



TESTNEVELÉSI EGYETEM

Lakáshasználati Szabályzat

A Szenátus elfogadta a 75/2017. (X. 19.) számú határozatával.

2019. január 14-ig elfogadott módosításokkal egységes szerkezetben.

Módosító határozatok:

6/2018. (II. 8.) számú szenátusi határozat

5/2019. (I. 14.) számú szenátusi határozat

TARTALOM

I.	FEJEZET: BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK.....	3
1.	§ SZABÁLYOZÁS CÉLJA	3
2.	§ SZABÁLYOZÁS SZEMÉLYI ÉS TÁRGYI HATÁLYA.....	3
3.	§ A SZABÁLYZAT ALAPJÁT KÉPEZŐ JOGSZABÁLYOK	3
4.	§ ALAPFOGALMAK	3
II.	FEJEZET: BÉRLETI JOGVISZONY	4
5.	§ BÉRLETI JOGVISZONY LÉTESÍTÉSE	4
6.	§ BÉRLETI JOGVISZONYRA IRÁNYULÓ KÉRELEM ELBÍRÁLÁSA	4
7.	§ BÉRLETI DÍJ ÉS KÖZÜZEMI DÍJ	5
8.	§ FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI	5
9.	§ BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE.....	6
III.	FEJEZET: ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK.....	6
10.	§ HATÁLYBALÉPÉS, KÖZZÉTÉTEL	6
	MELLÉKLETEK	7

I. FEJEZET: BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. § SZABÁLYOZÁS CÉLJA

- (1) A szabályzat célja, hogy a Testnevelési Egyetem (továbbiakban: Egyetem vagy Bérbeadó) vagyonkezelésében lévő lakások nem kereskedelmi céllal történő bérbeadásának rendjét és feltételeit meghatározza.

2. § SZABÁLYOZÁS SZEMÉLYI ÉS TÁRGYI HATÁLYA

- (1) A szabályozás személyi hatálya kiterjed az Egyetem valamennyi közalkalmazottjára és hozzátartozóikra, amennyiben a szabályzat feltételei alapján lakásbérleti jogviszonyt létesítenek az Egyetemmel (a továbbiakban: Bérlő).
- (2) Tárgyi hatálya kiterjed az Egyetem vagyonkezelésében lévő épületek lakásaira és az azokhoz tartozó helyiségekre.

3. § A SZABÁLYZAT ALAPJÁT KÉPEZŐ JOGSZABÁLYOK

- a) 1992. évi XXXIII. törvény a közalkalmazottak jogállásáról
- b) 2012. évi I. törvény a munka törvénykönyvéről
- c) 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- d) 2011. évi CCIV. törvény a nemzeti felsőoktatásról
- e) 2011. évi CXCV. törvény az államháztartásról
- f) 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
- g) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény végrehajtásáról szóló 7/1996. (VII.) MKM rendelet
- h) Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 9/2015.(II.16.) önkormányzati rendelete
- i) Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről;
- j) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról.

4. § ALAPFOGALMAK

szolgálati lakás: Az Egyetem vagyonkezelésében lévő és az Egyetem alkalmazottjainak foglalkoztatási jogviszonyának fennállása idejére rendelkezésre bocsátott lakás.

közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér.

hozzátartozó: a közeli hozzátartozó, az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, és a testvér házastársa.

