

Szám: 01/ 369/4 /2020

**Átmeneti bérlakás bérbeadásáról szóló
LAKÁS BÉRLETI SZERZŐDÉS**

Amely létrejött egyrésről **Budakalász Város Önkormányzata** (2011 Budakalász, Petőfi tér 1., adószám: 15730961-2-13), mint bérbeadó képviselőjeként: **Dr. Göbl Richárd polgármester** (továbbiakban: Bérbeadó),
másrésről **Berki Angéla Mónika**

I. Bérllet tárgya:

Bérlő bérlőre veszi, Bérbeadó bérlőre adja a tulajdonát képező: **2424/5 hrsz-ú**, természetben a **2011 Budakalász, Budai út 27/1 szám** alatt található **összkomfort** komfortfokozatú, összesen **54 m²** alapterületű lakást, átmeneti bérlakásként.

A lakás helyiségei: 3 szoba, 1 konyha, 2 előszoba, 1 wc mosdóval, 1 fürdőszoba wc-vel.

II. Bérleti jogviszony időtartama

A felek a szerződést **1 év határozott időtartamra** kötik.

A bérleti jogviszony kezdő napja: **2020. március 16.** A bérleti jogviszony megszűnésének időpontja: **2021. március 15.**

A határozott időtartam bekövetkezésekor a bérleti jogviszony minden további intézkedés nélkül megszűnik.

III. A lakbér mértéke (bérleti díj):

1) A lakbér mértéke rendeletben meghatározott megkülönböztetés szerint:

a. **-szociális lakbér**

b. (lakbér, lakáshoz tartozó egyéb terület bérleti díja, ingatlan üzemeltetési hozzájárulás)

2) A lakásbérleti díja **2020. évben: 700,- Ft /m²/hó**

54 m² x 700,- Ft = 37.800,- Ft

3) A lakás bérleti díját, valamint a lakáshoz tartozó, az épület közös használatára szolgáló részeiből a lakásbérlő kizárólagos használatában lévő egyéb területek bérleti díját Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete évente rendeletben állapítja meg.
A bérleti díjakat szabályozó önkormányzati rendelet módosításáról a Bérbeadó levélben tájékoztatja a Bérlőt.

IV. Bérleti díj megfizetése

- 1) A Bérelő vállalja a bérleti díj megfizetését – Bérbeadó által adott készpénz átutalási megbízáson (csekken) vagy banki átutalással – **tárgyhó 10-ig előre**, a Bérbeadó Raiffeisen Bank-nál vezetett 12001008 - 00173183 - 00100006 számú egyszámlájára.
- 2) A Bérelő vállalja, hogy fizetési késedelem esetén a késedelmi kamatot a következő esedékes lakbérrel együtt megfizeti. A késedelmi kamat mértékét a felek a Ptk.-ban meghatározott késedelmi kamattal egyezően határozzák meg.
- 3) A lejárt lakbér tartozás összege, ha a 2 havi lakbér összegét eléri, az önkormányzat 8 napon belül törlesztésre szólítja fel a **bérelőt**, amennyiben a **felszólítás eredménytelen a Bérbeadó köteles a bérleti szerződést felmondani illetve a lakás kiürítésére felszólítani.**
- 4) A bérleti díj nem tartalmazza a külön szolgáltatások (közüzemű díjak, közszolgáltatások stb.) díját, azt a lakbéren felül köteles a Bérelő a Bérbeadónak, illetve közvetlenül a szolgáltatónak megfizetni.

V. Lakás átadás-átvétele, Bérbeadónak történő visszaadása

- 1) Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony tárgyát képező, az I. pontban részletesen megjelölt ingatlan formális átadására a jelen szerződés alapján nem kerül sor, tekintettel arra, hogy a Bérelő a lakást jelenleg is használja.
- 2) A jelen **bérleti szerződés**, és a **bérleti szerződés módosításának hatálybalépési feltétele**, a **bérelő kiköltözési záradékkal ellátott közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatának megtétele, és annak átadása a Bérbeadó részére.** A közjegyző okirat költségei:- a szociális alapú bérlakás esetében a Bérbeadót terheli.
- 3) A Bérelő kötelessége a közüzemi mérőórák átíratása, valamint a kötelező közszolgáltatások igénybevételének átjelentése a jelen bérleti szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül. A bérlemény visszaadásakor a közüzemi szolgáltató legutolsó havi számlájának (fizetési értesítésének) illetve **nullás igazolásának** bemutatásával köteles igazolni, hogy közüzemi tartozása nincs.
- 4) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a Bérelő köteles a lakást tisztán, ingóságaitól kiürítve, kitakarítva, megfelelően karbantartott állapotban, a Bérbeadó által engedélyezett átalakításokkal- azonnali további használatra, működőképesen a Bérbeadó részére- az általa meghatározott időpontban- visszaadni.
- 5) Amennyiben a Bérelő a 4. pontban foglalt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult azt a Bérelő költségére és veszélyére elvégezni.
A lakás visszaadásáig a Bérelőt terhelik a bérleménnyel kapcsolatos költségek (bérleti díj, közüzemi díjak).
- 6) A lakásba a bérelővel együtt költöző személy neve:

