

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

BTG Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2040 Budaörs, Dózsa György út 21.; cégjegyzékszám: 13-09-064364; adószám: 10639205-2-13; statisztikai számjel: 10639205-3530-113-13, bankszámlaszám: 11742173-21020993 (OTP Bank Nyrt.); képviseli: **Tamás Ervin ügyvezető**) mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

Másrészről:

Kovács Bernadett Tünde (születési helye, ideje: ; anyja neve: ;
személyi azonosítója: ; adóazonosító jele: ;
telefonos elérhetősége:),
mint **Bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**), a továbbiakban együtt **Szerződő Felek** között az alábbi feltételekkel.

I. A lakásbérlet tárgya

1. **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérbeadó** kezelője a **2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 55. (Hrsz. 4153/127) fszt. 3. szám** alatti Budaörs Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, **összkomfortos** komfortfokozatú, 3 szobás, 63,52 m² alapterületű előszoba-közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekkel rendelkező, bérlet elnevezésű ingatlan.

2. **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a **Bérbeadó** bérbe adja a Budaörs Város Önkormányzat 23/2012. (VI.22.) számú rendeletében foglalt felhatalmazása, és a Budaörs Város Önkormányzat 70/2015. (IV.14.) TFVB kijelölő határozata alapján, a **Bérlő** pedig bérbe veszi az 1.) pontban megjelölt bérlet ingatlan **bérlet** jogcímen megtekintett, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.

3. A **Bérlő**vel együtt költöző személyek neve és rokoni foka (pályázó által beadott, Önkormányzat által elfogadott pályázati nyomtatvány alapján):

Rizmayer Ákos Károly (születési helye, ideje: ; anyja neve: ; személyi azonosítója: ; adóazonosító jele:)
Rokoni foka: **élettárs**.

II. A lakásbérlet időtartama

4. A bérleti jogviszony határozott, **18 hónap** időtartamra, **2016. november 7-ig** szól.

Kezdetre: 2015. május 8.

Egy példányt átvettem:

2015.05.07. Kovács Bernadett

III. A lakbér és egyéb költségek mértéke, esedékessége

5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a **bérleti díj összege** a 23/2012. (VI.22.) sz. Önkormányzati rendelet és a 70/2015. (IV.14.) TFVB határozata alapján önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadására kiírt pályázatnak megfelelően: **50 816,- Ft/hó**

6. Szerződő Felek megállapodnak továbbá arról, hogy a Bérelő a lakáshoz kapcsolódó **külön szolgáltatásokért** - a bérleti díjon felül - köteles a Bérbeadó részére megfizetni **2 334,- Ft** összegű díjat (pl. lakásbiztosítás, közös költség, közös területek takarítása, világítása stb.).

7. **A bérleti díj és a külön szolgáltatások díja összesen: 53 150,- Ft**, azaz Ötvenháromezer-százötven Forint, melyet a Bérelő havonta előre, egy összegben, minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó pénztárába készpénzben, vagy a Bérbeadó által rendelkezésre bocsátott készpénz-átutalási megbízáson, illetve átutalással.

7.1. A lakbér díjfizetés kezdete: bérlakás átadás-átvételének időpontja

7.2. Felek rögzítik, hogy Budaörs Város Önkormányzata Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottságának 394/2012. (IX.26.) sz. ÖKT számú határozata értelmében az ingatlan bérbe adásának feltétele az, hogy a Bérelő minimum kéthavi lakbér összegének megfelelő, a benyújtott pályázatban összegszerűen megjelölt **óvadék Bérbeadó** részére történő megfizetését teljesítse. Ennek értelmében a szerződés tárgyát képező ingatlan birtokba vételére azt követően kerülhet sor, ha a Bérelő hitelt érdemlően igazolja a vállalt óvadék összegének, **153 600,- Ft, azaz Százötvenháromezer-hatszáz forint** Bérbeadónak 11742173-21020993 számú számlájára történő befizetését. A befizetésnél, ill. az átutalásnál Bérelő a közleményben köteles feltüntetni az ingatlan címét és a befizetés jogcímét („óvadék”). Az óvadék összegét Bérelő a jelen szerződés aláírásától számított legkésőbb 8 napon belül köteles befizetni/átutalni, s ennek tényét Bérbeadó részére igazolni.

