



**IKV Ingatlankezelő és Vagyongazdálkodó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

ÜZLETSZABÁLYZATA

a lakások bérbeadásáról

Hatálybalépés dátuma: 2024. március 01.




Csarnó Zsuzsanna
elnök-vezérigazgató

TARTALOMJEGYZÉK

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK.....	4
1 AZ ÜZLETSZABÁLYZAT CÉLJA.....	4
2 AZ ÜZLETSZABÁLYZAT HATÁLYA	4
2.1 <i>Tárgyi hatály</i>	4
2.2 <i>Területi hatály</i>	5
2.3 <i>Személyi hatály</i>	5
3 AZ ÜZLETSZABÁLYZAT ELFOGADÁSA	5
4 A SZABÁLYZAT KÖZZÉTÉTELE	5
5 AZ ÜZLETSZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA, FELÜLVIZSGÁLATA	5
6 A TÁRSASÁG ADATAI.....	5
7 ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK	6
II. RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK	7
8 LAKÁSBÉRBEADÁS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI	7
9 LAKÁSBÉRBEADÁS JOGCÍMEI	7
10 LAKÁSBÉRBEADÁS MÓDJAI.....	7
10.1 <i>Pályázat útján történő bérbeadás</i>	7
10.1.1 Pályáztatás helyreállított lakások költségelvű bérbeadására	8
10.1.1.1 Általános szabályok	8
10.1.1.2 A pályázati hirdetés tartalma	8
10.1.1.3 A pályázatok benyújtása és értékelése.....	8
10.1.2 Pályáztatás helyreállítatlan lakások helyreállítására költségelven	9
10.1.2.1 Általános szabályok	9
10.1.2.2 A pályázati hirdetés tartalma	9
10.1.2.3 Pályázat benyújtása és értékelése	10
10.1.2.4 A pályázati tárgyalást követő szabályok	10
10.1.3 A piaci alapon történő bérbeadás szabályai.....	11
10.1.3.1 Általános szabályok	11
10.1.3.2 A pályázati hirdetés.....	11
10.1.3.3 A pályázat benyújtása és értékelése.....	11
10.1.3.4 A pályázati tárgyalást követő szabályok	11
10.2 <i>Pályázaton kívül, kérelemre történő bérbeadás</i>	12
10.2.1 A kérelem benyújtása.....	12
10.2.2 Komfort nélküli komfortfokozatú lakásban történő elhelyezés	12
10.2.3 Krízishelyzet miatti elhelyezés.....	13
10.2.4 Elhelyezés szociális intézményi jogviszony megszűnése esetén.....	13
10.2.5 Fialatok garzonházában való elhelyezése	13
10.2.6 Nyugdíjas garzonlakásban történő elhelyezés	14
10.2.7 Hatósági határozat, bírósági ítélet alapján történő elhelyezés költségelven	14
10.2.8 Bérleti jogviszony létesítése jogviszony rendezéssel.....	14
10.2.9 Bérlő által kezdeményezett csere, magántulajdon megszűnése miatti elhelyezés	14
10.2.10 Bérbeadó által kezdeményezett elhelyezés másik lakásban	15
10.2.11 Bérleti jogviszony folytatása.....	15
10.2.12 Társbérleti jogviszony megszűnése	15
10.2.13 Önkormányzati érdekből történő elhelyezés	15
10.2.14 Bérlőkiválasztással, bérlőkijelöléssel érintett lakások, valamint szolgálati lakások bérbeadása	15
10.2.14.1 Bérlőkiválasztás, bérlőkijelölés alapján történő bérbeadás	15
10.2.14.2 Szolgálati lakások bérbeadása.....	16
10.2.15 Nem lakás céljára szolgáló helyiség lakássá történő átminősítését követő bérbeadás	16
11 LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY HOSSZABBÍTÁSA	16
12 LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSE.....	17
12.1 <i>Általános szabályok</i>	17
12.2 <i>Lakásbérleti szerződés tartalma és mellékletei</i>	17
13 LAKÁSBÉRLEMÉNYEK ÁTADÁSA ÉS VISSZAVÉTELE	17
13.1 <i>Lakásbérlemények átadása</i>	17
13.1.1 Lakásbérlemény átadásakor észlelt műszaki hibák	18
13.2 <i>Lakásbérlemény visszaadására vonatkozó eljárás</i>	18
13.2.1 Lakásbérlemény visszavétele bérlőtől, jogcím nélküli használatól.....	18

13.2.1.1	Általános szabályok	18
13.2.1.2	Állapotfelmérés	18
13.2.2	Lakásbérlemény visszavétele bérlő halála esetén	19
13.2.3	Lakásbérlemény jogi eljárás keretében történő visszavétele	20
13.2.4	Lakásbérlemény visszavétele az épület korszerűsítése, átalakítása, bontása miatt.....	20
14	FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI.....	20
14.1	<i>Befogadás, bérlőtársi jogviszony létesítése, albérletbe adás, nem lakás céljára történő használat, átminősítés.....</i>	<i>20</i>
14.1.1	Általános szabályok	20
14.1.2	Befogadás.....	20
14.1.3	Bérlőtársi jogviszony létesítése	20
14.1.4	Albérletbe adás	20
14.1.5	Nem lakás céljára történő használat és átminősítés	20
14.2	<i>Rendeltetésszerű használat</i>	<i>21</i>
14.3	<i>Életvitelszerű ottlakás.....</i>	<i>21</i>
14.3.1	Távollét bejelentése	21
14.3.2	Távollét jogkövetkezménye.....	21
14.4	<i>Bérlemény-ellenőrzés biztosítása</i>	<i>22</i>
14.4.1	Általános szabályok	22
14.4.2	Bérlemény-ellenőrzés gyakorisága.....	22
14.4.3	Bérlemény-ellenőrzés fajtái	22
14.4.4	Bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv	22
14.5	<i>Műszaki jellegű kötelezettségek általános szabályai.....</i>	<i>22</i>
14.5.1	Társaságot terhelő kötelezettségek	22
14.5.2	Társaság helyett elvégzett munkák	22
14.5.3	Bérlői kötelezettségek teljesítése.....	22
14.5.4	Károkozás	23
14.5.5	Költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások.....	23
14.5.6	Szociális alapon bérbe adott lakások.....	23
14.6	<i>Díjfizetési kötelezettség</i>	<i>23</i>
14.6.1	Lakbér és külön szolgáltatási díjfizetési kötelezettség	23
14.6.2	Óvadék	24
14.6.3	A közüzemi szolgáltatás igénybevételével, a közüzemi szerződések megkötésével és a közüzemi díjfizetési kötelezettség teljesítésével kapcsolatos egyéb szabályok	24
14.6.4	Díjfizetés módja.....	25
14.6.5	Díjfizetési kötelezettség késedelmes teljesítése	25
14.6.5.1	Teljesítési határidő	25
14.6.5.2	Fizetési felhívás	25
14.6.5.3	Fizetési kedvezmények.....	25
14.6.5.4	Fizetési kötelezettség elmulasztásának jogkövetkezményei	25
14.6.5.5	Bérlői jogviszony felmondása.....	26
15	LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŪNÉSE	26
15.1	<i>Lakásbérleti jogviszony megszűnésének esetei</i>	<i>26</i>
15.1.1	Lakásbérleti szerződés megszüntetése megállapodással	26
15.1.2	Lakásbérleti szerződés rendes felmondása	26
15.1.3	Lakásbérleti szerződés rendkívüli felmondása	26
15.1.4	Lakásbérleti szerződés megszűnés határozott időtartam lejártával vagy feltétel bekövetkezésével	26
15.1.5	Lakásbérleti szerződés megszűnése a bérlő halálával	27
16	LAKBÉRRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK.....	27
17	KAPCSOLATTARTÁSI SZABÁLYOK	27
17.1	<i>A Társaság elérhetőségei.....</i>	<i>27</i>
17.2	<i>Kérelmek, nyilatkozatok benyújtása</i>	<i>27</i>
18	ADATVÉDELEM	27
18.1	<i>Általános rendelkezések</i>	<i>27</i>
18.2	<i>Bérlői jogviszony keletkezése előtti adatkezelés</i>	<i>27</i>
18.3	<i>Bérlői jogviszony fennállása alatti adatkezelés</i>	<i>27</i>
18.4	<i>Bérlői jogviszony megszűnése utáni adatkezelés</i>	<i>28</i>
18.5	<i>Érintetti jogok gyakorlása.....</i>	<i>28</i>
III.	ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK.....	28

BEVEZETŐ RÉSZ

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése 102/2002.(II.15.) Kgy. határozata alapján az IKV Ingatlankezelő és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Társaság), mint vagyonhasználó szervezet, másrészt Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos (a továbbiakban: SZMJV Önkormányzata) között 2002. február 15. napján létrejött Ingatlanhasználási Szerződés alapján az Önkormányzat által vezetett mindenkori kataszteri nyilvántartás (a továbbiakban: kataszteri nyilvántartás) szerint átadott lakásokat és a hozzájuk tartozó közös helyiségeket, épületrészeket, utca- és parkterületeket, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket és egyéb ingatlanokat (a továbbiakban: átadott ingatlanok) a Tulajdonos Önkormányzat megbízásából a Társaság üzemelteti, használja és gyakorolja a helyi rendeletekben és az Ingatlanhasználási Szerződésben meghatározott bérbeadói jogokat.

A Társaság a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló önkormányzati lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről szóló 11/2022.(V.9.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet), a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvény, a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény, a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet, a súlyos mozgáskorlátozott személyek közlekedési kedvezményeiről szóló 102/2011.(VI.29.) Korm. rendelet, a családok támogatásáról szóló 1998. évi LXXXIV. törvény végrehajtásáról szóló 223/1998. (XII.20.) Korm. rendelet, a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Sztv.), a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény, a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet, a hulladékról szóló 2012. évi CLXXX. törvény (a továbbiakban: Hulladéktv.), a települési hulladékkezelési közszolgáltatási díj megállapításának részletes szakmai szabályairól szóló 64/2008.(III.28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 64/2008.(III.28.) Korm.rendelet), az Európai Parlament és a Tanács (EU) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 2016/679 Rendelete (a továbbiakban: GDPR rendelet), rendelkezéseinek figyelembevételével az önkormányzati tulajdonban álló lakásingatlanok hasznosításához kapcsolódóan üzletszabályzat elfogadásáról döntött.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1 AZ ÜZLETSZABÁLYZAT CÉLJA

Az üzletszabályzat célja, hogy a Ptk., az Ltv. és a Lakásrendelet keretei között meghatározza az önkormányzati tulajdonban álló lakásbérleményekkel kapcsolatos bérbeadási szabályokat, a lakásbérleti jogviszony keletkezésének, a lakásbérleti jogviszony fennállása során a feleket terhelő jogoknak és kötelezettségeknek, valamint a lakásbérleti jogviszony megszűnésének szabályait.

2 AZ ÜZLETSZABÁLYZAT HATÁLYA

2.1 Tárgyi hatály

Az üzletszabályzat tárgyi hatálya kiterjed az önkormányzati tulajdonban álló lakásbérleményekkel kapcsolatosan a Társaság szervezeti egységeinél folytatott

valamennyi ügyintézésre, a lakásbérleti jogviszony létrejöttét megelőzően a pályázatokkal és elhelyezési kérelmekkel kapcsolatos ügyintézésre, a Társaság és a lakásbérlők közötti lakásbérleti jogviszonyra és a lakásbérletből fakadó egyéb jogviszonyra.

