

ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

hatályos: 2013. május 29. napjától

a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek és a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. között, a lakhatási célú ingatlanokra létrejövő, lakásbérleti szerződéshez

Általános adatok, elérhetőségek

A Bérbeadó neve és székhelye:

Nemzeti Eszközkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1024 Budapest, Margit krt. 85-87.

A Bérbeadó ügyfélszolgálatának elérhetősége: 1024 Budapest, Margit krt. 85-87.

Az ügyfélszolgálat telefonszáma: 06-1-795-5100

Az ügyfélszolgálat e-mail címe: info@netzrt.hu

A Bérbeadó internetes honlapjának címe: www.netzrt.hu

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

Az ÁSZF verziószáma: v1.

A lakásbérleti szerződés hatálya

1. Az Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: ÁSZF) személyi hatálya a Bérbeadóra, a Bérlőre és a Bérlővel jogszerűen együttlakó személyekre terjed ki.
2. Az ÁSZF tárgyi hatálya a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. (a továbbiakban: Bérbeadó) vagyonkezelésében álló, a 2011. évi CLXX. törvény (a továbbiakban: NET törvény) 1. § h) pontja szerinti valamennyi lakhatási célú ingatlanra kiterjed. (továbbiakban: Ingatlan).
3. A jelen ÁSZF a lakásbérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

A lakásbérlet létrejötte

4. A lakásbérleti szerződés a Bérbeadó és a Bérlő általi aláírással jön létre, azzal, hogy a lakásbérleti szerződés a létrejöttét követő 30. napon lép hatályba, kivéve, ha a Bérlő az Ingatlant a 30. nap előtt birtokba veszi, ebben az esetben a lakásbérleti szerződés hatályba lépésének napja a birtokba vétel napja
5. Ha a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. működésével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 128/2012. (VI.26) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 4/A. § (1) bekezdése szerinti pályázatot együttesen több magánszemély nyújtotta be, akkor velük a Bérbeadó, mint bérlőtársakkal köt lakásbérleti szerződést.

6. A lakásbérleti jog a 2. pontban meghatározott Ingatlanra (telekre és a rajta álló épület(ek)re) terjed ki.
7. A Bérelő halála a bérleti jogviszonyt nem szünteti meg, a lakásbérleti jogot az elhunyt Bérelővel még életében jogszerűen együttlakó személy folytathatja. Ebben az esetben az eredeti szerződéses jogviszony – a Bérelő személyében bekövetkezett változással – fennmarad, de a lakásbérleti szerződésben az új Bérelő személyét és adatait át kell vezetni, és a lakásbérleti szerződést az új Bérelőnek alá kell írnia.

A lakbér mértéke, megfizetésének módja, és a lakbér változása

8. Bérelő által fizetendő lakbér egy naptári hónapra számított összegének mértékét a Kormányrendelet 5. § (1a) bekezdése állapítja meg. Tört havi bérleti díjat időarányosan, az adott hónapban a szerződés hatályba lépésétől számított napok alapján kell megfizetni. A tört havi lakbér a tárgyhónap napjainak alapulvételével kerül kiszámításra.
9. A lakbérfizetési kötelezettség első napja a lakásbérleti szerződés - 4. pont szerinti - hatályba lépésének napja, azzal, hogy a Bérelő a tárgyhavi lakbért minden tárgyhó 20. napjáig köteles megfizetni. A tört havi lakbér a lakásbérleti szerződés hatályba lépését követő hónap 20. napján válik esedékessé.
10. A lakásbérleti szerződés megkötését követő naptári évtől kezdődően Bérbeadó a lakbér összegét a Központi Statisztikai Hivatal által a honlapján közzétett előző éves átlagos fogyasztói árindex (infláció) mértékével megegyező mértékben növeli. Az inflációval növelt összegű lakbért a tárgyév március hó 1. napjától köteles a Bérelő megfizetni.
11. A Bérelő által fizetendő lakbér összege változhat a lakbért megállapító Kormányrendelet módosítása esetén is. Ebben az esetben a Bérelő a rendelet által meghatározott időponttól a jogszabály által módosított lakbért köteles megfizetni Bérbeadó részére.
12. Bérelő semmilyen körülmények között nem jogosult lakbérmérséklésre. Ez nem zárja ki, hogy a Bérelő a lakóhelye szerinti települési önkormányzathoz forduljon lakbértámogatásért, és a települési önkormányzat számára bármely jogcímen vagy alapon lakbértámogatást nyújtson.
13. Bérelő által fizetendő bérleti díj megfizetéséhez Bérbeadó minden hónapban készpénzes befizetést szolgáló postai készpénz-átutalási megbízást, postai csekket küld.
14. Bérbeadó felhívja Bérelő figyelmét, hogy a postai csekket, a határidőben történő teljesítés érdekében az azon feltüntetett fizetési határidőt megelőző 2 munkanappal korábban kell befizetni.
15. A bérleti díj késedelmes fizetése esetén Bérbeadó a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot számít fel.