7.3. Felek megállapodnak - és ezt Bérelő kifejezetten tudomásul veszi, - hogy az **óvadék** a szerződésszerű teljesítés biztosítékeként kerül megfizetésre. Ennek értelmében a nem teljesítés vagy nem szerződésszerű teljesítés esetén Bérbeadó jogosult a Bérelővel szemben jelen jogviszonyból származó követelését közvetlenül kiegyenlíteni. A közvetlen kielégítésnek feltétele az, hogy a Bérbeadó által megadott teljesítési határidő ellenére a Bérelő - a felszólításban foglaltaknak - nem vagy nem teljességgel tesz eleget.

7.4. Amennyiben a bérleti szerződéssel kapcsolatban az **óvadék felhasználására nem** kerül sor, a bérleti időszak végén az óvadék teljes egészében a Bérelő részére visszajár. Abban az esetben, ha az óvadék összegéből akár egészben, akár teljességgel kielégítés történik, úgy annak bekövetkeztét követő 8 napon belül az óvadék összegét az eredeti, teljes óvadék összegére Bérelőnek ki kell egyenlítenie. Az óvadékkal kapcsolatos Bérelői kötelezettség a szerződés szempontjából lényeges kötelezettségnek minősül. Az óvadékkal kapcsolatos - jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben - a Ptk. rendelkezései az irányadók.

8. A bérlemény birtokbaadásának napjától (átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételétől) kezdődően a Bérelő viseli a lakás közüzemi díjait (a távhőszolgáltatás, a szemétszállítás, elektromos energia, víz, gáz, csatorna, stb.), valamint a bérlet tartama alatt felmerülő egyéb költségeket (kábeltelevízió- és a lakásbiztosítás díját) is.

9. A Bérelő a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a szolgáltatóval kötött külön megállapodás szerint köteles eleget tenni.

Lakás - Bérbeadó

10. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérbeadó jogosult a szerződés szerint fizetendő bérleti díjat, továbbá a külön szolgáltatások díját egyoldalúan módosítani.

11. A lakbérrel, a jogcím nélküli használat után fizetendő használati díjjal, a közüzemi költséggel valamint a külön szolgáltatás után fizetendő díjjal kapcsolatos pénztartozás esetére a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamat összegét is fel kell számítani.

IV. A lakás birtokbaadása

12. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen lakásbérleti szerződés megkötését követő 10 napon belül külön, névre szóló egyedi fogyasztói szerződést köt az illetékes víz-, csatorna-, gáz- és áramszolgáltatóval, melynek egy másolati példányát a Bérbeadó részére bemutatja. Tudomásul veszi, hogy csak a fenti közüzemi szolgáltatókkal megkötött szerződések Bérbeadó részére történő bemutatásával egyidejűleg veheti birtokba a lakást.

13. Bérbeadó jelen okirat aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy Bérelő a közüzemi szolgáltatóknál Bérelő nevére és címére az egyedi közüzemi szerződést megkösse.

14. Bérbeadó vállalja, hogy a lakást beköltözhető állapotban Bérelő birtokába adja a közüzemi szolgáltatókkal megkötött szerződések részére történő bemutatásával egyidejűleg. Felek a birtokbaadás napján közösen leolvassák a közüzemi mérőberendezések állását és számát valamint a lakáshoz tartozó felszerelési és berendezési tárgyakat és mindezeket külön jegyzőkönyvben rögzítik.

15. A leolvasás napjáig felmerült közüzemi díjakat Bérbeadó, az azt követően esedékes közüzemi szolgáltatások ellenértékét közvetlenül, határidőben az adott közüzemi szolgáltató részére a Bérelő fizeti meg az egyedi mérőóra szerinti óraállás vagy szerződésben foglalt átalány alapján.

16. Bérelő kijelenti, hogy a lakást megtekintett állapotban veszi birtokba és arra vonatkozóan Bérbeadótól teljes körű tájékoztatást kapott. Bérbeadó kijelenti, hogy nincs tudomása a lakás rejtett, Bérelő számára be nem mutatott hibájáról.

V. Bérbeadó jogai és kötelezettségei

17. A Bérbeadó köteles gondoskodni

- a. az épület karbantartásáról;
- b. az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c. a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

18. A Bérbeadó a fenti kötelezettségét az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul, az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

19. Az épület felújítása, illetőleg a vezetékrendszer meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a Bérbeadó köteles gondoskodni. A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek cseréjével kapcsolatos költségek a Bérbeadót terhelik, amennyiben azoknak cseréje a természetes elhasználódás következtében válik szükségessé.

Köteles Bér

20. A Bérbeadó a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó Bérleti kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül legalább 2 alkalommal – a Bérleti kötelezettségek teljesítése nélkül – jogosult ellenőrizni melyről jegyzőkönyv készül. Ha a lakás ellenőrzése során rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy a Bérleti kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, a Bérbeadó havonta jogosult bérleményellenőrzést tartani.

