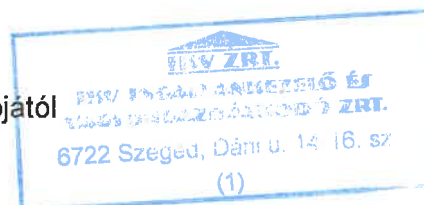




**IKV Ingatlankezelő és Vagyongazdálkodó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**TÁJÉKOZTATÓ
LAKÁS CÉLÚ BÉRLEMÉNYEK
VISSZAADÁSÁHOZ**

Hatályos: 2022. április 07. napjától




Csarnó Zsuzsanna
elnök-vezérigazgató

1 A TÁJÉKOZTATÓ CÉLJA

A tájékoztató célja, hogy a lakásbérlők a bérlemény átvételekor megfelelő tájékoztatást kapjanak a bérlemény használatával kapcsolatos jogaikról, kötelezettségeikről, továbbá arról, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérleményt milyen műszaki feltételekkel kell visszaadniuk a bérbeadó részére.

2 LAKÁS CÉLÚ BÉRLEMÉNY VISSZAVÉTELÉNEK MŰSZAKI FELTÉTELEI

2.1 A lakás visszavétele során megkövetelt műszaki tartalom és műszaki színvonal meghatározásakor irányadó jogszabályi rendelkezések

Az Ltv. 7.§ (2) bekezdése szerint a lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.

Az Ltv. 13.§ (1) bekezdése szerint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

Az Ltv. 13.§ (2) bekezdése szerint az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terheli.

Az Ltv. 17.§ (1) bekezdése szerint a szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

Az Ltv. 17. § (2) bekezdése szerint a felek úgy is megállapodhatnak, hogy a visszaadáskor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben az ezzel kapcsolatban felmerült költségeket a bérlő köteles a bérbeadónak megtéríteni.

A Lakásrendelet 46. § (1) bekezdése szerint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére – a költségelven és a piaci alapon bérbe adott lakások vonatkozásában – a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó. Megállapodás hiányában a bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a lakás belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, a bérbeadó pedig köteles gondoskodni azok pótlásáról és cseréjéről.

A Lakásrendelet 46.§ (2) bekezdése szerint az (1) bekezdésben foglalt munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbeadott lakás esetén a bérlőt terheli, ide nem értve az (1) bekezdés utolsó mondatában foglalt esetet.

A Lakásrendelet 46.§ (8) bekezdése szerint 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 elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi.

A Lakásrendelet 46.§ (9) bekezdése szerint 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 fel kell újítani, ha folyamatos, rendszeres karbantartás mellett az eszköz oly mértékben elhasználódott, hogy a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti.

A Lakásrendelet 46.§ (9) bekezdése szerint a lakás helyreállított műszaki állapotú, ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas és felújított állapotú.

2.2 A lakás visszavétele során – az átadási leltári lista ellenőrzésén túl – alkalmazandó irányelvek

- a) A bérlőnek kötelessége a lakás folyamatos karbantartása.
- b) A bérlemény visszavétele során a bérlőtől megkövetelt helyreállítási munkák vonatkozásában a bérlemény átadáskori állapotát is figyelembe kell venni.
- c) Amennyiben a lakás szerkezeteiben, berendezési tárgyaiban keletkezett kár, értékcsökkenés, kopás, sérülés egyértelműen a lakáson kívüli okból ered (például az épület hibáiból adódik), – így a bérlőtől független okokra vezethető vissza – annak helyreállítására a bérlő nem köteles.
- d) Amennyiben a bérleti jogviszony időtartama az épületberendezések normál körülmények között történő használata során bekövetkező állagromlásának és értékcsökkenésének az időtartamát meghaladja, a bérlő köteles a helyreállítási kötelezettségének eleget tenni.
- e) A bérlő köteles a helyreállítási kötelezettségének eleget tenni akkor, amikor egyértelműen megállapítható, hogy a berendezési tárgyakban bekövetkezett állagromlás a bérlő által történt használat során keletkezett.
- f) A d) és e) pont szerinti rendelkezések irányadóak a bérleti szerződés hosszabbításakor, illetőleg a bérlemény visszavételekor is.
- g) A bérlő köteles a tulajdonát képező ingóságokat és a keletkezett lomokat a bérleményhez tartozó közös tárolóból a lakásvisszavételt megelőző állapotfelmérésig elszállítani.
- h) A bérlemény visszavétele kizárólag abban az esetben lehetséges, amennyiben a bérlő elszállította a bérleményben, valamint a közös tárolóban lévő ingóságait és a lomokat, továbbá a bérleményt kitakarította.
- i) A bérlemény visszavételi jegyzőkönyvben egyértelműen rögzíteni kell a bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos valamennyi lényeges körülményt.

