

PIACI LAKÁS BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Cégjegyzékszám: 01-10-042083
Adószám: 10804001-4-41
Csoportos adószám: 17781695-5-41
KSH törzsszám: 10804001-6420-114-01
Székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.
Képviselő: Hock Zoltán vezérigazgató

mint Bérbeadó (továbbiakban **Bérbeadó**), másrészről

Név: **Bodrozsán Alexandra**
Születési név:
Születési hely:
Születési idő:
Anyja neve:
Személyi ig. száma:
Lakcíme:
Telefonszám:
E-mail:

mint Bérlő (továbbiakban **Bérlő**), együttesen Felek között.

Bérlővel együtt költöző személyek adatai: nincs

1. Bérlemény adatai

Cím: **1042 Budapest, István út 31. A ép. 2. emelet 11.**
Hrsz: **71842/A/11**
Terület: **71 m²**
Jogcím: **piaci alapon kiadott lakás**

2. Szerződés időtartama

Bérleti szerződés	Kezdetre	Vége
	2020. december 01.	2021. november 30.

- 2.1. Jelen bérleti szerződés határozott időre jön létre és semmilyen körülmények között nem alakulhat át határozatlan idejűvé.
- 2.2. Felek megállapodnak, hogy a bérleti szerződés vége előtt a bérleti szerződéses jogviszony nem, vagy csak közös megállapodással szüntethető meg.



- 2.3. Bérő köteles jelen bérleti szerződés lejáratát előtt legalább 30 nappal jelezni további bérleti szándékát és kérelmezni bérleti szerződéses jogviszonyának folytatását.
- 2.4. Bérő tudomásul veszi, hogy bármely okból indított lakáskiürítési eljárás esetén, annak megszüntetésétől számított egy évig Bérbeadó Bérővel három hónapos bérleti szerződéseket köt, azzal a feltétellel, hogy Bérő a bérleti szerződés aláírásakor bérleti díj és közös költség fizetési kötelezettségének előre, egyösszegben, három hónapra eleget tesz.

3. Bérbeadással kapcsolatos díjak

3.1. Bérleti díj

- 3.1.1. Bérő a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleti szerződés kezdetétől bérleti díjat köteles Bérbeadó részére fizetni.
- 3.1.2. Bérleti díj számítása: **Piaci lakbér 1 700 Ft/m² x 71 m²**
Bérleti díj összesen: **120 700 Ft/hónap**
- 3.1.3. Bérő fizetési kötelezettsége a bérleti időszak végéig, illetve a bérlemény tényleges visszaadásának napjáig áll fenn.
- 3.1.4. A lakást jogcím nélkül használó által fizetendő használati díj mértéke a jogcímnélküli használat kezdetétől számított két hónapig megegyezik a bérő által korábban fizetett lakbér összegével, két hónap elteltével a lakáshasználati díj a korábbi lakbér másfélszerese.

3.2. Közös költség

- 3.2.1. Bérő a bérleti díjon felül köteles közvetlenül Bérbeadónak megfizetni a bérleményre eső társasházi közös költséget, amelyet Bérbeadó a bérleti díjjal együtt számláz Bérő részére.
- 3.2.2. Bérő tudomásul veszi, hogy a közös költség változó tétel, amelynek mértékét az éves társasházi közgyűlésen határozzák meg. **A vízórával rendelkező / vízórával nem rendelkező bérlemény közös költségének jelenlegi mértéke 12 070 Ft/hónap.**

Bérleti díj + közös költség = 132 770 Ft/hónap

- 3.2.3. Amennyiben hiányzó, lejárt vagy megrongált mellékvízmérő miatt a bérlemény kikerül a Fővárosi Vízművek Zrt. számlázási rendszeréből, a társasház felé vízátalányt kell fizetni, amelynek mértékét Bérbeadó tovább terheli Bérő felé.

3.3. Óvadék

- 3.3.1. Bérő a bérleti szerződésben foglalt valamennyi fizetési kötelezettsége, és az esetlegesen a bérleti jogviszonnyal összefüggésben a Bérbeadónak okozott kár megfizetésének biztosítására köteles a szerződés aláírásával egyidejűleg 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (kauciót) Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- 3.3.2. Az óvadék jelenlegi összege: **241 400 Ft.**
- 3.3.3. Bérő a Bérbeadó részére már korábban befizetett **241 400 Ft** óvadékot, így a még fennálló óvadékkülönbözet **0 Ft.**
- 3.3.4. Bérbeadó jogosult bérő előzetes megkérdezése nélkül teljes egészében vagy részben felhasználni az óvadék összegét, amennyiben Bérő megszegi jelen bérleti szerződésbe foglalt bármely fizetési kötelezettségét vagy Bérbeadónak kárt okoz.



