ÜVEGIPARI MUNKÁSOK
Lakásfenntartó Szövetkezet
3100. Salgótarján Ybl Miklós út 47.

1. számú példány

Fnyt: 9.

B É R B E A D Á S I S Z A B Á L Y Z A T

A szövetkezet igazgatósága
21/ 2012 (október 11.) számú határozatával jóváhagyva

Érvényes: 2013. január 01.-től

Készítette:
Salgótarján, 2011. szeptember 30.

Gyüréné Szabadi Beáta

Üvegipari Munkások Lakásfenntartó Szövetkezete Berbeadasi_szabalyzat - 1/12 - 2026-09-25

TARTALOM JEGYZÉK

I. fejezet Szabályzat célja 3. oldal

II. fejezet A bérbeadás általános feltételei 3. oldal

III. fejezet A bérleti jogviszony létesítésének szabályai, folyamata 5. oldal

IV. fejezet Bérleti díjjak 5. oldal

V. fejezet Vegyes rendelkezések 6. oldal

Mellékletek

1. sz. melléklet: **„Eseti bérbeadási szerződés”** minta 8. oldal

2. sz. melléklet: **„Tartós bérbeadási szerződés”** minta 9. oldal

3. sz. melléklet: **„Bérlemény igénylőlap”** minta 11. oldal

4. sz. melléklet: **Kimutatás a bérleményekről** minta 12. oldal

BEVEZETŐ

A szövetkezet területei, helyiségei elsődlegesen a szövetkezet működését és a szövetkezeti tagokat szolgálják.

Használatuk átengedésére kizárólag abban az esetben kerülhet sor, ha az átengedés a szövetkezet feladatellátásában nem okoz zavart.

I. A szabályzat célja

A bérbeadási szabályzat (továbbiakban: szabályzat) az Üvegipari Munkások Lakásfenntartó Szövetkezete (továbbiakban: szövetkezet) tulajdonában, kezelésében lévő helyiségek, valamint az épületek külső és belső falfelületeinek – hasznosításának és nyilvántartásának szabályait foglalja magában, annak érdekében, hogy a szövetkezet áttekinthetően, ésszerűen és a lehető leggazdaságosabban folytassa ez irányú tevékenységét.

II. A bérbeadás általános feltételei

1. **„kis” bérlemények vonatkozásában:**

Bérleti jogviszonyt csak az épületben lakó, szövetkezeti taggal lehet létesíteni.

2. **„nagy” bérlemények vonatkozásában:**

A bérleti jogviszony létesítésének nem feltétele az épületben lakás illetve a szövetkezeti tagság.
A szövetkezeti tagot mint Bérlőt a mindenkori megállapított bérleti díjból 10% kedvezmény illeti meg.

3. Az ugyanazon időpontban azonos helyiségre érkező igények közül a szövetkezeti tagsággal rendelkező igénylőt kell előnyben részesíteni.

4. Bérleti jogviszony létesítésére irányuló szerződés a jelen szabályzat mellékletében található szerződésminta értelemszerű kitöltésével köthető.

5. A bérleti szerződés megkötésére a szövetkezet igazgatóságának elnöke jogosult.

6. Egy bérleményt több személy is használhat, (közös megegyezéssel) de a szerződést egy személy vonatkozásában kell megkötni.

7. A bérbeadásról (bérleti jogviszony létesítéséről) minden esetbe bérleti szerződést kell készíteni.

8. A bérleményben a Bérbeadó előzetes írásos engedélye nélkül semmi nemű átalakítást nem lehet végrehajtani.

9. A bérlemény a bérleti szerződésben meghatározottaktól eltérő célra használni **TILOS**! Az eltérő célú felhasználás a bérleti szerződés azonnali felmondását vonhatja maga után.

10. A Bérbeadó a bérelt helyiség bérét, minden év március 1.-től az előző évi átlagos infláció változásának megfelelően –további egyeztetés nélkül- jogosult emelni, a KSH hivatalos közlése alapján.

A Bérbeadó fenntartja azon jogát, hogy igazgatósági határozat alapján az infláció mértékétől eltérő %-ban is emelheti a bérleti díjat. Ezen esetben a Bérlőnek előszerződési joga van.

11. A késedelmes bérleti díj fizetése esetén, a Bérbevevőt a mindenkori érvényben lévő szabályok alapján számolt késedelmi kamat megfizetése terheli.

12. A Bérlő kötelezi magát, hogy a Bérbeadóval egyeztetett időpontban a bérleménybe való bejutást a Bérbeadó részére biztosítja.

