első évének elteltét követő évtől évente január 1-jétől, amennyiben a lakásbérleti szerződés erre lehetőséget biztosít.

A bérbeadó köteles ezen szándékáról legkésőbb a tárgyév március 15-ig tértivevényel írásban értesíteni a bérlőt, és amennyiben a bérlő a kézhezvételt követő 8 napon belül nem emel ellene kifogást, úgy az a szerződés részévé válik

5.16. A lakás bérleti díját haladéktalanul szerződésmódosítás keretében módosítani kell, ha a lakás alapterületében, vagy komfortfokozatában, illetve a lakbért befolyásoló tényezőkben változás következik be, figyelemmel jelen utasítás 5.8. pontjában foglaltakat.

Bérlő által fizetendő és a lakás használata során felmerülő közüzemi díjak, költségek

5.17. A közüzemi szolgáltatók (víz, gáz, villany) által felszerelt és hitelesített mérőórákkal rendelkező lakások közüzemi díjait főszabályként a bérlőnek közvetlenül a közüzemi szolgáltató felé kell megfizetnie.

A közüzemi szolgáltatók felé a fogyasztó személyével kapcsolatos bejelentések és adatváltozások a szolgáltatók formanyomtatványán történik, melyet az Ingatlanszolgáltató lakások bérbeadásával foglalkozó munkavállalója iktat.

5.18. A bérlő köteles a közüzemi szolgáltatóval kötött közüzemi szerződését és a közüzemi szolgáltató felé leadott azon nyilatkozatának másolati példányát a bérbeadó Ingatlanszolgáltató szervezete részére a lakásbérleti szerződés aláírását követő 30 napon belül átadni, illetve eljuttatni, amelyben felhatalmazza a közüzemi szolgáltatót arra, hogy a GYSEV Zrt. részére adatot szolgáltatson arra vonatkozóan, hogy a szerződésben rá eső feltételeket miként teljesíti. Ennek elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül.

5.19. Amennyiben a lakáshoz nem közmű szolgáltatói vízmérő óra tartozik, abban az esetben a Bérbeadó által engedélyezett, életvitelszerűen ottlakók létszámának függvényében és a Bérbeadó által m³ mértékegységben megállapított átlagfogyasztás alapján fő/ hó vízdíjat, illetve rendelkezésre állási, illetve egyéb, a szolgáltatáshoz kapcsolódó díjat a bérlő a GYSEV Zrt-nek átalánydíj formában fizeti meg.

5.20. A villamos áramdíjat a bérlő, a mérőóra állása alapján, az áramszolgáltatónak fizeti meg. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a GYSEV Zrt-vel a külön szolgáltatások között kerül áramdíj, rendelkezésre állási, illetve egyéb, a szolgáltatáshoz kapcsolódó díj meghatározásra.

Ha a bérlő hibájából (pl. fizetési hátralék miatt) az áramszolgáltató kikapcsolja, vagy leszereli a mérőórát, a visszakapcsolási és a visszaszerelési költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

5.21. A kommunális hulladék elszállítására vonatkozóan a bérlő közvetlenül a hulladékgazdálkodási szolgáltatóval köteles szerződni. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a GYSEV Zrt-vel a külön szolgáltatások között kerül a hulladékszállítás díja meghatározásra.

5.22. Csatornahálózat rákötéssel nem rendelkező lakásoknál, a lakáshoz tartozó derítő ürítését bérlő közvetlenül a szolgáltatótól köteles megrendelni és a szennyvízszippantás díjat közvetlenül a szolgáltatónak fizeti.

Amennyiben a lakás nem rendelkezik csatornahálózat rákötéssel, abban az esetben a lakás fekvése szerint területileg illetékes települési önkormányzat rendeletében megállapított talajterhelési díj a bérlőt terheli.

5.23. A bérlő köteles lakás fekvése szerint területileg illetékes települési önkormányzatnál adóalanyként bejelentkezni és az önkormányzat felé a helyi rendelet alapján megállapított kommunális adót megfizetni.

Kintlévőség kezelése

5.24. A bérleti-, és egyéb díjak késedelmes megfizetése esetén a fizetés esedékességét követően, a késedelem idejére a bérbeadó késedelmi kamatot számol fel.

5.25. A bérlő szerződés szerű fizetésének figyelemmel kísérése a Ingatlan gazdálkodás lakások bérbeadásával foglalkozó munkavállalójának feladata, aki fizetési kötelezettségét nem teljesítő bérlővel felveszi a kapcsolatot a szerződés szerű fizetés elősegítése érdekében.

Amennyiben a bérlő fizetési határidőre a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy az Ingatlan gazdálkodás lakások bérbeadásával foglalkozó munkavállalója 15 napon belül 1 db 15 napos fizetési felszólítást küld a bérlőnek, annak eredménytelenségét követő 15 napon belül a második felszólítást a bérlőnek 8 napos fizetési határidővel és fizetési elmaradás következményéről történő figyelmeztetéssel küldi meg.

A fizetési elmaradás és következményekre történt figyelmeztetés esetén a második felszólításban meghatározott 8 napos fizetési határidő eredménytelen elteltét követő 8 napon belül a bérbeadó - a 4.42. pontban foglaltak alapján – a lakásbérleti szerződést írásban felmondhatja.

Az Ingatlan gazdálkodás szervezet vezetője a felmondási idő lejártát követő 30 napon belül a bérlő lakásbérleti szerződésből eredő díjtartozásának jogi úton történő érvényesítéséhez szükséges teljes dokumentációt megküldi a Vezérigazgató Kabinet kijelölt jogtanácsosának, amennyiben a lakásbérleti szerződés felmondását követően a bérlő nem rendezi a díjtartozását.

A kijelölt jogtanácsos köteles a teljes dokumentációt megvizsgálni, értékelni és a GYSEV Zrt. pénzbeli követeléseit polgári peres úton történő érvényesítésének, perbeli, vagy peren kívüli egyezségkötéssel való rendezésének eljárási rendjéről szóló mindenkor hatályos VIG utasítás alapján a döntésre jogosult vezetőt haladéktalanul tájékoztatni.

A DHL szerinti döntéshozó 15 napon belül dönt a jogérvényesítési eljárás megindításáról. Jogi eljárás indulása esetén a pénzügy kintlévőség kezeléssel foglalkozó munkavállalóját tájékoztatni kell.

A kiürítés során figyelembe kell venni a Ptk. 6:337. §-ában meghatározott törvényi zálogjogra vonatkozó rendelkezéseket.

5.26. A lakásbérleti szerződésből eredő díjtartozás esetén részletfizetési megállapodás köthető a bérlővel lakásbérleti szerződés felmondása előtt, illetve a már felmondott lakásbérleti jogviszony békés lezárása érdekében.

A lakásbérleti szerződés felmondása előtt a részletfizetés engedélyezéséről az Ingtalngazdálkodás vezető javaslatának figyelembevételével a DHL szerinti döntéshozó dönt.

Részletfizetési megállapodás esetén amennyiben a megállapodás szerinti részletet a bérlő határidőben nem fizeti meg, úgy a lakásbérleti szerződést a megállapodásban foglaltak figyelembevételével szükséges felmondani.