2.2 Területi hatály

Az üzletszabályzat területi hatálya kiterjed a Társaság hasznosításában, üzemeltetésében álló és a Lakásrendelet hatálya alá tartozó lakásbérleményeket magában foglaló ingatlanokra.

2.3 Személyi hatály

Az üzletszabályzat személyi hatálya kiterjed:

- a) a Társaságra, mint hasznosítóra,
- b) a Lakásrendelet hatálya alá tartozó, lakásbérlemény bérlésére jogosult személyekre,
- c) az Ltv. és a Lakásrendelet alapján jogcím nélküli lakáshasználónak minősülő személyekre.

3 AZ ÜZLETSZABÁLYZAT ELFOGADÁSA

Az üzletszabályzat rendelkezései olyan szerződéses feltételnek minősülnek, amelyek mind a Társaságra, mind pedig a lakásbérleti szerződésekben bérlőként megjelölt, vagy az Ltv. és a Lakásrendelet alapján jogcím nélküli használónak minősülő személyekre nézve kötelezőek, külön elfogadás nélkül is alkalmazandók.

4 A SZABÁLYZAT KÖZZÉTÉTELE

Az üzletszabályzat nyilvános, amelynek érdekében a Társaság a Szeged, Dáni utca 14-16. szám alatti Ügyfélszolgálatán az üzletszabályzatot kifüggeszti, továbbá internetes honlapján közzéteszi.

A Társaság az üzletszabályzatot az ügyfél kérelmére nyomtatott formában is rendelkezésre bocsátja.

5 AZ ÜZLETSZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA, FELÜLVIZSGÁLATA

A Társaság az üzletszabályzatot módosítja a tevékenységére vonatkozó jogszabályváltozás, vagy a Társaságra kötelező szabályozásváltozás miatt. A Társaság az üzletszabályzat módosítását legkésőbb a hatálybalépésének napján az Ügyfélszolgálatán kifüggeszti, és az internetes honlapján közzéteszi. A fenti eseteken kívül a szabályzatot évente felül kell vizsgálni.

6 A TÁRSASÁG ADATAI

Társaság megnevezése: IKV Ingatlankezelő és Vagyongazdálkodó Zártkörűen működő Részvénytársaság

Társaság rövidített cégneve: IKV Zrt.

Társaság cégjegyzékszám: 06-10-000280

Társaság székhelye: 6722 Szeged, Dáni utca 14-16.

Társaság képviselője: Csarnó Zsuzsanna elnök-vezérigazgató

Társaság Ügyfélszolgálat: 6722 Szeged, Dáni utca 14-16.

7 ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

A szabályzat alkalmazásában:

- a) Állandó jellegű kereső tevékenység: határozatlan, vagy a minimum egy éves határozott idejű munkaviszony, illetve munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony.
- b) Bekerülési költség: a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet alapján a lakáscélú állami támogatásból épült fiatalok, egyetemi főiskolai hallgatók garzonházának megépítéshez szükséges tényleges költségek (pl. kivitelezési költség, telekár, tervezés, bonyolítás költsége, stb.) 1 m² alapterületre jutó összege.
- c) Egyedülálló személy: az a személy, aki/akinek
 - nőtlen,
 - hajadon,
 - özvegy,
 - elvált,
 - házasságon kívüli életközössége nem áll fenn.
- d) Felújítás: Az elhasználódott tárgyi eszköz eredeti állaga helyreállítását szolgáló, időszakonként visszatérő olyan tevékenység, amely azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama növekszik, műszaki állapota megközelítően vagy teljesen visszaáll. Felújítás a korszerűsítés is, ha az eredetitől eltérő megoldásával vagy kicserélésével az eszköz teljesítőképességét, használhatóságát, gazdaságosságát növeli. A tárgyi eszközt akkor is fel kell újítani, ha folyamatos, rendszeres karbantartás mellett az eszköz oly mértékben elhasználódott, hogy a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti.
- e) Házasságon kívüli életközösséget bizonyító okirat:
 - közjegyzői névaláírás hitelesítéssel ellátott, magánokiratba foglalt élettársi nyilatkozat,
 - a bejegyzett élettársi kapcsolatokról szóló anyakönyvi kivonat.
- f) Ingatlan-, ingó vagyon, és a vagyon értékű jogok együttes forgalmi értéke: A vagyoni viszonyok megállapításánál a kérelmező és a vele együttköltöző személyek tulajdonában álló forgalomképes társasházrész, üdülő, lakó- és üdülőtelek, tanyás ingatlan, zártkert, mezőgazdasági földterület forgalmi értékét, valamint – a szokásos mértékű felszerelési és berendezési tárgyakon felüli – ingó vagyonnak, továbbá a vagyoni értékű jognak az együttes értékét kell figyelembe venni.
- g) Karbantartás: a használatban lévő tárgyi eszköz folyamatos zavartalan, biztonságos üzemelését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, amelyet a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, és amely a folyamatos elhasználdás rendszeres helyreállítását eredményezi.
- h) Krízishelyzet: váratlan, hirtelen megjelenő életeseemény következtében kialakuló válsághelyzet, mely során a kérelmező és vele együttköltöző személyek lakhatásának megoldása szükséges.
- i) Közvetlenül érintett lakó: a lakás egy részének nem lakás céljára történő használata esetén közvetlenül érintett lakónak minősül a tárgyi lakással szomszédos (mellette, szemben, alatta, illetve felette található) lakásban lakó személy.
- j) Önálló lakás: Önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányadnak kell tekinteni, ha a résztulajdonos pályázót, együttköltözőt, illetve kérelmezőt legalább egy szoba tekintetében kizárólagos használat és az egyéb helyiségek használata illeti meg. Nem kell figyelembe venni az egyeneságbeli felmenő haszonélvezeti jogával terhelt legfeljebb egy ingatlant, ingatlanrészt, ha azt nem a pályázó, az együttköltöző, illetve a kérelmező használja, és a jogos lakásigény mértékét nem éri el.

- k) Önálló jövedelem: önálló jövedelemnek minősül a kérelem benyújtását közvetlenül megelőző 3 havi folyamatos jövedelemmel való rendelkezés a Lakásrendelet 41. § - 43. §-ában felsorolt jövedelmek közül.
- l) Szegedi felsőoktatási intézmény nappali tagozatán eltöltött idő: A szegedi felsőoktatási intézmény nappali tagozatán eltöltött időt az igénybejelentés elbírálása során úgy kell tekinteni, mintha azt az igénybejelentő munkaviszonyban töltötte volna, feltéve, ha a tanulmányainak befejezését követően folyamatosan Szeged közigazgatási területén végez munkát. Folyamatos munkaviszonynak kell tekinteni, ha a pályázó munkaviszonya megszakadt és ez idő alatt az illetékes szegedi munkaügyi szervezettel együttműködött vagy vállalkozói tevékenységet folytatott.

Az üzletszabályzatban használt egyéb fogalmakat, meghatározásokat a Ptk., az Ltv. és a Lakásrendelet értelmező rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően kell értelmezni és alkalmazni.

II. RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

8 LAKÁSBÉRBEADÁS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

A lakásbérleti jogviszonyt a Lakásrendelet alapján a bérbeadó és a bérlő szerződése határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig, vagy határozatlan időre hozza létre.

A Lakásrendelet alapján a lakásbérleti jogviszony a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki. A bérlőt és a vele együtt lakó személyeket a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga is megilleti.

A Lakásrendelet alapján a lakás bérlője csak magyar állampolgár, illetve olyan személy lehet, aki a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi I. törvényben foglaltak alapján állandó tartózkodásra jogosult, kivéve a szolgálati lakás bérlőjét, aki bármilyen állampolgárságú természetes személy lehet.

A bérlőt a bérleti jogviszony fennállása alatt a Ptk.-ban, az Ltv.-ben, a Lakásrendeletben és a lakásbérleti szerződésben foglalt jogok illetik és kötelezettségek terhelik.

A lakásbérbeadással kapcsolatos feladat- és hatásköröket a Lakásrendelet határozza meg.

9 LAKÁSBÉRBEADÁS JOGCÍMEI

A Lakásrendelet 3. §-a alapján az önkormányzati lakás bérbeadása történhet szociális, költségelví és piaci alapon. A bérbeadás jogcímeinek kategóriáit a Lakásrendelet tartalmazza.

10 LAKÁSBÉRBEADÁS MÓDJAI

A lakás bérbeadására sor kerülhet pályázat útján, vagy pályázati úton kívül, kérelemre.

10.1 Pályázat útján történő bérbeadás

Önkormányzati lakás bérbevételére irányuló pályázat a Lakásrendelet 4. §-a alapján költségelven vagy piaci alapon történhet.

Költségelví pályázat írható ki:

- a) helyreállított lakásokra, amelynek speciális esetei a fiatalok, egyetemi, főiskolai hallgatók garzonházában lévő lakások, valamint a súlyosan mozgáskorlátozottaknak az akadálymentesített, könnyített megközelítésű lakások,
- b) helyreállíthatatlan lakásokra.

10.1.1 Pályáztatás helyreállított lakások költségelví bérbeadására

10.1.1.1 Általános szabályok

A Lakásrendelet 5/A. §-a tartalmazza a helyreállított lakások költségelven történő pályázatára vonatkozó szabályokat.

A pályázati eljárás a pályázati hirdetmény közzétételével indul, melyet a Társaság a Szegedi Tükör hetilapban és a Társaság honlapján, a www.ikv.hu oldalon tesz közzé, valamint kifüggesztésre kerül Szeged Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal, valamint a Társaság Ügyfélszolgálatán. A pályáztatott lakások a www.szegedingatlanok.hu weboldalon is közzétételre kerülnek, melyre vonatkozó tájékoztatást a pályázati felhívás tartalmazza.

10.1.1.2 A pályázati hirdetmény tartalma

A pályázati hirdetmény az alábbiakat tartalmazza:

- a) a lakás adatait (fekvése, rendeltetése, alapterülete, felszereltsége, műszaki állapota),
- b) a lakásra megállapított lakbér összegét,
- c) a lakásra fizetendő óvadék összegét,
- d) a bérbeadás időtartamát,
- e) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét,
- f) a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét, amelyet úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a rendelkezésre álló idő ne legyen kevesebb 10 napnál,
- g) a lakás megtekinthetőségének időpontját, módját,
- h) az eredményhirdetés helyét, idejét,
- i) a pályázati dokumentáció ellenértékét,
- j) amennyiben rendelkezésre áll az energiahatékonysági tanúsítvány, az abban feltüntetett energiahatékonyság mutatót.

10.1.1.3 A pályázatok benyújtása és értékelése

A pályázók a pályázati ajánlatokat az erre rendszeresített formanyomtatványon nyújthatják be. A pályázati dokumentáció térítésmentesen beszerezhető a Társaság Ügyfélszolgálatán ügyfélfogadási időben, illetve letölthető a www.ikv.hu weboldalról.

