

## **A CENTENÁRIUMI LAKÓTELEP II. ÜTEMÉBEN KIALAKÍTOTT GARÁZSOK HASZNÁLATÁNAK ÉS BÉRBEADÁSÁNAK SZABÁLYAI**

(Az Igazgatóság 92/2023.(XI.20.) határozatával elfogadott Szabályzat)

A Centenárium Lakótelep II. ütemének épületeiben garázsok kialakítására került sor. A garázsokat billenőkapuval, belső világítással, elektromos dugaljakkal, behajtósávval alakították ki. A garázsok a lakásszövetkezet közösségi céljait szolgálják, vagy bérleményként üzemelnek. A garázsok hasznosításával és bérleményként történő működtetésével kapcsolatos szabályok és eljárások egységesítése érdekében a lakásszövetkezet igazgatósága az alábbi szabályzatot alkotja:

### **I. Általános szabályok**

- 1.) A lakásszövetkezet tulajdonában lévő, a Centenáriumi lakótelep II. ütemében kialakított 80 db garázs pontos adatairól és hasznosításáról jelen szabályzat 1. sz. melléklete szerinti nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást az adatok változása esetén módosítani kell. A nyilvántartás kötelező tartalmi elemei:
  - a) Garázs sorszáma, címe, alapterülete.
  - b) Villanyóra száma.
  - c) Bérleti szerződésben állók esetén:
    - A bérlő neve és címe.
    - Garázs bérletével összefüggő költségek (bérleti díj, épületfelújítási hozzájárulás, áramfogyasztási díj átalány, egyéb költségek pl. biztosíték összege).
    - Határozott idejű bérleti megállapodás esetén a határozott idő megjelölése.
  - d) A garázs hasznosításával összefüggő igazgatósági határozatok száma.
- 2.) A lakásszövetkezet tulajdonában álló 80 db garázból a bérbeadásra kerülő garázsok bérlőinek kijelölése pályázati eljárásban valósul meg.
- 3.) A garázsok bérbeadásáról, az új bérlők kijelöléséről az igazgatóság felhatalmazása alapján az ügyvezető igazgató a jelen szabályzatban meghatározott pályázati eljárás keretében dönt. A döntésről az igazgatóság következő ülésén köteles beszámolni.
- 4.) A bérelt garázsokra a bérleti díj, épületfelújítási hozzájárulás, áramfogyasztási díj átalány, egyéb költségek összegét az igazgatóság évente határozza meg. A díjak meghatározásánál elsősorban a fenntartási és üzemeltetési önköltségszámítást valamint az inflációs rátát kell figyelembe venni.

- 5.) A bérbeadásból származó bevételek felhasználása, könyvelése:
- A bérleti díj összege a szövetkezeti közös vagyon javára kerül elszámolásra.
  - Az épületfelújítási hozzájárulás az érintett épületek felújítási alapjára kerül elszámolásra.
  - A saját mérőórával nem rendelkező garázsok esetén fizetendő áramfogyasztási díj átány az érintett garázsokban (közösén) felhasznált villamos energia költségeinek kifizetésére kerül elszámolásra.
- 6.) Új bérlő esetében a garázs bérleti díj 6 havi összegének megfelelő biztosíték (kaució) megfizetése szükséges. (A biztosíték megfizetését egyedi esetben az elnök elengedheti.)
- A biztosíték összegét Bérlő a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti a Bérbeadónak.
  - Bérbeadó jogosult a biztosítékból a szerződéssel kapcsolatos igényeit közvetlenül rendezni. A biztosíték (vagy annak fennmaradó része) a bérleti szerződés megszűnése esetén visszajár. A biztosíték után a bérlőt kamat nem illeti meg.
- 7.) A garázsok hasznosításával, bérbeadásával kapcsolatos valamennyi döntés előkészítéséért, az eljárások lebonyolításáért, a szerződések előkészítéséért az ügyvezető igazgató felelős.