A már felmondott lakásbérleti jogviszony békés lezárása érdekében történő részletfizetés engedélyezéséről az Ingtalngazdálkodás vezető javaslatának figyelembevételével a DHL szerinti döntéshozó dönt.

Ha a kötelezett bármely részlet megfizetésével késedelembe esik, a teljes tartozás azonnal esedékessé válik késedelmi kamattal növelten. Amennyiben a tartozás nem került kiegyenlítésre, a díjhátralék behajtása iránt jogérvényesítési eljárás elindítására kerül sor.

5.27. A DHL szerinti döntéshozó döntése alapján a kijelölt jogtanácsos köteles a bérlő lakásbérleti szerződésből eredő díjtartozás perbeli vagy peren kívüli egyezségkötéssel való rendezése érdekében a GYSEV Zrt.-vel szerződésben álló ügyvédi irodát azonnal megkeresni, és részére a pénzbeli követelés érvényesítéséhez szükséges teljes dokumentációt megküldeni, a jogellenes állapot rendezéséig vele folyamatosan szakmai kapcsolatot tartani, és minden lényeges körülményről a döntésre jogosult vezetőt haladéktalanul tájékoztatni.

VI.

Adminisztráció

6.1. A bérlő minden írásos kérelmével az Ingtalngazdálkodásnál kijelölt munkavállalóhoz jogosult fordulni, aki a hatáskörébe tartozó feladatokat elvégzi, vagy hatáskörébe nem tartozókat további intézésre továbbítja.

6.2. A bérlő személyes adatainak kezelésével és feldolgozásával kapcsolatos feladatokat a Ingtalngazdálkodás bérbeadással foglalkozó munkavállalója végzi.

6.3. Írásos kommunikációkat, a Dokumentumkezelő rendszerben iktatni kell az érintett szervezetben erre kijelölt munkavállalónak. Egyéb rendszerekben (SZENYI, Bérlakás Program) vezetett nyilvántartásokat az érintett szervezetben erre kijelölt munkavállaló megfelelően kezeli és az adatok karbantartását elvégzi, valamint Irattári Tervben foglaltak alapján gondoskodik azok végrehajtásáról.

VII.

Záró és hatályba léptető rendelkezések

7.1. Jelen utasítás 2022. év január hó 1. napján lép hatályba. Az utasítás hatályba lépésével egyidejűleg a lakások bérletéről szóló 38/2018. számú Vezérigazgatói Utasítás hatályát veszíti.

7.2. Jelen utasítás rendelkezéseit a hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekben, illetve szerződéskötések során is alkalmazni kell. Jelen utasítás rendelkezései nem sérthetnek korábban szerzett – törvény, vagy lakásbérleti szerződés által biztosított – jogot. Lakásbérleti szerződés által biztosított jogot a lakásbérleti szerződés eredeti példányának bemutatásával kell igazolni.

7.3. Jelen utasításban nem szabályozott kérdésekben, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások bérletéről szóló mindenkor hatályos lakástörvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

7.4. Jelen utasítás karbantartásáért a Pályavasúti Igazgató felelős.

7.5. Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: Pályázati lap
- 2. sz. melléklet: A Bérlo és a Bérbeadó kötelezettségei
- 3. sz. melléklet: Lakásátadási jegyzőkönyv
- 4. sz. melléklet: Bérlemény-leltár
- 5. sz. melléklet: Lakásbérleti díjak
- 6. sz. melléklet: Tűzvédelmi előírások

(Kövesdi Szilárd István)
Elnök-vezérigazgató



1. sz. melléklet

PÁLYÁZATI LAP

1. A pályázó adatai

Neve /születési név/:

törzsszáma:.....

Munkaköre:

.....

telefonszáma:.....

.....

Szolgálati főnöksége és szolgálati helye:

.....

Jelenlegi GYSEV munkaviszonyának kezdete:

.....

2. Pályázott lakás megnevezése, címe:

.....

.....

.....

.....

3. Hirdetés száma:.....

4. A pályázóval együtt költözők rokonsági foka (feleség, élettárs, gyermek), létszám (fő)

.....

.....

.....

.....

A bérlő a lakásban sem a használatot, sem kedvtelésből állatot nem tarthat, kivéve, ha ahhoz egy lakásos épület esetén a bérbeadó vagy több lakásos épület esetén az épületben lévő többi lakás bérlője, illetve tulajdonosa is előzetesen írásban a hozzájárulását adta.

5. Pályázó nyilatkozata (megfelelő aláhúzendő):

Pályázó és a vele együtt költözők önkormányzati bérlakást bérel-e: **(igen/nem)**

Pályázó és a vele együtt költözők megpályázott lakással azonos településen, illetve szolgálati helye 80 km-es körzetében lakástulajdonnal, vagy annak hasznélvezeti jogával, vagy lakás használatával rendelkezik-e: **(igen/nem)**

Pályázó a 2019.01.01-től hatályos 1995. évi CXVII. tv. 1. melléklet 8.6 f.) alapján a lakás hasznélvezeti joggal nem terhelt 50 százalékot meghaladó mértékű tulajdonjogával, hasznélvezeti jogával azon a településen, ahol a munkahelye van rendelkezik-e: **(igen/nem)**

Pályázó és a vele együtt költözők GYSEV Zrt.-től vissza nem térítendő lakástámogatásban a pályázati kiírás közzétételét megelőző 5 évben részesült-e: **(igen/nem)**

Pályázó és a vele együtt költözőknek a GYSEV Zrt.-vel szemben lejárt tartozása a pályázat benyújtásának időpontjában fennáll-e: **(igen/nem)**

Pályázó határozott idejű munkaszerződéssel rendelkezik-e: **(igen/nem)**

Pályázó próbaidőjét tölti-e: **(igen/nem)**

6. Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a kérelemben foglalt adatok mindenben megfelelnek a valóságnak.

Tudomásul veszem, hogy írásban benyújtott pályázatomról, a Bérbeadó az Üzemi Tanáccsal együtt döntve jelöli ki a Bérletet.

Továbbá aláírással tanúsítom, hogy a vonatkozó „ADATKEZELÉSI TÁJÉKOZTATÓ a GYSEV Zrt. lakásainak bérbeadásáról.” dokumentum tartalmát („x” jelölten) :

- megismertem, a személyes adataim kezelésére abban foglaltakra vonatkozóan feltett kérdéseimre választ kaptam,
- nem ismerem.

Kijelentem, hogy a pályázatomban szereplő adatok változásait a változást követő 8 napon belül Humán HSZI-be bejelentem. Tudomásul veszem, hogy valótlan adatok közlése a lakásigénylési eljárásból való kizárást vonja maga után.

Kelt:, év hó nap

.....