2.3 A helyreállított műszaki állapotban átadott lakás visszavétele során – az átadási leltári lista ellenőrzésén túl – igényelt műszaki tartalom, műszaki színvonal ellenőrzése alkalmával alkalmazandó ellenőrzési lista

2.3.1 Nyílászárók

- a) Bejárati ajtó
 - hibátlanul működik, zárható,
 - szerelvények kifogástalan állapotban (működés, esztétika),
 - felületek, betétek épek,
 - a küszöb ép, védelemmel ellátott, résmentes, takarítható.
- b) Belső ajtók
 - hiánytalanul megvannak,
 - hibátlanul működnek, zárhatóak,
 - szerelvényeik kifogástalan állapotban vannak, (működés, esztétika),
 - felületeik, betéteik, üvegezésük ép,
 - a küszöbök épek, védelemmel ellátottak, résmentesek, takaríthatóak.

- c) Ablakok
- hiánytalanul megvannak,
 - hibátlanul működnek, zárhatóak,
 - szerelvényeik kifogástalan állapotban vannak, (működés, esztétika),
 - felületeik, betétek, üvegezésük ép,
 - felületeit tokkal együtt mázolni kell,
 - a küszöbök épek, védelemmel ellátottak, résmentesek, takaríthatóak.

2.3.2 Padlóburkolatok

A lakás minden helyiségét burkolattal kell ellátni.

- a) Szőnyegpadló
- csak szobákban elfogadható,
 - anyagát tekintve ipari filc, irodai filc (erős ipari filc szőnyegpadló nem elfogadott),
 - minimális követelmény a középkategóriának való megfelelés,
 - megjelenése helyiségen belül egységes, homogén,
 - teljes felületén rögzíteni kell,
 - felülete ép, sérülésmentes, tiszta, nem lehet kopott, megtoldott, foltos, hullámos, gyűrött és nem lehetnek rajta bútornyomok,
 - a lábazat a padló anyagából készült, fogadó műanyag profillal, vagy kemény, homogén, tartósan rögzített lábazati profillal kialakított,
 - a szakszerű beépítését abban az esetben fogadhatja el a bérbeadó, amennyiben a régi szőnyegpadlót az új szőnyegpadló leragasztása előtt eltávolították,
- b) Parketta
- csak szobákban elfogadható,
 - megjelenése helyiségen belül egységes, homogén,
 - tartósan rögzítve van,
 - felülete ép, sérülésmentes, tiszta, lakkozása ép,
 - a lábazat fa parketta profilból készült,
- c) Laminált parketta
- csak szobákban elfogadható,
 - megjelenése helyiségen belül egységes, homogén,
 - tartósan rögzítve van,
 - felülete ép, sérülésmentes, karcolódásmentes, tiszta,
 - lakkozása ép,
 - a lábazat azonos színű profilból készült,
- d) PVC burkolat
- csak közlekedőkben, konyhában, kamrában, loggián és erkélyen elfogadott,
 - megjelenése helyiségen belül egységes, homogén,
 - teljes felületén tartósan rögzítve van,
 - felülete ép, sérülésmentes, tiszta,
 - teljes felületén takarítható, higiénikus,
 - a lábazat pvc lábazati profilból készült,
- e) Lapburkolat
- csak közlekedőkben, konyhában, kamrában, fürdőben, wc-ben, erkélyen, loggián elfogadott, szobában csak padlófűtés esetén,
 - amennyiben a loggia és az erkély a bérbeadásakor nem volt burkolva, a bérlőnek nem kötelessége burkolatot lefektetni (irányadó a PVC burkolatra is),

- megjelenése helyiségen belül egységes, homogén,
- teljes felületén alátámasztott, rögzített, nem kotyog,
- felülete ép, sérülésmentes, tiszta,
- a fugák telítettek, nem repedezettek, nem hiányosak,
- teljes felületén takarítható, higiénikus,

2.3.3 Mennyezetburkolatok

Minden helyiségben hiánytalan kell, hogy legyen.