A házastársak/élettársak vonatkozásában is vizsgálni kell az elhelyezési feltételeket. Nyertes pályázat esetén a lakás bérlőtársi jogviszonyban kerül részükre bérbeadásra, amennyiben külön-külön is megfelelnek a Lakásrendelet 5/A. § (2) bekezdésben foglalt feltételeknek.

Bérlőtársi jogviszonyt létesíthet továbbá a gyermek, a befogadott gyermekének gyermeke, valamint a szülő is, amennyiben külön-külön is megfelelnek a Lakásrendelet 5/A. § (2) bekezdésben foglalt feltételeknek.

Akadálymentesített, illetve könnyített megközelítésű lakásokra, a Lakásrendelet 5/A. § (3) bekezdésében meghatározott olyan súlyosan mozgáskorlátozott személy nyújthat be pályázatot, aki a súlyos mozgáskorlátozott személyek közlekedési kedvezményeiről szóló 102/2011.(VI.29.) Korm. rendelet 2. § a) pontja alapján súlyos mozgáskorlátozott személynek minősül.

Fiatalok részére, valamint az egyetemi, főiskolai hallgatók részére a Lakásrendelet 5/A. § (4) és (5) bekezdése esetén a kiírható pályázat során az életkorra vonatkozóan az igénybejelentés benyújtásának időpontja az irányadó.

A beérkezett pályázati ajánlatok kiértékelése során megvizsgálásra kerül, hogy a pályázó(k) megfelel(nek)-e a Lakásrendeletben meghatározott pályázati feltételeknek. Amennyiben a pályázati ajánlat nem tartalmazza az érvényes pályázathoz szükséges valamennyi nyilatkozatot, illetve igazolást, a pályázónak a Társaság hiánypótlásra történő felhívása alapján, lehetősége van a hiányosságok pótlására, amelynek elmulasztása a pályázatból történő kizárást vonja maga után.

Azon pályázók pályázata érvénytelen, akik a pályázat feltételeinek nem felelnek meg.

Egy pályázó az összes lakásra pályázhat, a megpályázott lakások sorrendjének megjelölésével, azaz megjelölve, hogy melyik lakásra pályázik elsősorban, másodsorban, harmadsorban stb. Ehhez elegendő egy pályázat benyújtása. Az érvényes pályázók közül a megpályázott lakások sorrendje, valamint a Lakásrendelet szerinti sorolási szempontok alapján szerzett pontok szerint megállapításra kerül a nyertes pályázó személye. A fentiek alapján minden pályázó kizárólag arra a lakásra köthet bérleti szerződést, melyre nyertesnek minősül, a többi lakás vonatkozásában a pályázata kizárásra kerül. Ha valamelyik lakásra nem érkezik be pályázat, akkor a lakást a nyertes pályázók után legmagasabb pontszámot elért pályázó részére kell felajánlani.

A Társaság a nyertes pályázóval a pályázati eredményhirdetést követő 15 napon belül lakásbérleti szerződést köt.

A lakásbérleti szerződés megkötését követően kerül sor a bérlemény birtokba adására, előre egyeztetett időpontban.

10.1.2 Pályáztatás helyreállíthatatlan lakások helyreállítására költségelven

10.1.2.1 Általános szabályok

A Lakásrendelet 6. §-a tartalmazza a helyreállíthatatlan lakások helyreállítására, korszerűsítésére vonatkozó pályázat szabályait.

A pályázati eljárás a pályázati hirdetmény közzétételével indul, melyet a Társaság a Szegedi Tükör hetilapban és a Társaság honlapján, a www.ikv.hu oldalon tesz közzé, valamint kifüggesztésre kerül Szeged Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal, valamint a Társaság Ügyfélszolgálatán. A pályáztatott lakások a www.szegedingatlanok.hu weboldalon is közzétételre kerülnek, melyre vonatkozó tájékoztatást a pályázati felhívás tartalmazza.

10.1.2.2 A pályázati hirdetmény tartalma

A pályázati hirdetmény az alábbiakat tartalmazza:

- a) a lakás adatait (fekvése, rendeltetése, alapterülete, felszereltsége, műszaki állapota),
- b) a lakásra megállapított lakbér összegét,
- c) a bérbeadás időtartamát,
- d) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét,
- e) a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét, amelyet úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a rendelkezésre álló idő ne legyen kevesebb 10 napnál,
- f) a pályázati tárgyalás helyét, idejét,
- g) a lakás megtekinthetőségének időpontját,
- h) az eredményhirdetés helyét, idejét, módját,
- i) a pályázati dokumentáció ellenértékét,

- j) a bérlő által elvégzendő helyreállítási, korszerűsítési munkálatok meghatározását és a kivitelezési határidőt,
- k) amennyiben rendelkezésre áll az energiahatékonysági tanúsítvány, az abban feltüntetett energiahatékonyság mutatót.

10.1.2.3 Pályázat benyújtása és értékelése

A pályázók a pályázati ajánlatokat az erre rendszeresített formanyomtatványon nyújthatják be. A pályázati dokumentáció a pályázati kiírásban meghatározott ellenértékért beszerezhető a Társaság Ügyfélszolgálatán ügyfélfogadási időben.

A költségelví pályázat esetén a pályázónak önálló jövedelemmel kell rendelkeznie.

A pályázó a pályázat benyújtásával vállalja a bérbeadó által meghatározott helyreállítási, korszerűsítési munkálatok határidőben, saját maga által történő elvégzését, a munkák költségének a Lakásrendelet 6. § (4) bekezdésében foglaltak szerinti elszámolása mellett.

A beérkezett pályázati ajánlatok alaki és tartalmi kellékei megvizsgálásra kerülnek.

Amennyiben a pályázati ajánlat nem tartalmazza az érvényes pályázathoz szükséges valamennyi nyilatkozatot, illetve igazolást, a pályázónak a pályázati tárgyalásig van lehetősége a hiányosságok pótlására, amelynek elmulasztása a pályázatból történő kizárást vonja maga után. A pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján vehetnek részt a pályázati tárgyaláson. Bármely pályázó kérésére a nyilvánosságot ki kell zárni.

A pályázat nyertese az, aki több hónapra előre vállalja a havi lakbér megfizetését. Amennyiben ez alapján a nyertes személye nem választható ki, sorsolás tartandó.

A pályázat nyertese a pályázati tárgyaláson kerül kihirdetésre.

10.1.2.4 A pályázati tárgyalást követő szabályok

A Társaság a nyertes pályázóval a pályázati eredményhirdetését követő 15 napon belül lakásbérleti szerződést köt.

A bérlő által elvégzendő helyreállítási munkákról, illetve a munkák költségének elszámolásáról a felek külön megállapodást kötnek.

A bérleti szerződés határozatlan időtartamra jön létre azzal, hogy amennyiben a bérlő a helyreállítási kötelezettségét határidőben, a szerződés megkötésétől, műemlék épület esetén a hatóság által kiadott engedély véglegessé válásától számított 1 éven belül nem teljesíti, úgy az a szerződés bontó feltételének minősül. A helyreállítási munkák elvégzésére meghatározott határidő indokolt esetben legfeljebb egy alkalommal legfeljebb egy évvel meghosszabbítható. Amennyiben a lakásbérleti jogviszony a bontó feltétel bekövetkezése miatt megszűnik, a bérlő által elvégzett helyreállítási, korszerűsítési munkák, valamint az azok során okozott esetleges károk elszámolásra kerülnek.

A bérbeadó által meghatározott helyreállítási, korszerűsítési munkákat a bérlő köteles saját költségén elvégezni, azzal, hogy az elvégzett és a bérbeadó által igazolt munkák költségvetésben szereplő költsége, a havi lakbér összegébe annak 50 %-a erejéig beszámításra kerül.

A bérleti díjfizetési kötelezettség a birtokba adás időpontjától terheli a bérlőt, függetlenül attól, hogy mikor kezdi meg a helyreállítási munkákat.

A lakásbérleti szerződés megkötését követően kerül sor a bérlemény birtokba adására előre egyeztetett időpontban.

10.1.3 A piaci alapon történő bérbeadás szabályai

10.1.3.1 Általános szabályok

A Lakásrendelet 7. §-a tartalmazza a helyreállított lakások piaci alapon történő bérbeadására vonatkozó pályázat szabályait.

A pályázati eljárás a pályázati hirdetmény közzétételével indul, melyet a Társaság a Szegedi Tükör hetilapban és a Társaság honlapján, a www.ikv.hu oldalon tesz közzé, valamint kifüggesztésre kerül Szeged Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal, valamint a Társaság Ügyfélszolgálatán. A pályázatot lakások a www.szegedingatlanok.hu weboldalon is közzétételre kerülnek, melyre vonatkozó tájékoztatást a pályázati felhívás tartalmazza.

10.1.3.2 A pályázati hirdetmény

A pályázati hirdetmény az alábbiakat tartalmazza:

- a) a lakás adatait (fekvése, rendeltetése, alapterülete, felszereltsége, műszaki állapota),
- b) az induló óvadék és emelésének mértékét, a lakásra megállapított lakbér összegét,
- c) a bérbeadás időtartamát,
- d) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét,
- e) a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét, amelyet úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a rendelkezésre álló idő ne legyen kevesebb 10 napnál,
- f) a pályázati tárgyalás helyét, idejét,
- g) a lakás megtekinthetőségének időpontját,
- h) az eredményhirdetés helyét, idejét, módját,
- i) a pályázati dokumentáció ellenértékét,
- j) amennyiben rendelkezésre áll az energiahatékonysági tanúsítvány, az abban feltüntetett energiahatékonyság mutatót.

10.1.3.3 A pályázat benyújtása és értékelése

A pályázók a pályázati ajánlatokat az erre rendszeresített formanyomtatványon nyújthatják be. A pályázati dokumentáció a pályázati kiírásban meghatározott ellenértékért beszerezhető a Társaság Ügyfélszolgálatán ügyfélfogadási időben.

A piaci pályázat esetén a pályázónak önálló jövedelemmel kell rendelkeznie.

A beérkezett pályázati ajánlatok alaki és tartalmi kellékei megvizsgálásra kerülnek.

Amennyiben a pályázati ajánlat nem tartalmazza az érvényes pályázathoz szükséges valamennyi nyilatkozatot, illetve igazolást, a pályázónak a pályázati tárgyalásig van lehetősége a hiányosságok pótlására, amelynek elmulasztása a pályázathoz történő kizárást vonja maga után. A pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján vehetnek részt a pályázati tárgyaláson. Bármely pályázó kérésére a nyilvánosságot ki kell zárni.

A pályázat nyertese az, akinek a pályázata érvényes és a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű óvadék fizetésére tett ajánlatot. A pályázók azonos mértékű óvadékokra vonatkozó ajánlata esetén sorsolás tartandó.

A pályázat nyertese a pályázati tárgyaláson kerül kihirdetésre.

10.1.3.4 A pályázati tárgyalást követő szabályok

A Társaság a nyertes pályázóval a pályázat eredményhirdetését követő 15 napon belül a Lakásrendeletben meghatározott feltételek teljesülése esetén lakásbérleti szerződést köt.

A lakásbérleti szerződés megkötését követően kerül sor a bérlemény birtokba adására előre egyeztetett időpontban.