- 3.3.5. Az óvadék felhasználása nem csorbítja Bérbeadó rendelkezésére álló egyéb jogokat és jogorvoslatokat, beleértve azt a jogot, hogy bérlőtől további kártérítést követeljen és/vagy felmondja a bérleti szerződést. Bérlő Bérbeadó felszólításának kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles az óvadék összegét kiegészíteni, amennyiben bérbeadó részben vagy egészben azt felhasználja. Bérlő e kötelezettségének elmulasztása a bérleti jogviszony Bérbeadói felmondását vonja maga után.
- 3.3.6. Bérlő az óvadéket – vagy annak egy részét – akkor jogosult visszakapni, ha az ingatlanak Bérbeadó részére történő visszaadását követően a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas, kiürített állapotban van, és Bérlő teljesítette jelen bérleti szerződésből, vagy azzal kapcsolatban felmerülő összes kötelezettségét.
- 3.3.7. Bérlő az óvadék után, annak visszaadásakor Bérbeadótól kamatot nem követelhet. Az óvadék a szerződés teljesítésének biztosítéka és arra a Ptk. szabályai irányadók.

3.4. **Közüzemi költségek**

- 3.4.1. A közüzemi órákat Bérlő a lakás birtokba vételétől számított 15 napon belül köteles saját nevére átíratni és a nevére szóló szolgáltatási szerződést Bérbeadónak bemutatni. Amennyiben Bérlő a közüzemi szerződéseket 15 napon belül nem köti meg, úgy az erre történt felszólítás eredménytelensége esetén annak kézhez vételétől, illetve átvettnek tekintendőségétől számított 30. napot követően a bérleti díj összege automatikusan másfélszeresére emelkedik.
- 3.4.2. Amennyiben a távhőszolgáltatás díját a szolgáltató Bérbeadó felé számlázza, úgy azt Bérbeadó áthárítja a szolgáltatást ténylegesen igénybe vevő Bérlőre. Ez vonatkozik arra az esetre is, ha valamely közüzemi szolgáltatás vagy közvetlenül Bérlő részére nyújtott más szolgáltatás költsége Bérbeadó által a társasház részére fizetett közös költség részeként kerül elszámolásra. Az így tovább terhelt költségeket Bérlő köteles a bérleti díjjal együtt megfizetni.
- 3.4.3. Amennyiben a bérlemény nem rendelkezik a fogyasztás mérésére alkalmas regisztrált vízmérővel, illetve mellékvízmérővel, Bérlő kötelessége azt 30 napon belül felszereltetni. Bérlő írásos igénybejelentése nyomán Bérbeadó hozzájárulhat ahhoz, hogy a vízmérő, illetve mellékvízmérő beszerelési, hitelesítési, rendszerbe fogadási költségeit Bérbeadó fizeti ki a közüzemi szolgáltatónak egy összegben, majd Bérbeadó Bérlőnek annak Bérbeadó részére való visszafizetésére - külön megállapodás keretében - legfeljebb hat hónapos részletfizetési lehetőséget biztosít.
- 3.4.4. A szolgáltatási szerződés megkötéséig a vízóra nélküli bérleményre a társasház által megállapított átalánydíj fizetendő. Amennyiben a mellékmérők felszerelése műszaki okok miatt nem lehetséges, úgy a társasházzal, illetve a főmérő tulajdonosával az előzőek szerinti átalánydíjas szerződést kell kötni.

3.5. **Befizetések módja**

- 3.5.1. Bérlő a bérleti díj és egyéb, Bérbeadó által tovább hárított díj megfizetését havonta előre, egy összegben, legkésőbb a tárgyhoz 15. napjáig köteles teljesíteni csoportos beszedési megbízással, átutalással, csekken, illetve személyes befizetéssel félfogadási időben az ügyfélszolgálaton. Amennyiben Bérlő az ügyfélszolgálaton történő pénztári vagy csekkes befizetést választja, úgy a befizetések ügyintézési díja 500.-Ft/alkalom, melyet költségtérítés címen Bérlő köteles megfizetni.
- 3.5.2. Csoportos beszedési megbízás számlavezető pénzügyintézetnek történő Bérlő általi megadásához Bérbeadó közli a következő szükséges adatokat.