- a) Festett mennyezet
- a beköltözéskori állapottól függetlenül minden festett felület szakszerű festése szükséges,
 - felülete glettelt, festett,
 - festése ép, sérülés- és szennyeződésmentes,
 - penészmentes,
 - színe fehér vagy halvány pasztell színű,

2.3.4 Falburkolatok

- a) Festett falak
- beköltözéskori állapottól függetlenül, minden festett felület szakszerű festése szükséges,
 - felülete glettelt, festett, ép (lyuk- és hiánymentes),
 - festése ép, sérülés- és szennyeződésmentes,
 - penészmentes,
 - színe fehér vagy halvány pasztell színű,
- b) Mázolt felületek
- a beköltözéskori állapottól függetlenül, minden mázolt felület szakszerű mázolása szükséges,
 - minden mázolt felület (ajtók, ablakok, tokok, konyhaszekrény, gardrób szekrények, csőszekrény burkolat, radiátorok, csövek) szakszerű festése fehér színnel,
- c) Árnyékolás
- vászonredőny, sötétítő függöny, relaxa, redőny leltár szerinti darabszámban, továbbá megtisztított, ép állapotban álljon rendelkezésre,
- d) Tapétázott falak
- a tapéta nem elfogadott,
 - a tapéta eltávolítását követően a falak szakszerű festése szükséges,
- e) Csempeburkolat
- konyhában, fürdőszobában, WC-ben elfogadható,
 - konyhában a konyhabútor felett, valamint a fürdőkád és a mosdó környékén kötelező,
 - ép, sérülésmentes,
 - fugái telítettek, épek,
 - rés, hézagmentes, takarítható, higiénikus,
 - lábazata rögzített, ép, sérülésmentes, rés- és hézagmentes, takarítható,

2.3.5 Beépített felszerelések, tartozékok

- a) Konyhabútor
- alsó konyhabútor felületei, sarkai épek, takaríthatók, higiénikusak,
 - ajtók nyílnak, zárhatóak, beállítottak,

-
- fiókok épek, működnek,
 - felső konyhabútor felületei, sarkai épek,
 - ajtók nyílnak, zárhatóak, beállítottak,
- b) Konyhai mosogató
- felülete ép, sérülésmentes, vízkömentes,
 - a mosogató és a csaptelep ép, működőképes,
- c) Elektromos és gázüzemű készülékek (tűzhely, gázkazán, konvektor, vízmelegítő, bojler stb.)
- üzemképesek,
 - felületei épek, tartozékai megvannak,
 - működőképességét és biztonságos üzemelését igazoló – a bérlő ügyintézésével és költségén elkészített – tanúsítvány a bérlemény visszaadásakor rendelkezésre áll, azt a bérlő a bérbeadó részére átadja,
- d) Beépített szekrények
- felületei, sarkai épek,
 - ajtók nyílnak, zárhatóak, beállítottak,
 - fiókok épek, működnek,
- e) Álmennyezetek
- szerkezetük ép, sérülésmentes, biztonságos,
 - látható felületük ép,
 - betételemeik, látható felületeik épek, sérülésmentesek,
- f) Független karnisok
- fixen rögzítettek,
 - felületük ép, sérülésmentes,
 - felületkezelésük ép, sérülésmentes,
- g) WC és tartozékai
- WC ülőke új,
 - WC tartály ép, sérülésmentes, lehúzója ép, sérülésmentes,
 - működőképes,
 - WC papír tartó ép, a falon fixen van rögzítve,
- h) Fürdőszobai tartozékok
- csempézés, szaniterek, csaptelepek épek és vízkömentesek,
 - mosdó ép, sérülésmentes,
 - mosdó csaptelep ép, sérülésmentes, működőképes,
 - piperepolc ép, sérülésmentes,
 - tükör ép, sérülésmentes, a falon fixen rögzítve,
 - a kád ép, sérülésmentes, (utólagosan zománcozott kádat a bérbeadó nem fogad el),
 - kád csaptelep ép, sérülésmentes, működőképes,
 - kád előlap beállított, ép, sérülésmentes,
 - kád előfalazás ép, sérülésmentes, csempézett,
 - kád felett zuhanytartó van, fixen rögzítve,
 - törölközőtartó van, fixen rögzítve,

2.3.6 Egyéb berendezések

- a) Szellőzők
- tiszták, működők,

- b) Légbevezetők
 - épek, rögzítettek, működők,
- c) Gépészeti csövek
 - épek, mázolásuk ép, sérülésmentes, tiszta,
- d) Kapcsolók, dugaljok
 - épek, működők,
 - lakáson belül egységes megjelenésűek,
 - fixen rögzítettek,
 - érintésvédelmi szempontból megfelelőek,
- e) Elektromos hálózat
 - érintésvédelmi szempontból megfelelő,
- f) Elektromos mérőóra
 - ép, működő, szolgáltató által nyilvántartott,
- g) Gázmérő óra
 - ép, működő, szolgáltató által nyilvántartott,
- h) Vízmérő óra
 - hitelesített, szolgáltató által nyilvántartott,
- i) Levélszekrény
 - ép, sérülésmentes, zárható.

Szeged, 2022. április 07.




Csarnó Zsuzsánna
elnök-vezérigazgató