

- 1. melléklet a .../2016. (.....) önkormányzati rendelethez*
6. melléklet a 36/2010 (IX.14.) önkormányzati rendelethez

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS TERVEZETE

melyet kötöttek **Várpalota Város Önkormányzata** (8100 Várpalota, Gárdonyi G. u. 39., adószám:, statisztikai szám:, képvis.: polgármester), mint Bérbeadó - a továbbiakban: **Bérbeadó**, másrészről (születési hely, idő:, anyja neve: állampolgársága: magyar, neme:, szem.ig.sz.:....., lakcím:.....), mint Bérelő - a továbbiakban: **Bérelő**, együttesen, mint felek – a továbbiakban: **felek** – között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ A lakásbérlet jogcíme:

A kijelölő szerv megnevezése:, döntésének száma:, kelte: év
..... hónapnap

2./ Szükség esetén: A Bérelővel együtt költöző Bérelőtárs, családtagok (név, személyi adatok, jogcím):

Bérlemény adatai:

3./ A Bérbeadó Várpalota Város Önkormányzata bérbe adja a Bérbeadó tulajdonában és kezelésében lévő, a várpalotai hrsz-ú, természetben Várpalota, szám alatti, m² alapterületű, helyiségekből álló,komfortfokozatú ingatlant, jelen szerződés mellékletét képező „leltár és állapotrögzítő jegyzőkönyvben” szereplő vagyontárgyakkal együtt, rendeltetésszerű használatra alkalmas és a felek által megismert, illetve fényképekkel rögzített állapotban – a továbbiakban: lakás/bérlemény.

4./ A Bérelő kijelenti, hogy a 3./ pontban körülírt lakást bérbe veszi.

5/ Szerződés időtartama:

Bérleti díj:

6./ A bérleti díj és - *szükség esetén*: egyéb költségek, illetve a Bérelő részére nyújtott külön szolgáltatások ellenértékének megállapítása:

6.1./ A lakás összkomfortos komfortfokozatú és a teljes alapterülete: m²

6.2./ Az egyhavi lakásbérleti díj-Ft - *szükség esetén*: az egyéb, az alábbi pontokban felsorolt költségek, díjak nélkül.

6.3./ A Bérbeadó külön szolgáltatása

6.4./ A fentiek alapján a havonta fizetendő bérleti díj összege:-Ft/hónap –
továbbiakban: bérleti díj.

7./ A Bérelő a bérleti díjat havonta, a Bérbeadó által a tárgyhót követően a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően kiállított számla alapján a számla kézhezvételét követő 8 napon belül köteles a Bérbeadó részére postai utalványon vagy a Banknál vezetettszámú bankszámlára átutalással megfizetni.

A bérleti díj mérséklése, elengedése:

8./ Ha a Bérbeadó szavatossági kötelezettségének:

- nem, vagy nem kellő mértékben tesz eleget és ennek következtében a lakás vagy a lakás egy részének rendeltetésszerű használhatósága 15 napot meghaladóan lényegesen csökken, továbbá,
- ha a Bérbeadó a Bérelőt a lakás vagy egy részének rendeltetésszerű használhatóságában akadályozza, vagy jelentős mértékben korlátozza,

a Bérelőt az arányos bérmérséklés joga illeti meg.

Ha a Bérbeadó a Bérelő bérmérséklés iránti igényét, vagy annak mértékét nem ismeri el, a Bérelő 15 napon belül bírósághoz fordulhat. Ha ezt a határidő elmulasztja, bérmérséklés iránti igényét csak a kereset benyújtása utáni időszakra érvényesítheti. Bérmérséklés csak a hiba, hiányosság fennállásáig illeti meg a Bérelőt.

Közüzemi és egyéb költségek:

9./ A Bérelő a lakás használatához – a fenti üzemeltetéssel, illetve egyéb szolgáltatásokkal nem érintett szolgáltatásokon tekintetében – a közüzemi, vagy egyéb (pl. tv, internet) szolgáltatókkal köteles a fogyasztói szerződéseket megkötni és azokat jelen bérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül a Bérbeadónak bemutatni.

Szükség esetén: Az önkormányzati érdekből kiutalt lakás Bérelője köteles a Magyarországon bejegyzett hitelintézettel, vagy erre szakosodott biztosító társasággal lakás előtakarékosági szerződést kötni. A lakásbérlet időtartama alatt a lakás előtakarékosági szerződés nem szüntethető meg.

Birtokbaadás-vételre vonatkozó rendelkezések:

10./ A Bérbeadó a lakást a komfortfokozatnak megfelelő – a jelen szerződés mellékletét képező „leltár és állapotrögzítő jegyzőkönyv” szerint – lakásberendezésekkel együtt év hónap napjától adja át a Bérelő birtokába és ettől a naptól terheli a 6./ pont szerinti bérleti díjfizetési kötelezettség, valamint ettől a naptól gyakorolja jogait, illetve ettől a naptól terhelik a kötelezettségek. A birtokbaadással egyidejűleg a felek a közüzemi órákat leolvassák, jegyzőkönyvben rögzítik.