A lakásba a bérelővel együtt költöző személy neve



A lakásba a bérlővel együtt költöző személy neve:

- 7) A szerződés aláírásával a bérlő kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérbeadó a lakásbérleti szerződésben meghatározott adatait, különösen személyes adatait kezelje, továbbá a bérlő kifejezett hozzájárulását ahhoz, hogy az adatkezelés kapcsán a bérbeadó a bérlő személyes adatait harmadik személynek továbbítsa, így különösen, de nem kizárólagosan a bérlővel szembeni bármely követelésének érvényesítése vagy ilyen követelésének átruházásával összefüggésben.
- 8) A lakások és helyiség bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. tv. és az Önkormányzat lakások bérbeadásának feltételeit szabályozó rendeletének a bérbeadásra, a bérbeadói hozzájárulásra és a bérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó szabályai akkor is a bérleti szerződés tartalmát képezik, ha azok a szerződésben nem szerepelnek.

VI. Lakás használata, bérleti joggal kapcsolatos rendelkezések

- 1) A Bérlő és a vele együtt lakók jogosultak a lakást és a hozzátartozó területeket kizárólag lakás céljára használni. Az ettől eltérő használathoz a Bérbeadó engedélye szükséges.
- 2) A Bérbeadó írásos hozzájárulása szükséges:
 - a) lakásba történő befogadáshoz (kivéve a Bérlő házastársát, gyermekét, jogszerűen befogadott gyermektől született unokáját, valamint szülőjét)
 - b) lakásbérleti jog folytatásához
 - c) lakásbérleti jog cseréjéhez
- 3) A lakásbérleti jog átruházására irányuló megállapodás semmis, a bérlakás albérletbe az önkormányzat lakásrendeletében foglalt feltételekkel adható.
- 4) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges karbantartási, pótlási és csere kötelezettség teljesítése a Bérlő feladata.
- 5) A Bérlő köteles túrni a Bérbeadó rendszeres és eseti bérlemény és közüzemi órák ellenőrzését.
- 6) A lakásban minden egyéb tevékenység és beavatkozás, amely jelen szerződés szerint nem a Bérlő feladata, csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával végezhető.

VII. Bérlő kötelezettségei, komfort fokozat növekedés

- 1) A Bérlő köteles megfizetni a Szolgáltató részére a lakás használata során felmerült közüzemi díjakat (víz, gáz, villany, fűtés), kötelező közszolgáltatási díjakat (kéményseprés, szemétszállítás), valamint az egyéb díjakat (telefon, szennyvíz-összegyűjtés és elszállítás stb.). Bérlő köteles biztosítani a bejutást a lakásba a közüzemi órák leolvasása érdekében.
- 2) Amennyiben a Bérlőnek felróható okból (pl. közüzemű díjak nem fizetési miatt) a szolgáltató felbontja a közüzemi szerződéseket, az ebből eredő kárt és a visszakötés, illetve a visszakötéshez esetlegesen szükséges közműfejlesztés díját a Bérlő köteles megfizetni.
- 3) A Bérlő köteles gondoskodni a lakás és a hozzátartozó területek – rendeltetésszerű használata során felmerülő – karbantartásáról, fenntartásáról, a lakás hiányzó burkolatainak, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.
- 4) A Bérlő köteles karbantartani az épület olyan központi berendezéseit, amelyeket a Bérlő kizárólagosan tart üzemben, illetve használ.