## **II. A bérbeadás és a bérlő kijelölésének feltételei és szabályai**

- Az új bérlő kiválasztásának eljárását jelen szabályzat III. fejezete szerinti Pályázati eljárás szabályozza.
- A bérbeadás feltétele, hogy a bérlő szövetkezeti tag legyen, továbbá a szövetkezet felé semmiféle tartozása ne legyen.
- Szemponatok és szabályok új bérlő kijelölése esetén:
  - A felszabaduló garázsok új bérlőjét a pályázati eljárás szabályai szerint elsősorban annak a lépcsőháznak a lakástulajdonosai közül kell kijelölni, ahol a garázs található.
  - Amennyiben az adott lépcsőház lakástulajdonosai között nincs érdeklődő, a felszabaduló garázsok új bérlőjét a pályázati eljárás szabályai szerint annak az épületnek a lakástulajdonosai közül kell kijelölni, ahol a garázs található.
  - A bérbeadás feltétele az a) és b) pont szerinti esetben, hogy az igénylő életvitel szerűen az adott lépcsőházban (épületben) lakjon.
  - Más épületben lakó szövetkezeti tag bérlőként történő kijelölése abban az esetben lehetséges, ha az adott lépcsőházban és épületben nincs a garázsok számának megfelelő bérlői igény.
  - Az igénylő rendelkezzen saját tulajdonában, saját üzemeltetésében, vagy az igénylő vállalkozásának tulajdonában álló gépkocsival.

- f) Amennyiben egy kiadó garázsra több igénylő jelentkezik, a bérlők kijelölésénél előbbséget élveznek a:
  - megválasztott igazgatóság tagjai és a Felügyelő Bizottsági tagjai,
  - megválasztott küldöttek és lépcsőházi megbízottak, egyéb tisztségviselők,
  - lakásszövetkezetnél munkaviszonyban állók.
- g) Egy kiadó garázsra jelentkező, a feltételeknek megfelelő több igénylő esetén a bérlő kijelöléséről sorsolás dönt.
- h) Egy igénylő (bérlő) részére csak egy garázs adható bérbe. Lakásonként csak egy garázs adható bérbe.
- i) A II.3.e) alapján több gépjárművel rendelkező bérlőnek a pályázati lap kitöltésekor előzetesen nyilatkozni kell arról, hogy mely gépjárműve(ke)t kívánja a garázsban tárolni. A nyilatkozat tartalmazza a gépjármű(vek) rendszámát, típusát, valamint forgalmi engedélyének számát és annak másolatát, vállalkozás (cég) tulajdonában álló gépjármű esetén a cégkivonat másolatát.

### **III. Pályázati eljárás**

- 1.) A megüresedő (bérbeadható) garázsok új bérlőjének kijelölésére a lakásszövetkezet Pályázatot ír ki.
- 2.) A Pályázati kiírást a honlapon és a hírlevélben nyilvánosságra kell hozni, valamint az érintett lépcsőházban és épületben a faliújságon ki kell függeszteni.
- 3.) A Pályázati kiírás kötelező tartalmi elemei:
  - a) Garázs pontos adatai (sorszám, cím, alapterület, villanyóra száma).
  - b) Garázs bérletével összefüggő díjak és költségek (bérleti díj, épületfelújítási hozzájárulás, áramfogyasztási díj átalány összege, egyéb díjak).
  - c) A bérbeadás és a bérlő kijelölésének II. pont szerinti feltételei és szabályai.
  - d) A Pályázat IV. pont szerinti folyamata.
  - e) A Pályázat beadásának és elbírálásának határideje.
- 4.) A Pályázati eljárás lebonyolításáért, valamint a beadott kérelmekről kiállított nyilvántartás elkészítéséért az ügyvezető igazgató felelős.