16. Ha a Bérló a lakbérfizetésre megállapított határidőig a lakbért nem fizeti meg, a Bérbeadó a Bérlőt – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítja és az elmaradt lakbér megfizetésére határidőt szab. Amennyiben a Bérló lakbérfizetéséből eredő tartozásainak összege a havi lakbér összegét eléri vagy meghaladja, Bérbeadó a bérleti szerződést a Kormányrendelet 8. § (2) bekezdése alapján felmondja. A felmondás az elmaradt lakbér megfizetésére vonatkozó legutolsó felszólításban meghatározott és elmulasztott fizetési határidő utolsó napját követő hónap utolsó napjára szól.

A közüzemi szolgáltatókkal kapcsolatos rendelkezések, valamint a Bérlőt terhelő egyéb kötelezettségek

17. A közüzemi költségek – így különösen az elektromos energia díjának, az ivóvíz és szennyvíz (csatorna) szolgáltatásért fizetendő díjnak, a szemétszállítási díjnak, esetlegesen igénybe vett televízió (kábeltevé) és internet szolgáltatás díjának - megfizetése a Bérlőt terheli. A jogszabály erejénél fogva kötelező közüzemi szolgáltatásokra a Bérló a szolgáltató társaságokkal köteles szerződést kötni, illetve a szolgáltatást igénybe venni. Bérló a lakásbérleti szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a közüzemi szolgáltató társaságoktól a szolgáltatási szerződés megkötésére, meglétére valamint az annak alapján történő fizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozó adatokat beszerezze. A közüzemi díjak megfizetésének elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 24. § (1) bekezdés b) pontja és a NET törvény 23. § i) pontja alapján a lakásbérleti szerződést felmondani.
18. Bérló tudomással bír arról, hogy a villamos energia és a vezetékes ivóvíz fogyasztás biztosítása az Ingatlanban előrefizetéses „kártyás” fogyasztásmérő igénybe vételével történik, melynek feltöltése és a szolgáltatóval történő szerződés megkötése Bérló kötelezettsége. A Bérló az Ingatlanban ezen szolgáltatásokat kizárólag előrefizetéses „kártyás” fogyasztásmérővel veheti igénybe. Bérló nem jogosult az előrefizetéses fogyasztásmérők lecserélését kezdeményezni a szolgáltatónál „normál” fogyasztásmérő órára. Ennek megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül.
19. Bérlőtársi jogviszony esetén, ha a Bérbeadó a lakásbérleti szerződést olyan okból mondja fel, amely felmondási ok valamennyi bérlőtárssal szemben fennáll, a felmondást elég, ha a Bérbeadó az egyik bérlőtárssal közli.
20. Bérló köteles viselni és megfizetni az Ingatlannal kapcsolatban felmerülő valamennyi adót, az Ingatlannal kapcsolatban kiszabott bírságot, valamennyi felmerülő díjat.