11./ A Bérbeadó a lakás átadásakor a leltárba felvett lakásberendezési tárgyakért a Bérelő rendeltetésszerű használata esetén a birtokbaadást követően 1 éven át szavatossági felelősséggel tartozik.

Jelen szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a Bérelő legalább olyan, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a leltári lakásberendezési tárgyakat a

Bérbeadó részére visszaadni, ahogyan azokat jelen szerződés alapján átvette, leszámítva a használatból járó elhasználódás mértékét.

Használatra vonatkozó rendelkezések:

12./ A Bérelő a lakást rendeltetésnek megfelelő módon köteles használni. Az ettől eltérő használatból eredő károkat köteles helyreállítani, vagy megtéríteni.

Gázfűtésű lakásra vonatkozó szerződés esetén: **13./** A lakásban PB gázpalackos készülék használata tilos.

13./ Ha a felek másként írásban nem állapodnak meg, a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Bérelő köteles, a Bérbeadóval szemben megtérítési igény nélkül. (a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakás tv.) 13.§ (1) bek.) (így különösen: a hideg-meleg burkolat javítása, védőkezelése, falak festése, meszelése, tapéta cseréje, ajtók ablakok javítása, mázolása, záruk vasalatok cseréje).

14./ A Bérelő köteles a háztartási hulladékot az utcai edénybe elhelyezni, melynek elszállítása a Bérbeadó kötelezettsége.

A Bérelő köteles a társasház, lakóépület házirendjét, tűzvédelmi utasítását köteles a lakáshasználat során betartani és a lakásegység előtti területet tisztántartani, /csúszásmentesíteni/.

15./ A Bérelő köteles tűrni:

- a lakás, illetve a lakást magába foglaló épület – a továbbiakban: épület – karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével, korszerűsítésével kapcsolatos munkák Bérbeadó általi elvégeztetését,
- építési, szerelési munkák elvégzését, ha az az épület, vagy a lakás, vagy az épületben lévő más bérlemények állagának megóvása, lényeges hiba elhárítása, kár megelőzése érdekében szükséges.

Ha a Bérelő akadályozza a lakás, az épület egészét vagy részét, illetve más bérlemények lakhatóságát érintő munkák elvégzését és ebből kár keletkezik, annak megtérítéséért a polgári jog szabályai szerint felel.

16./ Amennyiben bármelyik fél tudomására jut, hogy a lakás nem rendeltetésszerű használatra alkalmas, a másik felet tájékoztatni kell erről, megállapítva, hogy a helyreállítási kötelezettség melyik felet terheli.

Ha a felek, a másik fél írásbeli felszólítása ellenére sem teljesíti kellő időben kötelezettségét, vagy a tájékoztatásra nem nyilatkozik, akkor a másik fél, az azonnali beavatkozást igénylő munkák esetében egyidejű értesítési kötelezettséggel a másik fél költségére a szükséges munkákat elvégeztetheti.

Egyéb munkák esetében pedig a felhívás eredménytelen elteltétől számított 60 nap elmúltával egyidejű értesítési kötelezettséggel a lakás rendeltetésszerű használhatóságát érintő munkálatokat a másik fél költségére elvégeztetheti.

17./ A Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt szavatol azért, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. Ha e kötelezettségét megszegi, a hibás teljesítés jogkövetkezményeit úgy kell alkalmazni, hogy a Bérlőt árleszállítás helyett a lakbér mérséklése illeti meg.

Ha a Bérló követ el szerződésszegést a lakás használatával kapcsolatban, vagy karbantartási, felújítási, csere kötelezettségének a Bérbeadó felszólítására nem tesz eleget, a Bérbeadó a törvényben megállapított módon, a szerződésszegés miatti felmondásra vonatkozó szabályok szerint (rendkívüli felmondással) a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

18./ A Bérbeadó és a Bérló megállapodhatnak abban, hogy a Bérló a szükséges hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettségével és a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása birtokában

- a lakást korszerűsítheti, átalakíthatja, bővítheti,
- *szükség esetén:* az épületre emeletet építhet, a tetőteret beépítheti, nem lakás céljára szolgáló helyiséget vagy romos helyiséget lakássá alakíthat át.

A Bérló a fentiek szerinti beruházással felmerült, számlákkal igazolt, és a Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott költségeit – a felek külön írásbeli megállapodása alapján – a munka befejezése után a bérleti díjba történő beszámítás, vagy a Bérbeadó általi megtérítés útján igényelheti.

19./ A Bérló a lakásba a Lakás tv. 21. § (2) bekezdésben megjelölt személyeken kívül a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül más személyt nem fogadhat be.

A Bérló a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával

- befogadhatja élettársát, testvérét, unokáját;
- albérletbe adhatja a lakás egy részét, ha külön szoba biztosítható valamint
- lakásbérleti jogát másra átruházhatja, elcserélheti.

