

biztos társaság  
biztos pont  
BPartner Zrt.  
[ingatlankezezo.com](http://ingatlankezezo.com)

# Budapesti Lakáskezelőkről

KI KIT KERES?

A lakáskezelő  
két gyakori  
típusa

A válogatós  
lakáskezelők

BPartner Zrt.

# A LAKÁSKEZELŐ KÉT GYAKORI TÍPUSA

## Keressük a hozzánk illőt

A lakáskezelő lehet egyszerű meghatalmazott vagy főbérelő.

**Meghatalmazott a lakáskezelő**, ha a bérlő nem vele, hanem közvetlenül a lakás tulajdonosával köt bérleti szerződést. A lakáskezelő a tulajdonos nevében jár el.

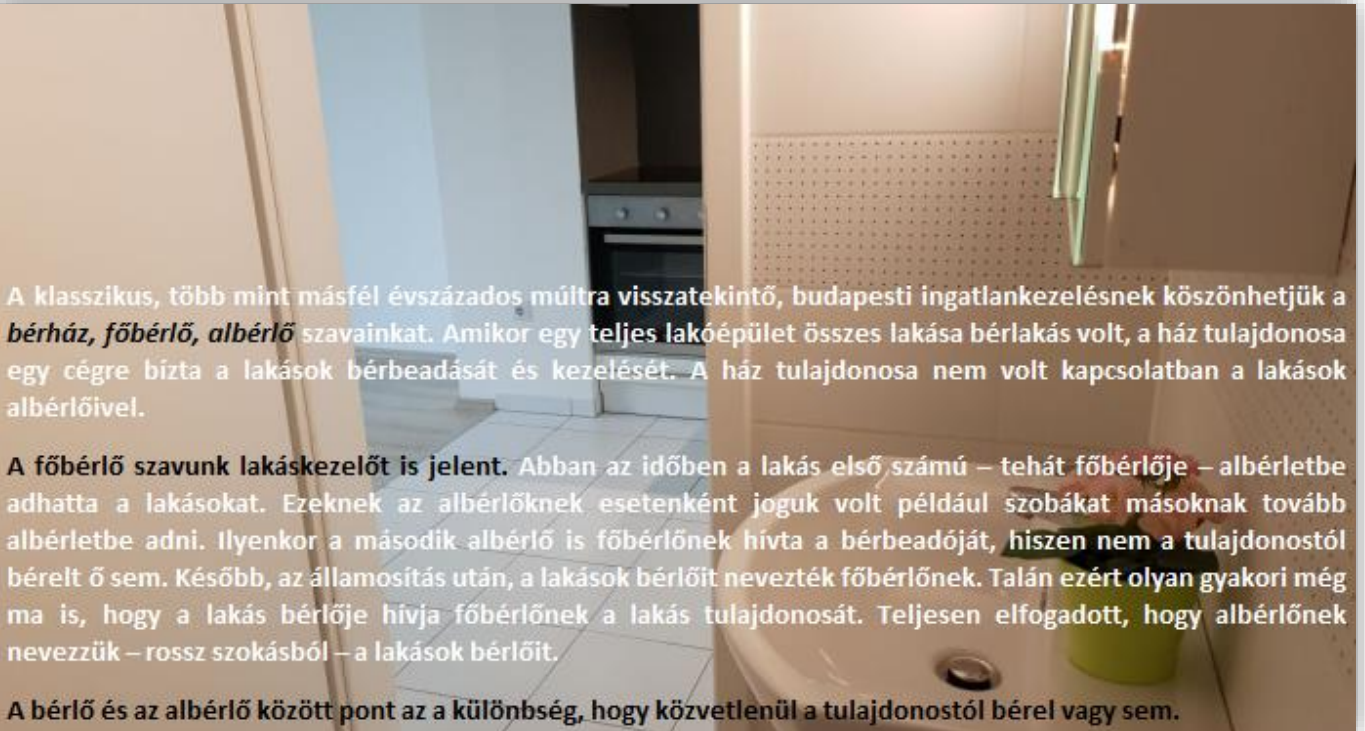
**Hátránya**, hogy az ilyen lakáskezelők a bérbeadással járó szinte összes felelősséget és kockázatot a tulajdonosra hárítják át. Olyan lakások esetében ajánlott, ahol a tulajdonos a bérbeadás csak bizonyos részfeladatait kívánja a lakáskezelőre rábízni. A bizalomépítés hiánya csökkentheti a lakáskezelés hatékonyságát

**Nagy előnye** lehet a rugalmas, egyénileg alakítható szerződési, együttműködési és bérbeadási feltételek.

**Főbérelő a lakáskezelő**, ha a lakáskezelési szerződés szerint a tulajdonos bérlője mindig a lakáskezelő. Csak a lakáskezelő és a lakás albérlője kötnék bérleti szerződést egymással.