10.2 Pályázaton kívül, kérelemre történő bérbeadás

10.2.1 A kérelem benyújtása

A Lakásrendelet szerinti, pályázaton kívüli bérbeadási jogcímek esetén a bérleti jogviszony létesítése iránti kérelmet írásban – az egyes elhelyezési jogcímeiktől függően formanyomtatványon vagy egyedi kérelemben – kell benyújtani.

Formanyomtatványon kell benyújtani a komfort nélküli lakásban történő elhelyezés, a fiatalok garzonlakásában történő elhelyezés, valamint a bérlő által kezdeményezett csere iránti kérelmeket. Egyéb bérbeadási jogcímek – krízishelyzet miatti elhelyezés, szociális intézményi jogviszony megszűnése esetére szóló elhelyezés, nyugdíjas garzonlakásban történő elhelyezés, hatósági határozat alapján történő elhelyezés, jogviszony rendezés, jogviszony folytatás, társbérleti jogviszony megszüntetése, önkormányzati érdekből történő elhelyezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség lakássá történő átminősítését követő elhelyezés – esetében elegendő egyedi kérelem benyújtása.

A formanyomtatványok térítésmentesen beszerezhetők a Társaság Ügyfélszolgálatán ügyfélfogadási időben, illetve letölthetők a www.ikv.hu weboldaltól. A kérelmek benyújthatók a Társaság Ügyfélszolgálatán ügyfélfogadási időben, illetve postai úton.

A Társaság a kérelmezővel Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése, illetve annak hatáskörrel rendelkező Bizottsága által meghozott határozat kézhezvételét követő 15 napon belül lakásbérleti szerződést köt.

10.2.2 Komfort nélküli komfortfokozatú lakásban történő elhelyezés

A Lakásrendelet 8. §-a alapján komfort nélküli komfortfokozatú lakásban való elhelyezésre irányuló kérelemhez mellékelni kell a formanyomtatványon felsorolt igazolásokat. A házastársak/élettársak vonatkozásában is vizsgálni kell az elhelyezési feltételeket. A bérbeadásakor történő bérlőtársi jogviszony létesítésének feltétele, hogy a nevezettek külön-külön is megfeleljenek a Lakásrendelet 8. § (1) bekezdésében meghatározott feltételeknek.

Amennyiben szükséges a Társaság hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt. Az alaki és tartalmi feltételeknek megfelelő kérelmeket a Társaság nyilvántartásba veszi. A jogszabályi feltételek teljesülésének hiányában a Társaság a kérelmet elutasítja.

Az elhelyezési kérelem a tárgyév december 31. napjával hatályát veszti, azt a következő év január 31. napjáig meg kell újítani.

A nyilvántartásba vett kérelmezők között a Lakásrendelet szerinti sorolási szempontok alapján szerzett pontok szerint kerül megállapításra a sorrend. A lakások felajánlása a fentiek szerint meghatározott sorrendben történik, a komfort nélküli komfortfokozatú lakások megüresedésének függvényében.

Amennyiben a kérelmező és a vele együtt költöző családtagok személyi, jövedelmi, vagyoni viszonyaiban, vagy a kérelemhez csatolt okiratok adataiban a kérelem benyújtását követően változás következik be, a kérelmező köteles azt a változás bekövetkezéséről számított harminc napon belül bejelenteni. Ha a kérelmező felhívásra adatközlést mulaszt, a lakásigénylése elutasításra kerül.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlés Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága dönt a komfort nélküli komfortfokozatú lakás bérbeadásáról.

10.2.3 Krízishelyzet miatti elhelyezés

A Lakásrendelet 9. §-a alapján történő átmeneti elhelyezés iránti egyedi kérelmet írásban kell benyújtani, a kérelmező mellékelve a krízishelyzet fennállását igazoló dokumentumokat. Amennyiben szükséges, a Társaság hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt. A jogszabályi feltételek teljesülésének hiányában a Társaság elutasítja a kérelmet.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlés Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága jóváhagyja a krízishelyzet miatti elhelyezést.

10.2.4 Elhelyezés szociális intézményi jogviszony megszűnése esetén

A Lakásrendelet 10. §-a alapján a szociális intézményi jogviszony megszűnése esetére szóló elhelyezés iránti egyedi kérelmet írásban kell benyújtani. Amennyiben szükséges, a Társaság hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt. A jogszabályi feltételek teljesülésének hiányában a Társaság elutasítja a kérelmet.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlés Foglalkoztatási, Szociális és Sportbizottsága dönt a szociális intézményi jogviszony megszűnése esetén történő elhelyezésről.

10.2.5 Fiatalok garzonházában való elhelyezése

A Lakásrendelet 11. §-a alapján a fiatalok garzonházában való elhelyezésre irányuló kérelemhez mellékelni kell a formanyomtatványon felsorolt igazolásokat. Amennyiben szükséges, a Társaság hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt. Az alaki és tartalmi feltételeknek megfelelő kérelmeket a Társaság nyilvántartásba veszi. A jogszabályi feltételek teljesülésének hiányában a Társaság elutasítja a kérelmet.

Az elhelyezési kérelem a tárgyév december 31. napjával hatályát veszti, azt a következő év január 31. napjáig meg kell újítani.

A lakások felajánlása a lakások megüresedésének függvényében történik.

A kérelmező a Lakásrendelet 11. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeknek az elbíráláskor is meg kell, hogy feleljen. Az életkorra vonatkozóan az igénybejelentés benyújtásának időpontja az irányadó.

Amennyiben a kérelmező és a vele együtt költöző családtagok személyi, jövedelmi, vagyoni viszonyaiban, vagy a kérelemhez csatolt okiratok adataiban a kérelem benyújtását követően változás következik be, a kérelmező köteles azt a változás bekövetkezésétől számított harminc napon belül bejelenteni. Ha a kérelmező felhívásra adatközlést mulaszt, a lakásigénylése elutasításra kerül.

A bérlőtársak házasságának felbontása után a lakásban az a személy maradhat, akinél a bíróság a kiskorú gyermeket elhelyezte, illetve amennyiben gyermeket nem nevelnek, úgy akinek javára a bíróság a lakás bérleti joga vonatkozásában döntött. A másik házastárs a házasság felbontásáról rendelkező ítélet jogerőre emelkedéséről számított tizenöt napon belül köteles a lakást kártalanítási igény nélkül elhagyni és az elhelyezéséről önmaga gondoskodni. A bérlőtársak élettársi közösségének megszűnését követően a lakásban az a személy maradhat, akinél a bíróság a közös kiskorú gyermeket elhelyezte, vagy aki a hatóság által jóváhagyott közös megegyezés alapján a szülői felügyelői jogot gyakorolja, illetve amennyiben gyermeket nem nevelnek, úgy, akinek javára a bíróság a lakás bérleti joga vonatkozásában döntött.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlés Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága dönt a fiatalok garzonházában nem pályázati úton történő elhelyezésről.

10.2.6 Nyugdíjas garzonlakásban történő elhelyezés

A Lakásrendelet 12. §-a alapján a nyugdíjas garzonlakásban való elhelyezésre irányuló egyedi kérelmet írásban kell benyújtani, melyhez mellékelni kell az elhelyezéshez szükséges valamennyi nyilatkozatot, illetve igazolást.

Amennyiben szükséges, a Társaság hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt. Az alaki és tartalmi feltételeknek megfelelő kérelmeket a Társaság nyilvántartásba veszi. A jogszabályi feltételek teljesülésének hiányában a Társaság elutasítja a kérelmet.

A lakások felajánlása a lakások megüresedésének függvényében történik.

A kérelmezőnek a Lakásrendelet 12. § (1) bekezdés szerinti feltételeknek az elbíráláskor is meg kell felelnie.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlés Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága dönt a nyugdíjas garzonlakásban történő elhelyezésről.

10.2.7 Hatósági határozat, bírósági ítélet alapján történő elhelyezés költségelven

A Lakásrendelet 13. §-a alapján, a hatósági határozat, illetve bírósági ítélet szerint történő elhelyezés iránti egyedi kérelmet írásban kell benyújtani.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlés Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága dönt a hatósági határozat, bírósági ítélet alapján történő elhelyezésről.

10.2.8 Bérleti jogviszony létesítése jogviszony rendezéssel

A Lakásrendelet 14. §-a és a 14/A.§-a alapján jogviszony rendezésre irányuló egyedi kérelmet írásban kell benyújtani, melyhez mellékelni kell az elhelyezéshez szükséges valamennyi nyilatkozatot, illetve igazolást. Amennyiben szükséges, a Társaság hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt. A jogszabályi feltételek teljesülésének hiányában a Társaság elutasítja a kérelmet.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlés Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága dönt a bérleti jogviszony létesítése jogviszony rendezéssel jogcímen történő elhelyezésről, továbbá a volt szolgálati lakásban elhelyezettek jogviszonyának rendezéséről.

10.2.9 Bérítő által kezdeményezett csere, magántulajdon megszűnése miatti elhelyezés

A Lakásrendelet 15. § (1) bekezdése szerinti cseréhez szükséges bérbeadói hozzájárulás iránti egyedi kérelmet írásban kell benyújtani.

A Lakásrendelet 15. § (1) bekezdésében foglaltak esetén az érdekelt fél jogerős használatbavételi engedéllyel, kiutaló határozattal (bérleti szerződéssel) vagy harminc napnál nem régebbi, hiteles tulajdoni lap másolattal köteles igazolni tulajdonjogának, illetve bérleti jogviszonyának fennállását. A leendő bérítő a Lakásrendelet hatálya alá tartozó lakást a bérleti szerződés megkötését követően veheti birtokba. A hozzájárulás nélkül végrehajtott birtokbavétel esetén a Ltv. 25. § (2) bekezdése alapján kell eljárni.

A Lakásrendelet 15. § (1) bekezdésében foglalt csere esetén a hozzájárulás megadása a Társaság hatáskörébe tartozik.

A Lakásrendelet 15. § (2) bekezdése alapján a bérítő által kezdeményezett csere iránti egyedi kérelmet az erre rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani, melyhez mellékelni kell a formanyomtatványon felsorolt igazolásokat. Amennyiben szükséges, a Társaság hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt. A jogszabályi feltételek teljesülésének hiányában a Társaság elutasítja a kérelmet.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlés Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága dönt a Lakásrendelet 15. § (2) bekezdése szerinti csere esetén a cserelakás bérbeadásáról.

A Lakásrendelet 15. § (4) bekezdése alapján a magántulajdon megszűnése miatti elhelyezés érdekében egyedi írásbeli kérelmet kell benyújtani. Amennyiben szükséges, a Társaság hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt. A jogszabályi feltételek teljesülésének hiányában a Társaság elutasítja a kérelmet.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlés Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága utólagos jóváhagyásával a Társaság dönt a Lakásrendelet 15. § (4) bekezdése alapján a magántulajdon megszűnése miatti átmeneti elhelyezésről.

10.2.10 Bérbeadó által kezdeményezett elhelyezés másik lakásban

A Lakásrendelet 15/A. §-a alapján a bérlő, a lakáshasználó, illetve a magántulajdonos másik lakásban történő elhelyezése a bérbeadó kezdeményezésére indul.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlés Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Lakásrendelet 15/A. § (1) bekezdés a-b) pontjában, valamint a 15/A. § (4) bekezdés b) pontban foglaltak esetén dönt másik lakás bérbeadásáról, a 15/A. § (4) bekezdés a) pontjában foglaltak esetén utólagosan jóváhagyja a bérlő átmeneti elhelyezését, magántulajdon megszűnése miatti elhelyezést.