20./ A Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszonynak fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A Bérló köteles a lakásból két hónapot meghaladó távollétét és annak megközelítőleg pontos időtartamát a távollét megkezdését megelőzően a Bérbeadónak írásban bejelenteni.

21./ A Bérló köteles a Bérbeadónak írásban bejelenteni a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos bármely változást, a változást bekövetkezésétől számított 72 órán belül.

22./ A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer ellenőrzi, illetve amennyiben alapos indokkal feltételezi a Bérbeadó, hogy az ingatlant nem rendeltetésszerűen használja a Bérló, több alkalommal is jogosult a használat ellenőrzésére. A Bérló arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

A bérleti jogviszony szünetelése:

23./ Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a Bérló és a vele együtt lakó személy átmeneti kiköltöztetése esetén

végezhetőek el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a Bérbeadó és a Bérelő megállapodása, ennek hiányában a bíróság állapítja meg.

24./ A szünetelés időtartamára a Bérelő és a vele együtt lakó személyek a lakást kötelesek kiüríteni, és az átmeneti vagy a megállapodás szerinti lakásba költözni. Az építési munkák befejezésével a Bérelő és a vele együtt lakó személyek kötelesek a jelen bérleti szerződés 3./ pontjában meghatározott lakásba visszaköltözni. A szünetelés időtartama alatt a Bérelőt a kiürített lakás után bérleti díjfizetési nem terheli.

Szerződés megszűnése, megszüntetése:

25./A jelen határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnik

- a határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor,
- ha a lakás megsemmisül,
- ha a Bérelő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
- ha a Bérelő a lakást elcseréli,
- ha a Bérelőt Magyarország területéről kiutasították,
- ha a Bérelő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- ha a Bérelő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

26./ Felek megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződés megszüntethető

- a felek által írásban, közös megegyezéssel,
- bármelyik fél által, a másik fél szerződésszegése miatti szabályok szerint azonnali hatályú - rendkívüli - felmondással.

27./ Amennyiben a lakást a Bérelő nem rendeltetésének megfelelő módon használja, a Bérbeadó jogosult a szerződést írásban, azonnali hatállyal – rendkívüli felmondás Bérelő részére történő megküldésével – egyoldalúan megszüntetni.

28./ A Bérelő tudomással bír arról, hogy ha legalább 2 havi bérleti díjhátraléka keletkezik és azt a Bérbeadó felszólítása ellenére nem fizeti meg, akkor a bérleti jogviszonyát a Bérbeadó rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondhatja.

29./ Bérbeadó jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti abban az esetben is, ha a Bérelő a szerződésben és a jogszabályokban foglalt tűrési kötelezettségének kellő időben nem tesz eleget, az épület állagvédelmével, vagy a bérlemény rendeltetésszerű használatával kapcsolatban a lakásban, vagy a lakás valamely helyiségében akadályozza a Bérbeadót a szükséges munkák elvégzésében és ezen ok miatt a lakásban állagromlás vagy kár következik be.

30./ Bérelő a bérleti szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a bérleményt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, legalább a jelen szerződés megkötésekor állapotban köteles a Bérbeadónak visszaadni a jelen szerződés mellékletét képező „leltár és állapotrögzítő jegyzőkönyv” szerinti vagyontárgyakkal, a felek által egyeztetett időpontban.

Amennyiben a lakást a Bérelő nem adja vissza a Bérbeadó birtokába, jogcím nélkül használónak minősül és jelen szerződés szerinti bérleti díjnak megfelelő mértékű lakáshasználati díjat köteles fizetni.

31./ Abban az esetben, ha a Bérelő kötelezettségszegéséből fakadóan a Bérbeadó a lakást nem tudja hasznosítani, a Bérelő az ebből eredő károkat köteles a Bérbeadónak megfizetni.

32./ Felek megállapodnak, hogy kéri az aláírást követően jelen szerződés végrehajtási záradékkal való ellátását – ezáltal a közjegyzői záradék miatt végrehajtható okiratnak minősül - annak érdekében, hogy az egymással szemben esetlegesen fennálló jogos igény - különösen az elmaradt bérleti díj, és a bérleti szerződés megszűnése esetén az ingatlan kiürítésének igénye - érvényesítése külön bírósági eljárás lefolytatása nélkül azonnal végrehajtható legyen.

33./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.), valamint Lakás törvény, valamint jelen szerződésre irányadó önkormányzati rendeletek rendelkezései az irányadóak.

A jelen szerződést a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Várpalota, év hónap nap

Melléletek:

1. sz.: Leltár és állapotrögzítő jegyzőkönyv

.....
Bérbeadó
Várpalota Város Önkormányzata
képv.: polgármester

.....
Bérelő

.....
Szükség esetén: Bérelőtárs

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név:

Lakcím:

Név:

Lakcím:

VAGY:

Ellenjegyezte:
Várpalota,

.....

Ügyvéd