Jogosult megnevezése: UV Zrt.
Jogosult azonosítója: A10804001T241
Jogosult számlaszáma: 12010422-00251492-00100000

Bérlő ügyfél azonosítója minden havi számlán megtalálható. Számlavezető pénzügyintézetének megváltozását Bérlő 8 napon belül köteles Bérbeadónak írásban bejelenteni.

- 3.5.3. Amennyiben Bérlő a csoportos beszedési megbízást számlavezető pénzügyintézetének nem adja meg, illetve a számlavezető pénzügyintézetének megváltozását Bérbeadónak határidőben nem jelenti be, e mulasztásai Bérbeadó felmondását megalapozzák.
- 3.5.4. Késedelmes fizetés esetén a késedelmi kamat mértéke a késedelembe esés időpontjától kezdve a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 10 százalékponttal növelt értéke.
- 3.5.5. Bérbeadó jelen bérleti szerződésből eredően Bérlővel szemben keletkezett követelését más gazdálkodó szervezetre, helyi önkormányzatra, valamint költségvetési szervre engedményezheti, faktorálhatja, illetve annak behajtásával követelésbehajtással foglalkozó gazdálkodó szervezetet bízhat meg. Ezen eljárások kapcsán felmerült, indokolt költségeket Bérlő viselni tartozik.

4. Bérlemény használata

- 4.1. Bérlő a Bérleményt az általa ismert, előre megtekintett állapotban veszi át, a kimutatott területtel a jegyzőkönyvben, illetve listában részletezett alkotórészekkel és tartozékokkal. Bérlő ennek alapján kijelenti, hogy a bérlemény esetleges hiányosságai címén Bérbeadóval szemben semminemű igényt nem támaszt sem a szerződés megkötésekor, sem később.
- 4.2. Bérlő jogosult a szerződés hatálybalépésének napjától a bérleményt birtokba venni, és azt ettől az időponttól kezdve a szerződés fennállása alatt – kizárólag lakás céljára – használni. A bérlet kiterjed a társasház közös tulajdonában álló egyéb helyiségek – tulajdonostársakkal közös – használatára is.
- 4.3. Bérlő köteles a lakást rendeltetésszerűen használni, annak állagát megővni, ideértve a lakás alkotórészeit és tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeket is.
- 4.4. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleményben található, a lakás berendezéseinek, alkotórészeinek és tartozékainak karbantartásával, felújításával, illetve azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére Bérlő köteles. A bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát Bérlő biztosítja saját költségére.
- 4.5. Bérlő köteles tűrni az épület karbantartásával, felújításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos munkálatok elvégzését, a bérleményben történő építési-szerelési munkák elvégzését, ha az az épület vagy más bérlemények állapotának megővése vagy kár megelőzése érdekében szükséges.
- 4.6. Bérlő a bérlemény átalakításához, korszerűsítéséhez, felújításához vagy bővítéséhez köteles Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását megszerezni. Bérbeadó hozzájárulása nem helyettesíti a szükséges hatósági engedélyeket. Ha Felek eltérően nem állapodnak meg, ezen munkálatok költségei Bérlőt terhelik. Ha Bérlő a munkálatokat Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül végezte el, azok költségeit minden esetben Bérlő viseli.
- 4.7. Bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését naptári évente egy alkalommal ellenőrzi. Bérbeadó szerződésmódosítási igény, a lakás műszaki állapotával kapcsolatos kifogás, vagy szerződésszegő magatartás gyanúja esetén, különösen erre vonatkozó bejelentés vagy

hatósági értesítés esetén bármikor rendkívüli ellenőrzést rendelhet el. Az ellenőrzés során Bérő az ellenőrzés sikere érdekében köteles a bérbeadóval együttműködni és az ellenőrzést végző személyeket a lakásba beengedni.