10.2.11 Bérleti jogviszony folytatása

A Lakásrendelet 17. § (1) és (2) valamint (4) bekezdése alapján a bérleti jogviszony folytatáshoz szükséges bérbeadói hozzájárulás érdekében egyedi írásbeli kérelmet kell benyújtani, melyhez mellékelni kell valamennyi szükséges nyilatkozatot, illetve igazolást.

Amennyiben szükséges a Társaság hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.

A Lakásrendelet 17. § (1) és (2) valamint (4) bekezdésében foglaltak szerinti jogviszony folytatáshoz szükséges hozzájárulás megadása a Társaság hatáskörébe tartozik.

10.2.12 Társbérleti jogviszony megszűnése

A Lakásrendelet 18. §-a alapján a megüresedett társbérleti lakrész bérbevétele, vagy a társbérlet megszüntetése iránti egyedi kérelmet írásban kell benyújtani.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlés Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága dönt a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásáról, vagy a társbérlő csereelhelyezéséről.

10.2.13 Önkormányzati érdekből történő elhelyezés

A Lakásrendelet 19. §-a alapján önkormányzati érdekből történő elhelyezésre irányuló kérelmet írásban kell benyújtani.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlés Foglalkoztatási, Szociális és Sportbizottsága, a Kulturális, Oktatási, Idegenforgalmi és Ifjúsági Bizottsága, valamint a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága véleményezi és kezdeményezi/kezdeményezheti a bérbeadást, továbbá a Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése dönt a lakás önkormányzati érdekből történő bérbeadásáról.

10.2.14 Bérlőkiválasztással, bérlőkijelöléssel érintett lakások, valamint szolgálati lakások bérbeadása

10.2.14.1 Bérlőkiválasztás, bérlőkijelölés alapján történő bérbeadás

A Lakásrendelet 20. §-a alapján bérlőkiválasztási, illetve bérlőkijelölési jog létesítése iránti egyedi kérelmet írásban kell benyújtani.

Szeged Megyei Jogú Város Polgármestere dönt a bérlőkiválasztási jog biztosításáról.

Amennyiben a bérlőkiválasztással érintett lakás megüresedik, és felszólítás ellenére a bérlőkiválasztás jogosultja a bérlőkiválasztási jogát 30 napon belül nem gyakorolja, úgy a lakás üresen állásának ideje alatt felmerülő bérleti és közüzemi díjak megfizetése a bérlőkiválasztásra jogosultat terheli.

10.2.14.2 Szolgálati lakások bérbeadása

Az önkormányzati költségvetési szervek és az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok feladatellátásához szükséges szolgálati lakásoknak az intézményeknél, gazdasági társaságoknál munkaviszonnyal, közalkalmazotti jogviszonnyal, közszolgálati jogviszonnyal, megbízási jogviszonnyal rendelkezők részére történő bérbeadásának feltételeit, valamint a bérbeadással kapcsolatos feladatokat és eljárásrendet az önkormányzati költségvetési szervek, valamint az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok szolgálati lakásokra vonatkozó belső szabályzata (továbbiakban: Belső Szabályzat) tartalmazza.

A Belső Szabályzat hatályba lépése előtt lejárt jogviszonyok esetén, a hosszabbításra vonatkozó bérleti szerződés aláírásáig a bérlő a Belső Szabályzat hatálybalépésekor fennálló lakbérbesorolása szerinti lakbért fizeti.

A Belső Szabályzat hatályba lépése előtt lejárt jogviszonyok esetén, amennyiben a jogviszony nem kerül meghosszabbításra, a használó a Belső Szabályzat hatálybalépésekor fennálló lakbérbesorolása szerinti lakbér mértékével egyező összegű használati díjat fizeti a lakásbérleti szerződés lejártát követő naptól a hosszabbítás elutasításáról szóló tájékoztatás kelezésének napjáig. A használó a hosszabbítás elutasításáról szóló tájékoztatás kelezését követő naptól a Belső Szabályzat 8. pontjában rögzítettek szerint fizeti a használati díjat, akként, hogy ez esetben a jogcím nélküli használat kezdetének a hosszabbítás elutasításáról szóló tájékoztatás kelezésének napja tekintendő.

10.2.15 Nem lakás céljára szolgáló helyiség lakássá történő átminősítését követő bérbeadás

A Lakásrendelet 21. §-a alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiség lakássá történő átminősítésére irányuló egyedi kérelmet írásban kell benyújtani. Amennyiben szükséges a Társaság hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt. A jogszabályi feltételek teljesülésének hiányában a Társaság elutasítja a kérelmet.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlés Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága dönt a nem lakás céljára szolgáló helyiség lakássá történő átminősítését követő bérbeadásáról.

11 LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY HOSSZABBÍTÁSA

A Lakásrendelet 22-23. §-a alapján a bérleti jogviszony hosszabbítására irányuló kérelmet az erre rendszeresített formanyomtatványon kell benyújtani, melyhez mellékelni kell a formanyomtatványon felsorolt igazolásokat. Amennyiben szükséges a Társaság hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt. A jogszabályi feltételek teljesülésének hiányában a Társaság elutasítja a kérelmet.

A bérleti jogviszony hosszabbítását megelőzően a Társaság műszaki csoportja rendeltetésszerű használat ellenőrzés keretében felméri a lakás állapotát annak megállapítása érdekében, hogy a bérlő rendeltetésszerűen használja-e a bérleményt, illetve eleget tett-e a szerződésben vállalt karbantartási kötelezettségeinek.

Amennyiben a bérlő nem rendeltetésszerűen használja a lakásbérleményt és/vagy nem tett eleget a karbantartási kötelezettségeinek, a feltárt hibák és hiányosságok – kijavítási határidő feltüntetésével – jegyzőkönyvben rögzítésre kerülnek.

A rendeltetésszerű használat ellenőrzésről készített jegyzőkönyv másolati példányát a Társaság a bérlő részére – aláírással átvetve – átadja.

Az állapotfelméréskor esetlegesen észlelt hibák és hiányosságok megszüntetéséről a bérlő köteles gondoskodni.

Ha a bérlő a megjelölt határidőre nem állítja helyre a rendeltetésszerű használatot, és/vagy nem javítja ki a feltárt hibákat és hiányosságokat, akkor a Társaság írásban, póthatáridő kikötésével, felszólítja a bérlőt a mulasztása pótlására.

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlés Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága dönt a bérleti jogviszony hosszabbításáról.

12 LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSE

12.1 Általános szabályok

A lakásbérleti jogviszony a lakásbérleti szerződés megkötésével jön létre.

A lakásbérleti szerződést az Önkormányzat érdekében a Társaság köti meg.

Az ügyfél a lakásbérleti szerződést személyesen a Társaság Ügyfélszolgálatán, vagy a lakás birtokbaadásakor, a helyszínen írja alá. Amennyiben az ügyfél a lakásbérleti szerződés aláírásában akadályozott, teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közokiratba foglalt meghatalmazás alapján a lakásbérleti szerződést meghatalmazottja útján is aláírhatja.

A Társaság a lakásbérleti szerződés aláírását megelőzően az ügyfelet, vagy képviselőjét – belföldi természetes személy személyazonosságának igazolására alkalmas hatósági igazolványa és lakcímet igazoló hatósági igazolványa alapján – azonosítja.

Amennyiben a lakásbérleti szerződés aláírására nem a Társaság székhelyén vagy a lakás birtokba adásakor kerül sor, az ügyfél részére, aláírás végett, a Társaság által alá nem írt példány kerül kiküldésre. Az ügyfél által visszaküldött, általa aláírt szerződések Társaság általi aláírását követően, egy eredeti példány az ügyfél részére megküldésre kerül.

12.2 Lakásbérleti szerződés tartalma és mellékletei

Lakásbérleti szerződés tartalma a Ptk., az Ltv. és a Lakásrendelet keretei között, a felek megállapodása alapján kerül meghatározásra.

A lakásbérleti szerződés mellékletét képezi:

- a) hiteles energetikai tanúsítvány,
- b) lakás visszavételének műszaki feltételeit rögzítő tájékoztató,
- c) fizetési kötelezettség teljesítésének módjára vonatkozó nyilatkozat.

13 LAKÁSBÉRLEMÉNYEK ÁTADÁSA ÉS VISSZAVÉTELE

13.1 Lakásbérlemények átadása

A Társaság a lakásbérleményt a lakás komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a bérlő részére átadja, jegyzőkönyv felvétele mellett.

A bérlő a lakás átvételét az átadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

A felek az átadás-átvételi eljárás során leltárt vesznek fel, melyben rögzítik a lakás, illetőleg lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat és hiányosságokat.

A bérlő a bérlemény berendezéseinek átvételét – észrevételeinek írásbeli rögzítésével – a leltár aláírásával ismeri el.

13.1.1 Lakásbérlemény átadásakor észlelt műszaki hibák

A lakás átadásakor észlelt hibák és hiányosságok megszüntetéséről – az elhelyezésre vonatkozó közgyűlési határozat alapján a lakás helyreállítatlan állapotban történő átadása kivételével – a Társaság köteles gondoskodni, azonban szerződéskötéskor a felek írásban megállapodhatnak arról, hogy a bérlő a szükséges munkát a Társaság helyett elvégzi.

A megállapodásban a felmerülő költségek megtérítését és annak feltételeit is meg kell határozni.

13.2 Lakásbérlemény visszaadására vonatkozó eljárás

13.2.1 Lakásbérlemény visszavétele bérlőtől, jogcím nélküli használatól

13.2.1.1 Általános szabályok

A lakásbérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a volt bérlő a szerződés megszűnését követő naptól kezdődően az ingatlan jogcím nélküli használójává válik és ezzel egyidejűleg köteles a bérlemény visszaadására.

A szerződés megszűnésekor a volt bérlő köteles a lakást tisztán, kiürítve, a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Társaságnak visszaadni.

13.2.1.2 Állapotfelmérés

A lakásbérlemény visszaadását megelőzően a bérlemény műszaki állapotának felmérése érdekében helyszíni bejárás keretében állapotfelmérés készül.

Az állapotfelmérés során kizárólag szakszerűen elvégzett kivitelezési munkálatok fogadhatók el.

A Társaság területfelelőse a lakás állapotáról időbélyeggel ellátott fotódokumentációt készít, melyben kötelezően szerepelnie kell a fogyasztásmérőkről, továbbá a lakásbérlemény nem megfelelő műszaki állapotáról, illetve nem szakszerűen elvégzett kivitelezési munkálatokról készült fényképeknek.

Az állapotfelmérésről a Társaság jegyzőkönyvet készít, amelynek másolati példányát a Társaság a bérlő/használó részére átadja.

Amennyiben az állapotfelmérés alapján a lakásbérleményben a bérlőt/használót terhelő helyreállítási munkálatok szükségesek, úgy a bérlő/használó köteles ezen munkálatok elvégzésére, vagy ezen munkálatok költségeinek viselésére.

A bérlőnek/használónak a helyreállítási módjára vonatkozó nyilatkozatát az állapotfelmérési jegyzőkönyvben rögzíteni kell.

