

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:

Fábiánné Fuder Borbála (születési helye, ideje: Heves; 1976.05.31; anyja neve: Kontra Márta; személyi azonosítója: 2-760531-4641; adóazonosító jele: 8399624675, telefonos elérhetősége: +36 30 225 1424) és **Fábián István** (születési helye, ideje: Budapest; 1975.01.30; Anyja neve: Balogh Mária; Személyi azonosítója: 1-750130-1015; Adóazonosító jele: 8394750680) **Rokoni foka: házastárs,** mint **Bérlők** (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 T. út 55. (Hrsz. 4153/127) fszt. 2. szám** alatti Budaörs Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, **összkomfortos** komfortfokozatú, **2 szobás, 57,25 m² alapterületű előszoba, közlekedő, konyha, fürdőszoba, WC** helyiségekkel rendelkező, bérlet elnevezésű ingatlan.

2. **Szerződő felek** előzményként rögzítik, hogy **Fábiánné Fuder Borbála**, mint a Budaörs, Puskás T. út 55. fszt. 2. szám alatti lakás bérletje és **Fábián István** (házastárs) **2016.06.29. napján** közös kérelmet nyújtottak be a Budaörsi Polgármesteri Hivatal felé bérlet társi szerződéskötés érdekében, amelyhez a Hivatal a IX/49-4 /2017. ügyiratszámú levelében hozzájárult.

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 212/2014. (IX.16.) 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 Bérlővel együtt költöző személyek neve és rokoni foka:

Fábián Emese - Születési helye, ideje: Budapest, 2014.10.19; Anyja neve: Fuder Borbála; Személyi azonosítója: 4-141019-0653; Adóazonosító jele: 8539821125; Rokoni foka: gyermek

II. A lakásbérlet időtartama

4. A bérleti jogviszony határozott, **5 év időtartamra, 2019. szeptember 30-ig** szól.

Kezdet: 2014. október 1.

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 212/2014. (IX.16.) TFVB határozata alapján önkormányzati lakás piaci alapon történő bérbeadására kiírt pályázatnak megfelelően: **45 800,- Ft/hó**

1 példány a bérbeadónak 2017.05.23-án

6. Szerződő Felek megállapodnak továbbá arról, hogy a Bérló a lakáshoz kapcsolódó külön szolgáltatásokért - a bérleti díjon felül - köteles a Bérbeadó részére megfizetni **2 161,- Ft** összegű díjat (pl. lakásbiztosítás, közös költség).

7. A bérleti díj és a külön szolgáltatások díja összesen: **47 961,- Ft**, azaz Negyvenhétezer-kilencszázhatvanegy Forint, melyet a Bérló 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: 2014. október 1.

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 Bérló 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 **Bérló** hitelt érdemlően igazolja a vállalt óvadék összegének, **500 000,- Ft, azaz Ötszázezer forint** Bérbeadónak 11742173-21020993 számú számlájára történő befizetését. A befizetésnél, ill. az átutalásnál **Bérló** a közleményben köteles feltüntetni az ingatlan címét és a befizetés jogcímét („óvadék”). Az óvadék összegét **Bérló** a jelen szerződés aláírásától számított legkésőbb 8 napon belül köteles befizetni/átutalni, s ennek tényét **Bérbeadó** részére igazolni.

7.3. Felek megállapodnak - és ezt **Bérló** 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 **Bérlóval** szemben jelen jogviszonyból származó követelését közvetlenül kiegyenlíteni. A közvetlen kielégítésnek feltétele az, hogy a **Bérbeadó** által megadott teljesítési határidő ellenére a **Bérló** - 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 **Bérló** 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 **Bérló**nek ki kell egyenlítenie. Az óvadékkal kapcsolatos **Bérló**i 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 Bérló 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 Bérló 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.

jei

Felk
[Signature]

IV. A lakás birtokbaadása

12. Bérő 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 Bérő részére bemutatja. Tudomásul veszi, hogy csak a fenti közüzemi szolgáltatókkal megkötött szerződések Bérő részére történő bemutatásával egyidejűleg veheti birtokba a lakást.

