

### 3. sz. melléklet

#### Az Ingatlannal kapcsolatban felmerült költségek viselése

Bérlő kötelezettségei és Bérlő költségére elvégzendő feladatok az alábbiak:

1. Bérlők gondoskodnak az Ingatlanhoz kapcsolódó, rendes gazdálkodás körébe tartozó munkák elvégzéséről és viselik 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.
2. Bérlők kötelesek gondoskodni az épület felújítása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről és viselik az ezekkel járó költségeket.
3. Bérlők kötelesek gondoskodni – az ÁSZF-ben foglalt szabályok figyelembe vételével - 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. csengő lakásban lévő készüléke;
  - e. lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsoló és csatlakozó aljak.
4. Bérlőket terhelik – az ÁSZF-ben foglalt szabályok figyelembe vételével - az Ingatlanon belüli alábbi költségek:
  - a. az Ingatlan burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, valamint a lakásberendezési tárgyaknak a karbantartása, javítása, felújítása, festése;
  - b. kerítés szükséges javítása, festése;
  - c. záruk, kilincsek, ablaküvegek javítása, felújítása;
  - d. Ingatlan tisztasági festése, mázolása, tapétázása, esztétikai karbantartása;
  - e. Ingatlanhoz kapcsolódó vízóra, villanyóra cseréje, hitelesíttetése;
  - 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.
5. Bérlők saját költségükre kötelesek gondoskodni – az ÁSZF-ben foglalt szabályok figyelembe vételével - 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.

6. Központi berendezéseknek az alábbiak minősülnek:
  - a. központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.) is;
  - b. víz-, a csatornavezeték a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is;
  - d. elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is; csengő berendezés, a vezetékhalózzal;
7. Ha az Ingatlanban, az épületben, az épület központi berendezéseiben a Bérlők vagy a velük együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérlők kötelesek a hibát saját költségükre kijavítani. Amennyiben a hibát nem javítják ki, kötelesek Bérbeadó számára kártérítést fizetni. A kártérítés összege a Bérbeadó által a hiba kijavítására fordított kiadások összegével megegyező összeg.
8. Bérlők a 3-4. pontok szerinti munkálatokat haladéktalanul elvégzik, ahogy a lakás, vagy a berendezés, lakásberendezés, központi berendezés állapota azt szükségessé teszi.

Bérbeadó kötelezettségei és Bérbeadó költségére elvégzendő feladatok az alábbiak:

9. Bérbeadó köteles gondoskodni – az ÁSZF-ben foglalt szabályok figyelembe vételével - az alábbi berendezési, lakásberendezési tárgyak pótlásáról és cseréjéről:
  - 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. csengő lakásban lévő készüléke;
  - e. lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsoló és csatlakozó aljak.
10. Bérbeadót terheli – az ÁSZF-ben foglalt szabályok figyelembe vételével - az Ingatlanon belüli alábbi költségek:
  - a. az Ingatlan burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, valamint a lakásberendezési tárgyakkal a pótlása és cseréje;
  - b. kerítés szükséges pótlása és cseréje;
  - c. záruk, kilincsek, ablaküvegek pótlása és cseréje;
  - d. Ingatlanhoz kapcsolódó vízóra, villanyóra cseréje, hitelesíttetése.
11. A Bérbeadó– az ÁSZF-ben foglalt szabályok figyelembe vételével - gondoskodik az Ingatlannal kapcsolatos alábbi munkálatok elvégzéséről, és viseli azok költségét:
  - a. az épület karbantartásáról, műszaki hibaelhárításról;
  - b. az Ingatlan központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;

12. Bérbeadó gondoskodik – az ÁSZF-ben foglalt szabályok figyelembe vételével - 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.
13. Az Ingatlannal összefüggő minden egyéb kötelezettség, karbantartási, elhárítási, javítási munka teljesítése– az ÁSZF-ben foglalt szabályok figyelembe vételével - a Bérlők feladata.
14. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a fenti munkák során, az Ingatlanhoz tartozó alkatrészek, tartozékok meghibásodása, valamint a hibák elhárítása során elsősorban azok javításáról köteles gondoskodni. Amennyiben a javítás elvégzése nem lehetséges, úgy a Bérbeadó az eredeti alkotórész vagy tartozék elhasználódását figyelembe véve megfelelő és működőképes, a rendeltetésszerű használatra alkalmas cserét hajt végre.
15. Amennyiben a Bérbeadó kötelezettségei körébe tartozó munkálatok elvégzésének szükségessége felmerül, a Bérlők haladéktalanul, telefonon vagy írásban tájékoztatják erről a Bérbeadót és pontosan megjelölik a hiba okát és természetét/jellegét. A hibabejelentés a Bérbeadó által megadott telefonszámon és címen történhet az ÁSZF-ben foglalt szabályok figyelembe vételével.
16. Bérbeadó, a hibáról történt értesítését követően jogosult az általa megbízott szakértő szakvéleménye alapján eldönteni, hogy a hiba azonnali beavatkozást igénylő hibának minősül vagy sem, valamint a javítás vagy csere elvégzése valóban indokolt-e, és erről haladéktalanul tájékoztatja a Bérelőket.
17. Bérbeadó a 9-12. pontjaiban meghatározott kötelezettségét:
- életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy az Ingatlanrendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;
  - azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében a hibaelhárítást a hiba bejelentését követő 2 munkanapon belül kezdi meg, és normál munkaidőben, a hiba elhárításához szükséges idő alatt végzi el.
18. Bérlők túrni kötelesek a Bérbeadót terhelő munkák elvégzését. Kötelesek továbbá a Bérbeadó által a meghibásodás kijavításával megbízott személlyel a hiba elhárítása érdekében együttműködni, a meghibásodás elhárításához a tőlük elvárható segítséget megadni, így különösen előre egyeztetett időpontban, 8-16 óra között az Ingatlanban tartózkodni és az elhárítást végző személyt az Ingatlanba beengedni. Azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítás esetén Bérlők kötelesek az elhárítást végző személyt bármely időpontban az Ingatlanba beengedni.
19. Amennyiben Bérbeadó az azonnali beavatkozást igénylő hiba elhárítását nem kezdi meg, illetve a Bérlők felszólítása ellenére sem teljesíti, a Bérlők a munkát a Bérbeadó helyett és költségére mással elvégeztethetik. Ebben az esetben a munka és felhasznált anyagok számlával

igazolt és méltányolható, a szokásos piaci viszonyoknak megfelelő mértékű költségét Bérbeadó a számla kézhezvételét követő 5 munkanapon belül Bérlőknek megtéríti. A számlát az alábbi névre kell kiállítani:

Számlázási név és cím: Nemzeti Eszközkezelő Zrt.

1122 Budapest, Városmajor u. 12-14.

20. Bérbeadó, a kifizetést megelőzően – elsősorban helyszíni szemle útján – jogosult ellenőrizni, hogy a számlán feltüntetett munka, javítás, csere, pótlás illetve egyéb munka elvégzése valóban megtörtént-e.
21. Bérlők kötelesek a Bérbeadóval vagy megbízottjával az ellenőrzés érdekében együttműködni, az Ingatlanban történő bejutást biztosítani.
22. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a számlát kizárólag akkor fizeti ki maradéktalanul, amennyiben a számlán feltüntetett összeg a szokásos piaci ártól nem eltérő, az elvégzett munkával arányban áll, és a munkáért kérhető reális összegnek megfelelő.
23. A Bérlők a Bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése miatt lakbérmérséklésre nem tarthatnak igényt.