Pályázó aláírása



Munkáltató

javaslat:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Kelt:, év hó nap

.....
munkáltatói jogkör gyakorló
(aláírás írott és nyomtatott formában)

A Pályázati Lapot átvettem:

....., évhó nap

.....
Humán Szolgáltató Iroda munkatársa
(aláírás írott és nyomtatott formában)

2. sz. melléklet

A BÉRLŐ ÉS A BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGEI

1. Bérlő és Bérbeadó kötelezettségei

	Feladat megnevezése	Bérlő kötelezettsége	Bérbeadó kötelezettsége
1.	Belső fal, mennyezet és padlóburkolatok		
1.1.	A lakás belső falainak, mennyezetének vakolatjavítása, glettelése, festése, tapéták javítása, cseréje	x	
1.2.	Csempe, lambéria burkolatok karbantartása, javítása, festése	x	
1.3.	Járólap, mettlachi, parketta, szalagparketta (fajtától függetlenül) karbantartása, javítása, parketta csiszolása, lakkozása	x	
1.4.	Vasútüzemmel nem érintett közös használatú helyiség falainak, mennyezetének, padlóburkolatának, lépcsőjének (padlás- és pincelépcső is), korlátjának, kapujának javítása, karbantartása, takarítása	x	
1.5.	Vasútüzemmel érintett közös használatú helyiség falainak, mennyezetének, padlóburkolatának, lépcsőjének (padlás- és pincelépcső is), korlátjának, kapujának javítása, karbantartása, takarítása		x
1.6.	A lakást tartalmazó épület tartószerkezeteinek karbantartása		x
1.7.	A Bérlő által végzett javítási munkák elvégzésével kapcsolatos bontási munkák helyreállítása	x	
2.	Nyílászárók, árnyékolók, szúnyoghálók		
2.1.	Fa nyílászárók (ablakok, ajtók) legalább 3 évenkénti külső-belső mázolása (minimum 5 évre kötött szerződés esetén)	x	
2.2.	Műanyag nyílászárók (ajtók, ablakok) beállítása, javítása, szigetelése	x	
2.3.	Ablakok, ajtók cseréje		x
2.4.	Zárak, kilincsek javítása, cseréje	x	
2.5.	Törött üvegezés cseréje	x	
2.6.	Árnyékolók, szúnyoghálók javítása, pótlása	x	
2.7.	Árnyékolók cseréje, amennyiben beköltözéskor már lakás tartozékát képezte		x
2.8.	Belső ablakpárkányok javítása, pótlása, cseréje	x	
3.	Álmennyezetek		
3.1.	Álmennyezetek javítása, pótlása	x	
3.2.	Tetőtéri lakások gipszkarton mennyezetének javítása, pótlása, festése	x	
4.	Egyéb belső építészeti szerkezetek		
4.1.	Beépített szekrény és konyhabútorhoz tartozó fiók, fogantyú, front, munkalap, vasalat karbantartása, javítása, cseréje	x	
4.2.	Korlátok karbantartása, javítása, mázolása	x	

5.	Külső építészeti munkák		
5.1.	Vasútüzemi funkciót nem tartalmazó egyszintes lakóépület esetén homlokzatvakolat, színezés foltszerű javítása	x	
5.2.	Vasútüzemi funkciót nem tartalmazó többszintes lakóépület esetén homlokzatvakolat, színezés foltszerű javítása, valamint a teljes homlokzat karbantartás épület típustól függetlenül		x
5.3.	Vasútüzemi funkciót tartalmazó egy- és többszintes épület esetén homlokzatvakolat javítása, színezés javítása		x
5.4.	Külső ablakpárkány javítása, pótlása a lakás ablakainál	x	
5.5.	Az egyszintes, üzemi funkciót nem tartalmazó lakóépületekben az ereszcatornák rendszeres tisztítása, a tetőfedésnél megcsúszott cserepek helyreállítása, lapostetőszigetelések foltszerű javítása	x	
5.6.	A többszintes, vagy egyszintes üzemi funkciót tartalmazó épületekben az ereszcatornák rendszeres tisztítása, a tetőfedésnél megcsúszott cserepek helyreállítása		x
5.7.	Lakáshoz tartozó külső rácsok, korlátok, kerítések, lakás- és kertkapuk javítása, mázolása	x	
5.8.	Az épületek ereszcatornájának, vápa és kéménybádogjának javítása és cseréje		x
5.9.	Az épületek lapostető vízszigetelésének cseréje		x
5.10.	Vasútüzemi funkciót nem tartalmazó egy- és többszintes lakóépülethez tartozó esővíz lefolyó csatorna földfelszín felett lévő kiköpőjének, meghosszabbításának javítása szétcsúszás esetén	x	
5.11.	Vasútüzemi funkciót tartalmazó egy- és többszintes épülethez tartozó esővíz lefolyó csatorna földfelszín felett lévő kiköpőjének, meghosszabbításának javítása szétcsúszás esetén		x
6.	Vízellátás, csatornázás		
6.1.	Szaniterek (mosdókagyló, WC csésze, WC tartály, zuhanytálca, kád stb.) cseréje Csak és kizárólag az eredetivel teljes mértékben megegyező típusra cserélhető ki. Más típusra történő csere esetén a bérbeadó engedélyét kell kérni. Zuhanytálca, kád cseréje esetén Bérbeadóval való egyeztetés szükséges (villamos szakággal).	x	
6.2.	Szerelvények (csaptelep, sarokszelep, zuhanyfej, bekötőcsövek, stb.) vízkömentesítése, javítása, cseréje	x	
6.3.	Mérőórán belüli vezetékszakaszok csőtörésének javítása, csőszakasz cseréje Bérbeadóval való egyeztetés szükség (villamos szakággal).	x	
6.4.	Mérőórán kívüli vezetékszakaszok csőtörésének javítása, csőszakasz cseréje		x
6.5.	Lakáson belüli dugulások elhárítása	x	

	Lakáson kívüli dugulások elhárítása, ha szennyvíz rendszerre csak ez a bérlemény van rákötve	X	
6.6.	Lakáson kívüli dugulások elhárítása, ha több használó is rá van kötve a szennyvíz rendszerre		X
6.7.	Szennyvízderítő, szennyvíztartály szippantása, ahol a lakás önálló derítővel, tartállyal rendelkezik vagy nincs szolgálat az állomáson, megállóhelyen	X	
6.8.	Szennyvízderítő, szennyvíztartály szippantása, ahol közös derítő, tartály van		X
6.9.	Lakáshoz tartozó kút üzemeltetése	X	
6.10.	Átemelőszivattyú, búvárszivattyúk üzemeltetése, javítása, karbantartása Bérbeadóval való egyeztetés szükség (villamos szakággal).	X	
6.11.	Villanybojler javítása, cseréje		X
6.12.	Kerti csap és ahhoz tartozó vízvezeték karbantartása, javítása, téliesítése Csere, javítás esetén Bérbeadóval való egyeztetés szükség (villamos szakággal).	X	
7.	Fűtés		
7.1.	Cserépkályha, vaskályha szezon előtti felülvizsgálata, szükség szerinti karbantartása, javítása	X	
7.2.	Az egyedi vagy a lakás központi fűtő- és meleg vízellátást biztosító berendezések javítása, javíttatása, időszakos felülvizsgálata, tisztítása, szükség esetén fűtővíz utántöltése (ami csak a lakás fűtését, meleg vizét biztosítja) Bérbeadóval való egyeztetés szükség (villamos szakággal).	X	
7.3.	Központi (több lakás, üzemi helyiségek fűtését is biztosító) fűtő- és meleg vízellátást biztosító berendezések javítása, javíttatása, időszakos felülvizsgálata, tisztítása		X
7.4.	Kémények szezon előtti felülvizsgálata, tisztítása	X	
7.5.	Kémények időszakos felülvizsgálata, javítása, karbantartása		X
7.6.	Lakáson belüli csőtörés, fűtővíz csöpögés, folyás elhárítása	X	
7.7.	Lakáshoz tartozó termosztát elemének cseréje	X	
7.8.	Kilyukadt vagy rozsdás radiátorok cseréje	X	
7.9.	A gázüzemű berendezések évente szakszervizzel történő karbantartása	X	
8.	Épületvillamosság		
8.1.	Lakó által elvégezhető, szakképzettséget nem igénylő munkák (MSZ 1585:2016 4.2.102. alapján)		
8.1.1.	Kismegszakítók ki-és bekapcsolása	X	
8.1.2.	Áramvédő kapcsolók ki-és bekapcsolása	X	
8.1.3.	Legfeljebb 32A névleges áramerősségű kapcsolók ki-és bekapcsolása	X	
8.1.4.	Maszokolt elosztók esetén legfeljebb 32A névleges cértékű „D” rendszerű biztosító pótlása, ha szerszám nélkül hozzáférhető.	X	
8.1.5.	Fényforrás cseréje E14 (mignon) és E27 foglalatra esetén.	X	