21. Amennyiben fizetési esedékességig Bérló Bérbeadóval szembeni fizetési kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult a Ptk. szerinti késedelmi kamat felszámítására.

A Bérló által teljesített befizetésekre vonatkozó elszámolási szabályok

22. Amennyiben a Bérló által teljesített befizetés összege a Bérlónek a Bérbeadóval szemben fennálló tartozását teljes egészében nem fedezi, Bérbeadó a befizetést elsősorban a késedelmi kamatra másodsorban a lejárt bérleti díj tartozásra számolja el, függetlenül a Bérló rendelkezésétől, illetve szándékától. Több lejárt bérleti díj tartozás esetén a Bérbeadó a régebben lejárt tartozásra számolja el a teljesített befizetés összegét (1. ranghelyi követelések).
23. Amennyiben a Bérló által teljesített befizetés összege a Bérlónek a Bérbeadóval szemben fennálló tartozását teljes egészében nem fedezi és a Bérlónek nincsen a Bérbeadóval szemben 1. ranghelyi követelésnek számító lejárt tartozása, Bérbeadó a befizetést elsősorban a késedelmi kamatra másodsorban a 17-21. pontban meghatározott egyéb fizetési kötelezettségekből eredő, a Bérbeadóval szemben fennálló tartozásokra számolja el függetlenül a Bérló rendelkezésétől, illetve szándékától. E pont szerint egyéb fizetési kötelezettséggel egy tekintet alá esik a Bérló által fizetendő kártérítés, illetve a Bérbeadó által a Bérló helyett teljesített javítási, karbantartási szolgáltatás költsége. Több lejárt, egyéb fizetési kötelezettségből eredő tartozás esetén a Bérbeadó a régebben lejárt tartozásra számolja el a teljesített befizetés összegét (2. ranghelyi követelések).
24. Amennyiben a Bérló által teljesített befizetés összege a Bérlónek a Bérbeadóval szemben fennálló tartozását teljes egészében nem fedezi és a Bérlónek nincsen a Bérbeadóval szemben 1. ranghelyi és 2. ranghelyi követelésnek számító lejárt tartozása, Bérbeadó a befizetést a Bérlónek a lejárt tartozások behajtása miatt a Bérbeadó által felszámított díjakra, költségekre számolja el (3. ranghelyi követelések).

A Bérlókkal jogszerűen együttköltöző és a lakásban jogszerűen tartózkodó személyek

25. Az Ingatlanba a Bérlóvel együtt azon személyek költözhetnek, akiket a pályázatban együtt költöző háztartástagok számának meghatározásakor a pályázat elbírálója figyelembe vett, és akinek lakóhelye, vagy tartózkodási helye a pályázat elbírálásának időpontjában a kényszerértékesítésre kijelölt vagy a bírósági végrehajtás alá vont, illetve a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. 257. § (2) bekezdése alapján értékesített ingatlan volt.
26. Bérló az Ingatlanba a lakásbérleti szerződés létrejöttét követően csak a házastársát vagy élettársát, saját, illetve házastársa vagy élettársa nevelésében álló, családi pótlékra jogosító gyermeket, továbbá a családi pótlék összegének számítása szempontjából figyelembe vett gyermeket, a zálogkötelezettet, illetve a hiteladóst fogadhatja be a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával. Az említett személyek befogadásához Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. A bejelentést Bérló írásban teljesíti. A Bérlóvel jogszerűen együtt lakó, családi pótlékra jogosító gyermek, a családi pótlék