Abban az esetben, ha az elvégzendő munkák kivitelezését a bérlő/használó elvállalja, meg kell jelölni azt az időpontot, amikor a kért munkálatok elvégzésre kerülnek.

Amennyiben a bérlő/használó a helyreállítási munkálatok elvégzését nem vállalja, úgy a Társaság a bérlőt/használót terhelő helyreállítási munkálatokról helyreállítási költségvetést készít, melyben részletesen felsorolja az elvégezni szükséges munkatételeket, továbbá rögzíti az anyagköltség és munkadíj költségeit. Ebben az esetben a Társaság és a bérlő/használó megállapodása alapján a helyreállítási költség összegét (anyagköltség és munkadíj) a bérlő/használó köteles a Társaságnak egy összegben megfizetni, vagy a Társasággal kötött részletfizetési megállapodás alapján megtéríteni.

Ha a bérlő/használó a munkálatok elvégzését, illetve a munkák költségének megfizetését nem vállalja, a területfelelős a bérleményt – a jogi csoporttal történt előzetes egyeztetést követően – jogfenntartással visszaveszi.

A lakásbérlemény műszaki visszavételére a bérlőt/használót terhelő munkálatok figyelembevételével helyreállított műszaki állapotnak megfelelő műszaki tartalommal, vagy a fentiek szerint bérlőt/használót terhelő helyreállítási költség egy összegben, vagy részletekben történő megfizetése feltételével kerülhet sor, kivéve a jogfenntartással történő visszavételt.

A bérlemény visszavétele csak hiteles mérőórákkal történhet meg.

Az elektromos és gázüzemű gépészeti berendezések esetében (gázkazán, gáztűzhely, villanybojler, villanytűzhely stb.) a visszaadáskor a volt bérlőnek hitelt érdemlően igazolnia kell a Társaság felé, hogy a rendszeres (éves) szakszerű karbantartási, felülvizsgálati munkákat elvégeztette.

A bérlő/használó a lakásbérleményt, és az általa használt minden egyéb közös helyiséget, illetve közös területet ingóságaitól kiürítve köteles a Társaság részére visszaadni. Ha a bérlő/használó a lakásbérleményből, és az általa használt egyéb helyiségből, területről az ingóságait a lakásbérlemény visszaadásáig nem szállítja el és azok későbbi időpontban történő elszállításáról – a Társaság írásbeli felhívása ellenére – nem gondoskodik, úgy a Társaság intézkedik a bérlemény bérlő költségére történő lomtalanításáról. Amennyiben a lakásbérlemény visszavételére úgy kerül sor, hogy a visszavétel során a bérlő/használó nincs jelen, vagy a bérlő/használó a bérleményből ismeretlen helyre költözött, úgy ebben az esetben a Társaság a lakásbérleményt a bérlő/használó írásbeli felhívása nélkül, a bérlő/használó költségére lomtalaníthatja.

13.2.2 Lakásbérlemény visszavétele bérlő halála esetén

Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála folytán szűnik meg és nincs lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult személy, vagy olyan személy, aki elhelyezésre tarthatna igényt, úgy abban az esetben a Társaság a bérleményt haladéktalanul lezárja.

Amennyiben a bérlő halálát követően hagyatéki eljárás lefolytatására nem kerül sor, úgy a Társaság a bérlemény műszaki visszavételéről és a bérleményben található ingóságok lomtalanításáról intézkedik.

Ha a néhai bérlő hagyatéka tekintetében hagyatéki eljárás indul, ebben az esetben az örökös köteles a lakásbérleményt az ingóságoktól kiürítve a Társaság részére visszaadni.

Az örökös a bérlő halála napjától a hagyatéki tárgyak elszállítása napjáig a Ptk.-ban rögzített öröklési szabályok figyelembevételével a bérleti díjjal egyező összegű használati díj fizetésére köteles.

Az örökös a lakásbérlemény helyreállításáért nem felel.

Társaság az örököst írásban tájékoztatja a Lakásrendelet alapján fennálló használati díjfizetési kötelezettségéről és felhívja a lakásbérlemény ingóságoktól kiürített állapotban történő visszaadására, továbbá a lakásbérlemény kiürítésével kapcsolatos nyilatkozattételre. Amennyiben az örökös az ingóságok elszállítását nem vállalja, az örökös kérelme alapján a Társaság, a Lakásrendelet 5. sz. melléklet I. 7. alpontjában rögzített díjtételek mellett, a lakásbérlemény lomtalanítását elvégzi.

A fentieket a jogcím nélküli használók tekintetében megfelelően alkalmazni kell.

13.2.3 Lakásbérlemény jogi eljárás keretében történő visszavétele

A lakásbérlemény jogi eljárás, így különösen a lakásbérleti jogviszony felmondását követő peres eljárás, vagy végrehajtási eljárás keretében történő visszavétele esetén a Társaság a bérleményt helyreállítatlan állapotban visszaveszi és jogi eljárás keretében gondoskodik a használatot terhelő helyreállítási költségek érvényesítése érdekében.

13.2.4 Lakásbérlemény visszavétele az épület korszerűsítése, átalakítása, bontása miatt

Épület felújítása, korszerűsítése, átalakítása, bontása miatt másik önkormányzati lakásban történő elhelyezéssel összefüggésben a Társaság a lakást helyreállítatlanul, de a bérlemény átadásakor felvett leltárnak megfelelő berendezési tárgyakkal együtt veszi vissza.

14 FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

14.1 Befogadás, bérletársi jogviszony létesítése, albérletbe adás, nem lakás céljára történő használat, átminősítés

14.1.1 Általános szabályok

Amennyiben a Lakásrendelet a bérbeadó hozzájárulását írja elő – befogadás, bérletársi jogviszony létesítés, albérletbe adás, lakás nem lakás céljára történő használata, lakás nem lakás céljára történő átminősítése –, a bérbeadói hozzájárulás iránti egyedi kérelmet írásban kell benyújtani, melyhez mellékelni kell a szükséges nyilatkozatokat, illetve igazolásokat.

A kérelem benyújtható a Társaság Ügyfélszolgálatán ügyfélfogadási időben, illetve postai úton (6722 Szeged, Dáni u. 14-16.).

Amennyiben szükséges a Társaság hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.

14.1.2 Befogadás

Befogadáshoz a Társaság írásbeli hozzájárulása szükséges.

A Társaság a bérlet kérelme alapján a befogadáshoz hozzájárul, amennyiben a Lakásrendelet 25. §-ában foglalt feltételek teljesülnek.

14.1.3 Bérletársi jogviszony létesítése

Bérletársi jogviszony létesítéséhez a Társaság hozzájárulása szükséges.

A hozzájárulás feltételeit a Lakásrendelet 26. §-a rögzíti.

14.1.4 Albérletbe adás

A lakásbérlemény albérletbe adásához a Társaság hozzájárulása szükséges.

A hozzájárulás feltételeit a Lakásrendelet 27. §-a rögzíti.

A lakás egy részének albérletbe adása esetén a bérlet lakásbérleti jogviszonyának megszűnésével az albérleti jogviszony is megszűnik, az albérlet elhelyezéséről önmaga köteles gondoskodni. A lakásbérleti jogviszony folytatására az albérlet az albérleti szerződés alapján nem jogosult. A fentiekben foglaltakat az albérleti szerződésnek, illetőleg a bérbeadói jognyilatkozatnak tartalmaznia kell.

14.1.5 Nem lakás céljára történő használat és átminősítés

Lakás egy részének nem lakás céljára történő használatához, nem lakás céljára szolgáló helyiség lakás céljára történő átminősítéséhez, valamint lakás nem lakás céljára szolgáló helyiséggé történő átminősítéséhez Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága döntése szükséges, a

tulajdonosi hozzájárulást a bérbeadó adja meg. A hozzájárulás feltételeit a Lakásrendelet 28. § (2) és (3) bekezdése szabályozza.

A nem lakásként történő használat engedélyezését követően, amennyiben a nem lakásként történő használat, illetve a bérleti jogviszony megszűnik, az eredeti állapotot kell helyreállítani. Amennyiben a bérlő által a lakásban gyakorolt tevékenység a lakók nyugalma tartósan zavarja, a bérbeadó a hozzájárulását visszavonja. A bérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy hozzájárulásától eltérően gyakorolt tevékenység a lakás nem rendeltetésszerű használatának minősül.

14.2 Rendeltetésszerű használat

A bérlő és a jogcím nélküli lakáshasználó, valamint a velük együtt lakó személyek az önkormányzati lakást és a közös használatra szolgáló helyiségeket kötelesek rendeltetésszerűen és szerződészerűen használni, valamint a társasház szervezeti-működési szabályzatában és házirendjében, valamint egyéb lakóépületek házirendjében foglalt együttélési szabályokat betartani.

A lakásbérlemény átadásakor a Társaság munkatársa felhívja a bérlő figyelmét a lakás rendeltetésszerű használatára, valamint a karbantartási kötelezettsége rendszeres elvégzésére, melyhez iránymutatásként átadja a bérlő számára a „Tájékoztató lakás célú bérlemények visszaadásához” elnevezésű dokumentumot.

A Társaság munkatársa felhívja továbbá a bérlő figyelmét arra, hogy a rendeltetésszerű használat biztosítása érdekében a bérlő/használó a bérleményben tűz- és balesetveszélyes tárgyakat nem tárolhat, tűz- és balesetveszélyes állapotot előidéző mennyiségű lomot, szemetet nem halmozhat fel, továbbá az egyéb közös helyiségek, közös területek használata során a társasház vagy a lakóépület házirendjében, tűzvédelmi szabályzatában foglaltakat minden esetben köteles betartani.

Abban az esetben, ha megállapításra kerül, hogy a bérlő/használó a lakásbérleményben, illetve az általa használt egyéb közös helyiségben, közös területeken a megjelölt felhívás ellenére tűz- és balesetveszélyes ingóságokat tárol, illetőleg halmoz fel, az ingóságok tárolása során a házirendben, a társasház/lakóépület működésére vonatkozó egyéb szabályzatban foglaltakat megsérti és a Társaság írásbeli felszólítása ellenére sem gondoskodik az ingóságok eltávolításáról, úgy a Társaság a szükséges jogi lépések megtételéről, továbbá a közös területek vonatkozásában az ingóságoknak a bérlő/használó költségére történő loomtalanításáról intézkedik.

14.3 Életvitelszerű otthlakás

A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Az életvitelszerű otthlakási kötelezettség a bérlőt a Lakásrendeletben foglalt esetekben nem terheli.

14.3.1 Távollét bejelentése

A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles a Társaság részére írásban bejelenteni.

14.3.2 Távollét jogkövetkezménye

Amennyiben a Társaság a bérleményellenőrzés alapján megállapítja, hogy a bérlő a bérleményt nem lakja életvitelszerűen, úgy abban az esetben írásban felszólítja az Ltv.-ben és a Lakásrendeletben foglalt szabályok betartására.

Ha a bérlő felszólítás ellenére sem tesz eleget a lakásban történő életvitelszerű otthlakási kötelezettségének, és az otthlakási kötelezettség nem teljesítése kapcsán a Társaság részéről az Ltv. és a Lakásrendelet alapján méltányolható és a bérlő által

igazolt indok sem áll fenn, úgy a Társaság részéről a bérleti szerződés felmondására kerülhet sor.