21. Amennyiben Bérleti kötelezettségek teljesítése a mérőóra állásokat határidőben nem jelenti be a szolgáltató részére, úgy Bérleti kötelezettségek teljesítése veszi és hozzájárul, hogy Bérbeadó jogosult a főmérő és az egyes almérőkön mért össz mennyiség közötti, arányos különbözetet a szolgáltató részére bejelenteni, a szolgáltató pedig Bérleti kötelezettségek teljesítése szemben az arányos szolgáltatási díj különbözetet érvényesíteni.

VI. A Bérleti kötelezettségei

22. A Bérleti kötelezettségek teljesítése a Bérbeadó rendeltetésszerű lakáshasználatra vonatkozó ellenőrzése érdekében arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni, egyben köteles a személyi adataiban történt változásokat, különös tekintettel az elérhetőségre, annak megtörténtét követő 8 napon belül a 06-23-421-597 telefonszámon vagy személyesen a Bérbeadónál.

23. A Bérleti kötelezettségek teljesítése és a vele együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használhatják. Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a Bérleti kötelezettségek teljesítése vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérleti kötelezettségek teljesítése a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

24. A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségek a Bérleti kötelezettségek teljesítése terhelik. A bérleményben elvégzett fenti munkákról Bérleti kötelezettségek teljesítése Bérbeadót előzetesen, legalább 15 nappal értesíteni.

25. A Bérleti kötelezettségek teljesítése és a vele együtt lakó személyeket - a többi Bérleti kötelezettségek teljesítése jogainak és érdekeinek sérelme nélkül - megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

26. A Bérleti kötelezettségek teljesítése tűrni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a Bérbeadót és más Bérleti kötelezettségek teljesítése terhelő egyéb munkák elvégzését.

27. Bérleti kötelezettségek teljesítése továbbá a Bérbeadót értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles lehetővé tenni, hogy a Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a Bérleti kötelezettségek teljesítése felelős.

28. A Bérbeadó, illetőleg a Bérleti kötelezettségek teljesítése az őt terhelő munkát úgy köteles elvégezni, hogy a lakás, illetőleg más lakások rendeltetésszerű használatát - lehetőség szerint - ne akadályozza.

29. A szerződés megszűnésekor a Bérleti kötelezettségek teljesítése a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadónak visszaadni.

30. Jelen szerződésben foglalt Bérleti kötelezettségek elmulasztása lényeges kötelezettségzegésnek minősül. Lényeges kötelezettségzegés különösen amennyiben a Bérleti kötelezettségek teljesítése:

- a.) a bérleti díj ill. a közüzemi költségek megfizetésével vagy a közüzemi szerződések megkötésével késedelembe esik, és az írásbeli felszólítás eredménytelen elteltét követő 8 napon belül sem teljesít,

- b.) a 12. pontban megadott határidőben a közüzemi szerződéseket a szolgáltatóval nem köti meg vagy a szerződéskötést a Bérelő a Bérbeadó részére nem igazolja,
- c.) a bérleményt a bérlet céljától ellentétes célra használja, vagy azt Bérbeadó beleegyezése nélkül albérletbe adja,
- d.) a lakást rongálja, vagy rendeltetésével ellentétesen használja, továbbá írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget a lakás karbantartásával kapcsolatos kötelezettségeinek,
- e.) a bérelő, illetve azon személyek, akiknek a magatartása a Bérelő érdekkörébe tartozik, olyan magatartást tanúsítanak, ami súlyosan zavarja a Bérbeadó, a többi bérelő, illetve a tulajdonos tevékenységét vagy nyugalma, és ezt a magatartást a felszólítás ellenére sem hagyja abba,
- f.) a bérlemény ellenőrzését nem teszi lehetővé,
- g.) a családsegítő szolgálattal való együttműködést akadályoztatja,
- h.) egyéb, a jelen szerződésben, illetve a vonatkozó jogszabályokban meghatározott lényeges kötelezettségeit megszegi.

Ha a Bérelő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül, a bérleti díj nem fizetése esetén a felszólítás eredménytelen elteltét követő nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

VII. A Családsegítő Szolgálattal történő együttműködési kötelezettség

31. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a Bérelő a 30. bekezdés a) pontjában meghatározott fizetési kötelezettségének elmulasztása esetén köteles a Családsegítő Szolgálattal együttműködni.

