

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

BTG Budaörsi Településgazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2040 Budaörs, Dózsa György út 21.; cégjegyzékszám: 13-09-064364; adószám: 10639205-2-13; statisztikai számjel: 10639205-4030-113-13; bankszámlaszám: 11742173-21020993 (OTP Bank Nyrt.); képviseli: **Tamás Ervin ügyvezető**), mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről:

Harsányi Judit (sz. h.: anyja neve: ; szig.sz.: ; telefonos elérhetőség:

mint **Bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**), továbbiakban együtt **Szerződő Felek** között az alábbi feltételekkel.

1.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérbeadó** kezelésében áll a **2040 Budaörs, Szabadság út 142/1 Fsz. 2. szám** alatti Budaörs Város Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező 1+2 félszobás 58m²-es *összkomfortos szolgálati lakás* elnevezésű ingatlan (továbbiakban: *lakás*).

2.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy az Önkormányzat IX-427-5/2011 ügyiratszámú és „Szolgálati lakás bérbeadása” tárgyú levele alapján **Bérbeadó** bérbe adja, **Bérlő** bérbe veszi az 1.) pontban rögzített lakást *szolgálati lakás* jogcímén, megtekintett, tiszta állapotban. **Szerződő Felek** a bérleti szerződést 2011. június 10. napjától határozott időre, a Budaörsi Kistérség Többcélú Társulása, Szociális és Gyermekjóléti Központnál fennálló munkaviszonyának időtartamára, de legkésőbb 2016. június 10. napjáig kötik.

3.) **Szerződő Felek** a bérleti díjban, ill. külön szolgáltatások díjában az alábbiak szerint állapodnak meg.

- a./ a lakás bére (lakbér): = 11.600 Ft/hó
- b./ külön szolgáltatások díja (közös helyiségek világítása, takarítása, lakásbiztosítás stb.): = 21.380 Ft/hó

4.) **Bérlő** köteles a bérleti díjat és a külön szolgáltatások díját (a 3. pontban rögzítettek szerint) összesen 32.980 Ft-ot (a bérleti díj és külön szolgáltatások díjában történt változás esetén a módosult összeget) havonta előre, egy összegben, minden hónap 15. napjáig a **Bérbeadó** pénztárába készpénzben vagy készpénz-átutalási megbízással, ill. átutalással megfizetni. A lakbér, lakáshasználati díj és a külön szolgáltatások díjának késedelmes megfizetése esetén **Bérlő** a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben (továbbiakban: Ptk) meghatározott késedelmi kamatot köteles megfizetni.

5.) A bérlemény birtokbaadásának napjától 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 díját) is.

a.) **Bérbeadó** kifejezetten felhívja a **Bérlő** figyelmét, hogy **Bérlő** köteles a közüzemi szolgáltatókkal a jelen bérleti szerződés aláírásától számított 15 napon belül külön, nevére szóló egyedi közüzemi szerződést kötni, a közüzemi szerződés egy másolati példányát a **Bérbeadónak** legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül átadni. A szerződéses jogviszonyban bekövetkezett változásokról **Bérlő** a **Bérbeadó**t ugyanúgy 15 napon belül értesíteni köteles.

b.) **Bérbeadó** jelen okirat aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Bérlő** a közüzemi szolgáltatóknál **Bérlő** nevére és címére egyedi közüzemi szerződést megkötse.

Jan

c.) Bérő a közüzemi szolgáltatások ellenértékét közvetlenül, határidőben az adott közüzemi szolgáltató részére köteles megfizetni az egyedi mérőóra szerinti órállás vagy szerződésben foglalt átalány alapján. Felek rögzítik, hogy Bérő a közüzemi órállások határidőben történő bejelentését, a közüzemi díjfizetés teljesítését jogosult ellenőrizni, erre tekintettel Bérő kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy a közüzemi szolgáltatók a Bérő részére az órállás-bejelentésekről, és a közüzemi díjfizetésről tájékoztatást nyújtsanak. Amennyiben Bérő a mérőóra állásokat határidőben nem jelenti be a szolgáltató részére, úgy Bérő tudomásul veszi és hozzájárul, hogy Bérő a főmérő és az egyes almérőkön mért összesség közötti, arányos különbözetet a szolgáltató részére bejelentse, a szolgáltató pedig a Bérővel szemben jogosult az arányos szolgáltatási díj különbözetet érvényesíteni.