8.1.6.	Áramvédő kapcsolók ellenőrzése a szerződésben a bérlő feladatai alatt leírt módon a 40/2017 (XII.4.) NGM rendelet 4.9. pont előírása alapján évente.	x	
8.2.	Villamos biztonságot érintő karbantartási munkák		
8.2.1.	Biztosító, kisautomata áramvédő kapcsoló csere,		x
8.2.2.	Vezeték, és kábelrendszert érintő javítás, ill. vezetékkötések javítása		x
8.2.3.	Kapcsoló és dugaszoló aljzat javítás, ill. csere		x
8.2.4.	Világító testek, lámpák javítása, ill. cseréje		x
8.3.	Rögzített, ill. rögzített elektromos csatlakozással rendelkező villamos berendezések karbantartása:		
8.3.1.	Villamos vízmelegítő javítása, cseréje,		x
8.3.2.	Fűtőkészülék villamos részeket érintő javítása		x
8.3.3.	Szivattyúk elektromos javítása		x
8.3.4.	Elszívó ventilátor javítása		x
8.4.	Villámvédelmi berendezéssel időszakos felülvizsgálata ill. karbantartása		x
9.	Egyéb feladatok		
9.1.	Lakáshoz tartozó melléképületek, egyéb helyiségek (pl. pincerekeszek) karbantartása, javítása	x	
9.2.	A lakáshoz tartozó terület (udvar, kert stb.) illetve melléképület rendben (tisztán) tartása, gondozása, gyomtalanítása	x	
9.3.	A lakáshoz tartozó területek hó takarítása és csúszásmentesítése	x	
9.4.	A lakóingatlan előtti közlekedési útvonalak (járda, gépkocsifelhajtó) – tulajdonosi kötelezettség alapján – hó takarítása és csúszásmentesítése	x	
9.5.	A lakás és a hozzá tartozó épületek, melléképületek, tárolók rovar és rágcsálóirtása	x	
9.6.	Az épület alkatrészek és tartozékok időszakos és folyamatos tisztítása	x	
9.7.	Háztartási szemét elszállítása	x	
9.8.	A lakó kötelezettségei közé tartozó lakáskarbantartásból származó építési törmelék elszállítása	x	
9.9.	Az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotának biztosítása		x

- A táblázatban fel nem sorolt feladatok elvégzése a Bérbeadó kötelezettsége.
- A táblázatban fel nem tüntetett villamos munkák új berendezés kialakítása körbe tartoznak (pl. konyhai bútor alá utólag felszerelendő világítás, whirlpool kád kialakítás, RGB LED hangulatvilágítás kialakítása, stb).
- A bérlőnek a bérlemény villamos berendezését oly módon kell üzemeltetni, hogy állapota, villamos jellemzői a természetes avulás mértékénél gyorsabban ne romoljanak, az közvetlen tűz- és életveszélyt ne okozzon, a közcélú hálózat, a csatlakozó berendezés, valamint az összekötő berendezés más fogyasztói berendezéseinek épségét és zavartalan áramellátását ne veszélyeztesse, és az

áramellátás minőségi követelményeinek teljesítését a minőségi előírásokat megszegő fogyasztásával ne akadályozza.

- A Bérő a villamos berendezésen villamos biztonságot érintő munkákat csak a bérbeadó engedélyével végezhet, a Bérbeadó által engedélyezett villamos szakember közreműködésével az alábbi feltételekkel: a 40/2017 (XII. 04.) NGM rendelet 1. melléklet 5.1.ill. 6.2.4.4. pont a,b,c,d, ill. a 6.1.2. pontjában előírt vizsgálatokat betartja, és dokumentálja, a villamos biztonságot érintő átalakítások esetén elvégzi az említett rendelet 1.9. pontjában foglalt felülvizsgálatokat.
- A bérő feladata az áramvédő kapcsolók működésének időszakos ellenőrzése a mindenkori előírások alapján. Az áramvédő kapcsolók ellenőrzése a kioldó gomb megnyomásával, majd a billenő test visszakapcsolásával történjen. Az ellenőrzési intervallumot, és a bizonylatolási kötelezettséget az aktuális előírásoknak megfelelően a táblázat tartalmazza. Amennyiben a bérő az ellenőrzés során hibát észlel, az eszköz nem old ki a kioldó gomb megnyomásával, ill. a kioldás után nem lehet visszakapcsolni, haladéktalanul értesíti a bérbeadót. A vizsgálat tényét, és eredményét dátummal, és vizsgálatot végző személy nevével dokumentálni kell, a helyszínen kell tartani, ellenőrzés esetén fel kell mutatni.
- A villamos hálózaton észlelt bármilyen meghibásodás, vagy üzemzavar esetén a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni kell.
- Amennyiben a Bérő a lakás tartozékeként átadott villamos berendezés kialakításával, vagy teljesítmény rendelkezésre állásával nem ért egyet, bővítéseket, lámpacserét, kapcsolhatóság megváltoztatását, villamos kiegészítő fűtést, villamos melegvíz szolgáltató készüléket, vagy villamos tűzhelyet, megújuló energiaforrást hasznosító berendezést stb. szeretne, a bérbeadóval egyeztetnie kell ennek megvalósíthatóságáról, ill. a megvalósítás feltételeiről.
- Az átadás időpontjában az áramszolgáltató által elhelyezett zárjegyek sértetlenek, amelyről a Bérőnek és a Bérbeadónak közösen kell meggyőződnie. A Bérőnek ezt az állapotot az ingatlan használata folyamán fenn kell tartani, szavatolnia kell a közüzemi plombák sértetlenségét. A bérlet időtartama alatt a villamos berendezések üzemeltetésére vonatkozó tűzvédelmi, villamos, és balesetvédelmi előírások betartása.
- A felülvizsgálatok alkalmával feltárt hiányosságok –amennyiben a Bérő szerződésben foglalt kötelezettségének elmulasztásából adódtak- saját költségére a Bérőnek kell a kijavítást intézni.
- A lakás villamos berendezését az átadás idején érvényes villamos szabványok és rendeletek előírásainak megfelelően kialakított állapotban kell átadni a Bérőnek.
- A lakás átadása előtt az előírások (40/2017.(XII.4.) NGM rendelet 1.13.2.f) alapján a villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatokat Bérbeadónak el kell végeztetni. A bérleményt csak megfelelő minőségű felülvizsgálati jegyzőkönyvvel lehet átadni. A Bérbeadó köteles ezeket az iratokat az átadás-átvételkor a Bérő részére átadni.
- A villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatokat meghatározott időszakonként Bérbeadónak el kell végeztetnie. Az időpontot a Bérővel kell legyeztetni, akinek kötelessége ezt a vizsgálatot tűzni.