- 4.8. Bérő és a vele együtt lakó személyek kötelesek betartani a házirend, illetve a társasház SZMSZ-ének előírásait.
- 4.9. Bérő tudomásul veszi, hogy a bérleményt albérlébe, illetve más személy használatába nem adhatja. Más személyek befogadásához, bérlőtársi szerződés létesítéséhez Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.
- 4.10. Bérő a lakásbérleményben csak egy kedvtelésből tartott kistestű állatot tarthat, amelynek testtömege nem haladja meg a 20 kilogrammot. A kedvtelésből tartott állatot úgy kell tartani, hogy az állat tartása lehetővé tegye annak természetes viselkedését, ugyanakkor a környező lakóközösség kialakult élet- és szokásrendjét tartósan és szükségtelenül ne zavarja. A kistestű állatot a társasház közös tulajdonú részein tartani nem lehet. Amennyiben Bérő az állattartás szabályait megszegi, Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja

5. Bérleti jogviszony megszűnése

- 5.1. Azonnali felmondással megszüntethető a szerződés a másik fél súlyos szerződésszegése esetén. Ilyennek tekintik Felek a bérleti díj vagy közös költség 60 napot meghaladó vagy ismételt előforduló késedelmét.
- 5.2. Bérő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a bérleti szerződésben rögzített bármely fizetési kötelezettségének 60 napot meghaladóan nem tesz eleget, úgy a bérleményt önként, családtagjaival együtt haladéktalanul elhagyja, és azt Bérbeadónak visszaszolgáltatja. Bérő tudomásul veszi, hogy ezzel egyidejűleg a bérleti jogviszony megszűnik.
- 5.3. Bérbeadót a hátralékos bérleti díj és járulékai erejéig Bérő bérlemény területén lévő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. Bérbeadó mindaddig, amíg a zálogjog fennáll, megakadályozhatja a vagyontárgyak elszállítását.
- 5.4. Amennyiben Bérő a bérleti szerződés lejáratára előtt jelzi további bérleti szándékát, Bérbeadó az adott bérleményre Bérővel újabb bérleti szerződést köthet. Ennek elmaradása esetén Bérő semmilyen igényt nem támaszthat.
- 5.5. Felek tudomásul veszik, hogy a határozott idő leteltével minden további jognyilatkozat nélkül a bérleti jogviszony megszűnik, és Bérő köteles a bérleményt a szerződés utolsó napját követő munkanapon jegyzőkönyvvel Bérbeadónak birtokba adni és elhagyni.
- 5.6. Bérőnek a birtokbaadás során a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a használathoz szükséges épülettartozékokkal, alkatórészekkel és tartozékokkal, valamint a birtokbavételi jegyzőkönyvben és helyiségleltárban foglaltakkal együtt kell Bérbeadónak visszaadni. A bérlemény visszaadásához szükséges feltételeket jelen szerződés 1. sz. melléklete tartalmazza.
- 5.7. Amennyiben a bérlemény visszaadásához szükséges feltételek nem állnak fenn, a hiányok jegyzőkönyvben rögzítésre kerülnek. A pótláshoz szükséges munkák költsége a rendelkezésre álló óvadék összegéből levonásra kerül.
- 5.8. Amennyiben Bérő önkéntes jogkövetésének elmulasztása folytán Bérbeadó kénytelen a bérleményt zárcserével birtokba venni és abban ingóságok maradnak vissza, Bérbeadó azok 30 napon belüli elszállítására felszólítja Bérőt. A határidő eredménytelen elteltével Bérbeadó az ingóságok hulladékkénti elszállításával a bérleményt lomtalanítja, vagy azok felett törvényes zálogjogát gyakorolja. Bérbeadó teljesen szabadon, indokolási kötelezettség nélkül dönt arról, hogy a bérleményben maradt ingóságokat lomtalanítja, illetve azokon zálogjogát gyakorolja. Választását Bérő, aki ingóságait jogellenesen hagyta hátra, nem

kifogásolhatja. Bérbeadónak a zárcserével és az ingóságok lomtalanításával, illetve az ingóságok feletti zálogjog gyakorlásával összefüggésben felmerült valamennyi költségét, kárát Bérő tartozik viselni.