- folyósítására való jogosultság megszűnését követően is jogosult Bérlóval együtt lakni, amíg Bérló bérlői jogviszonya meg nem szűnik. A lakásban jogszerűen tartózkodó személyek változását Bérló köteles haladéktalanul írásban bejelenteni.
27. Az Ingatlanban életvitelszerűen a 25-26. pontokban foglaltakon kívül a lakásbérleti szerződés megkötését követően más személy nem jogosult tartózkodni vagy lakni és bejelentkezni. Az Ingatlanban jogosulatlanul tartózkodó személyekkel szemben Bérbeadó jogi eljárást kezdeményez.
 28. Bérbeadó a lakásbérleti szerződés hatálya alatt bármikor jogosult ellenőrizni a lakcímnnyilvántartást kezelő központi szervnél, hogy a 25-26. pontokban felsoroltakon kívül más személy az Ingatlanba lakhatásra nem jelentkezett be, azt sem állandó lakcímként, sem tartózkodási helyként nem jelölte meg, illetve jogosult a helyszínen ellenőrizni, hogy más személy életvitelszerűen az Ingatlanban nem lakik.
 29. Bérbeadó a lakásbérleti szerződés fennállása alatt évente legalább egy alkalommal jogosult helyszíni ellenőrzést lefolytatni és ellenőrizni, hogy az Ingatlanban valóban a Bérlóval jogszerűen együttlakó személyek laknak, vagy tartózkodnak életvitelszerűen, illetve, hogy az Ingatlanban Bérló életvitelszerűen tartózkodik-e. Bérbeadó jogosult továbbá az Ingatlanokra vonatkozó garanciális időszak időtartama alatt évente további legalább egy alkalommal a garancia körébe tartozó hibák feltárása érdekében helyszíni ellenőrzést lefolytatni. Az ellenőrzés időpontjáról Bérbeadó előzetesen telefonon, elektronikus úton, vagy írásban értesíti a Bérlőt. Amennyiben Bérló két egymást követő alkalommal sem teszi lehetővé az Ingatlanba való bejutást, úgy ez a lakásbérleti szerződés Bérbeadó általi felmondását eredményezheti.
 30. A Bérlóval együtt lakó házastárs, élettárs, gyermek, vagy újonnan kötött házasság esetén a beköltöző házastárs, vagy újonnan beköltöző élettárs, vagy a jogszerűen ott lakó gyermeknek a beköltöző házastársa - az 5. pontban meghatározott eset kivételével - nem minősül bérlőtársnak.
 31. Az Ingatlanra - az 5. pontban meghatározott eset kivételével - bérlőtársi jogviszonyt nem lehet alapítani.

Az Ingatlanban folytatandó gazdasági tevékenység

32. Az Ingatlanban bármely üzletszerű, gazdasági tevékenység csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával folytatható. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges az épület, illetve az Ingatlan külső részén, valamint az épület közös használatú részére történő táblák, feliratok elhelyezéséhez is.
33. Az Ingatlan gazdasági társaság, alapítvány, egyesület vagy bármely szervezett formában működő társaság vagy szervezet székhelyéül csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával szolgálhat. A kérelemben a Bérló köteles pontosan megjelölni az Ingatlanban folytatandó tevékenységi kör(öke)t.

34. Az Ingatlanban folytatandó tevékenység gyakorlásához szükséges feltételek biztosítása Bérló feladata, az nem tartozik a Bérbeadó szavatossági kötelezettségei közé. Bérló erre való hivatkozással bérleti díj csökkentésre, bérleti díj beszámításra nem hivatkozhat.