#### **IV. A Pályázati eljárás és bérbeadás folyamata**

- 1.) Pályázat kiírása és meghirdetése
- 2.) A kiírt pályázat alapján a lakásszövetkezetben tag tulajdonos a bérleti szándékát tartalmazó kérelmét formanyomtatványon a lakásszövetkezet ügyvezető igazgatójához írásban nyújthatja be. A formanyomtatványt a szabályzat 2. sz. melléklete tartalmazza.
- 3.) A kérelem tartalmazza:
  - a) Garázs adatait (sorszám, cím),
  - b) A kérelmező adatait (név, születési hely, idő, anyja neve, lakcím, személyi igazolvány száma, telefonszám, email cím),
  - c) Garázsbérlet tervezett időtartamát (határozott idő esetén annak lejártát),
  - d) Az elhelyezni kívánt gépjármű(vek) rendszámát, forgalmi engedélyének sorszámát és másolatát, gépjármű(vek) tulajdonosának nevét, amennyiben a gépjármű cég tulajdona, a cégkivonat másolatát.
  - e) Nyilatkozatok szövetkezeti tagságról, ellátott tisztségekről, adatkezelésről, pályázati feltételek (és eljárás) tudomásul vételéről.
- 4.) Bérlő jelen szabályzat szerinti kijelölése.
- 5.) A pályázatot beadók értesítése a pályázatok elbírálásáról.
- 6.) Bérleti szerződés megkötése.
- 7.) Bérbeadás előkészítése, bérbeadás.
  - a) A bérbeadást megelőzően a lakásszövetkezet képviselője és a bérlő a garázs helyszíni bejárása során jegyzőkönyvet vesz fel. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a garázs rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát és minden, a felek által jelentősnek tartott tényt és körülményt.
  - b) A villanyóra meglétét számát és mérőadatát a jegyzőkönyvben és később a bérleti szerződésben is rögzíteni kell.
  - c) A bérleti szerződést a bérleti jogviszony kezdetét megelőzően kell megkötöni.

**V. Bérleti szerződés, annak alapvető tartalma és a szerződés felmondása**

- 1.) A bérleti szerződést a lakásszövetkezet részéről az ügyvezető igazgató, az igazgatóság elnöke, vagy elnökhelyettese írja alá.
- 2.) A garázsbérleti szerződés a szerződő felek adatai és a dologbérletre vonatkozó törvényi előírások mellett tartalmazza a:
  - a) Bérleti jogviszony/birtokátruházás kezdőnapját, határozott idejű szerződés esetén a szerződés lejártát.
  - b) A bérlő, vagy vállalkozása tulajdonában levő gépjármű(vek) adatait (gyártmány, típus, rendszám).
  - c) A bérlő által fizetendő havi költségeket (bérleti díj, épületfelújítási hozzájárulás, áramfogyasztási díj átalány, egyéb költsége).
  - d) Azt a kikötést, hogy:
    - Bérlő a garázst csak saját, vagy vállalkozása tulajdonában, vagy a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozó (házastárs, gyermek, szülő) tulajdonában lévő gépjárművének tárolására használhatja.
    - Bérlő a bérleti jogot másra át nem ruházhatja.
    - Amennyiben megszűnik a bérlő II.3)f) szerinti lakásszövetkezetnél vállalt tisztsége, vagy a garázst a bérlővel egy háztartásban élő közeli hozzátartozó (házastárs, gyermek, szülő) kívánja használni, ezt jóváhagyás céljából be kell jelenteni a lakásszövetkezet igazgatóságának, és az igazgatóság mérlegelési jogkörben dönt a jóváhagyásról.
    - Amennyiben a bérlő lakását eladja a garázsbérleti jogviszony az új tulajdonosra nem ruházható át.
    - Amennyiben megszűnik a bejelentett gépjármű(vek) tulajdonjoga, vagy bármely okból megszűnik a bérlő szövetkezeti tagsága, a megszűnés napján a bérleti jogviszony is megszűnik. (Amennyiben bérlő tulajdonában álló gépjármű(vek) adataiban változás történik, azt bérlő 30 napon belül köteles írásban bejelenteni a lakásszövetkezet ügyvezető igazgatójának.)
    - Amennyiben a bérlő a lakásszövetkezet felé bármely fizetési kötelezettségében (lakás költségei, garázs bérletével összefüggő költségek) 3 hónapnál nagyobb hátralékot halmoz fel, a bérleti jogviszonyt az igazgatóság felmondhatja.
    - Bérlő tudomásul veszi és tűrni köteles, hogy a bérbeadó évente két alkalommal a garázs rendeltetésszerű használatát ellenőrizheti.
    - Annak megjelölését, hogy mely költségeket köteles a bérlő és a bérbeadó viselni.
    - A beleset és tűzvédelem érdekében alkalmazandó szabályokat;
    - A bérleti szerződés felmondásának eseteit és a felek által követendő eljárást.



