

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: 10639205-3811-572-13, bankszámlaszám: 11742173-21020993 (OTP Bank Nyrt.); képviseli: **Tamás Ervin ügyvezető**) mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

Tóth Attila (születési neve: **Tóth Attila**, születési helye, ideje: , anyja neve: ,
szig. szám: , személyi száma: , adóazonosító jele: ,
telefonos elérhetősége: , mint **Bérlő** – (továbbiakban: **Bérlő**)

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. 1.em. 1. szám** alatti, **Budaörs Város Önkormányzata** (a továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonában álló, **összkomfortos** komfortfokozatú, **3 szobás, 64 m² alapterületű**, egyben: előtér, WC, fürdő, konyha-étkező, hálószoba, hálószoba, nappali helyiségekkel rendelkező, bérletként elnevezésű ingatlan. Az ingatlan helyrajzi száma: **Budaörs – belterület 4153/127 hrsz.**

2. **Szerződő felek** megállapodnak, hogy **Bérbeadó** bérbe adja **Budaörs Város Önkormányzat 23/2012. (VI.22.)** számú rendeletében foglalt felhatalmazása, és a **Budaörs Város Önkormányzat 221/2016. (X.17.) TFVB sz. határozata** alapján, a **Bérlő** pedig bérbe veszi az 1.) pontban megjelölt bérletként elnevezésű ingatlan **placi bérletként** jogcímen. A Felek rögzítik, hogy a **Bérlő** az ingatlan pályázati úton veszi át (5) éves határozott időtartamra bérbe, a bérbeadásnak a feltétele az, hogy a **Bérlő** a pályázati kiírásban előírt felújítási feladatokat hiánytalanul és legkésőbb jelen bérleti szerződés aláírásától számított **három (3) hónapon belül** elvégezze. A bérleti időbe a felújítások időtartama beszámít, azonban a **Bérlőnek** ezen időszak alatt bérleti díjat nem kell fizetnie.

Abban az esetben, ha a **Bérlő** a három hónapos határidő lejártáig felújítási kötelezettségét nem teljesíti, úgy jelen bérleti szerződés hatályát veszti és a **Bérlő** köteles az ingatlan 15 napon belül kártalanítási és elhelyezési igény nélkül elhagyni. A Felek közötti elszámolást illetően a szerződés 11/5. pontjában rögzítettek az irányadók.

3. A **Bérlővel** együtt költöző személyek neve és rokoni foka:

Tóthné Sándor Edit Erzsébet (születési név: **Sándor Edit Erzsébet**, születési helye, ideje: ,
anyja neve: , személyi azonosítója: szig. szám: ,
adóazonosító jele: , Rokoni foka: **bérlő** telefonos elérhetősége: ,
személyi száma: ,

4. A bérleti jogviszony a bérleti szerződés aláírásának napjától kezdődő öt (5) éves határozott időtartamra szól az 1/2. pontban rögzített feltételek szerint.

1

II. A lakbér és egyéb költségek mértéke, esedékessége

5. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj összege a 23/2012. (VI.22.) sz. Önkormányzati rendelet alapján, 800,- Ft/m² árral számolva: **51.200,- Ft/hónap**. A Felek rögzítik, hogy a bérlő által elvégzett felújítási feladatok Bérbeadó által elismert bekerülési költsége a bérleti díjba **1.000.000 Ft összegig beszámítható**, a következők szerint:

- a felújítások befejezésétől kezdve havonta a fizetendő bérleti díj 50%-áig,
- a kezelő által elismert bekerülési költség erejéig, de legfeljebb 1.000.000 Ft-ig,
- amennyiben a bérleti jogviszony megszűnik és az elismert bekerülési költség az esedékessé váló bérleti díjakban nem került bérlő számára megtérítésre, bérlő és bérbeadó egymással elszámolnak,
- bérlő a bérleti jogviszony bérlőnek felróható okból történő megszűnése esetén a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának kialakítására fordított összegre nem tarthat igényt.

6. Szerződő Felek megállapodnak továbbá arról, hogy a Bérlő a lakáshoz kapcsolódó külön szolgáltatásokért - a bérleti díjon felül - köteles a Bérbeadó részére megfizetni **2.082,- Ft összegű** díjat (közös helyiségek világítása, takarítása, lakásbiztosítás, közös költség).

7. A bérleti díj és a külön szolgáltatások díja összesen: **53.282,- Ft**, azaz ötvenháromezer-kétszáznyolcvankét Forint, melyet a Bérlő 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: bérlet 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 Bérlő 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 Bérlő hitelt érdemlően igazolja a vállalt óvadék összegének, **307.200,- Ft, azaz Háromszázhétezer-kétszáz forint** Bérbeadónak 11742173-21020993 számú számlájára történő befizetését. A befizetésnél, ill. az átutalásnál Bérlő a közleményben köteles feltüntetni az ingatlan címét és a befizetés jogcímét („óvadék”). Az óvadék összegét Bérlő a jelen szerződés aláírásától számított legkésőbb 15 napon belül köteles befizetni/átutalni, s ennek tényét Bérbeadó részére igazolni.