A Bérbeadónak az Ingatlannal összefüggő kötelezettségei

35. Bérbeadó köteles gondoskodni az alábbi berendezési, lakásberendezési tárgyak pótlásáról és cseréjéről:
- az egyedi fűtőberendezés (vízteres kandalló, radiátorok stb.);
 - melegvízellátó berendezés (villanybojler, stb.);
 - egészségügyi berendezés (mosogató, fürdőkád, mosdó, WC-tartály, WC-csésze), a hozzá tartozó szerelvényekkel);
 - csengő lakásban lévő készüléke;
 - lakás elektromos vezetékéhez tartozó kapcsoló és csatlakozó aljak.
36. Bérbeadót terhelik az Ingatlanon belüli alábbi költségek:
- az Ingatlan burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, valamint a lakásberendezési tárgyaknak a pótlása és cseréje;
 - kerítés szükséges pótlása és cseréje;
 - zárak, kilincsek, ablaküvegek pótlása és cseréje;
 - Ingatlanhoz kapcsolódó vízóra, villanyóra cseréje, hitelesíttetése.
37. A Bérbeadó gondoskodik az Ingatlannal kapcsolatos alábbi munkálatok elvégzéséről, és viseli azok költségét:
- az épület karbantartásáról, műszaki hibaelhárításról;
 - az Ingatlan központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
38. Bérbeadó gondoskodik az alábbi munkálatok elvégzéséről:
- tető és födémszerkezet javítása;
 - tetőszerkezet meghibásodása miatt keletkező beázással kapcsolatos, a beázást közvetlenül kiváltó ok megszüntetését célzó munka elvégzése;
 - kőműves munkák elvégzése, amennyiben a munkák elmaradása az ingatlan életvitelszerű lakhatását akadályozza vagy veszélyezteti;
 - kémény szükséges javítása;
 - a központi berendezések elemei meghibásodása esetén az elemek szükséges javítása, cseréje.
39. Az Ingatlan jótállási ideje alatt Bérbeadó Bérló költségére gondoskodik a lakásbérleti szerződés 5. sz. mellékletét képező „Útmutató a lakóépület használatához és általános

karbantartásához” elnevezésű dokumentumban rögzített, a jótállási jogok érvényesíthetőségének feltételül meghatározott karbantartási feladatok ellátásáról.

A jótállás időtartama 3 év, a jótállás kezdő időpontja: 2013. április 22.

40. Az Ingatlannal összefüggő minden egyéb kötelezettség, karbantartási, elhárítási, javítási munka teljesítése a 40-46. pontban meghatározottak szerint a Bérló feladata.

Bérlőnek az Ingatlannal összefüggő kötelezettségei

41. Bérló gondoskodik az Ingatlanhoz kapcsolódó, rendes gazdálkodás körébe tartozó munkák elvégzéséről és viseli az ezekkel járó költségeket. Felek az Ingatlanban található berendezések, lakásberendezési tárgyak, az Ingatlan alkotórészeinek és tartozékainak, így a központi berendezéseknek is, az állagmegóvó karbantartását a rendes gazdálkodás körébe tartozónak minősítik. Felek rendes gazdálkodás alatt értik mindazt a munkát, amely az adott berendezési, lakásberendezési tárgy, alkatrész vagy alkotórész, központi berendezés állagának, fizikai épségének, használhatóságának megőrzéséhez szükséges, így például – nem a teljesség erejével felsorolva - a karbantartási, tisztítási, ápolási, korrózió-elleni védelmi munkák.
42. Bérló köteles gondoskodni az épület felújítása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről és viseli az ezekkel járó költségeket.
43. Bérló köteles gondoskodni az alábbi berendezési, lakásberendezési tárgyak karbantartásáról, javításáról, felújításáról:
- a. az egyedi fűtőberendezés (vízteres kandalló, radiátorok stb.);
 - b. melegvízellátó berendezés (villanybojler, stb.);
 - c. egészségügyi berendezés (mosogató, fürdőkád, mosdó, WC-tartály, WC-csésze), a hozzá tartozó szerelvényekkel);
 - d. lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsoló és csatlakozó aljak.
44. Bérlőt terheli az Ingatlanon belüli alábbi költségek:
- a. az Ingatlan burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, valamint a lakásberendezési tárgyaknak a karbantartása, javítása, felújítása, festése (ideértve a 39. pontban foglalt, Bérbeadó által elvégzett karbantartási feladatokat is);
 - b. kerítés szükséges javítása, , festése;
 - c. záruk, kilincsek, ablaküvegek pótlása, javítása, felújítása,
 - d. Ingatlan tisztasági festése, mázolása, tapétázása, esztétikai karbantartása;
 - e. Ingatlanhoz kapcsolódó vízóra, villanyóra cseréje, hitelesítettése;
 - f. üvegkár;