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

14. Bérő vállalja, hogy a lakást beköltözhető állapotban Bérő 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 Bérő, az azt követően esedékes közüzemi szolgáltatások ellenértékét közvetlenül, határidőben az adott közüzemi szolgáltató részére a Bérő fizeti meg az egyedi mérőóra szerinti óraállás vagy szerződésben foglalt átalány alapján.

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

V. Bérő jogai és kötelezettségei

17. A Bérő köteles gondoskodni

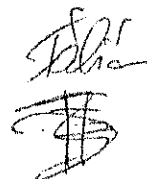
- a. az épület karbantartásáról;
- b. az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c. a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

18. A Bérő 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 Bérő köteles gondoskodni. A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek cseréjével kapcsolatos költségek a Bérőt terhelik, amennyiben azoknak cseréje a természetes elhasználódás következtében válik szükségessé.

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

21. Amennyiben Bérő a mérőóra állásokat határidőben nem jelenti be a szolgáltató részére, úgy Bérő tudomásul veszi és hozzájárul, hogy Bérő jogosult a főmérő és az egyes almérőkön mért



összmenyiség közötti, arányos különbözetet a szolgáltató részére bejelenteni, a szolgáltató pedig Bérllővel szemben az arányos szolgáltatási díj különbözetet érvényesíteni.

VI. A Bérllő jogai, kötelezettségei

22. A Bérllő köteles a Bérbeadó rendeltetésszerű lakáshasználatra vonatkozó ellenőrzése érdekében arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tőrn.

23. A Bérllő 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 Bérllő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérllőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

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

25. A Bérllőt és a vele együttlakó személyeket - a többi Bérllő jogainak és érdekelnek sérelme nélkül - megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

26. A Bérllő köteles tőrn az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a Bérbeadót és más Bérllőt terhelő egyéb munkák elvégzését.

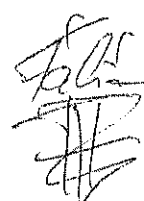
27. Bérllő köteles továbbá a Bérbeadót értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles lehetővé tenni, hogy a Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a Bérllő felelős.

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

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

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

- 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 Bérllő 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 bérllő, illetve azon személyek, akiknek a magatartása a Bérllő érdekkörébe tartozik, olyan magatartást tanúsítanak, ami súlyosan zavarja a Bérbeadó, a többi bérllő, illetve a tulajdonos tevékenységét vagy nyugalját, 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 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 Családsegítő 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 Családsegítő Szolgálattal együttműködni.

32. A Családsegítő Szolgálat segíti a Bérlet 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 Családsegítő 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 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 Bérlet 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 Bérlet 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 háztartásán, 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 Bérlet és az általa befogadni kívánt személy közösen ugyancsak írásban benyújtott kérelmére adhatja meg.

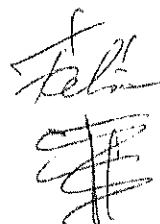
38. A befogadáshoz való Bérbeadói hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.

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;

5



Jan

- 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.

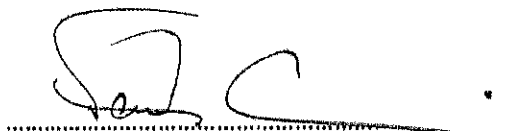
Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy ha a postai kézbesítés eredménytelen volt, mert a címzett az iratot nem vette át vagy átvételét megtagadta, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.

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 aláírás napjától kezdődően, 2014. október 1. napjától lép hatályba a Budaörs Város Önkormányzat 212/2014. (IX.16.) TFVB kijelölő irata alapján.

Budaörs, 2017. május 17.



BTG Nonprofit Kft.

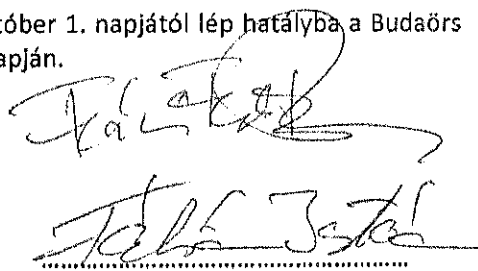
Bérbeadó

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.



Bérnök

Fábíánné Fuder Borbála

Fábíán István