- Ha az időszakos ellenőrzéskor végzett vizsgálat közvetlenül tűzveszélyt, vagy életveszélyt mutat ki, az érintett berendezést Bérbeadónak haladéktalanul le kell választani, és csak a hiba kijavítása utáni eredményes vizsgálatot követően lehet újra bekapcsolni (40/2017 NGM 1.14.1.).
- Amennyiben a villamos biztonságot érintő meghibásodások a szerződési feltételek be nem tartásából adódóan következtek be, annak javítási, és üzembe helyezési költségei a Bérletet terhelik.
- A bérlemény visszavételekor a villamos biztonságtechnikai felülvizsgálatok elvégzése a Bérbeadó feladata. Amennyiben a minősítő iratban feltárt hiányosságokért a Bérlet anyagi felelősséggel tartozik, azt neki saját költségén kell kijavítani, vagy a Bérbeadó a Bérlet költségére azt helyreállíttatja.
- Amennyiben az épület villámvédelmi berendezéssel rendelkezik, a berendezés időszakos felülvizsgálata ill. karbantartása Bérbeadó feladata.

2. Értelmező rendelkezések

Karbantartás: Az építmény állagának megőrzése, épületgépészeti, és villamos berendezéseinek, állapotának, működőképességének, biztonságos üzemeltetésének fenntartása érdekében végzett, időszakosan szükségessé váló építési-szerelési tevékenység, amellyel biztosítjuk az építmény használhatóságát, lakhatását. rendeltetésszerű és biztonságos használatra való alkalmasságát.

Felújítás: Az építmény egészére, illetve egy, vagy több fő szerkezetére épületgépészeti, és villamos hálózataira és berendezéseire kiterjedő, időszakonként szükségessé váló olyan általános javítás, amely az építmény eredeti műszaki állapotát – megközelítőleg, vagy teljesen – visszaállítja, illetve eredeti használhatóságát, üzembiztonságát – az építmény egyes szerkezeteinek, berendezéseinek a kicserélésével, vagy az eredetitől eltérő kialakításával – növeli.

Lakásberendezések:

- főzőkészülék (tűzhely, főzőlap);
- fűtőberendezés (egyedi kályha, gázkonvektor, fali kazán, elektromos hőtárolós kályha stb.);
- meleg vízellátó berendezés (gázmelegítő, villanybojler fürdőhenger stb.);
- egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyzó, mosdó, WC tartály, WC stb.) a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- szellőztető berendezés (páraelszívó stb.);
- beépített bútor;
- redőny, napvédő függöny;
- a csengőnek és kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;
- a villamos hálózat elosztó, világítási, és csatlakozó berendezései, és az ezeket tápláló kábel, ill. vezetékrendszer.

Az épület központi berendezései:

- a központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is;
- a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is; a villamos energiaellátó, elosztó, és működtető rendszer, és azok szerelvényei, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;
- a több lakást szolgáló szellőztető berendezés;
- a központi antenna az erősítő berendezéssel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is;
- a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal;
- a személy- és teherfelvonó;
- a házi szemet gyűjtésére szolgáló berendezés;
- a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel;
- a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés.

3. Hibabejelentés

GYSEV Zrt.
Műszaki diszpécser
Vasúti: 07/73-44
Tel.: +36 / 99 577 344
Mobil: +36 30 / 343-79-84
E-mail.: muszaki.diszpecser@gysev.hu



3. sz. melléklet

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Tárgy: LAKÁSÁTADÁS* / LAKÁSVISSZAADÁS*

....., év hó nap

A lakás pontos címe: város, község út,
utca, tér szám fszt./emelet ajtószám.

A lakásbérleti szerződés száma:/20..... ,

lakásbérleti szerződés kelte : 20..... év hó nap

A lakás teljes alapterülete: m², szobáinak száma:, komfortfokozata:
.....

Bérlő (név).....

Jelen vannak:

átadó:

átvevő/meghatalmazott:

1. A lakás áll:

Helyiség megnevezése	darab
Szoba	
Étkező	
Konyha	
Fürdőszoba	
WC	
WC-vel közös fürdőszoba	
Előszoba	
Belépő (szélfogó)	
Éléskamra	

2. A lakáshoz tartozik:

Épület / helyiség megnevezése	darab
Gazdasági épület	
Pince, pincerekesz	
Padlás	

Készítette: Petik-Nagy Eszter ingatlangazdálkodási koordinátor

Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István Elnök-vezérigazgató



Padlásrekesz	
Árnyékszék	
Tüzelőszertároló	
Kert nm/db	

3. Átvett kulcsok:

Kulcs megnevezése	darab
Kapu	
Bejárati ajtó	
Pince	
Padlás	
Gazdasági épület	
Kert nm/db	

4. A bérlemény műszaki állapotára vonatkozó megállapítás:

Rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, tisztán és rendben átvéve.

Rendeltetésszerű használatra alkalmatlan:

..... db , db
..... db , db
..... db , db

Hiányzik:

..... db , db
..... db , db
..... db , db

5. Egyéb megállapítások:

a) ablaküvegezés:.....
.....

b) ajtóüvegezés:.....
.....

c) egyéb
üvegezés:.....
.....

d) padozat:.....
.....



- e) ajtók,
ablakok:.....
.....
- f) falburkolat:.....
.....
- g) kapu,kerítés:.....
.....
- h) elektromos hálózat és szerelvényei:
.....
.....
- i) vízellátás és szerelvényei:
.....
.....
- j) egyéb szerelvények és tartozékok:
.....
.....
- k) melléképületek, pince, padlás:
.....
.....
- l) záarak, kulcsok:
.....
.....

6. Fogyasztásmérők adatai:

Fogyasztásmérő megnevezése	Fogyasztásmérő száma	Fogyasztásmérő állása	Plomba állapota	Plomba száma
Nappali villanyóra				
Éjszakai villanyóra				
Vízóra				
Gázóra				
Hőmennyiségmérő				

7. A lakásátadáskor átadott jegyzőkönyvek:

- Bérlemény-leltár (5. sz. melléklet),
- Érintésvédelmi felülvizsgálati jegyzőkönyv
- Első üzembe helyezés előtti felülvizsgálati jegyzőkönyv
- Kábelszigetelés vizsgálati jegyzőkönyv
- Villamos berendezések időszakos felülvizsgálatáról (EBF) készült jegyzőkönyv
- Villámvédelmi berendezés felülvizsgálatáról készült jegyzőkönyv



- Kéményvizsgálati jegyzőkönyv
- Gázüzemű berendezések felülvizsgálatának jegyzőkönyve
- Használati útmutató a lakás berendezéseihez:
- Egyéb:

K.m.f.

.....
.....

átadó

átvevő

Az elköltöző lakó új, a beköltöző Bérlő régi pontos lakcíme:

.....
.....