- g. komfortfokozat javítása érdekében végzett korszerűsítés, általános felújítás;
 - h. kőműves, asztalos, épületasztalos, lakatos és minden egyéb munka, amely elmaradása nem veszélyezteti az ingatlan életvitelszerű lakhatását, vagy amelynek célja az ingatlan komfortfokozatának növelése.
45. Bérelő saját költségére köteles gondoskodni a központi berendezések állagmegóvó karbantartásáról. Állagmegóvó karbantartás alatt Felek a központi berendezés fizikai épségének, használhatóságának, minőségének megőrzéséhez szükséges, így például – nem a teljesség erejével felsorolva - karbantartási, tisztítási, ápolási, korrózió-elleni védelmi munkákat értik.
46. Központi berendezéseknek az alábbiak minősülnek:
- a. központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és fűtőttesteket (radiátor stb.) is;
 - b. víz-, a csatornavezeték a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;
 - c. elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is
47. Ha az Ingatlanban, az épületben, az épület központi berendezéseiben a Bérelő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérelő köteles a hibát saját költségére kijavítani. Amennyiben a hibát nem javítja ki, köteles Bérbeadó számára kártérítést fizetni. A kártérítés összege a Bérbeadó által a hiba kijavítására fordított kiadások összegével megegyező összeg.
48. Bérelő a 40-44. pontok szerinti munkálatokat haladéktalanul elvégzi, ahogy a lakás, vagy a berendezés, lakásberendezés, központi berendezés állapota azt szükségessé teszi.

Az Ingatlanok műszaki felmérése, eseti ellenőrzése, az Ingatlanokkal kapcsolatos hibabejelentés és hibaelhárítás rendje

49. Az Ingatlanok, eseti ellenőrzését, valamint a hibaelhárítást a Bérbeadó által a Bérelőnek a birtokbaadásakor átadott külön Tájékoztatóban megjelölt személy vagy szervezet végzi. A Tájékoztató kiterjed különösen a hibák fajtáinak megjelölésére, a hibabejelentés módjára, hibabejelentést fogadó személy vagy szervezet megjelölésére.
50. A Tájékoztatóban megjelölt személyek, szervezet szakemberei kérésre igazolják magukat Bérelő előtt.

51. Bérló a hibaelhárítást végző szervezettel köteles együttműködni a Tájékoztatóban foglalt feladatok ellátása során.
52. Hibabejelentés napi 24 órában megtehető, a Tájékoztatóban megjelölt elérhetőségeken. A Bérbeadó a hibabejelentésre szolgáló elérhetőségek (telefonszám, e-mail cím) változásáról írásban értesíti a Bérlőt.
53. Hibabejelentéskor a Bérló köteles megadni a nevét, az Ingatlan pontos címét és a hiba elhárításához szükséges pontos leírást.
54. Bérbeadó a hibabejelentés alapján eldönti, hogy sürgősségi hibaelhárítás, vagy normál hibaelhárítás esete áll-e fenn.
55. Bérbeadó sürgősségi hibaelhárításnak minősíti az életveszélyt okozó és/vagy a vagyonbiztonságot közvetlenül veszélyeztető hibákat, amelyek esetében a veszélyhelyzet haladéktalan megszüntetése iránt intézkedik és a Tájékoztatóban megjelölt szervezet a munkát a bejelentést követő 3 órás időtartamon belül megkezdi.
56. Bérbeadó normál hibaelhárításnak minősíti az épület állagát károsító és/vagy rendeltetészerű használatát lényegesen akadályozó, beavatkozást igénylő, de az élet- és vagyonbiztonságot közvetlenül nem veszélyeztető hibák és hiányosságokat. A normál hibaelhárítást a Tájékoztatóban megjelölt szervezet a hibabejelentést követő 2 munkanapon belül kezdi meg, és normál munkaidőben, 8-16 óra között végzi el.