II. FEJEZET: BÉRLETI JOGVISZONY

5. § BÉRLETI JOGVISZONY LÉTESÍTÉSE

- (1) A lakásbérleti jogviszonnal kapcsolatos eljárás folyamatát és a felelősségi köröket a 2. számú melléklet (ellenőrzési nyomvonal) tartalmazza.
- (2) A bérleti jogviszony létesítését kérelemmel kell kezdeményezni a Műszaki és Ellátási Igazgatóságon. A közalkalmazott kérelméhez a közvetlen munkahelyi vezető támogatása is szükséges.
- (3) A lakásra a bérlő-kiválasztási-, vagy bérlő-kijelölési jogot a műszaki és ellátási igazgató gyakorolja.
- (4) Lakás olyan személynek adható bérbe, aki az Egyetemmel közalkalmazotti jogviszonyban áll.
- (5) Ha az igénylőnek vagy vele közös háztartásban élő házastársának a munkahellyel azonos településen önálló lakása van, akkor részére lakás csak abban az esetben adható bérbe, ha a lakása a szolgálati jogviszonyával összefüggő feladatára tekintettel nem minősül megfelelőnek.
- (6) Az Egyetemmel foglalkoztatási jogviszonyban álló házastársak, élettársak részére csak egy lakás adható bérbe.
- (7) A lakásbérleti jogviszony írásbeli szerződés alapján jön létre. A mintaszerződést az 1. számú melléklet tartalmazza.
- (8) Lakásbérleti szerződés határozott időtartamra köthető a naptári év kezdetétől számított legfeljebb két évre. A bérleti szerződés év közben jóváhagyott kérelem esetén is csak a tárgyévet követő év végéig szólhat.
- (9) A Bérlő jogosult a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg a bérleményt birtokba venni és azt ettől az időponttól kezdve a szerződés fennállása alatt – kizárólag lakás céljára – használni. Felek külön leltári jegyzőkönyvben rögzítik azokat a berendezési és felszerelési tárgyakat (valamint azok állapotát), amelyeket az Egyetem az ingatlannal együtt a Bérlő rendelkezésére bocsát.

6. § BÉRLETI JOGVISZONYRA IRÁNYULÓ KÉRELEM ELBÍRÁLÁSA

- (1) Az Egyetem a bérleti jogviszony létrehozásának engedélyezéséről az alábbi szempontok figyelembevételével dönt:
 - a) munkahelytől távoli lakhely,
 - b) az Egyetem érdekviszonyai a Bérlő vonatkozásában.
- (2) Nem létesíthető bérleti jogviszony azzal, aki:
 - a) a 6. § (1) bekezdésében foglalt releváns feltétel(ek)e)t nem igazolja az Egyetem felé,
 - b) az Egyetemtől korábban bérelt lakásból a szerződés megszűnésekor önként nem költözött ki,

- c) az Egyetemtől korábban bérelt lakásban jogcím nélküli lakáshasználót hagyott hátra és elhelyezéséről nem gondoskodott,
- d) a bérbeadás szempontjából lényeges tény, körülmény, elhallgatásával, vagy valótlan tény, körülmény állításával az Egyetemet megtévesztette.

7. § BÉRLETI DÍJ ÉS KÖZÜZEMI DÍJ

- (1)¹ A bérleti díjat – a 3. § g)-j) pontokban hivatkozott rendeletek alapján, figyelemmel az azokban meghatározott lakbér mértékét növelő, illetve csökkentő tényezőkre is – a hasonló adottságú önkormányzati bérlakásokra megállapított költségelvű lakbér alapul vételével kell meghatározni. A felújított lakások esetében 25 %-kal, a bútorozott lakások esetében további 25 %-kal kell növelni bérleti díj mértékét.
- (2) A bérleti díjat módosítani kell, ha a lakás alapterületében, vagy komfortfokozatában, vagy a bérleti díj mértékét növelő, illetve csökkentő tényezőkben változás következik be.
- (3) Ha a Bérlő a lakást saját költségén a Bérbeadó hozzájárulásával és a költségek megtérítése nélkül úgy alakítja át, vagy korszerűsíti, hogy a lakás alapterülete, vagy komfortfokozata megváltozik, akkor a bérleti díj összege a lakásbérleti jogviszony megszűnéséig e jogcímen nem módosítható.
- (4)² A közműszolgáltatásokat szolgáltatási típusonként az Egyetem műszaki és ellátási igazgatója által az előző évi tarifák és a fogyasztási értékek alapján megállapított átalány formájában, közvetített szolgáltatásként kell megfizetni.

8. § FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- (1) Az Egyetem a lakást a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a Bérlőnek.
- (2) A rendes karbantartás körét meghaladó munkálatok elvégzésének szükségességéről a Bérlő köteles az Egyetemet előzetesen értesíteni. A Bérlő köteles túrni a karbantartással, felújítással, helyreállítással kapcsolatos munkálatok elvégzését. Az ilyen munkálatok költségei az Egyetemet terhelik.
- (3) A Bérlő a lakásba más személyt – a közeli hozzátartozója és élettársa kivételével – csak a műszaki és ellátási igazgató írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. A hozzájárulás csak határozott időre, legfeljebb a bérleti jogviszony fennállásának időtartamáig adható. Ezek lejártakor a Bérlő köteles gondoskodni arról, hogy a befogadott személy a lakásból kijelentkezzen és azt a megadott határidőre elhagyja.
- (4) Bérlő nem jogosult a Bérleményben háziállatot tartani.
- (5) Ha a Bérlő a bérleményben kárt okoz az Egyetem döntése szerint köteles az okozott kárt megtéríteni, illetve a károkozás előtti állapotot helyreállítani. Az okozott kár teljes költsége a Bérlőt terheli, arra vonatkozó megtérítési igényt az Egyetemmel szemben nem érvényesíthet.
- (6) A Bérbeadó jogosult a szerződést rendkívüli felmondás útján - Bérlőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal felmondani, amennyiben Bérlő a bérleti díj megfizetésével 30 napot meghaladó

¹ Módosította az 5/2019. (I. 14.) számú szenátusi határozat, hatályos 2019. I. 15-től.

² Módosította a 6/2018. (II. 8.) számú szenátusi határozat, hatályos 2018. II. 9-től.

késedelembe esik, és a hátralékot Bérbeadó írásbeli felszólítása és a jogkövetkezményekre való figyelmeztetése ellenére sem fizeti meg, továbbá, ha Bérelő, vagy a vele együttlakó személy, illetőleg a Bérelő érdekkörébe tartozó bármely harmadik személy az Ingatlant rendeltetésellenesen használja, rongálja, a szerződésben vállalt, vagy jogszabályokban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, a Bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, túrhetetlen magatartást tanúsít és e magatartásával Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem hagy fel.

- (7) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérelő nem tarthat igényt csere elhelyezésre vagy egyéb ellentételezésre.
- (8) A lakás bérlőjének házastársa a házasság jogerős felbontása után további elhelyezésre nem tarthat igényt.

9. § BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

A bérleti jogviszony megszűnik, ha:

- a) a határozott idő lejár;
- b) a Bérelőnek az Egyetemmel fennálló közalkalmazotti jogviszonya megszűnik;
- c) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- d) a lakás megsemmisül;
- e) az arra jogosult felmond (rendes, vagy rendkívüli felmondással);
- f) a Bérelő elhalálozik;
- g) a Bérelő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a Bérelő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

III. FEJEZET: ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

10. § HATÁLYBALÉPÉS, KÖZZÉTÉTEL

- (1) A Lakáshasználati Szabályzatot a Szenátus 2017. október 19-én tartott ülésén hozott 75/2017. (X. 19.) számú határozatával elfogadta.
- (2) Jelen Szabályzat az elfogadását követő napon lép hatályba, azzal, hogy rendelkezéseit a hatályban lévő lakásbérleti szerződésekre is alkalmazni kell.
- (3) Jelen Szabályzatot az Egyetem a honlapján közzéteszi, hiteles példányát a Jogi Igazgatóság tartja nyilván.

Budapest, 2017. október 19.

Dr. Genzwein Ferenc s.k.
kancellár

Prof. Dr. h. c. Mocsai Lajos s.k.
rektor

Bérleti Szerződés

amely létrejött egyrészről a

Testnevelési Egyetem (1123. Budapest, Alkotás u. 44.; adószám: 15826927-2-43; számlavezető bank: Magyar Államkincstár; számlaszám MÁK 10032000-00334679-00000000; képviseli: dr. Genzwein Ferenc kancellár) mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről

Név:.....; (születési hely, idő:; anyja neve:.....; adóazonosító:; állandó lakcím:.....), mint Bérelő (a továbbiakban: Bérelő) között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel.

1.) A Bérbeadó bérbe adja, a Bérelő bérbe veszi a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában és a Bérbeadó kezelésében álló, a Budapesti Földhivatalnál helyrajzi számon nyilvántartott, természetben Budapest szám alatti, szobás, m² alapterületű lakást (a továbbiakban: Bérlemény).