4. sz. melléklet

BÉRLEMÉNY-LELTÁR

Felvétel helye:, 20..... évhónap

Lakcíme:város..... út, utca, tér
..... szám fszt./emelet..... ajtó

Bérlő, használó/meghatalmazott:
.....

A LELTÁRI TÁRGY		TULAJDONOS					megjegyzés								
		A Bérbeadó													
MEGNEVEZÉSE	TÍPUSA (mérete, jellemzője)	Új	Használt	Erősen használt	a lakó	bérelt	8	9							
		d a r a b													
1	2	3	4	5	6	7	8	9							
fűtési berendezések	gázkonvektor														
	gázfűtéses cserépkályha														
	gáz fali hőszugárzó														
	etage kazán														
	radiátor														
	vaskályha														
	cserépkályha														
	hordozható cserépkályha														
	villanyradiátor														
	villanykályha														
	infravörös hőszugárzó														
főzési berendezések	gáztűzhely														
	vastűzhely														
	villanytűzhely														
	villanyfőző														
1	2	3	4	5	6	7	8	9							
Higiéniai berendezések	melegvíz	fürdőkályha hengerrel													
		gázboyler													
		villanyboyler													
	falikagyló (falikút)														
	egyrészes mosogató														
kétrészes mosogató															

Készítette: Petik-Nagy Eszter ingatlangazdálkodási koordinátor

Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István Elnök-vezérigazgató



	beépített fürdőkáád																				
	szabadon álló fürdőkáád																				
	ülőkáád																				
	fürdőszoba fali csaptelep																				
	fali mosdó																				
	WC csésze																				
	WC tartály																				
	ülő mosdótál (bidé)																				
beépített	beépített szekrény																				
	mosogatószekrény																				
	konyhabútor alsó-, felső																				
villamos szerelvények egyéb felszerelés	redőny																				
	spaletta																				
	zsalugáter																				
	vászoroló																				
	fali villanykapcsoló																				
	dugaszoló aljzat																				
	csengő																				
	kaputelefon																				
	antennacsatlakozó																				
	villamos szerelvények																				

A leltárba felvett adatok helyességét felelősségünk alapján elismerjük és igazoljuk:

Kmf

.....
leltározó

.....
Bérlő, használó/meghatalmazott

.....
kezelő

LAKÁSBÉRLETI DÍJAK

A.) JOGVISZONYRENDEZÉS ÉS 2015. ÉV ELŐTT KÖTÖTT LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉSEK ESETÉN

Kiemelt települések:

- 8 vonal: Sopron, Csorna, Kapuvár, Győr, Bük, Fertőszentmiklós
16 vonal: Porpác, Rajka, Jánossomorja
18 vonal: Szombathely, Kőszeg
21 vonal: Kőrmend, Szentgotthárd,
524 vonal: Ágfalva

lakás komfortfokozata	Jelenleg megállapított és fizetett lakbér minimum összege (Ft/m ² /hó)	2022. január 01-jétől fizetendő lakbér összege (Ft/m ² /hó)	2023 január 01-jétől fizetendő lakbér összege (Ft/m ² /hó)	2024 január 01-jétől fizetendő lakbér összege (Ft/m ² /hó)	2025. január 01-jétől minden évben lakbéremelés mértéke (%)
összkomfortos	450	550	650	750	KSH fogyasztói árindex
komfortos	300	400	500	550	KSH fogyasztói árindex
félkomfortos	124	235	320	420	KSH fogyasztói árindex
komfort nélküli	75	140	260	370	KSH fogyasztói árindex

Egyéb települések:

- 8 vonal: Enese, Kóny, Farád, Rábatamási, Petőháza, Pinnye, Fertőboz, Nagycenk-Hidegség, Balf,
15 vonal: Nagycenk, Sopronkövesd, Lövő, Újkér, Acsád, Salköveskút-Vassurány
16 vonal: Vép, Ölbő-Alsószeleste, Hegyfalu, Vasegerszeg, Csánig, Beled, Magyarkeresztúr, Gyöngyösfalu
17 vonal: Sorkifalud, Püspökmolnári, Vasvár, Pácsony, Vámoscsalád, Gencsapáti
21 vonal: Ják-Balogunyom, Csákánydoroszló, Egyházasrádóc, Rátót

lakás komfortfokozata	Jelenleg megállapított és fizetett lakbér minimum összege (Ft/m ² /hó)	2022. január 01-jétől fizetendő lakbér összege (Ft/m ² /hó)	2023 január 01-jétől fizetendő lakbér összege (Ft/m ² /hó)	2024 január 01-jétől fizetendő lakbér összege (Ft/m ² /hó)	2025. január 01-jétől minden évben lakbéremelés mértéke (%)
összkomfortos	428	530	630	720	KSH fogyasztói árindex
komfortos	285	380	470	530	KSH fogyasztói árindex
félkomfortos	121	220	310	400	KSH fogyasztói árindex
komfort nélküli	73	135	250	350	KSH fogyasztói árindex

B.) ÚJ LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉSKÖTÉSEK ESETÉN

Kiemelt települések	lakásbérleti díjak (Ft/m ² /hó)		Kategória
	Komfortos	Összkomfortos	
Sopron	700-1200	1000-1700	1
Győr	700-1200	1000-1600	1
Szombathely	700-1200	1000-1700	1
Rajka	700-1200	1000-1700	1
Csorna	450-1000	700-1500	2
Kapuvár	450-1000	700-1500	2
Körmend	450-1000	700-1500	2
Szentgotthárd	450-1000	700-1500	2
Ágfalva	450-1000	700-1500	2
Bük	400-800	600-1300	3
Fertőszentmiklós	400-800	600-1300	3
Porpác	400-800	600-1300	3
Jánossomorja	400-800	600-1300	3
Kőszeg	400-800	600-1300	3
Egyéb települések	300-800	450-1000	

TÜZVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

A GYSEV Zrt. bérlakásaiban lakó magánszemélyek tűzvédelemmel kapcsolatos legfontosabb feladatai

A tűz elleni védekezésről, a műszaki mentésről és a tűzoltóságról szóló 1996. évi XXXI. törvény hatályos rendelkezései értelmében, a magánszemélyeknek a tűzvédelemmel és műszaki mentéssel kapcsolatos feladatai:

1. Meg kell ismerniük és meg kell tartaniuk (tartaniuk) a tulajdonukban, használatukban lévő
 - épületek,
 - lakások, járművek,
 - gépek,
 - berendezések,
 - eszközök,
 - anyagok használatára és működtetésére vonatkozó tűzmelegelőzési szabályokat.
2. Kötelesek gondoskodni az előző pontban felsoroltakban - különös tekintettel az elektromos berendezésekre, az elektromos hálózatra és a gázüzemű készülékekre - az ismétlődő tűzvédelmi felülvizsgálatáról, karbantartásáról és biztosítani a tűzvédelmi ellenőrzés lehetőségét.
3. Meg kell ismerniük a tüzesetek és a műszaki mentést igénylő balesetek, káresetek, továbbá a tűz oltásával és a műszaki mentéssel kapcsolatos kötelezettségeiket.
4. Kötelesek gondoskodni arról, hogy a nevelésük, felügyeletük alatt álló személyek (gyerekek) is megszerezzék az első pontban foglalt tűzvédelmi ismereteket, és tevékenységük során ne okozzanak tüzet vagy közvetlen tűzveszélyt.
5. Aki tüzet, vagy annak közvetlen veszélyét észleli, illetve arról tudomást szerez, köteles a **tűzoltóságnak jelezni a 105, vagy 112 telefonszámon**, még akkor is, ha a tüzet már eloltották, vagy önmagától megszűnt az égés.