**Hátránya**, hogy az ilyen lakáskezelő saját feltételeihez köti az együttműködést. Csak olyan tulajdonosnak ajánlott, aki a bérbeadó szerepet teljes mértékben át tudja engedni a lakáskezelőnek. A biztonságosabb lakáskezelés komoly bizalmat vár el a szerződő felektől. A bizalom hiánya hátráltató tényező lehet.

**Nagy előnye** viszont, hogy a lakáskezelő így a tulajdonostól szinte minden felelősséget és kockázatot magára vállal.



A klasszikus, több mint másfél évszázados múltra visszatekintő, budapesti ingatlankezelésnek köszönhetjük a **bérház, főbérelő, albérlő** szavainkat. Amikor egy teljes lakóépület összes lakása bérlakás volt, a ház tulajdonosa egy cégre bízta a lakások bérbeadását és kezelését. A ház tulajdonosa nem volt kapcsolatban a lakások albérlőivel.

A **főbérelő** szavunk lakáskezelőt is jelent. Abban az időben a lakás első számú – tehát főbérelője – albérletbe adhatta a lakásokat. Ezeknek az albérlőknek esetenként joguk volt például szobákat másoknak tovább albérletbe adni. Ilyenkor a második albérlő is főbérelőnek hívta a bérbeadóját, hiszen nem a tulajdonostól bérelt ő sem. Később, az államosítás után, a lakások bérlőit nevezték főbérelőnek. Talán ezért olyan gyakori még ma is, hogy a lakás bérlője hívja főbérelőnek a lakás tulajdonosát. Teljesen elfogadott, hogy albérlőnek nevezzük – rossz szokásból – a lakások bérlőit.

A bérlő és az albérlő között pont az a különbség, hogy közvetlenül a tulajdonostól bérel vagy sem.

**Bérlő vagy albérlő?**

# A VÁLOGATÓS LAKÁSKEZELŐK

A lakáskezelő sem minden lakás kezelését vállalja el

Udvariasan utasíthatják vissza a megkeresésünket.

Esetleg udvariatlanul nem válaszolhatnak a lakásunkat bemutató e-mailünkre. Vajon miért?

Minden lakáskezelőnek megvannak az egyéni szempontjai. Ha megfelel az elvárásoknak a lakásunk, attól mi még nem biztos, hogy elfogadható/kezelhető tulajdonosnak számítunk. A kettő külön-külön is kizárható indok lehet az elutasításra.

Ha elutasít egy lakáskezelő, keressünk meg egy másikat. Egyszerre többel is felvehetjük a kapcsolatot. A hozzáállásuk gyorsan elárulja a közöttük lévő különbséget.



A tulajdonos választ lakáskezelőt, a lakáskezelő tulajdonost

Egy lakáskezelőt a lakásunkon keresztül érthetünk meg.

A lakáskezelő hasonló módon figyeli a tulajdonos és a lakás közötti kapcsolatot. Minél realisabban látja a tulajdonos a lakása előnyeit és hátrányait, a lakáskezelő is annál nyíltabb és egyenesebb lesz vele. Megfelelő egyensúly hiányában, összhang nélkül, az együttműködés esélye minimálisra csökken.



**BPartner Zrt.**

Hagyományos lakáskezelő vagyunk. Főbérőként adunk ki és kezelünk lakásokat Budapesten. Minden megkeresésre válaszolunk. Keressen minket a [hello@bpartner.com](mailto:hello@bpartner.com) e-mail címen és a [www.ingatlankezeselo.com](http://www.ingatlankezeselo.com) honlapunkon keresztül. Letölthető szerződéseink:

1. Ingatlankezelő szerződés
2. Bérleti szerződés