2.) Bérbeadó a Bérleményt kizárólag lakás céljára bérbe adja, a Bérelő a lakást megtekintett állapotban bérbe veszi.

3.) Felek rögzítik, hogy Bérelő a Testnevelési Egyetem közalkalmazotti jogviszonyban álló, munkakörben foglalkoztatott alkalmazottja, aki munkáját a Testnevelési Egyetemen látja el. A Bérleményt a közalkalmazott és (közeli hozzátartozó / élettárs) használja a szerződés időtartama alatt.

4.) A Felek jelen bérleti szerződést **napjától** napjáig tartó határozott időtartamra kötik, legfeljebb azonban addig, amíg a 3.) pontban foglaltaknak megfelelően a Bérelő a Testnevelési Egyetemen közalkalmazottként áll alkalmazásban. A határozott időre szóló bérleti szerződés a rögzített időtartam elteltével megszűnik, amennyiben azt a Felek közös megegyezéssel nem hosszabbítják meg. A Bérelő a Bérlemény bérleti jogáról harmadik személy javára nem mondhat le.

5.) A Bérlemény bérleti díja a 7/1996. (VII.) MKM sz. rendelet 6. § (1) bekezdése szerint **Ft/hó**, azaz forint, mely összeget a Bérelő minden hónap 10. napjáig köteles a Bérbeadó MÁK 10032000-00334679-00000000 sz. számlájára befizetni. Ezen összeg magában foglalja az ingatlan rendes használatával kapcsolatos karbantartási munkák díját is. A bérleti díjról előzetesen számlát 15 napos fizetési határidővel a Testnevelési Egyetem köteles kiállítani tárgyhónapot megelőző hónapban.

6.) ³ Bérelő az igénybevett közműszolgáltatásokat szolgáltatási típusonként az Egyetem műszaki és ellátási igazgatója által az előző évi tarifák és a fogyasztási értékek alapján megállapított átalány formájában, közvetített szolgáltatásként, a bérleti díjon felül fizeti meg. A szerződés megkötésének évében a villamos energia díja bruttó Ft/hó (azaz forint), a vízdíj bruttóFt (azaz forint), csatornadíj bruttó Ft/hó (azaz forint), fűtési díj bruttó Ft/hó, (azaz forint).

³ Módosította a 6/2018. (II. 8.) számú szenátusi határozat, hatályos 2018. II. 9-től.

7.) Bérlo köteles a közüzemi díjakat havonta egyidejűleg – minden hónap 10. napjáig a Testnevelési Egyetem által tárgyhónapot megelőző hónapban kiállított számla alapján a Bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-00334679-00000000 számú számlájára átutalással, a számla kézhezvételét követő 15 napon belül megfizetni.

8.) Bérlo jogosult jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a bérleményt birtokba venni és azt ettől az időponttól kezdve a szerződés fennállása alatt – kizárólag lakás céljára – használni. A bérlet kiterjed az épület közös használatában álló helyiségek használatára is. Jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Felek külön leltárban rögzítik azokat a berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint azok állapotát, amelyeket a Bérbeadó az Ingatlannal együtt a Bérlo rendelkezésére bocsát. Bérlo az Ingatlant kizárólag saját részre használhatja, albérletbe és egyéb használatba adására nem jogosult.

9.) Bérlo nem jogosult a Bérleményben háziállatot tartani. Bérlo köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen használni, állagát megővni, ideértve annak berendezési tárgyait, tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeket is. A Bérlo felelős minden olyan kárért, mely a rendeltetés-, és szerződésellenes használat következménye.

10.) Ha a Bérlo a bérleményben kárt okoz, akkor a Bérbeadó döntése szerint köteles az okozott kárt megtéríteni vagy a károkozás előtti állapotot helyreállítani, amelynek költsége teljes egészében a Bérlot terheli, arra vonatkozó megtérítési igényt Bérbeadóval szemben nem érvényesíthet.

11.) A rendes karbantartás körét meghaladó rendes felújítási vagy helyreállítási munkálatok költségei a Bérbeadót terhelik. Ilyen esetben a Bérlo köteles túrni a karbantartással, felújítással, helyreállítással kapcsolatos munkálatok elvégzését, illetve köteles a munkálatok elvégzésének szükségességéről Bérbeadót előzetesen értesíteni.