32. A Családsegítő Szolgálat segíti a Bérelőt különösen a takarékos háztartásvezetésben, a fűtés, világítás, energiafelhasználás hatékonyabbá tételében. Ellenőrzi a bérleti díjak és egyéb közüzemi számlák fizetésének rendszerességét, és szükség esetén adósságkezelési tanácsadást nyújt.

33. A Bérelő részéről a Családsegítő Szolgálattal való együttműködés bármilyen módon történő indokolatlan akadályozása lényeges kötelezettségszegésnek minősül.

VIII. Jogcím nélküli használat

34. Ha a Bérelő a lakásbérleti jogviszony megszűnése ellenére a lakásból nem költözik ki – azt jogcím nélkül használja – a Bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni.

a.) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónapig a használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos.

b.) A jogcím nélküli használat 3. hónapjától kezdődően a lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbér kétszerese.

35. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől a lakás Bérbeadó által történő visszavételig használati díjat köteles fizetni.

IX. A lakásba történő befogadás szabályai

36. A Bérelő az általa használt lakásba a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 21. § (2) (a továbbiakban: Lakás tv.)

Handwritten signature and date: 2016. 05. 26.

értelmében házastársán, gyermekén, gyermekének gyermekén, valamint szülőjén kívül más személyt csak az Önkormányzat hozzájárulásával fogadhat be, és lakcímet is csak ezzel a hozzájárulással létesíthet.

37. A hozzájárulást az Önkormányzat írásban, a Bérelő és az általa befogadni kívánt személy közösen ugyancsak írásban benyújtott kérelmére adhatja meg.

38. A befogadáshoz való Bérbeadó hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.

X. A lakásbérleti jogviszony megszűnése

39. Jelen szerződés megszűnik, ha

- a.) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b.) a lakás megsemmisül;
- c.) az arra jogosult felmond;
- d.) a Bérelő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e.) a Bérelő a lakást elcseréli;
- f.) a Bérelőt Magyarország területéről kiutasították;
- g.) a Bérelő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h.) a Bérelő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
- i.) a határozott idő letelik.

40. A Bérbeadó jelen szerződést írásban felmondhatja, ha a Bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, vagy ha a Bérbeadó a Bérelő részére megfelelő beköltözhető lakást ajánl fel.

41. Bérelő jelen szerződési kikötéssel vállalja, hogy a bérleti jogviszonyának bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén sem maga, sem a vele együtt költözők, illetve együtt lakók részére másik lakást, elhelyezést, illetve pénzbeli térítést nem igényel.

42. A Bérelő kötelezi magát arra, hogy a bérlet bármely jogcímen történő megszűnése esetén a bérleményt a jogviszony megszűnésétől számított 15 napon belül üresen és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a közüzemi szolgáltatóktól kapott záró-számlák egyidejű felmutatásával a leltár jegyzőkönyvben rögzítetteknek megfelelően átadja.

43. Amennyiben a Bérelő nem tesz eleget annak, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérleményt üresen és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja Bérbeadó részére, úgy az ehhez szükséges munkálatokat a Bérbeadó a Bérelő költségére elvégezteti. Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy ezen költségeket meg nem fizetés esetén jövedelméből a Bérbeadó letilthassa.

44. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések rendezése érdekében. A Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen szerződésben feltüntetett értesítési címükben változás következik be, úgy arról a másik Felet haladéktalanul, legkésőbb 8 napon belül értesítik.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy ha a postai kézbesítés eredménytelen volt, mert a címzett az iratot nem vette át vagy átvételét megtagadta, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.

45. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Lakás tv., a Ptk.; valamint Budaörs Város Önkormányzatának 23/2012. (VI.22.) számú illetve a mindenkor hatályos önkormányzati lakásrendeletét kell alkalmazni.

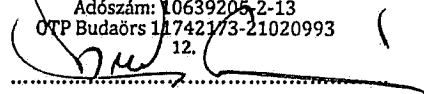
Szerződő Felek jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

46. Jelen szerződés az aláírással 2015. május 8. napjától lép hatályba a Budaörs Város Önkormányzat 70/2015. (IV.14.) TFVB kijelölő irata alapján.

Budaörs, 2015. május 5.

BTG Nonprofit Kft.

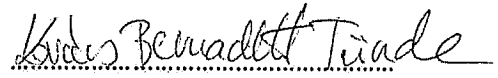
2040 Budaörs, Dózsa Gy. u. 21.
Telefonszám: 06-23-420-151
Adószám: 10639205-2-13
OTP Budaörs 11742173-21020993
12.



BTG Nonprofit Kft.

Bérbeadó

Képviseli: Tamás Ervin ügyvezető



Bérlő

Kovács Bernadett Tünde

fen