14.4 Bérlemény-ellenőrzés biztosítása

14.4.1 Általános szabályok

A bérlő és a jogcím nélküli lakáshasználó köteles – az önkormányzati lakás kapcsán a bérlőt, a használót terhelő kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése céljából, arra alkalmas, a bérbeadó által meghatározott időben – a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni.

A Társaság a bérlemény-ellenőrzési feladatokat a rendészeti munkatársak útján látja el.

14.4.2 Bérlemény-ellenőrzés gyakorisága

A rendészeti munkatársak részéről évente egyszer kerül sor az éves rendszeres bérleményellenőrzésre, amelynek biztosítása érdekében a rendészeti munkatársak a bérlőt/használót a bérlemény ajtajára kitűzött értesítő útján felhívják a kötelezettségük teljesítésére.

14.4.3 Bérlemény-ellenőrzés fajtái

Az évi egyszeri rendszeres bérleményellenőrzésen kívül sor kerülhet soron kívüli bérleményellenőrzés lefolytatására, különösen rendkívüli káresemény, panaszbejelentés, a lakáson belül szükséges hibaelhárítási, karbantartási és felújítási munkálatok elvégzése esetén.

14.4.4 Bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv

A sikeres bérleményellenőrzésről jegyzőkönyv készül, mely tartalmazza a bérleményben életvitelszerűen tartózkodók adatait, a közüzemi órák állásait, az esetleges bérleti- használati díj, illetve közüzemi díj hátralékok kapcsán az ügyfelek nyilatkozatát, valamint a bérlemény rendeltetésszerű használatára, vagy annak hiányára vonatkozó megállapítást.

14.5 Műszaki jellegű kötelezettségek általános szabályai

14.5.1 Társaságot terhelő kötelezettségek

A lakásbérleti jogviszony ideje alatt a Társaság az Ltv.-ben foglaltak szerint köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a lakásban lévő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.

14.5.2 Társaság helyett elvégzett munkák

A bérlő az azonnali beavatkozást igénylő munkát a Társaság írásbeli felszólítása nélkül is elvégezheti egyidejű értesítési kötelezettség mellett. A Társaság a felmerült és igazolt költségeket egy összegben téríti meg.

Ha a Társaság az azonnali beavatkozást nem igénylő hibát az épület felújításával összefüggésben nem javítja ki, a bérlő helyette és költségére a szükséges munkát elvégezheti, melyről a Társaságot egyidejűleg értesíteni köteles. A Társaság az elvégzett munkák igazolt költségét egy összegben megtéríti.

14.5.3 Bérlői kötelezettségek teljesítése

A bérlő az Ltv.-ben és a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

A bérleményben történő valamennyi, bérlő által elvégezni kívánt munkához a bérlő által megkért és a Társaság által kiadott végleges kezelői hozzájárulás szükséges.

A Társaság által kiadott végleges kezelői hozzájárulás nélkül a bérleményben bármilyen, a bérlő érdekkörébe tartozó munkát végezni tilos.

Nem köteles a bérlő az egyébként őt terhelő munkák elvégzéséről gondoskodni, ha a Társaság részéről mulasztás történt, illetőleg az épület, vagy a vezetékhálózat meghibásodása miatt vált szükségessé a munkálatok elvégzése.

A lakáson belüli – a bérlőt terhelő – kazáncsere esetén a kémény béléscsövezésének költsége nem a bérlőt terheli.

Amennyiben az égéstermék elvezető kialakítása a kazánhoz tartozó saját szettel valósul meg, úgy abban az esetben a kazáncsere költsége a bérlőt terheli. Ebben az esetben az égéstermék elvezető kialakításának költsége nem a bérlőt terheli.

A lakáson belüli kazáncsere esetén az égéstermék elvezetőhöz kapcsolódó biztonsági elemek (pl. égéstermék elvezető eltakarás, szén-monoxid érzékelő stb.) kialakítása, beszerzése, beépítése és szakszerű használata a bérlő kötelezettsége.

A vízórák hitelesítése a bérlő kötelezettsége.

Amennyiben a bérbeadó biztosítja saját költségén a külön alvízmérő óra felszerelését, úgy annak felszerelését a bérlő tűrni köteles. Az alvízmérő órát a bérlő köteles karbantartani, különös tekintettel annak rendszeres időközönként történő hitelesítésére.

14.5.4 Károkozás

Az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek magatartása folytán keletkezett kár elhárítása, a hibák kijavítása és az eredeti állapot helyreállítása a bérlő kötelezettsége.

14.5.5 Költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások

Költségelven bérbeadott lakások esetén a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésének szabályairól a Társaság és a bérlő a lakásbérleti szerződésben állapodik meg.

Piaci lakbér esetén a Társaság pótlást, cserét végez.

A fenti rendelkezéseket a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a jogcím nélküli lakáshasználókra is megfelelően alkalmazni kell.

14.5.6 Szociális alapon bérbe adott lakások

Szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.

A fenti rendelkezéseket a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a jogcím nélküli lakáshasználókra is megfelelően alkalmazni kell.

14.6 Díjfizetési kötelezettség

14.6.1 Lakbér és külön szolgáltatási díjfizetési kötelezettség

A bérlő a bérleti szerződés alapján lakbér és a Lakásrendeletben foglaltak szerinti külön szolgáltatási díj (a továbbiakban: bérleti díj) fizetésére köteles.

A bérlő a bérleti díjat előre esedékesen, minden tárgyhó 15. napjáig, illetőleg a díjszámlán meghatározott fizetési határidő dátumának lejártáig köteles megfizetni.

14.6.2 Óvadék

Költségelví és piaci bérbeadási jogcímek esetén, amennyiben a bérleti jogviszony határozott időtartamra, vagy feltétel bekövetkezéséig jön létre, a bérlőt a Lakásrendeletben foglaltak szerinti óvadék fizetési kötelezettség terheli.

A bérlő az óvadék teljesítésére egy összegben a számlában foglalt határidőig, vagy a Lakásrendelet alapján a lakásbérleti szerződésben foglaltak szerinti részletfizetési határidőben köteles.

A Társaság az óvadékot a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén, a bérlőt a jogviszony fennállása során terhelő rendeltetésszerű és szerződészerű használatlath összefüggésben a lakás helyreállításához szükséges költségek megtérülésére használhatja fel.

A Társaság köteles az óvadékot, vagy a fenti bekezdésben meghatározott költségek levonását követően az óvadékból fennmaradt összeget kamatmentesen visszafizetni, amennyiben a bérlő, vagy a használó igazolja, hogy lakbér, használati díj, külön szolgáltatási díj, közüzemi díj, illetve a lakásbérleti szerződésből eredő tartozása nem áll fenn.

14.6.3 A közüzemi szolgáltatás igénybevételevel, a közüzemi szerződések megkötésével és a közüzemi díjfizetési kötelezettség teljesítésével kapcsolatos egyéb szabályok

A bérlő a Társaság felé fennálló 14.6.1 és 14.6.2 pontban foglalt díjfizetési kötelezettségen felül köteles a közüzemi díjakat a szolgáltatók felé megfizetni.

A bérlő köteles a lakásban lévő közszolgáltatásokat mérő órák fogyasztására – a lakás birtokba adását vagy a mérőóra (vízóra) felszerelését követő 8 napon belül – külön közüzemi szerződést kötni a szolgáltatókkal, és az abban foglaltaknak megfelelően a közüzemi szolgáltatások díját megfizetni. A közüzemi szolgáltatások díjának meg nem fizetése, a közüzemi szolgáltatóval való szerződéskötési kötelezettség elmulasztása, valamint, amennyiben a bérlő hibájából a mérőóra kötött szerződést a szolgáltató felmondja és a bérlő saját költségére nem intézkedik az újbóli felszerelésről, illetve hitelesítésről, valamint a szolgáltatóval történő ismételt szerződéskötésről, olyan lényeges kötelezettségnek minősül, melynek nem teljesítése esetén a bérleti szerződést a bérbeadó rendkívüli felmondással megszüntetheti. Amennyiben a szolgáltató a szolgáltatási szerződést felmondja, a bérlő a felmondást követő 30 napon belül köteles a szolgáltatóval a szerződést ismételtlen megkötni.

A bérlő egyéb lényeges kötelezettségének minősül a közüzemi szolgáltatás díjának határidőben, a közüzemi szolgáltató részére történő megfizetése.

A bérlő köteles a Társaság felhívására a közüzemi költségek befizetését igazolni nullás igazolással vagy a díjtartozás rendezésére vonatkozó részletfizetési megállapodással.

Az igazolási kötelezettség elmulasztása esetén a Társaság a bérleti szerződést a lakásbérleti szerződésben foglaltak szerint felmondhatja.

A Társaság a bérlő vagy jogcím nélküli lakáshasználó helyett megfizetett közüzemi díjakat és járulékait a bérlőre vagy a jogcím nélküli lakáshasználóra áthárítja.

Ha a bérleti jogviszony ideje alatt a lakásban található vízmérő hitelessége lejár, úgy abban az esetben a vízmérő hitelesítésével kapcsolatos költségek viselése a bérlő kötelezettsége.

Amennyiben a közüzemi díjaknak a bérlő, valamint jogcím nélküli lakáshasználó részéről történő meg nem fizetése következtében a mérőórák (villany, gáz) leszerelésére, illetőleg a vízmérő óra hitelességének a megszűnésére kerül sor, úgy

abban az esetben a visszaszerelésnek, illetőleg az újbóli hitelesítésnek a díja a bérlőt, valamint a jogcím nélküli használót terheli.

Amennyiben a volt bérlő a bérleti szerződés ideje alatt a mellékmérőt nem hitelesíttette, úgy a Társaság a vízóra hitelesítésének költségét a volt bérlőre hárítja át.

Amennyiben a bérlő a lakásbérlemény visszaadásakor az elektromos és gázüzemű gépészeti berendezések kapcsán (gázkazán, gáztűzhely, villanybojler, villanytűzhely stb.) hitelt érdemlően nem igazolja a Társaság felé, hogy a rendszeres (éves), szakszerű karbantartási, felülvizsgálati munkákat elvégeztette, úgy a Társaság a szükséges karbantartási és felülvizsgálati munkák költségét a volt bérlőre hárítja át.

14.6.4 Díjfizetés módja

A díjfizetés történhet a Társaság székhelyén működő házipénztárba történő befizetéssel készpénzben, vagy bankkártyával, továbbá a Társaság RAIFFEISEN Banknál vezetett bankszámlájára történő átutalással, közvetlen banki befizetéssel (készpénzzel, vagy bankkártyával), vagy azonnali beszedési megbízással és készpénz átutalási megbízás felhasználásával.

14.6.5 Díjfizetési kötelezettség késedelmes teljesítése

14.6.5.1 Teljesítési határidő

A fizetendő díjakat a bérlő/használó a számlán, a bérleti és egyéb szerződésekben, a hátralékrendezés keretében megkötésre kerülő részletfizetési megállapodásban vagy a fizetési halasztást biztosító tájékoztatóban feltüntetett összegben és határidőig köteles kiegyenlíteni.