Bérló halála esetén követendő eljárás

57. Bérló halála esetén örököse, vagy a vele még életében együtt lakó, a lakást jogszerűen használó személy haladéktalanul köteles írásban, teljes bizonyító erejű magánokiratban bejelenteni a Bérbeadónak a Bérló halálát.
58. Amennyiben a Bérlóval még életében együtt lakó házastársa vagy élettársa, a bérló, illetve házastársa vagy élettársa családi pótlékra jogosító gyermeke, illetve a Bérlóval még életében együttlakó gyermeke, továbbá a zálogkötelezett illetve a hiteladós a lakásbérlet folytatására igényt tart, írásbeli bejelentésében erre utalnia kell.
59. Bérbeadó az írásbeli bejelentés kézhezvételét követően haladéktalanul megküldi az új Bérlónek a lakásbérleti szerződés új Bérlóvel történő fenntartásához való hozzájáruló nyilatkozatát, és a lakásbérleti szerződést aláírás céljából. A lakásbérleti szerződést az új Bérló aláírva haladéktalanul köteles visszaküldeni Bérbeadó számára.
60. Amennyiben a Bérló halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy a bérleti jogviszony fenntartására nem tart igényt, vagy a lakásbérleti jog folytatását

igénylő azon személy, akiről Bérbeadó megállapítja, hogy a NET Törvény 23. § d) pontja alapján a lakásbérleti jog folytatására nem jogosult, Bérelő halálát követő 90 napon belül köteles az Ingatlant kiürített állapotban a Bérbeadó számára visszaadni.

61. Az Ingatlan visszavételére Bérbeadó számára a Bérbeadó által megjelölt szervezet képviselője által lefolytatott átadás-átvételi eljárás keretében kerül sor. Az Ingatlan visszavételének napjáról az átadás-átvételi eljárást lefolytató szervezet képviselője írásban értesíti a bentlakókat.

Felek közötti kapcsolattartás

62. Bérbeadó és Bérelő között a kapcsolattartás levélben, normál és/vagy ajánlott, tértivevényes küldemény útján, faxon vagy e-mail-en történik.
63. A Bérbeadó a Bérelő részére szóló nyilatkozatokat, értesítéseket, egyenlegközlőket, felszólításokat a lakásbérleti szerződés tárgyát képező Ingatlan címére küldi.
64. A Bérbeadó a Bérelő részére szóló iratokat, értesítéseket – amennyiben annak tartalma ezt a Bérbeadó megítélése szerint kifejezetten nem indokolja – nem köteles ajánlottan vagy tértivevényes postai küldeményként postára adni.
65. A Bérbeadó által a Bérelő részére megküldött azon küldeményeket, melyek kézbesítéséhez jogkövetkezmény fűződik, a Bérelő általi átvétel és tértivevény aláírásának napján kell kézbesítettnek tekinteni. Bérbeadó kézbesítettnek tekinti továbbá a Bérelő által megadott címre feladott ajánlott, tértivevényes küldeményt a küldemény postai szolgáltató általi második kézbesítési kísérletének napját követő 5. munkanapon, amennyiben a küldemény „nem kereste” vagy „az átvételt megtagadta” jelzéssel kerül visszaküldésre.
66. Minden, a lakásbérleti szerződésben előírt hozzájárulást, értesítést, kérést, igényt – ide nem értve a hibabejelentés esetét – írásban kell megtenni és az alábbiak szerint kell közölni tekinteni:
 - a. kézben és átvételi elismervény ellenében történő átadás esetében az átadás időpontjában;
 - b. ajánlott küldeményként a kézbesítés időpontjában;
 - c. telefaxon történő továbbítás esetén (a megérkezés időpontjában) a telefax berendezés által megjelölt sikeres elküldés időpontjában.
67. Az értesítéseket a következő címre kell megküldeni:
 - a. levelezési cím: Nemzeti Eszközkezelő Zrt.
1024 Budapest, Margit krt. 85-87.
 - b. fax 06 1 795 0355