- Bérelő nem használhat 300 Watt áramfogyasztást meghaladó, illetve tűz- és robbanásveszélyes berendezést. A garázs bérleményekben a gépjármű töltő fejállomás (és külön mérőóra) kiépítése kizárólag a Lakásszövetkezet által, kijelölt (Eon részéről regisztrált) szerelővel végezhető. A kiépítés (és a töltés) költségét a töltő fejállomást igénylő bérelőnek kell fizetnie.
  - e) A tájékoztatást arról, hogy a lakásszövetkezet igazgatósága a bérleti díj, az épület felújítási hozzájárulás, valamint az áramfogyasztási díj átalány összegét – az igazgatóság döntésével – egyoldalúan megváltoztathatja, erről szóló értesítése a szerződést módosítja.
  - f) A költségek viselését és a garázs bérletével összefüggő költségek (bérleti díj, épületfelújítási hozzájárulás, áramfogyasztási díj átalány, egyéb költségek) megfizetésének szabályait.
  - g) További, a felek által szükségesnek ítélt rendelkezéseket.
- 3.) A garázsbérleti szerződés, vagy annak melléklete baleset -és tűzvédelmi kikötéseket és előírásokat is tartalmaz, melynek betartása a szerződés rendelkezéseivel együtt kötelező.
- 4.) A garázsbérleti szerződés felmondása
- a) A szerződő felek a határozatlan időre kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel bármikor, de legalább 2 hónapos felmondási idő betartásával felmondhatják.
  - b) Bármelyik fél felmondhatja a szerződést, ha a másik fél olyan szerződésben vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, amely a másik félre súlyos joghátránnyal jár. Ilyennek minősül különösen a bérleti díj fizetésének elmulasztása, a nem rendeltetés-szerű használat, illetve a bérlemény rendeltetés-szerű használatának akadályozása.
  - c) A bérbeadó részéről az igazgatóság döntésével a szerződés felmondásra kerülhet, ha a bérelő:
    - a lakásszövetkezettel szemben fennálló valamennyi fizetési kötelezettségeinek (közös költség, fűtési költség, bérleti díj stb.) nem tesz eleget,
    - a helyiséget vagy az abban lévő szerelvényeket rongálja, másnak bérbe vagy használatra átengedi, rendeltetésétől eltérően használja,
    - a szükséges karbantartói tevékenységet akadályozza,
    - a kulturált viselkedés követelményeivel ellenkező magatartást tanúsít,
    - a helyiségben üzletszerű tevékenységet folytat,
    - a bérleti jogot tisztás vagy más társadalmi tevékenység ellátásáért kapta és annak megszűnését követően az Igazgatóság a bérleti jogot visszavonja,
    - megszegi a bérleti szerződés mellékletében meghatározott baleset -és tűzvédelmi kikötéseket és előírásokat.
  - d) A szerződés megszűnésével a bérelő semmiféle elhelyezés biztosítására nem tarthat igényt, a garázs helyiséget az eredeti állapotnak megfelelően tartozik a lakásszövetke-

zet megbízottjának 30 napon belül átadni, az esetleges hiányokat, rongálást megtéríteni.