Tűzjelzés során az alábbiakat kell közölni:

- a tűz pontos helye (kerület, utca, házszám stb.),
 - mi ég, mi van veszélyeztetve,
 - emberi élet van-e veszélyben,
 - a jelző neve, a jelzésre használt távbeszélő-készülék hívószáma.
6. Tűzjelzéshez, tűzoltáshoz köteles mindenki ellenszolgáltatás nélkül rendelkezésre bocsátani telefonját, hírközlő berendezését, tűzoltásra alkalmas eszközét.

Fontosabb, szükségessé válható adatok:

A lakóépület címe:

Az ingatlanban lakók száma:

Az elektromos főkapcsoló helye:

A gázfőelzáró helye:

A legközelebbi tűzcsap helye:

Készítette: Petik-Nagy Eszter ingatlangazdálkodási koordinátor

Jóváhagyta: Kövesdi Szilárd István Elnök-vezérigazgató



A legközelebbi nyilvános telefonfülke helye:
A területileg illetékes tűzoltóság címe, telefonszáma:

Lakóházak használatára vonatkozó általános tűzvédelmi előírások

1. A lakóépületben és közvetlen környezetében tűzveszélyes tevékenység (pl.: hegesztés, nyílt lánggal járó szigetelési munkák stb.) csak alkalmasszerűen és a vonatkozó előírásnak megfelelően előzetesen a GYSEV Zrt. Katasztrófavédelmi kiemelt szakértője (cím: Sopron, Mátyás király utca 19. 99/517-434, ahorvath2@gysev.hu) által kiadott írásbeli szabályozás alapján, az abban meghatározottak szerint végezhető.
2. A szabadban tüzet gyújtani csak úgy szabad, hogy az környezetére tűz- vagy robbanásveszélyt ne jelenthessen. A tüzet őrizetlenül hagyni nem szabad, veszély esetén, vagy ha arra már nincs szükség, azonnal el kell oltani. Az ehhez szükséges felszereléseket, eszközöket a helyszínen készenlétben kell tartani.
3. A belterületi ingatlanok esetében növénytermesztéssel összefüggésben égetni csak a helyi önkormányzati rendeletnek megfelelően lehet, ha nincs helyi önkormányzati rendelet, akkor a növényi hulladékok égetése tilos!
4. Lakóépületekben, továbbá annak helyiségeiben éghető anyagot nem szabad olyan mennyiségben és módon tárolni, amely eltér a helyiség rendeltetésszerű használatától. Az építményt és annak valamennyi helyiségét csak az érvényes használatbavételi engedélyben megállapított rendeltetésének megfelelően, vagyis lakó-, illetve tárolási célra szabad használni. Ettől eltérni csak a használati mód változás tárgyában kiadott hatósági engedély birtokában lehet, melynek megszerzésére a Bérló nem jogosult.
5. Dohányozni nem szabad olyan helyiségben, szabadterén, ahol robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagot előállítanak, tárolnak, feldolgoznak. A dohányzási tilalmat biztonsági jellel kell jelölni, melynek eltávolítása szigorúan tilos. (pl.: bútor- és lomtároló, padlástér, pincei tüzelőanyag-tároló stb.).
6. Parázsló, égő dohányneműt, gyufát, pirotechnikai anyagokat (pl. csillagszóró) tilos olyan helyre tenni, illetve ott eldobni, ahol az tüzet okozhatja (pl. szemégyűjtőbe, szemétdobóba dobni, ablakon kidobni stb.). Soha ne dohányozunk ágyban, az égő cigarettát ne tegyük le a lakás különböző pontjára!
7. Pincében (alagsorban) éghető anyagot csak olyan mennyiségben és olyan módon lehet tárolni, hogy az a környezetére veszélyt ne jelentsen. A tárolási mód tegye lehetővé a szükség szerinti eltávolítást.
A padláson bárminemű anyag, tárgy tárolása szigorúan tilos.
8. Tetőtérben és talajszint alatti helyiségben „robbanás veszélyes” tűzveszélyességi osztályba tartozó anyag, illetve I-II. tűzveszélyességi fokozatba tartozó éghető folyadék (pl. üzemanyag) nem tárolható. Panelszerkezetű lakóépületben PB-palackot tárolni, használni, PB-palackos készüléket üzemeltetni még ideiglenesen sem szabad.
9. A lakásban a „robbanás veszélyes” tűzveszélyességi osztályba tartozó éghető folyadékból (pl. hígító, festék, ragasztó stb.) legfeljebb 10 liter, a „tűzveszélyes” tűzveszélyességi osztályba

tartozó éghető folyadékokból (pl. fűtőolaj) a nemzeti szabványban (MSZ 9901/1) meghatározott, annak hiányában legfeljebb 30 liter mennyiség tárolható.

10. Csak engedélyezett típusú, kifogástalan műszaki állapotú tüzelő-, fűtő- és főzőberendezést szabad használni.
11. A hőfejlesztő, elektromos és világító berendezéseket, készülékeket, eszközöket úgy kell elhelyezni, rögzíteni, használni, illetve köztük és az éghető anyag között olyan távolságot kell tartani, hogy a környezetükre tűzveszélyt ne jelentsen. Az elektromos készülékeket, hálózatot házilagosan javítani nem szabad, az ún. kismegszakítókat és olvadóbetéteket (biztosíték) nagyobb értékűre cserélni, átkötni, túlbiztosítani, „patkolni” szigorúan TILOS!
12. A villamos berendezések üzemeltetésével kapcsolatban az OTSZ előírásait be kell tartani.

Biztonsági tanácsok:

- A gépek, elektromos berendezések Használati Utasításában foglaltakat maradéktalanul tartsuk be.
 - A fűtőtestet ne használjuk ruhák és egyéb éghető anyagok szárítására!
 - A gázzal, elektromos árammal működő fűtőtestek közvetlen közeléből távolítsuk el a bútorokat, a függönyöket és az egyéb éghető anyagokat.
 - Az elektromos fűtőtestet közvetlenül a fali konnektorba csatlakoztassuk, ne használjunk hosszabbítót, használat után áramtalanítsunk.
 - A kopott, repedezett megtört védőrétegű vezeték baleset- és tűzveszélyes, ne használjuk.
 - Az elektromos tűzhelyet használat után áramtalanítsuk.
 - Ha gázszagot érzünk, ne csengessünk, ne kapcsoljunk villanyt, hiszen ez robbanást, tüzet okozhat. Azonnal áramtalanítsuk a lakást és szellőztessünk.
 - A kenyérpíró, a kávéfőző és az elektromos főzőlap alá mindig tegyünk hő- és tűzálló alátétet. Ezeket az eszközöket használat után mindig kapcsoljuk le, áramtalanítsuk.
 - A készülő ételt felügyelet nélkül soha ne hagyjuk a tűzhelyen.
 - A lakás elhagyásakor, illetve lefekvés előtt mindig győződjünk meg arról, hogy az elektromos -, illetve gázüzemű berendezéseket a szükséges mértékben üzemben kívül helyeztük-e.
13. Égéstermék, salakot és hamut csak teljesen lehűtött állapotban szabad az erre a célra kijelölt edénybe üríteni.
 14. A késedelemmentes mentési beavatkozás és a biztonságos menekülés érdekében:
 - az épületben (folyosón, pincében, padláson) a villamos berendezés kapcsolóját,
 - a közmű nyitó- és zárószerelvényét,
 - a nyomásfokozó szivattyú, valamint a hő- és füstelvezető kezelőszerkezetét,
 - továbbá a tűzvédelmi berendezést, felszerelést és készüléket eltorlaszolni,
 - a belső közlekedési utakat, ajtókat és a kiürítési útvonalakat **leszűkíteni még átmenetileg sem szabad,**
 - vagyis a **folyosókon bármilyen anyag, tárgy elhelyezése még átmenetileg is tilos.**
 15. Lakórendeltetésű épületek, épületrészek területén a menekülésre számításba vett közlekedőkön, lépcsőházakban éghető anyagok és a menekülési útvonalat leszűkítő tárgyak – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – nem helyezhetők el.