14.6.5.2 Fizetési felhívás

A Társaság a lejárt esedékességű lakbérből, a külön szolgáltatások díjából, vagy a lakásbérleti szerződésből eredő egyéb díjból nyilvántartott hátralék felhalmozódása esetén a bérlőt/használót felhívja a tartozás megfizetésére, a tartozás jogcímének és összegének feltüntetésével, valamint a fizetési meghagyásos eljárás és a végrehajtási eljárás kezdeményezésére irányuló tájékoztatással.

A fizetési felhívással kapcsolatos költségeket a Társaság honlapján, a www.ikv.hu oldalon elérhető Lakásbérbeadások hátralékkezelési tájékoztatója tartalmazza.

14.6.5.3 Fizetési kedvezmények

A bérlő/használó hátralékának rendezése érdekében részletfizetési kedvezményben vagy fizetési halasztásban részesülhet.

A fizetési kedvezmények szabályait a Társaság honlapján, a www.ikv.hu oldalon elérhető Lakásbérbeadások hátralékkezelési tájékoztatója tartalmazza.

14.6.5.4 Fizetési kötelezettség elmulasztásának jogkövetkezményei

Amennyiben a bérlő/használó a fizetési felhívásban foglalt fizetési határidőn belül nem, vagy nem maradéktalanul tesz eleget fizetési kötelezettségének, és a fizetési határidőn belül részletfizetési kérelmet, fizetési halasztás iránti kérelmet nem terjeszt elő, úgy abban az esetben a Társaság a követelése megtérülése céljából fizetési meghagyásos eljárást kezdeményez.

Amennyiben a bérlő/használó a részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem tartja be, vagy az engedélyezett fizetési halasztás szerint fizetési kötelezettségét nem teljesíti, úgy tartozása egy összegben esedékessé válik, és a Társaság a hátralék behajtása érdekében fizetési meghagyásos eljárást kezdeményez.

Ha a jogerős fizetési meghagyás, illetve bírósági ítélet alapján az adós a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, és fizetési kedvezményben sem részesül, úgy a Társaság a hátralék behajtása céljából végrehajtási eljárás megindítását kezdeményezi.

A jogi eljárások költségeinek viselésével kapcsolatos szabályokat a Társaság honlapján, a www.ikv.hu oldalon elérhető a Lakásbérbeadások hátralékkezelési tájékoztatója tartalmazza.

14.6.5.5 Bérleti jogviszony felmondása

A Társaság a bérleti szerződést a felszólításra és a felmondásra megállapított jogszabályi rendelkezések betartása mellett a Ptk. 6:336.§ (3), 6:348.§ (1) és (2), valamint az Ltv. 25. §-ban foglaltak alapján egyoldalúan, írásban, rendkívüli felmondással felmondhatja, amennyiben a bérlő a bérleti jogviszonyból fakadó kötelezettségének nem tesz eleget, így különösen a fizetési felhívás, a részletfizetési megállapodás, fizetési halasztás ellenére díjfizetési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít.

A bérleti jogviszony felmondása esetén a bérlő a bérlemény jogcím nélküli használójává válik és a Lakásrendeletben foglaltak szerint használati díj fizetésére köteles. A jogcím nélküli használó köteles a bérlemény birtokának visszaadására.

15 LAKÁSBÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŪNÉSE

A bérlőnek a lakásbérleti jogviszony megszüntetésére vonatkozó szándékát egyedi kérelemben, írásban kell jeleznie.

15.1 Lakásbérleti jogviszony megszűnésének esetei

A lakásbérleti jogviszony megszűnésének eseteit az Ltv. és a Lakásrendelet tartalmazza, amelyek keretei között a további részletszabályokat a felek között létrejött lakásbérleti szerződés rögzíti.

15.1.1 Lakásbérleti szerződés megszüntetése megállapodással

A lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez a bérbeadó és a bérlő megállapodása szükséges.

15.1.2 Lakásbérleti szerződés rendes felmondása

A határozatlan időre szóló bérleti jogviszonyt bármelyik fél megszüntetheti rendes felmondással. A bérlő a bérleti jogviszonyt a hónap 15. napjáig, a következő hónap végére mondhatja fel.

A Társaság a határozatlan időre szóló bérleti jogviszonyt rendes felmondással megszüntetheti beköltözhető és megfelelő cserelakás felajánlása mellett. A Társaság a bérlővel megállapodhat, hogy lakás felajánlása helyett részére pénzbeli térítést fizet.

15.1.3 Lakásbérleti szerződés rendkívüli felmondása

A Társaság a bérleti jogviszonyt a 14.6.5.5 pontban foglaltak szerint rendkívüli felmondással megszüntetheti.

15.1.4 Lakásbérleti szerződés megszűnés határozott időtartam lejártával vagy feltétel bekövetkezésével

A lakásbérleti szerződés megszűnik a szerződésben rögzített időtartam lejártával, vagy feltétel bekövetkezésével.

15.1.5 Lakásbérleti szerződés megszűnése a bérlő halálával

A bérlő halálával a bérleti jogviszony megszűnik. A Társaság a bérlő halálát követően a 13.2 pontban foglaltak szerint intézkedik a lakásbérlemény visszavétele érdekében.

A lakásbérleti jogviszony megszűnésével a bérlő és a vele együttköltöző személyek a lakásbérlemény jogcím nélküli használóivá válnak és a bérlemény visszaadásáig a Lakásrendeletben rögzített mértékű használati díj fizetésére kötelesek. Amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó a Lakásrendelet alapján a jogviszonyát nem rendezi, úgy köteles a bérlemény birtokának visszaadására.

16 LAKBÉRRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

A bérlő a Lakásrendeletben és a lakásbérleti szerződésben foglaltak szerint lakbér és külön szolgáltatási díj fizetésére köteles.

A bérlő a lakbérfizetés módjáról a lakásbérleti szerződés megkötésekor a Társaság által rendelkezésre bocsátott nyomtatvány kitöltésével nyilatkozik.

17 KAPCSOLATTARTÁSI SZABÁLYOK

A Társaság és a bérlő a lakásbérleti szerződés teljesítése során kötelesek kölcsönösen együttműködni, egymást valamennyi lényeges tényről és körülményről, illetve azok változásáról haladéktalanul írásban tájékoztatni.

17.1 A Társaság elérhetőségei

Postai cím: 6722 Szeged, Dáni u. 14-16., Telefon: + 36(62)563-100,
Fax: + 36(62)563-101, E-mail: ikv@ikv.hu

17.2 Kérelmek, nyilatkozatok benyújtása

A bérlő a nyilatkozatát, kérelmét benyújthatja

- a) a Társaság Ügyfélszolgálatán bejelentő lap kitöltésével,
- b) e-mail útján,
- c) a Társaság székhelyére címezve, postai úton.

18 ADATVÉDELEM

18.1 Általános rendelkezések

A Társaság a bérlő személyes adatait a mindenkor hatályos adatvédelmi rendelkezéseknek megfelelően kezeli.

GDPR rendelet alapján a Társaság, mint adatkezelő megfelelő intézkedéseket hoz annak érdekében, hogy az érintett részére a személyes adatok kezelésére vonatkozó, minden egyes tájékoztatást tömör, átlátható, érthető és könnyen hozzáférhető formában, világosan és közérthetően megfogalmazva nyújtsa.

18.2 Bérleti jogviszony keletkezése előtti adatkezelés

A Társaság a Lakásrendeletben szabályozott bérbeadási jogcímek tekintetében a bérbeadás feltételeinek megállapítása, a pályázati eljárás lebonyolítása, a kérelmet, a pályázatot benyújtó, a kérelmezővel, a pályázóval együtt költözni szándékozó személyek, továbbá a kérelemmel, pályázattal érintett egyéb személy azonosítása céljából adatkezelőként jár el a Lakásrendeletben foglaltak szerint, a GDPR rendelet 6. cikk (1) bekezdés c) pontja alapján.

18.3 Bérleti jogviszony fennállása alatti adatkezelés

A bérleti jogviszony fennállása során a jogok gyakorlásához és a kötelezettségek teljesítéséhez szükséges ügyintézés biztosítása, lakbér felülvizsgálata céljából

adatkezelőként jár el a Lakásrendeletben foglaltak szerint, a GDPR rendelet 6. cikk (1) bekezdés c) pontja alapján. Társaság, mint adatkezelő a bérlő lakásbérleti szerződésben és annak mellékleteiben rögzített adatait a GDPR 6. cikk. (1) bekezdés b) pontja alapján szerződés teljesítése jogcímén a szerződés megkötése, megszűnése, a szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek gyakorlása céljából kezeli.

GDPR rendelet alapján a Társaság, mint adatkezelő a lakásszerződésben rögzített adatokon kívül a szerződés teljesítéséhez szükséges kapcsolattartás érdekében a GDPR 6. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján kezeli a bérlő telefonszámát, e-mail címét, értesítési címét.

GDPR rendelet 6. cikk (1) bekezdés f) pontja alapján a Társaság az eredeti adatkezelési céltól eltérően is kezelheti a kapcsolattartói adatokat bérleményellenőrzéshez, a bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos ügyintézéshez, pénzügyi elszámoláshoz, a bérlő esetleges tartozásának rendezésére irányuló jogi eljáráshoz fűződő jogos érdeke alapján, valamint egyéb a bérleti jogviszony fennállása során felmerülő a jogviszonyt érintő egyeztetés céljából.

18.4 Bérleti jogviszony megszűnése utáni adatkezelés

A Társaság, mint adatkezelő a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 169. § (2) bekezdése alapján a számviteli bizonylatok átátamasztására szolgáló dokumentumokat a számviteli kötelezettségek teljesítése érdekében a szerződés megszűnésétől számított 8 (nyolc) évig megőrzi. A lakásbérleti szerződés megszűnését követően hátralékkezelés során az adatkezelés jogalapja a Társaság hátralék érvényesítéséhez fűződő jogos érdeke, GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pont.

18.5 Érintetti jogok gyakorlása

Az érintett a Társaság Adatvédelmi és adatbiztonsági szabályzatában foglaltak szerint a rá vonatkozó személyes adat kezeléséről szóló részletes tájékoztatást kérhet, megilleti a hozzáférés joga, a betekintéshez való jog, az elfeledtetés joga, kérheti adatainak helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, kérheti azok átadását, jogos érdeken alapuló adatkezelés esetén tiltakozhat az adatkezelés ellen, továbbá a Társasággal, mint adatkezelővel szemben a felügyeleti szervhez, a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatósághoz (NAIH) panaszt nyújthat be, vagy bírósághoz fordulhat.

A fentiek kapcsán a bérlő a kérelmét megküldheti az IKV Zrt., Szeged, Dáni utca 14-16. szám alatti címre, vagy az adatvedelem@ikv.hu e-mail címre.

A lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos részletes adatkezelési szabályokat külön adatkezelési tájékoztatók tartalmazzák. Az adatkezelésre vonatkozó tájékoztatókat a Társaság közzéteszi a honlapján, a www.ikv.hu oldalon, a közérdekű adatok/tevékenységre vonatkozó adatok menüpont alatt.

III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

A jelen üzletszabályzat 2024. március 01. napján lép hatályba, hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a 2023. november 9. napján hatályba lépett 1100-101288-1-AL/2023. iktatószámú Üzletszabályzat a lakások bérbeadásáról.

Szeged, 2024. február 28.

Csarnó Zsuzsánna
elnök-vezérigazgató