- 5) A Bérő köteles gondoskodni bérleménye arányában a lakáshoz tartozó közös használatra szolgáló területek, valamint a lakás épülete előtti közterület takarításáról, tisztántartásáról, téli időszakban a szükséges hó- és csúszásmentesítésről.
- 6) Bérő köteles a komfortfokozat növekedéssel járó lakásátalakítás, -korszerűsítés, -felújítás következtében az új komfortfokozatnak megfelelő lakbért fizetni, illetőleg az erről szóló újabb bérleti szerződést aláírni.
- 7) A komfortfokozat növekedéssel, valamint egyéb nagyobb beruházással járó lakásátalakítás, -korszerűsítés, -felújítás költségeinek megosztására Felek külön megállapodást kötnek.
- 8) Bérő részére történő költségtérítés vagy visszafizetés csak is bérbeszámítás útján történhet.
- 9) A lakásbérleti szerződés időtartama alatt a bérő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A Bérő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát, okát igazolások egyidejű csatolásával, írásban a Bérbeadó részére köteles bejelenteni.
A bérő indokoltan van távol a lakásból, ha arra
-egészségügyi ok,
-munkahely megváltozása,
-tanulmányok folytatása,
-közeli hozzátartozó tartós ápolása, gondozása miatt kerül sor.
Amennyiben a Bérő ezen bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, illetve azt felhívásra sem pótolják, a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony felmondására.
- 10) A Bérő köteles tūrni, hogy a bérbeadó a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérő kötelezettségek teljesítését évente 1 alkalommal – a bérő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizni, ha a bérlemény ellenőrzés során rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy a bérő kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, vagy az ellenőrzés a bérő hibájából meghiúsul, a bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

VIII. Bérleti jogviszony megszűnése, elhelyezési kötelezettség

- 1) A Bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja, amennyiben
 - a. a Bérő a **bérleti díj fizetési kötelezettségének** a jelen szerződésben megállapított határidőig nem tesz eleget, s ennek jogkövetkezményeire a Bérbeadó újabb határidő kitérésével írásban figyelmeztette, s e határidő eredménytelenül telt el,
 - b. a közmű szolgáltató által a **közművek közül bármelyik díj nem fizetés miatt kikötésre kerül**, és a szolgáltatást a Bérő saját költségére 30 napon belül nem állíttatja vissza,
 - c. a Bérő a jelen szerződésben a vállalt vagy **jogszabályban előirt kötelezettségét** – a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőre – nem teljesítette,
 - d. a Bérő vagy a vele együtt lakó személyek a Bérbeadóval vagy a lakókkal szemben – a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére – az **együttélés követelményeivel** ellentétes, botrányos, tūrhetetlen magatartást tanúsítanak,
 - e. a Bérő vagy a vele együtt lakó személyek a bérleményt (az épületet, a közös használatra szolgáló területeket) – Bérbeadó írásbeli felszólításának ellenére is – **rongálják, vagy rendeltetésükkel ellentétesen** használják, valamint a lakás átadáskori **állagának megóvásáról** nem gondoskodnak. A felmondási idő: a jogellenes cselekmény elkövetése hónapjának utolsó napja.
 - f. A felmondási idő az **a)-e)** pontokban meghatározott valamennyi esetben 15 nap.
- 2) A bérleti szerződést meg kell szüntetni, ha a bérőnek, az Önkormányzat, illetve annak gazdasági társaságai felé önkormányzati bérleménye után, jelenlegi vagy korábbi bérleti jogviszonyából származó, 60 napot meghaladó bérleti vagy használati díj, közmű, helyi adó tartozása van.
- 3) A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor a lakásban lévő személyek elhelyezését Bérbeadó nem vállalja.


IX. Záró rendelkezések

- 1) Jelen szerződésben nem szabályozott esetekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv., a Budakalász Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 20/2018. (X.26.) sz. rendelete; vonatkozó előírásai az irányadóak.
- 2) Felek az egymásnak küldött tértivevényes küldemények kézbesítése tekintetében megállapodnak abban, hogy amennyiben a címzett a küldemény átvételét megtagadta, a megküldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni. Ha a kézbesítés azért volt sikertelen, mert a küldemény a címzett személyiadat- és lakcímnnyilvántartásban szereplő lakcíméről vagy a hatósági eljárásban bejelentett tartózkodási helyéről, szálláshelyéről, illetve a székhelyéről a hatósághoz „a) "nem kereste", b) "ismeretlen" vagy c) "elköltözött jelzéssel érkezett vissza, az iratot - az ellenkező bizonyításáig - az **a) pont** szerinti esetben a kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon, a **b)-c) pont** szerinti esetben a kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
- 3) A szerződésből eredő jogviták eldöntésére a felek kikötik a Szentendrei Járásbíróság kizárólagos illetékességét.
- 4) A felek jelen szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.


Budakalász, 2020. március 05.

Bérbeadó részéről:

Bérlő részéről:



Dr. Göbl Richárd
polgármester
Bérbeadó





Berki Angéla Mónika
Bérlő

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú 1.:

Tanú 2.:

Készült: 3 példányban

Kapják: Bérlő

Budakalászi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi- és Adóiroda
Iráttár