13. A Bérbevevő kötelezi magát, hogy a bérlemény bejárati kulcsainak egy példányát a Bérbeadó részére „ZÁR „ borítékban megőrzésre átadja.

Ezen borítékot a bérbeadó hivatalos helységében zárt helyen kell tárolni. A borítékokról nyilvántartást kell vezetni.

A Bérbevevő a kulcsok meglétét hivatali időben előzetes egyeztetés nélkül bármikor megtekintheti, annak zártságát ellenőrizheti.
A kulcsok nem megfelelő tárolásából adódó károkért a bérbeadó teljes körűen felelős.

14. A Bérbevevő köteles megadni telefonos elérhetőségét.

15. A bérleti szerződésben minden esetben rögzíteni szükséges, hogy a bérlő egyoldalúan lemond a birtokjogról, ellenkező esetben bérleti jogviszony nem létesíthető.

16. A nagy bérleményi bérbevevőnek a szövetkezet falfelületén joga van 2 m^2 -es reklám, tájékoztató illetve cégér táblát elhelyezni.

A rendelkezésre álló fal felület tetszőleges mértékben megosztható a bérleményi épületen illetve a szövetkezet más közös területén.

Az elhelyezett tábla közerkölcsbe nem ütközhet, másokra sértő, megbotránykoztató szöveg vagy kép felületet nem tartalmazhat.

A rögzítés módját a szövetkezet műszaki vezetőjével minden esetben egyeztetni szükséges.

17. A bérlő a bérleti jogviszony felmondása esetén - bár mely fél részéről történjen az - csere ingatlanra, illetve helységre nem tarthat igényt, kártérítést nem követelhet.

18. Kis bérlemények vonatkozásában: egy személy vagy csak egy bérleményt bérelhet, kivéve ha arra a bérleményre más bérlő nem jelenti be igényét.

19. A megüresedett és így bérbe adható kis bérleményt minden esetben az épületben lévő **„hirdető táblán”** kell meghirdetni. Több igénylő esetén, törekedni kell az együttes használatra. Ha a felek nem tudnak megegyezni úgy sorsolással kell kiválasztani a bérlő személyét.

20. A bérleményekben „ **TILOS** „ fokozottan tűzveszélyes, illetve veszélyes anyagot tárolni.

21. A telekommunikációs tevékenységet folytató bérlőkre, illetve a lakáscélú bérleményekre egyedi elbírálási folyamat vonatkozik, ami a bérleti díj megállapításakor is figyelembe kell venni.

22. Az eseti bérleti szerződés időtartama nem haladhatja meg a 30. napot

III. a bérleti jogviszony létesítésének szabályai, folyamata

1. A bérleti szerződések típusai:

a) **Eseti bérbeadás**: Az egybefüggően 30 napot meg nem haladó, illetve meghatározott napokra történő bérbeadás. (1. számú melléklet)

b) **Tartós bérbeadás**: Ha az ingatlan, helyiség, falfelület bérbeadása rendszeres és 1 hónapot meghaladóan folyamatos. (2. számú melléklet)

2. A bérbeadás (eseti és tartós) feltételeiről és a bérleti díjról az érvényes „Bérbeadási szabályzat„ irányelvei alapján a szövetkezet igazgatósági elnöke dönt.

3. Jogi személy vagy jogi személyiség nélküli társaság, egyéni vállalkozó, illetve magánszemély a bérleti szándékát tartalmazó kérelmét az engedélyezésre jogosult személyhez írásban nyújthatja be, erre a célra kialakított igénylőlapon. (3. számú melléklet)

A kérelemben fel kell tüntetni:

- a kérelmező adatait, elérhetőségét,
- az igényelt terület, helyiség megnevezését,
- a használat tervezett időtartamát,
- a bérbevétel célját.

4. A szövetkezet a nagy bérleményi bérlő részére köteles havonta számlát kibocsátani, a számla csak a bérleti szerződésben szereplő nevére szólhat.

IV. Bérleti díjjak

„ nagy bérlemény „	**780 Ft/ m²/ hó**	nem szövetkezeti tag részére
	700 Ft/ m²/ hó	szövetkezeti tag részére
„ kis bérlemény „	**120 Ft/ m²/ hó**	földszint és gépház szint
	110 Ft/ m²/ hó	volt vízlágyító helyiség

A Ft/ m²/ hó bérleti díj megfizetése mellett a bérlő még köteles üzemeltetési költséget is fizetni amely minden hó 25. napjáig számla ellenében esedékes.
(üzemeltetési költség: fűtés, víz, közös víz, valamint villamos energia, ha az áramszolgáltatóval nincs egyedi szerződése)

„ belső falfelület „	**500 Ft/ m²/ hó**
„ külső falfelület „	**1000 Ft/ m²/ hó**

Az eseti bérbeadás díjának megállapítása egyedi elbírálás alapján történik, amely nem lehet kevesebb mint a tartós bérleti díj kétszeresének időarányos összege.