d.) Bérő hozzájárulását adja ahhoz, hogy Bérő a bérleménnyel kapcsolatosan évente legalább egy alkalommal általános állapotellenőrzést tartson illetve a közüzemi órákat (beleértve az órállást) és a közüzemi díjak fizetésének teljesítését leellenőrizze, a rögzített órállást időszakonként a közüzemi szolgáltatók részére közvetlenül továbbítsa. Amennyiben Bérő a karbantartási/felújítási kötelezettségének, a közüzemi mérőóra állás bejelentési és más a szerződés szempontjából lényeges kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérő jogosult a bérleményben az évi egy alkalomnál gyakoribb ellenőrzést tartani. Bérő kifejezetten felhívja a figyelmet a Bérő lényeges kötelezettségei körére, s nem teljesítésük esetén alkalmazható következményekre (bérleti szerződés felmondása).

6.) Bérő köteles a lakást rendeltetésszerűen használni, annak állapotát megőrizni ideértve a lakás tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeket is. Bérő jogosult a rendeltetésszerű használatot, a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal ellenőrizni (beleértve az 5.d. pontban foglalt rendelkezést), Bérő köteles a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűzni.

Bérő felhívja a Bérő figyelmét arra, hogy a bérleménybe a jogszabályban (1993. évi LXVIII. törvény) meghatározott személyeken kívül más személyt csak a Bérő hozzájárulásával fogadhat be. Bérő hozzájárulását írásban, a Bérő által írásban beadott kérelemre adhatja meg, a befogadáshoz való Bérő hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.

7.) Felek rögzítik, hogy

- a.) Bérő köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek¹ állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állapotában, továbbá a helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről. Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a Bérő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérő a Bérőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését kérheti. Az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a Bérő köteles gondoskodni.
- b.) Bérő viseli a lakás fenntartásával járó kiadásokat, jó gazda módjára köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek² karbantartásáról, felújításáról, cseréjéről, pótlásáról. A bérleményben elvégzett fenti munkákról Bérő köteles a Bérőt előzetesen, legalább 15 nappal értesíteni. Bérő köteles továbbá a Bérőt értesíteni, ha a Bérőt terhelő munkálatok szükségessége merül fel és köteles lehetővé tenni, hogy Bérő azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a Bérő felelős.

A Bérő köteles tűzni a Bérő költségére történő felújítással vagy helyreállítással kapcsolatos munkák elvégzését.

¹ Épület központi berendezéseinek köre: 1. sz. melléklet A. pontja

² Lakás berendezéseinek köre 1. sz. melléklet B. pontja

8.) A bérleti szerződés szempontjából a lényeges kötelezettségek megsértésének minősül különösen, amennyiben Bérló

- a bérleti díj és a közüzemi költségek megfizetésével, a közüzemi szerződések megkötésével késedelembe esik, és az írásbeli felszólítást követő 8 napon belül sem teljesít,
- az 5.) pontban megadott határidőben a közüzemi szerződéseket a szolgáltatóval nem köti meg vagy a szerződéskötést Bérló a Bérbeadó részére nem igazolja,
- a Bérleményt a bérlet céljától ellentétes célra használja, vagy azt Bérbeadó beleegyezése nélkül albérletbe adja,
- a lakást rongálja, vagy rendeltetésével ellentétesen használja, továbbá írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget a 7.) pontban rögzített kötelezettségeinek,
- a Bérló, illetve azon személyek, akiknek a magatartása a Bérló érdekkörébe tartozik, olyan magatartást tanúsítanak, ami súlyosan zavarja a Bérbeadó, a többi bérló, illetve tulajdonos tevékenységét vagy nyugalma, és ezt a magatartást felszólítás ellenére sem hagyja abba,
- a bérlemény ellenőrzését nem teszi lehetővé,
- egyéb, a jelen szerződésben, illetve a vonatkozó jogszabályokban meghatározott lényeges kötelezettségeit megszegi.

Ha a Bérló 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.

9.) A bérleti szerződés a határozott időtartam leteltét követően minden további jogselekmény nélkül, továbbá a jogszabályban meghatározott esetekben megszűnik.