7.3. Felek megállapodnak - és ezt Bérlő kifejezetten tudomásul veszi, - hogy az **óvadék** a szerződésszerű teljesítés biztosítékaként kerül megfizetésre. Ennek értelmében a nem teljesítés vagy nem szerződésszerű teljesítés esetén Bérbeadó jogosult a Bérlővel szemben jelen jogviszonyból származó követelését közvetlenül kiegyenlíteni. A közvetlen kielégítésnek feltétele az, hogy a Bérbeadó által megadott teljesítési határidő ellenére a Bérlő - 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 Bérlő részére visszajár. Abban az esetben, ha az óvadék összegéből akár egészben, akár teljességgel kielégítés történik, úgy annak bekövetkeztét

fen

2
B7

követő 8 napon belül az óvadék összegét az eredeti, teljes óvadék összegére Bérlőnek ki kell egyenlítenie. Az óvadékkal kapcsolatos Bérlő 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 Bérlő viseli a lakás közüzemi díjait (a távhőszolgáltatás, a szemétszállítás, elektromos energia, víz, gáz, csatorna, stb.), valamint a bérlet tartama alatt felmerülő egyéb költségeket (pl. kábeltelevízió, internet és a lakásbiztosítás díját) is.

9. A Bérlő a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a szolgáltatóval kötött külön megállapodás szerint köteles eleget tenni azzal, hogy a felújítás alatt keletkezett közüzemi költségek megfizetését a Bérlőnek kell teljesítenie, így a felújítás céljából történő birtokbaadás során a Felek a közüzemi órák állását rögzítik.

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 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamat összegét is fel kell számítani.

III. A lakás birtokbaadása

12. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen lakásbérleti szerződés megkötését követő 10 napon belül külön, névre szóló egyedi fogyasztói szerződést köt az ingatlant ellátó 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 Bérlő a közüzemi szolgáltatóknál Bérlő nevére és címére az egyedi közüzemi szerződést megkösse.

14. 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 Bérlő fizeti meg az egyedi mérőóra szerinti óraállás vagy szerződésben foglalt átalány alapján.

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

IV. 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 vezetékhálózat 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.

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

21. Amennyiben Bérleti a mérőóra állásokat határidőben nem jelenti be a szolgáltató részére, úgy Bérleti tudomásul 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-vel szemben az arányos szolgáltatási díj különbözetet érvényesíteni.

V. A Bérleti jogai, kötelezettségei

22. A Bérleti köteles 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 bejelenteni.

23. A Bérleti 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 vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérleti-től a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

24. A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával kapcsolatos költségek a Bérleti-t terhelik. A bérletményben elvégzett fenti munkákról Bérleti köteles Bérbeadót előzetesen, legalább 15 nappal értesíteni.

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

26. A Bérő köteles túrni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a Bérbeadó és más Bérőt terhelő egyéb munkák elvégzését.

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

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

29. A szerződés megszűnésekor a Bérő köteles a lakást és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadónak visszaadni.

30. Jelen szerződésben foglalt Bérői kötelezettségek elmulasztása lényeges kötelezettségszegésnek minősül. Lényeges kötelezettségszegés különösen amennyiben a Bérő:

- 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 Bérő 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 bérő, illetve azon személyek, akiknek a magatartása a Bérő érdekkörébe tartozik, olyan magatartást tanúsítanak, ami súlyosan zavarja a Bérbeadó, a többi bérő, 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 Bérő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidő követő tizenöt napon belül, a bérleti díj nem fizetése esetén a felszólítás eredménytelen elteltét követő nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

VI. Jogcím nélküli használat

31. Ha a Bérő 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.

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

5

Jan

VII. A lakásba történő befogadás szabályai

33. A Bérő 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.) értelmében háztársán, gyermekén, gyermekének gyermekén, valamint szülőjén kívül más személyt csak az Önkormányzat hozzájárulásával fogadhat be, és lakcímet is csak ezzel a hozzájárulással létesíthet.

34. A hozzájárulást az Önkormányzat írásban, a Bérő és az általa befogadni kívánt személy közösen ugyanacsak írásban benyújtott kérelmére adhatja meg.

35. A befogadáshoz való Bérbeadói hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.

VIII. A lakásbérleti jogviszony megszűnése

36. Jelen szerződés megszűnik, ha

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

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

38. Bérő 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.

39. A Bérő 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.

40. Amennyiben a Bérő 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 Bérő költségére elvégezteti. Bérő hozzájárul ahhoz, hogy ezen költségeket meg nem fizetés esetén jövedelméből a Bérbeadó letilthassa.

41. 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.

Tóth
6

Jelen

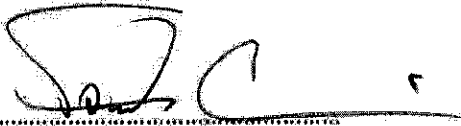
Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy ha a postai kézbesítés eredménytelen volt, mert a címzett az iratot nem vette át vagy átvételét megtagadta, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.

42. 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.

43. Jelen szerződés az aláírás napjától lép hatályba a Budaörs Város Önkormányzat 221/2016. (X.17.) TFVB sz. határozata alapján, érvényességének feltétele a határidőben történő, előírt pályázati feltételeknek megfelelő felújítási kötelezettség teljesítése. A Felek rögzítik, hogy a bérlemény felújításával, a jogviszony létrejöttével kapcsolatosan a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megkötött „Megállapodás” elnevezésű okirat 1. sz. mellékleteként csatolt pályázati leírás rendelkezései az Irányadóak, amelyet a Felek (így különösen a Bérló) magára nézve kötelező erejűnek tekintenek.

Budaörs, 2016. november 14. napján



Bérbeadó

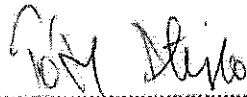
BTG Nonprofit Kft.

Képviseli: Tamás Ervin ügyvezető

BTG Nonprofit Kft.

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

12



Bérló

Tóth Attila