Bérbeadó általi adatkezelés szabályai

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

Az általános szerződési feltételek egyoldalú módosítása Bérbeadó részéről

72. Bérbeadó a jelen ÁSZF-et az egyedi lakásbérleti szerződésre is kiterjedően csak az alábbi esetekben jogosult egyoldalúan módosítani:
 - a. jogszabályváltozás vagy hatósági döntés;
 - b. a körülményekben bekövetkezett, a szerződés megkötésekor előre nem látható lényeges változás, ideértve különösen a következő eseteket
 - i. a változás a Bérbeadó ingatlanportfoliójában álló ingatlanok rendeltetése és célja, vagy műszaki állapota miatt válik szükségessé,
 - ii. a Bérbeadó belső körülményeiben bekövetkezett változás esetén, így különösen, ha a Bérbeadó helyébe a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény szerinti átalakulással más Bérbeadó lép, vagy a Bérbeadó bérbeadói tevékenysége megszűnik vagy jogszabály folytán a Bérbeadó helyébe más Bérbeadó lép.
73. Bérbeadó köteles az ÁSZF módosításáról a Bérlőt haladéktalanul értesíteni. Az értesítésnek az alábbiakat kell tartalmaznia:
 - a. az ÁSZF módosított rendelkezéseinek pontos megjelölése;
 - b. a módosítások hatálybalépésének időpontja;
 - c. a közzétett általános szerződési feltételek elérhetősége;
 - d. a módosítás indoka.

Fogalmak

74. *Bérlővel jogszerűen együttlakó személyek:* a bérlő házastársa vagy élettársa, a bérlő, illetve házastársa vagy élettársa nevelésében álló, családi pótlékra jogosító gyermeke, továbbá a családi pótlék összegének számítása szempontjából figyelembe vett gyermek, a zálogkötelezett, illetve a hiteladós.
75. *Épület központi berendezései* általában a következők:
- a központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor, vízmelegítő stb.) is;
 - a víz-, a csatorna- és a gázvezeték a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;
 - az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;
 - a szellőztető-berendezés;
76. *Hiteladós:* az a természetes személy, akinek pénzügyi intézménnyel szemben jelzáloghitel-szerződésből eredő lejárt és nem teljesített fizetési kötelezettségéből a mindenkori kötelező legkisebb munkabér havi összegének kétszeresét, és 2013. január 1-jén száznolcvan napot elérő vagy meghaladó késedelmes tartozása áll fenn, ideértve a 2013. január 1-jét megelőzően áthidaló kölcsön nyújtásával finanszírozott jelzáloghitel-szerződésből eredő késedelmes tartozást is, ha az áthidaló kölcsönszerződésből eredő tartozás 2013. január 1-jén fennállt,
77. *Lakásberendezés tárgyai:*
- az egyedi fűtőberendezés (vízteres kandalló, radiátorok stb.);
 - melegvízellátó berendezés (villanybojler, stb.);
 - egészségügyi berendezés (mosogató, fürdőkád, mosdó, WC-tartály, WC-csésze, a hozzá tartozó szerelvényekkel);
 - lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsoló és csatlakozó aljak.
78. *Nemzeti Eszközkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság:* az állam által alapított egyszemélyes zártkörűen működő részvénytársaság, amely felett az alapítói jogokat az állami felügyeletért felelős miniszter a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. útján gyakorolja.
79. *Zálogkötelezett:* a hiteladós személyétől eltérő azon természetes személy, akinek lakóingatlanán pénzügyi intézménnyel kötött jelzáloghitel-szerződés biztosítékként jelzálogjogot jegyeztek be az ingatlan-nyilvántartásba.