V. Vegyes rendelkezések

1. A bérleményekről, bérelt falfelületekről épületenkénti, helyiségenkénti bontásban nyilvántartást kell vezetni. (4. számú melléklet)
Az esetleges változást 5 munkanapon belül át kell vezetni.

2. A kis bérlemények bejárati ajtóit be kell számozni és a bérlő nevét, elérhetőségét azon fel kell tüntetni.

3. A szövetkezet közös falfelületein magán, illetve egyéni vállalkozási célú hirdetések engedély, illetve szerződés nélküli elhelyezése **tilos**. Az ilyen hirdetéseket a házfelügyelőnek azonnal meg kell szüntetnie.

4. Ezen szabályzatban nem szabályozott kérdésekre nézve a Polgári Törvénykönyv rendelkezései és a helyiségbérletről szóló 1993. évi LXXVIII. tv. előírásai az irányadók.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: **„Eseti bérbeadási szerződés”** minta
2. sz. melléklet: **„Tartós bérbeadási szerződés”** minta
3. sz. melléklet: **„Bérlemény igénylőlap”** minta
4. sz. melléklet: **Kimutatás a bérleményekről** minta

Salgótarján, 2012. október 10.

Készült: 2 példányban
1 példány: 12 lap
Itsz: 1101

Kapják: 1. sz pld. Irattár
2. sz. pld. Ügykezelő

Mellékletek

Üvegipari Munkások Lakásfenntartó Szövetkezete Berbeadasi_szabalyzat - 7/12 - 2026-09-25

ÜVEGIPARI MUNKÁSOK
Lakásfenntartó Szövetkezete
3100. Salgótarján, Ybl Miklós út 47.
Nytsz.:

1. számú melléklet az Fnyt. **9.** számhoz

MINTA

ESETI BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az **Üvegipari Munkások Lakásfenntartó Szövetkezete** képviseletében: Bobrovics Árpád szövetkezet elnöke (Cégjegyzékszám: 12-02-000494, 3100 Salgótarján, Ybl Miklós út 47.szám) mint bérbeadó
másrészről:

Név:…… (szül hely. idő ……..…an. ……..……..
cím:……Cégjegyzékszám: …… vagy adószám……
bankszámlaszám…….……
mint bérbevevő között, az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel.

1./ Bérbeadó bérbe adja, a bérlő, pedig bérbe veszi a bérbeadó tulajdonát képező Salgótarján, ……..…….út……..hsz. ……tevékenység céljára.

2./ A bérleti jogviszonyt, felek határozott időtartamra kötik. A bérleti szerződés kezdete:……...

3./ A bérleti díj négyzetméterenként ……Ft/ m^2 amely összeg tartalmazza

4./ A bérleti díjat a szerződés megkötésekor egy összegben a Bérbeadó házipénztárában kell befizetni.

5./ A bérlő a bérleti jogot más bérlőnek nem adhatja tovább.

6./ A Bérlő tevékenységével a lakók nyugalmát nem zavarhatja, a „ Házirend” betartása a Bérlő részére is kötelező.

7./ A bérlemény kulcsait a bérleti szerződés lejártát követő munkanapon köteles leadni a Bérbeadónak, ellenkező esetben a bérleti díj tovább számlázható a kulcsok leadásának idejéig kétszeres díjjal.

8./ A Bérbevevő kötelezettséget vállal, hogy a bérleményben esetlegesen okozott kárt a Bérbeadó részére a bérleti szerződés lejártát követően 8 napon belül megtéríti.

9./ A Bérlő kijelenti, hogy a szerződés lejártakor a birtokjogról egyoldalúan lemond.

10./ A bérbeadó jogosult a bérlemény rendeltetésszerű használatát ellenőrizni.

11./ Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekre nézve a Polgári Törvénykönyv rendelkezései és a helyiségbérletről szóló 1993. évi LXXVIII. tv. előírásai az irányadók.

Salgótarján, ……..