6. Egyéb megállapodások

- 6.1. Felek megállapodnak abban, hogy bármely elszámolási vita, illetve bérbeadói igény kielégítés esetére, valamint bármely egyéb, a közvetlen bírósági végrehajtás céljából szükséges tény, adat megállapítása tekintetében Bérbeadó nyilvántartásai, könyvei alapján készült ténytanúsítványt mint közhiteles, aggálytalan tartalmú bizonyítékot elfogadják.
- 6.2. Felek megállapodnak abban, hogy Bérő nevére és a bérlemény címére szóló írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket tértivevényes, ajánlott, vagy egyéb könyvelt levélpostai küldeményként postára adtak, a címzettel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a címzett nem szerzett tudomást. Kézbesítettnek kell tekinteni az első postai kézbesítés megkísérlése napjától, vagy ha ez nem állapítható meg, a második postai kézbesítés megkísérlése napjától számított ötödik munkanapon, illetve azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta feladónak visszaküldte.
- 6.3. Felek kijelentik, kötelezik magukat arra, hogy a fenti jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy a szerződés megkötésétől kezdve a kézbesítési címen a bérleti szerződés időtartama alatt folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel, képviselővel. Ennek elmulasztása esetén a mulasztó szerződő fél erre nem hivatkozhat.
- 6.4. Bérő vállalja, hogy adataiban bekövetkezett változás esetén haladéktalanul értesíti a Bérbeadót.
- 6.5. Szerződő Felek megállapítják, hogy amennyiben Bérő a korábban lejárt bérleti szerződésében rögzített határidő lejártától számított 15 (tizenöt) napon túl kezdeményezte az új bérleti szerződése megkötését, úgy jelen szerződés általa történő aláírásának naptári hónapja végéig jogcím nélküli ingatlanhasználónak minősül és köteles Bérbeadónak a jogcím nélküli helyiséghasználat miatti használati díjat fizetni. A használati díj a korábbi bérleti szerződésben rögzített határozott idő lejártát követő 60 napig a korábbi bérleti díjjal azonos összegű, a 61. naptól viszont a korábbi bérleti díj másfélszerese. A jelen bérleti szerződés Bérő általi aláírását követő naptári hónap első napjától Bérő a jelen bérleti szerződésben rögzített havi bérleti díj megfizetésére köteles.
- 6.6. Bérő az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján, a jelen bérleti szerződésben foglaltak végrehajtása érdekében hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a közüzemi szolgáltatóktól Bérő és a közüzemi szolgáltató közötti szolgáltatási szerződés létrejöttére, szerződéses rendelkezéseire, valamint Bérő közüzemi díjtartozására vonatkozó adatokat beszerezhesse, megismerhesse. Az ily módon hozzáférhetővé vált adatokat Bérbeadó mindaddig kezeli, amíg Bérőnek irányában, bármilyen jogcímen, tartozása áll fenn. Bérő a tájékoztatást tudomásul veszi és jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárul adatainak az előbbiekben meghatározottak szerint a közüzemi szolgáltatóktól történő beszerzéséhez és kezeléséhez.
- 6.7. Bérbeadó a Bérő adatainak kezelésekor a személyes adatok védelméről szóló jogszabályok mindenkor hatályos rendelkezései szerint jár el. Bérő jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárul személyes adatainak kezeléséhez.
- 6.8. Ezen bérleti szerződésből fakadó követelések húsz év alatt évülnek el. Az elévülést a bérbeadónak a bérő részére küldött, a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítása megszakítja. Az elévülés megszakításától az elévülés újból kezdődik.
- 6.9. A Mellékletek a mindenkori bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezik.



- 6.10. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben, valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltak az irányadók.
- 6.11. Bérbeadó és Bérlő megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből fakadó jogvitáikban, akár a kiürítésre és visszaadásra kötelezési igényről, akár járulékos bérleti/használati díj igényről, akár járulékos közszolgáltatási díj igényről, akár kártérítési igényről van szó, kikötik a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.
- 6.12. Jelen szerződéses jogviszony során Bérlő kérdéseivel, illetve egyeztetési szándékával kapcsolatban az alábbi elérhetőségeken érdeklődhet.
- Pénzügyi, számlázási folyamatok: (1) 369 8155 / 215 vagy 216 mellék
Jogi eljárások: (1) 369 8155 / 243 vagy 244 mellék
Műszaki hibák, bejelentések: (1) 369 8155 / 250, 252 vagy 254 mellék

Felek jelen szerződést elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Melléklet: 1. sz. Ingatlan visszaadásához szükséges feltételek

Budapest, 2020. december 10.


.....
Bodrozsán Alexandra
Bérbevevő


.....
UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.
Hock Zoltán
vezérigazgató
Bérbeadó 

Szerződés kötés dátuma: 2020. 12. 21.