- e) A helyiség késedelmes átadása esetén (30 napon túl) a bérlő a túllépés időtartamára az eredeti bérleti díj háromszorosát köteles megfizetni.

## **VI. Költségek viselése és a garázs bérletével összefüggő költségek megfizetése**

### **1.) Költségek viselése**

- a) A bérbeadó lakásszövetkezet a garázs állagmegóvása érdekében külön költség felszámolása nélkül:
- Karbantartja az épülethez tartozó szerelvényeket: ajtók, garázs kapu, elektromos hálózat.
  - Biztosítja a lefolyók, elzárócsapok, vezetékek működését, a szükséges javítások elvégzését.
  - Biztosítja a garázsok előtti vízelvezetők tisztítását, az úttest és a garázskapu közötti behajtás biztonságát.
- b) A bérbeadó felelőssége nem terjed ki a villanyégő cseréjére, a záruk javítására és a garázsban tárolt – a bérlő tulajdonát képező – eszközökre, tárgyakra.
- c) A garázs fenntartásával járó kisebb költségeket (zárcsere, izzócsere, kisjavítások) a bérlő, a további karbantartási és felújítási költséget a bérbeadó viseli. A bérlő köteles tűrni, hogy a bérbeadó gondoskodik a szükséges karbantartásról.
- d) Bérlő köteles a bérbeadót értesíteni, ha a garázst, vagy a garázsban lévő, az épület működését biztosító berendezések (pl. lefolyók, elzárócsapok, vezetékek stb.) meghibásodnak, vagy a bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel.
- e) Bérbeadó jogosult és köteles arra, hogy az őt terhelő munkákat elvégezze (vagy elvégeztesse), és a fenyegető károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye.
- f) Bérlő a bérbeadót terhelő munkálatokat a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti (vagy elvégeztetheti), ha azokat bejelentése ellenére a bérbeadó nem végzi el.

### **2.) A garázs bérletével kapcsolatos költségek megfizetésének módja:**

- a) Bérlő a költségeket havonta előre, a tárgyhoz 15. napjáig köteles megfizetni.
- b) A költségek megfizetése módja:
- utalás a lakásszövetkezet számlájára,
  - befizetés a házipénztárába,
  - csekkes befizetés.
- c) A villanyórával nem rendelkező garázsoknál a költség térítése áramfogyasztási díj általánnyal fizetésével történik. A villanyórával rendelkező garázsok esetében a költség

megtérítése a mért fogyasztás alapján a szolgáltató által küldött számla szerint és módon történik.

- d) Arra az időre, amely alatt a bérlő a garázst a saját érdekkörén kívül felmerült okból nem használhatja (pl. a bérlemény felújítás alatt áll), a bérleti díjat nem kell megfizetni.
- e) A bérleti díj és a bérlőt terhelő egyéb költségek és terhek megfizetésének elmulasztása esetén a bérbeadó jogosult a szerződést felmondani, ha a bérlőt megfelelő határidő tűzésével és a következményekre való figyelmeztetéssel a fizetésre felszólította, és a bérlő e határidő elteltéig sem fizetett.
- f) A lakásszövetkezet igazgatósága a garázs bérletével összefüggő költségeket (bérleti díj, épület felújítási hozzájárulás, áramfogyasztási díj átalány összegét) megváltoztathatja, és erről a bérlőt írásban értesíti.
  - Az értesítés – bérlői felmondás hiányában – a szerződést módosítja.
  - Amennyiben a tárgyi szerződésmódosítást a bérlő nem fogadja el, jogosult a szerződés díjemeléssel kezdő időpontjától történő hatállyal történő írásbeli felmondására a díjemelésre vonatkozó értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül.