…… ……..
(Bobrovics Árpád elnök) bérbeadó Bérbevevő

ÜVEGIPARI MUNKÁSOK
Lakásfenntartó Szövetkezete
3100. Salgótarján, Ybl Miklós út 47.
Nytsz.:

2. számú melléklet az Fnyt. **9.** számhoz

MINTA

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az **Üvegipari Munkások Lakásfenntartó Szövetkezete** képviseletében: Bobrovics Árpád szövetkezet elnöke (Cégjegyzékszám: 12-02-000494, 3100 Salgótarján, Ybl Miklós út 47.szám) mint bérbeadó másrészről:

Név:……. (szül hely. idő …….……an. ……..……..,
cím:…….. Cégjegyzékszám: …….. vagy adószám……
bankszámlaszám…….
mint bérbevevő között, az alulírott helyen és időben a következő feltételekkel.

1./ Bérbeadó bérbe adja, a bérlő, pedig bérbe veszi a bérbeadó tulajdonát képező **Salgótarján, ……..** szám alatti épületrész ……. (azaz) m^2 alapterületű helységet/ …….. tevékenység céljára.

A bérlemény az eredeti időpontú bérbe adáskor raktárhelyiségnek felel meg, rendeltetése is ez volt, melyen a bérlő, illetve az előző bérlő – jogelőd- saját költségén alakított ki kereskedelmi egységet értéknövelő beruházással, felújítással, karbantartással.

2./ A bérleti jogviszonyt, felek határozatlan időtartamra kötik. A bérleti szerződés kezdete.

……

3./ A bérleti jogviszonyt három (3) hó felmondási idővel, írásban mondható fel. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó nem köteles a bérlőnek cserehelyiséget biztosítani.

4./ A) A bérleti jogviszony a bérlőt kereskedelmi , szolgáltatási tevékenység
(TEÁOR : 4775) illatszer kiskereskedés és segítő, kiegészítő tevékenységek végzésére jogosítja fel a bérleményben. Ettől eltérő más tevékenység csak akkor végezhető, ha nem jár a ház lakóinak zavarásával, így étterem, büfé, italmérés, játékterem, hangos gép a bérleményben nem működhet. Az első mondatban leírt tevékenységi kör megváltoztatásához a bérbeadó írásos hozzájárulása szükséges. A tevékenységi kör hozzájárulás nélküli megváltoztatása felszólítás utáni 15. naptól *azonnali hatályú felmondást* tesz lehetővé.

B) A bérlemény karbantartását a bérlő végzi, a bérlemény épületrészének, alkotórészeinek tartozékainak felújítását, beruházását a bérbeadó viseli.

C) A bérleti szerződés megszűntekor a bérlemény továbbadásakor a vagyoni értéknövekedésre, mint vagyoni értékű jogra a régi bérlő az új bérlővel szerződést köthet annak megtérítése érdekében (idegen ingatlanon végzett beruházás, felújítás, első karbantartás ellenértéke megtérüléseként). A régi bérlő köteles értesíteni a tulajdonost – még szerződéskötés előtt- az új bérlő nevéről, címéről.

D) -Amennyiben a bérlő egyéni vállalkozói alapján végzi a bérleményben a tevékenységet, a bérlő halála esetén özvegye, örököse, cselekvőképességének elvesztése esetén, pedig törvényes képviselője folytathatja a bérleti jogviszonyt.
- Vállalkozói igazolványhoz nem kötött tevékenység esetén a bérletet a bérlő házastársa, gyermeke, unokája vagy szülője folytathatja, ha a helyiséget továbbra is arra, célra használják, mint bérlő.

- Ha bérlő gazdasági társaság, úgy az átalakulás útján létrejövő gazdasági társaság lesz a bérlő, aki a bérleti jogviszonyt folytathatja. Ha bérlő gazdasági társaságot alapít, jogutódjaként a gazdasági társaság folytathatja a bérleti jogviszonyt

E) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, vagy elcserélheti. Ha ezt hozzájárulás nélkül teszi, a felszólítást követő 15 nap multával azonnali felmondásnak van helye.

5./ A bérleti díj négyzetméterenként és évenként 9 360-Ft/m2/év, így az 44 m^2 díja 411 840.-Ft azaz négyszáztizenegyezer-nyolcszáznegyven 00/100 forint, melyet havonta, 12 egyenlő részletben kell megfizetni.

6./ A bérbevevő a fűtés szolgáltatásáért (12 hónap átalány díjban) 12 hó díjat köteles a bérbe adónak fizetni, mely összeg a hatósági árváltozásnak megfelelően módosul.

7./ A bérelt helyiség közüzemi díjai (víz, közös vízdíj, villany) a bérlőt terhelik, azokat a bérlő a szolgáltatónak fizeti meg, illetve a közös vizet a bérbeadónak a számla szerint, a víz és villamos energia fogyasztás mérésére külön szerződést köteles kötni.