12.) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérlo köteles a Bérleményt az átvett állapotában a Bérbeadó részére kiürítve átadni. Amennyiben Bérlo, a bérlet megszűnése után nem adja át a Bérleményt szerződészerűen Bérbeadónak, úgy Bérbeadó jogosult napi 2.000 Ft (azaz Kettőezer forint) kötbért felszámítani, vagy Bérbeadó saját választása szerint a Bérleményt felnyitni, Bérlo költségére kiüríteni és az ingóságokat Bérlo költségére raktározni.

13.) Felek rögzítik, hogy a szerződést Bérbeadó jogosult rendkívüli felmondás útján - Bérlohöz intézett írásbeli nyilatkozattal felmondani, amennyiben Bérlo a bérleti díj megfizetésével 30 napot meghaladó késedelembe esik, és a hátralékot Bérbeadó írásbeli felszólítása, annak határidő kitűzése és a jogkövetkezményekre figyelmeztetése ellenére sem fizette meg, továbbá, ha Bérlo, vagy a vele együttlakó személy, illetőleg a Bérlo érdekkörébe tartozó bármely harmadik személy az Ingatlant rendeltetésellenesen használja, rongálja, a szerződésben vállalt, vagy jogszabályokban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, továbbá a Bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, túrhetetlen magatartást tanúsít és e magatartásával Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem hagy fel.

14.) Bérbeadó sem rendes, sem rendkívüli felmondás esetén nem köteles cserelakást biztosítani Bérlo részére.

15.) A Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a jelen bérleti szerződést határozott időtartamra tekintet nélkül azonnali hatállyal megszünteti a Bérlo Testnevelési Egyetemen fennálló jogviszonyának megszűnése esetén, mely esetben Bérlo köteles a felszólítást követő 15 napon belül kiköltözni és a bérleményt kiürített állapotban Bérbeadó birtokába adni.

16.) Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet tárgya a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a rendeltetésszerű használatra, továbbá azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga a bérlet tárgyán, amely Bérlot a használatban korlátozná vagy akadályozná.

17.) A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos kérdésekben Bérbeadó részéről a Műszaki és Ellátási Igazgatóság jogosult eljárni.

18.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

19.) Felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés körében felmerülő minden vitás kérdést elsősorban kölcsönös egyeztetés útján, közös megegyezéssel törekszenek rendezni. Egyebekben a vitás kérdések rendezésére a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény előírásai az irányadók.

20.) A jelen szerződést a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest,.....

Bérbeadó

Bérlő

Szakmai ellenjegyzés:

.....
műszaki és ellátási igazgató

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest,

.....
gazdasági igazgató

Jogi ellenjegyzés:

.....
jogi igazgató

2. számú melléklet: ellenőrzési nyomvonal

Sorszám	Folyamat lépései	Előkészítés lépései	Felelősségi szintek					Folyamat eredményeként keletkezett dokumentum
			Feladatgazda	Ellenőrző	Ellenőrzés módja	Jóváhagyó	Jóváhagyás módja	
1.	A bérleti jogviszony létesítésére irányuló kérelem benyújtása	Javaslatkészítés, a szükséges igazolások csatolásával	Műszaki és Ellátási Igazgatóság	műszaki és ellátási igazgató	jóváhagyás	műszaki és ellátási igazgató	aláírás	kérelem és javaslat
2.	Szerződéskötés	Bérleti szerződés előkészítése	Jogi Igazgatóság	jogi igazgató	jóváhagyás	műszaki és ellátási igazgató	aláírás	bérleti szerződés
3.	Birtokbaadás	Birtokbaadási jegyzőkönyv elkészítése	Műszaki és Ellátási Igazgatóság	műszaki és ellátási igazgató	beszámoltatás	műszaki és ellátási igazgató	aláírás	birtokbaadási jegyzőkönyv
4.	Bérleti szerződés megszűnése	Birtokbavételi jegyzőkönyv elkészítése	Műszaki és Ellátási Igazgatóság	műszaki és ellátási igazgató	beszámoltatás	műszaki és ellátási igazgató	aláírás	birtokbavételi jegyzőkönyv