16. Lakórendeltetésű épületek, épületrészek menekülésre számításba vett közlekedőin, lépcsőházak pihenőin növények elhelyezhetők, ha a menekülési útvonalat, az előírt minimális méret alá nem szűkítik le.
17. Gépjármű épület kapualjában – a családi házak kivételével – nem tárolható.
18. Gépjárműtároló helyiségben vagy tároló helyen tűzveszélyes folyadékot — a jármű üzemanyag tankjában lévő mennyiségen túl — tárolni, lefejtetni, illetve a gépjárművet üzemanyaggal feltölteni, vagy tűzveszéllyel járó javítást (pl.: hegesztést, alkatrészmosást stb.) és egyéb tevékenységet végezni nem szabad.
19. A tisztán gázüzemű, a vegyes üzemű, illetőleg a kettős üzemű járművet tilos elhelyezni:
 - cseppfolyós (propán-bután) üzemanyag esetén:
 - talajszint alatti egyedi vagy több jármű tárolására alkalmas tárolókban,
 - vegyes rendeltetésű épületekben a talajszint alatti parkolóknak,
 - olyan járműtárolókban, amelyekben akna, vízzár nélküli csatornaszem, pincelejárát van, vagy amelyből talajszint alatti, illetőleg olyan helyiség nyílik, amelynek teljes levegőcseréje nem biztosított,
 - ahol az akadálytalan átszellőztetés folyamatosan nem biztosított;
 - sűrített földgáz üzemanyag esetén:
 - tömegtartózkodású vagy nagy forgalmú épülethez közvetlenül csatlakozó zárt, át nem szellőzött terekben,
 - ahol az akadálytalan átszellőztetés folyamatosan nem biztosított;
 - földszintesnél magasabb olyan építményben kétszintes lakásokat tartalmazó egyemeletes lakóépületek kivételével - ahol az esetleges gázrobbanás a tartószerkezet összeomlását idézheti elő.
20. A lakóház környezetében található tűzcsapokat, a száraz felszálló vezeték földszinti csatlakozó csonkját gépjárművel vagy más módon eltorlaszolni, üzembe helyezésüket gátolni vagy késleltetni nem szabad.
21. Az épületek megközelíthetőségét, a tűzoltási felvonulási utat és területet mindenkor biztosítani kell, parkoló járművekkel leszűkíteni vagy eltorlaszolni TILOS!

Tennivalók lakóházi tüzeset esetén

1. A lakóházban, vagy lakásban keletkezett tűz esetén végre kell hajtani a tűz jelzését, meg kell szervezni a lakók riasztását, menekülését, mentését. Riadalom, pánik elkerülése érdekében higgadságra, nyugalomra és határozottságra kell törekedni.
2. A tűz oltását mindig az égő anyag tulajdonságainak és a tűz méretének figyelembevételével, a rendelkezésre álló, erre alkalmas eszközök, anyagok gyors számbavételével célszerű elkezdni. Ennek szempontjai:
 - éghető folyadékok tüze vízzel általában nem, de letakarással, elfojtással jól oltható,
 - kisebb méretű szilárd éghető anyagok égésénél is alkalmazható a letakarás, majd esetleg a nedves környezetbe (kádba, mosogatóba stb.) helyezés,

- letakarásra, elfojtásra minél vastagabb, alacsony műszál tartalmú anyagokat célszerű használni (pokróc, pléd stb.),
 - elektromos berendezések tüzésének oltását csak áramtalanítás - hálózati csatlakozás megszüntetése - után szabad elkezdni,
 - szilárd éghető anyagok tüzét a rendelkezésre álló vízforrásból (vízcsap, szódásüveg stb.) nyert vízzel kezdjük el oltani,
 - a tűzoltó készülék esetleges használata előtt mindig olvassuk el a rajta lévő kezelési és használati útmutatót.
3. Sikertelen oltás esetén, vagy a tűz által érintett helyiséget, lakást, illetve a többi lakást elhagyva gondoskodni kell a nyílászárók (helyiségek és lakásajtók, ablakok stb.) lehetőség szerinti becsukásáról.
4. A menekülés, mentés fő szempontjai;
- a lépcsőházba beszűrődő füstöt, hőt a meglévő lépcsőházi ablakok, zárt lépcső
 - házak esetén a hő- és füstelvezető megnyitásával, üzembe helyezésével lehet elvezetni,
 - biztosítsunk elsőbbséget, nyújtsunk segítséget a gyermekek, gyermekes és terhes anyák, az idősek, a rokkantak és mozgáskorlátozottak meneküléséhez,
 - a füstgázok ellen a légzőnyílások elé szorított átnedvesített textilművel (kendő, törülköző, szükség esetén lehajlás stb.) a kimenekülés időtartamára hatásosan lehet védekezni,
 - a lakás elhagyása esetén lehetőleg gondoskodni kell a gáz- és vízcsapok elzárásáról, az elektromos áram főkapcsolójának lekapcsolásáról.

Tanácsok:

- Legyen menekülési tere a családnak, melyet minden családtag ismer (pl. fürdőszoba). Ha bent rekedtünk az égő lakásban, menjünk be ebbe a térbe, és vizes törülközőkkel zárjuk le a füst útját az ajtónyílásokon.
 - A család ismerje meg a lakásból, lakóépületből való biztonságos menekülés útvonalát (folyosó, lépcsőház, tetőkijárat).
 - Égő csukott ajtójú helyiséget, lakást felnyitni, a zárt helyen lévő tüzet megközelíteni csak a nyílászáró óvatos nyitásával, mindig annak takarásában szabad.
 - Sohase menjünk vissza az égő házba!
5. A tűzoltóság kikerkező egységei részére biztosítani kell az épület megközelítését, a lakóház környezetében lévő tűzcsapok és vízszelvények hozzáférhetőségét (pl.: az ott parkoló gépjárművek eltávolításával).
6. A lakók informálják a kikerkező tűzoltókat a veszélyhelyzet körülményeiről, az esetleges bent tartózkodók hollétéről, koráról (gyerek, beteg, idős személy), vízszelvény helyekről, közművek nyitó-záró szerelvényeinek helyéről.