8./ 15/2012 (III.19)a Közterületekről szóló (üzleti védőtető, előtető ernyőszerkezet) Önkormányzati rendelet alapján a tulajdonosnak közterületi használati díjat kell fizetni területi besorolás szerint (260Ft/hó/m^2 2.számú melléklet) mely a bérlőt terheli abban az esetben ha, a bérlő igényt tart az előtető használatára.

9./ A 6-os és 7-es pontokban meghatározott bérleti és szolgáltatási díjakat a bérlő köteles a számlán feltüntetett határidőig a bérbeadó bankszámlájára, vagy házipénztárába befizetni.

10./ A bérlő amennyiben a kibocsátott számlaértéket határidőre, majd az azt követő fizetési felszólítás ellenére nem fizeti meg, úgy a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. Ebben az esetben bérlő felmondási időre nem tarthat igényt.

11./ A bérbeadó a bérelt helyiség bérét, minden év március 1.-től az előző évi átlagos infláció változásának megfelelően –további egyeztetés nélkül- jogosult emelni, a KSH hivatalos közlése alapján.

12./ Az e szerződésben fizetési kötelezettségek késedelme esetén a bérlőt az érvényes késedelmi kamat terheli.

13./ A bérlő a bérleti jogot-bérbeadó hozzájárulásával- az általa megjelölt új bérlőnek –ellenérték fejében- átadhatja, ha az új bérlő az e szerződésben foglalt betartását vállalja, és az új bérleti szerződést ezzel a tartalommal, a bérbeadóval megköti.

14./ A bérlő a bérelt helyiségben átalakítást csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján, saját költségére végezhet. Az esetleges átalakítás költségit a bérbeadó nem vállalja magára, de a bérlő jogosult az új bérlővel szemben érvényesíteni az 5/C és 5/E pont szerint.

15./ A Bérlő kijelenti, hogy az esetleges szerződés bontáskor a birtokjogról egyoldalúan lemond.

16./ A bérlő vállalja, hogy saját költségén a bérlemény bejárati kulcsainak egy példányát
„ Zárt borítékban „ a szövetkezet hivatalos helységébe leadja.
A bérbeadónak kötelessége a borítékot biztonságos helyen tárolni és a bérlő kérésére azt bemutatni.

A borítékot csak rendkívüli helyzetben pl.: tűz, csőtörés stb. szabad felbontani, ha a bérlő nem érhető el. A boríték felbontásáról a bérlőt a lehető leghamarabb értesíteni kell.

17./ A bérbeadó jogosult a bérlemény rendeltetésszerű használatát ellenőrizni.

18./ Az e szerződésben nem szabályozott kérdésekre nézve a Polgári Törvénykönyv rendelkezései és a helyiségbérletről szóló 1993. évi LXXVIII. tv. előírásai az irányadók.

Salgótarján, ……..

…… ……..
(Bobrovics Árpád elnök) bérbeadó Bérbevevő

ÜVEGIPARI MUNKÁSOK
Lakásfenntartó Szövetkezete
3100. Salgótarján, Ybl Miklós út 47.
Nytsz.:

3. számú melléklet az Fnyt. **9.** számhoz

MINTA

BÉRLEMÉNY IGÉNYLŐ LAP

Az igénylő neve: …….

Címe:.....

Adószáma:.....

Számlaszáma:.....

Tel/Fax/E-mail száma:.....

Ügyintéző:.....

Ügyintéző tel/e-mail száma.....

Igényelt terület fajtája: ingatlan falfelület

mérete: …….m^2 …….m^2

Igénylés időtartama: határozott: …….. határozatlan

Szövetkezeti tag: igen nem

A „bérbeadási szabályzatot” és a „házirendet megismertem” azok betartását részemre kötelező érvényűnek tekintem.

Salgótarján, 20…..... év..... hó ..... nap

.....
igénylő aláírása

Az igénylő lap 1 példányát átvettem:

Salgótarján, 20…..... év..... hó …....nap

……
átvevő

ÜVEGIPARI MUNKÁSOK
Lakásfenntartó Szövetkezete
3100. Salgótarján, Ybl Miklós út 47.
Nytsz.:

4. számú melléklet az Fnyt. **9.** számhoz

MINTA

Fsz.	A bérlő (k) neve	A használó (k) neve	A bérleti szerződés kezdete	A bérlemény				Tartalék kulcs	Megjegyzés
				Helye	Területe (m^2)	$m^{2/}$Ft díj	Össz. bérleti díj		
1.									
2.									

Kimutatás a bérleményekről

Berbeadasi_szabalyzat 12/12 - 2026-09-25