10.) A Felek megállapodnak, hogy amennyiben önkormányzati rendelet a lakbér (vagy lakáshasználati díj) mértékét megváltoztatja, és/vagy a 3.) pontban foglalt külön szolgáltatások díjában, ill. ha a lakásbiztosítás díjában változás történik, úgy Bérbeadó jogosult a szerződést egyoldalúan módosítani, s módosult összeget kiszámlázni a Bérló részére, amelyhez Bérló kifejezetten hozzájárul.

11.) Bérló az ingatlant 2011. június 10. napján veszi birtokba. A birtokbaadás napjától kezdődően köteles Bérló a szerződés 3.) pontja szerint díjak viselésére. Bérló kijelenti, hogy az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas, a komfortfokozatnak megfelelő állapotban birtokba vette, az ingatlanhoz tartozó kulcsokat a Bérbeadó képviselőjétől átvette.

12.) Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésével Bérló rendeltetésszerű, kiűrtett, a mellékleteként felsorolt tartozékokkal, felszerelési és berendezési tárgyakkal, tiszta, rendezett állapotban köteles az ingatlant a Bérbeadó birtokába bocsátani, valamint köteles a közüzemi szerződéseiről felmondásának igazolásait, illetve a hátralékok rendezése után kiadott nullás igazolásokat bemutatni, a megszűnéssel egyidejűleg Bérbeadó jogosult az ingatlan birtokba vételére.

Amennyiben Bérló a bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérleményt nem üríti ki és nem adja át Bérbeadó birtokába, köteles használati díjat fizetni Bérbeadó részére arra az időre, amíg azt jogcím nélkül használja. A lakást jogcím nélkül használó személy által fizetendő lakáshasználati díj, a lakáshasználat megállapításának időpontjától számított 6 hónapon belül megegyezik a lakbér mértékével. A lakáshasználati jog megállapításától számított 6 hónapon túl 30%-kal megemelt használati díj irányadó. Amennyiben a Bérló neki felróhatóan nem tesz eleget a bérleti szerződés megszűnésekor a közüzemi szolgáltatóknál a közüzemi szerződések felmondásának, Bérló egészen addig az időpontig köteles a közüzemi díjak (beleértve az alapidíjak megfizetésének is) eleget tenni, amíg a szerződések felmondása nem történik meg, s ezen túlmenően Bérló köteles megtéríteni a Bérbeadót ért azon kárt is, amely a késedelmes felmondásból származtatható.

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

13.) **Szerződő Felek** kötelezettséget vállalnak, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések békés úton történő 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 (postacím, telefonos elérhetőség).


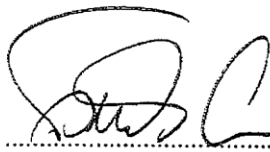
Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy ha a postai kézbesítés eredménytelen volt, mert a címzett az iratot nem vette át vagy átvételét megtagadta, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.

14.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 61/2004.(X.18.) ÖKT rendeletében foglalt rendelkezések az irányadók.

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.

15.) Jelen szerződés az aláírás napjától kezdődően **2011. június 10. napjára visszamenőlegesen lép hatályba** Budaörs Város Polgármestere IX-427-5/2011 ügyiratszámú és „Szolgálati lakás bérbeadása” tárgyú levele alapján.

Budaörs, 2011.10.05



Bérbeadó
BTG Kft.
Tamás Ervin ügyvezető



Bérlo

fer

A.) *Épület* központi berendezéseinek minősül:

- Az épület fűtését szolgáló fűtőberendezés (a fűtőberendezés egy helyről az épület több lakásának fűtését látja el) részei (szolgáltató berendezés a hozzátartozó szerelvényekkel, a lakásban lévő vezetékszakasszal és radiátorral),
- a víz és a csatorna falon belüli szakasza valamint a gázvezeték az elzáró szerelvényig,
- az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, a lakásban lévő vezetékszakasszal együtt,
- a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal.

B.) A *lakás* berendezéseinek minősül

- főzőkészülék (tűzhely, főzőlap, stb.)
- a fűtőberendezések (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha, gázkazán stb.),
- a meleg víz ellátó berendezés (gáz –vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
- egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC tartály, WC csésze, stb. a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- szellőztető berendezés (páraelszívó stb.);
- a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény, stb.),
- a redőny, vászonroló, napvédő függöny;
- a csengő-és kaputelefonnak a lakásban lévő készüléke;
- a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsoló és csatlakozó aljak;

fer