

2012. NOV. 06.

17:00

www.munkaszolgaltatasok.hu

## 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 száma: 10639205-4030-113-13; bankszámlaszám: 11742173-2102099 (OTP Bank Nyrt.); képviseli: Tamás Ervin Ügyvezető) mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

Másrészről:

Skáfár Zoltán (születési helye, ideje: ; anyja neve: ; személyi azonosítója: ; adóazonosító jele: ; telefonos elérhetősége: ), mint Bérlet (a továbbiakban: Bérlet) a továbbiakban együtt Szerződő Felek között az alábbi feltételekkel.

### I. A lakásbérlet tárgya

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadó kezelője a 2040 Budaörs, Lévai u. 33. 4/36 szám alatti Budaörs Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, *összkomfortos* komfortfokozatú, 1+2 fészobás, 51 m<sup>2</sup> alapterületű, előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC helyiségekkel rendelkező, bérlakás-elnevezésű ingatlanról.

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 418/2012. (X.11.) ÖKT kijelölő határozata alapján, a Bérlet pedig bérbe veszi az 1.) pontban megjelölt bérlakás ingatlan *szolgáltatási bérlakás* jogcímen megtekintett, tiszta, kifestett állapotban.

3. A Bérlettel együtt költöző személyek neve és rokonfoka:

Filep Zsófia Születési helye, ideje: ; Anyja neve: ; Személyi azonosítója: ; Adóazonosító jele: ; Rokonfoka: házastárs.

Skáfár Zóra Születési helye, ideje: ; Anyja neve: ; Személyi azonosítója: ; Adóazonosító jele: ; Rokonfoka: gyermek.

### II. A lakásbérlet időtartama

4. A bérleti jogviszony határozott, 5 év időtartamra 2017. október 15-ig szól.

Kezdetre: 2012. október 15.

### 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 alapján: 20 400,- Ft/hónap, a rendelet 2. számú melléklet g) pont szerinti csökkentő tényezővel (-20 %): 16 320,- Ft/hónap.

6. Szerződő Felek megállapodnak továbbá arról, hogy a Bérlet a lakáshoz kapcsolódó külön szolgáltatásokért - a bérleti díjon felül - köteles a Bérbeadó részére megfizetni 10 901,- Ft összegű

Egy példányt a felek között osztottak fel.

díjat (közös helyiségek világítása, takarítása, fűtésszolgáltatás, a települési szilárd hulladék elszállítása, lakásbiztosítás, közös költség).

7. A bérleti díj és a külön szolgáltatások díja összesen: 27 221,- Ft, azaz Huszonhétezer-kettőszázhuszonegy Forint, melyet a Bérlető 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.

8. A bérletmény birtokbaadásának napjától kezdődően a Bérlető 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 Bérlető a közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a szolgáltatóval kötött külön megállapodás szerint köteles eleget tenni.

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. Bérlető 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 Bérlető a közüzemi szolgáltatóknál Bérlető nevére és címére az egyedi közüzemi szerződést megkösse.

14. Bérbeadó vállalja, hogy a lakást beköltözhető állapotban Bérlető 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 Bérlető fizeti meg az egyedi mérőóra szerinti óraállás vagy szerződésben foglalt átalány alapján.

16. Bérlető kijelenti, hogy a lakást megtekintett állapotban veszi birtokba és arra vonatkozóan Bérbeadótól teljes körű tájékoztatást kapott. Bérbeadó kijelenti, hogy nincs tudomása a lakás rejtett, Bérlető 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 berendezésében 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 belüli 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 szükségletlen 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 bérleményellenőrzést 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 összmennyiség közötti, arányos különbözetet a szolgáltató részére bejelenteni, a szolgáltató pedig Bérletivel szemben az arányos szolgáltatási díj különbözetét érvényesíteni.

## VI. 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.

23. A Bérleti és a vele együttlakó 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 együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérletitől a kár kijávitását vagy a kár megtérítését követelheti.

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

25. A Bérletit és a vele együttlakó személyeket a többi Bérleti jogának és érdekeinek sérelme nélkül – megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

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

~~AKC 248~~

*Ed*

27. Bérlet köteles 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 megtegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a Bérlet felelős.

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

29. A szerződés megszűnésekor a Bérlet köteles 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 Bérlet:

- 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 Bérlet a Bérbeadó részére nem igazolja,
- c.) a bérleményt a bérlet céljától ellentétes célra használja, vagy azt Bérbeadó beleegyezése nélkül albérléssel adja,
- d.) a lakást rongálja, vagy rendeltetésével ellentétesen használja, továbbá írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget a lakás karbantartásával kapcsolatos kötelezettségeinek,
- e.) a Bérlet, illetve azon személyek, akiknek a magatartása a Bérlet érdekkörébe tartozik, olyan magatartást tanúsítanak, ami súlyosan zavarja a Bérbeadót, a többi Bérlet, 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 családszolgáltató szolgálatával való együttműködést akadályoztatja,
- h.) egyéb, a jelen szerződésben, illetve a vonatkozó jogszabályokban meghatározott lényeges kötelezettségeit megszegi.

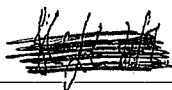
Ha a Bérlet a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül, a bérleti díj nem fizetése esetén a felszólítás eredménytelen elteltét követő nyolc napon belül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

## VII. A Családszolgáltató Szolgálattal történő együttműködési kötelezettség

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

32. A Családszolgáltató Szolgálat segíti a Bérletet 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 Bérlet részéről a Családszolgáltató Szolgálattal való együttműködés bármilyen módon történő indokolatlan akadályozása lényeges kötelezettségzegésnek minősül.



### VIII. Jogcím nélküli használat

34. Ha a Bérlet a lakásbérleti jogviszony megszűnése ellenére a lakásból nem költözik ki – azt jogcím nélküli használat – 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 Bérlet tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől a lakás Bérbeadó által történő visszavételéig használati díjat köteles fizetni.

### IX. A lakásba történő befogadás szabályai

36. A Bérlet az általa használt lakásba a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Lakás tv.) meghatározott személyek körén kívül más személyt csak az Önkormányzat hozzájárulásával fogadhat be.

37. A hozzájárulást az Önkormányzat írásban, a Bérlet és az általa befogadni kívánt személy közösen ugyanacsak 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 Bérlet meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e.) a Bérlet a lakást elcsereéli;
- f.) a Bérlet Magyarországról kiutasították;
- g.) a Bérlet lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h.) a Bérlet lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
- i.) a határozott idő letelik.

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

41. Bérlet jelen szerződési kötéssel 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 Bérlet 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 Bérlet 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 Bérlet költségére elvégezteti. Bérlet hozzájárul ahhoz, hogy ezen költségeket meg nem fizetés esetén jövedelméből a Bérbeadó letilthassa.

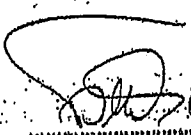
44. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések rendezése érdekében. A Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben jelen szerződésben feltüntetett értesítési címükben változás következik be, úgy arról a másik Felet 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 ajálrott helyén és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.


46. Jelen szerződés az aláírás napjától kezdődően 2012. év október hó 15. napjától lép hatályba az Budaörs Város Önkormányzat 418/2012. (X.11.) ÖKT kijelölő irata alapján.

Budaörs, 2012. október 29.

  
BTG Kft.  
Bérbeadó

Képviseli: Tamás Ervin ügyvezető



  
Bérlet