**3.) A bérleti költségek emelése esetén:**

- a) a bérleti költség bérleti díj része a tervezési segédletben meghatározott karbantartási és általános költségek százalékos változásának átlagával kerül módosításra.
- b) a bérleti költség épület felújítási díj része a tervezési segédletben szereplő épület felújítási alap mértékével emelkedik.
- c) az áramfogyasztás díja
  - A bérlő(k) nevére íratott mérőórával rendelkező garázsok esetében a bérlők a tényleges fogyasztás alapján, a részükre az MVM által küldött számla szerint fizetik az áramfogyasztás díját.
  - A Lakásszövetkezet nevében lévő mérőórával rendelkező garázsok esetében a bérlők átalánydíjként az előző naptári évben az MVM által számlázott éves fogyasztás havi átlagát (de legalább havi 600.-Ft összeget) fizetik. Az arányosítás a fogyasztásmérőhöz tartozó garázsok számától függően (1 vagy 2, vagy 4) kerül felosztásra.
- d) Az évente változó új díjak meghatározására a tervezési segédlet elfogadását követően kerül sor.
- e) Az emelés hatályba lépésének napjáról az igazgatóság dönt.



**VII. Hatályba léptető és záró rendelkezés**

- 1.) A szabályzatban foglaltakat alkalmazni kell a jelenleg bérleményként működő garázsokra is.
- 2.) A szabályzatot a lakásszövetkezet honlapján nyilvánosságra kell hozni.
- 3.) Jelen szabályzatot a lakásszövetkezet igazgatósága 2023. november 20-án kelt 92/2023.(XI.20.) határozatával fogadta el.
- 4.) A szabályzatot 2024. január 1-től kell alkalmazni.

Budapest, 2023. november 20.

**„ÖSSZEFOGÁS”**  
**LAKÁSSZÖVETKEZET**



---

Abonyi János  
Igazgatóság elnöke

Az Igazgatóság 92/2023.(XI.20.) határozatával elfogadott Szabályzat 2. melléklete

## GARÁZS BÉRLETÉRE IRÁNYULÓ IGÉNYLŐLAP

### Garázs adatai

\_\_\_\_\_ sz. garázs, melynek címe \_\_\_\_\_

### Igénylő (kérelmező) adatai

Kérelmező neve: \_\_\_\_\_  
születési hely, idő: \_\_\_\_\_  
anyja neve: \_\_\_\_\_  
lakcíme: \_\_\_\_\_  
személyi ig. sz: \_\_\_\_\_  
telefonszám: \_\_\_\_\_  
email cím: \_\_\_\_\_

### Lakásszövetkezetben vállalt, ellátott feladataim, tisztségeim, megbízásaim

\_\_\_\_\_ -től \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ -től \_\_\_\_\_

### Bérlet tervezett időtartama

határozatlan idő vagy határozott idő: \_\_\_\_\_ -ig

### Elhelyezni kívánt gépjármű(vek) adatai

1) Rendszám: \_\_\_\_\_ Típus: \_\_\_\_\_ Forg. engedély sz: \_\_\_\_\_

Tulajdonos neve, címe: \_\_\_\_\_

2) Rendszám: \_\_\_\_\_ Típus: \_\_\_\_\_ Forg. engedély sz: \_\_\_\_\_

Tulajdonos neve, címe: \_\_\_\_\_

3) Mellékletek: forgalmi engedély(ek) másolata, vállalkozás (cég) tulajdonában álló gépjármű esetén cégkivonat.

### Az igénylőlap aláírásával nyilatkozok az alábbiakról:

Az Összefogás Lakásszövetkezet tagja vagyok, tagságom kezdete: \_\_\_\_\_

Hozzájárulok, hogy az igénylő lapon megadott adataimat a Lakásszövetkezet a bérleti eljárásban és a bérleti jogvisztonnyal összefüggésben kezelje.

A pályázati kiírásban foglalt feltételeket tudomásul veszem.

Budapest, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
igénylő aláírása