

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat, mint tulajdonos** nevében és megbízásából eljáró **I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (GAMESZ 1011 Budapest I. Iskola u. 16. KSH szám: 15501026 8411 322 01, számlavezető: Raiffeisen Bank Zrt. számlaszám: 12010154-00379631-00200005, képviseli: Vas Hunor igazgató)** a továbbiakban, mint **bérbeadó,**

másrészről

Nyíri András (szül: [REDACTED], [REDACTED]; an.: [REDACTED];
szig.száma: [REDACTED])

mint **bérlő**

a továbbiakban, mint **szerező felek** között az alábbi feltételek szerint:

- 1.) A bérlet tárgya: **1015 Budapest, Donáti u. 2. I/14. sz.** alatti, a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonát képező bérlakás.
- 2.) A bérlet időtartama: **határozatlan.**
- 3.) Bérbeadói hozzájárulás száma: **BDV/633-1/2018.**
- 4.) Bérbeadói hozzájárulás kelte: **2018. január 8.**
- 5.) A lakás komfortfokozata: **összkomfortos.**
Lakószoba: **1 db.** Félszoba: **1 db.**
A lakás egyéb helyiségei: **mellékhelyiségek**
- 6.) A lakás alapterülete: **41 m².**
Lakbér összege: **254.-Ft/m²/hó + ÁFA. (szociális)**
- 7.) Növelő tényező: **0 %;** csökkentő tényező: **0 %**
- 8.)

FIZETENDŐ LAKBÉR ÖSSZESEN:	13.226.- Ft/hó
külön szolgáltatás díja:	
felvonó használat:	0.- Ft/hó
központi fűtés	0.- Ft/hó
víz-csatornadíj: (15,58 m ³ /hó)	7.949.- Ft/hó
szemétszállítási díj:	1.367.- Ft/hó
egyéb:	0.- Ft/hó

LAKBÉR ÉS KÜLÖN SZOLG. DÍJA ÖSSZESEN: 22.542.- Ft/hó

- 9.) Lakbérfizetés kezdete: **2018. február 01.**

9.1.) A bérlő a lakbért és a külön szolgáltatások díját minden hónap 15. napjáig előre, legkésőbb a kézbesített számlán feltüntetett határidőben postai vagy banki befizetéssel illetve

de

átutalással, egy összegben köteles megfizetni, akként, hogy az összeg legkésőbb a fizetési határidő utolsó napján jóváírásra kerüljön.

9.2.) A lakbér mértékének meghatározása és a bérlők számára való közlésére minden tárgyévben egy alkalommal az első negyedévben került sor a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex (infláció) mértékének megfelelően.

9.3.) A fogyasztói árindex mértékének alapul vételével számított lakbér változás mértékét a Képviselő-testület a tárgyévi költségvetési rendeletében határozza meg.

10.) A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó jogosult a lakbért a Budavári Önkormányzat Képviselő Testületének mindenkor hatályos rendelete, a mindenkor hatályos ÁFA törvény, valamint az egyéb szolgáltatások díjait – a bérlő és a szolgáltató közötti szerződés hiányában pedig a vonatkozó hatályos jogszabálynak és az ármegeállapító rendelkezéseknek megfelelően módosítani.

Ez a jogszabályon alapuló módosulás a bérbeadó egyoldalú közlésével jön létre és nem igényli a bérleti szerződés felek általi módosítását.

11.) A bérlő köteles a bérleményhez tartozó és a jelen szerződésben nem részletezett közüzemi szolgáltatásokat a jelen lakásbérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül saját nevére átíratni, a közüzemi szolgáltatókkal egyedi szolgáltatási szerződést kötni és a kiszámlázott díjakat közvetlenül a szolgáltatók részére megfizetni a lakás használatának teljes időtartama alatt.

Amennyiben a bérlő saját költségén egyedi mellékvízmérőt szereltet fel, a szolgáltatóval történő szerződéskötést követően, az erről szóló okiratot köteles a bérbeadónak bemutatni vagy megküldeni. A szolgáltató számlázásának kezdő időpontjától a víz-csatorna átalánydíja törlésre kerül.

12.) A bérlő köteles túrni és biztosítani:

- az épület felújításával, illetőleg a vezetékhálórendszer meghibásodása miatt a bérbeadót terhelő, a lakáson belül szükséges munkák elvégzését,
- a bérleménybe való bejutást a rendeltetésszerű használat, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésének évenként legalább egyszeri ellenőrzése céljából, továbbá
- a lakásba való bejutást és ellenőrzést rendkívüli káresemény, illetve veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása érdekében.

13.) A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződéstől eltérni, a lakást teljesen vagy részben nem lakás céllal hasznosítani, albérletbe adni kizárólag a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet. A hozzájárulás esetén a lakásbérleti szerződést módosítani kell.

A bérlő, illetőleg a bérlőtárs a lakásba a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házasátársát, gyermekét, annak gyermekét, valamint szülőjét.

14.) A bérlő a lakásbérleti jog folytatása céljából tartási szerződést csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulása esetén köthet.

15.) A bérlő a lakás műszaki állapotát a szerződéskötés előtt megismerte és tudomásul veszi, hogy a felújítás költségeit a bérbeadó nem téríti meg és a tervezett belső átalakítás, karbantartás, felújítás, korszerűsítés, berendezési tárgyak, nyílászárók pótlása, illetőleg cseréje esetén a munkák megkezdése előtt köteles tulajdonosi hozzájárulást kérni a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Műszaki Irodájától.

ff. Szecse

17

Bérlő tudomásul veszi, hogy a tulajdonosi hozzájárulás – építési engedélyköteles munkák megkezdése előtt – nem mentesíti az építési engedély beszerzése alól.

Az építési engedély iránti kérelmet az elsőfokú építési hatósághoz kell benyújtani.

16.) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartása, felújítása, illetőleg azok pótlása, cseréje a bérleti szerződés teljes időtartama alatt a bérlő kötelezettsége, az ezzel összefüggő költségek megtérítését a bérbeadó még részben sem vállalja. Bérlő tudomásul veszi, hogy ezen a jogcímen a bérbeadóval, illetőleg a tulajdonossal szemben követelést nem támaszthat.

17.) A műemlék védelem alatt álló épületekben, illetve városkép jelentőségű védett környezetben lévő lakásoknál bármilyen átalakításhoz az elsőfokú műemlékvédelmi szakhatóság előzetes írásbeli engedélye is szükséges.

18.) A bérlő a határozatlan időre szóló bérleti szerződést legalább 15 napos felmondási határidő kikötésével a hónap utolsó napjára felmondhatja.

19.) A lakásbérleti szerződés megszűnik:

- közös megegyezéssel,
- a jogosult felmondással,
- a bérlő halálával, ha nincs a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult személy,
- lakáscsere esetén,
- lakás megsemmisülése esetén
- hatósági vagy bírósági határozat alapján
- törvényben meghatározott egyéb esetben

20.) A bérleti jogviszony megszűnésekor, bérlő köteles a lakást – külön megállapodás hiányában – ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

21.) A szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradt személy – a bérleti jog folytatására jogosult személy kivételével – másik lakásra igényt nem tarthat, elhelyezéséről önmaga köteles gondoskodni.

22.) A bérlő a lakás bérbeadó részére történő visszaadása és lakáscsere esetén köteles a közműszolgáltatók igazolását beszerezni arról, hogy díjtartozása a birtokbaadás napjáig nincs.

23.) Amennyiben a bérlő a szerződés megszűnésekor a lakást nem bocsátja a bérbeadó birtokába, illetve abban ő vagy bármely családtagja visszamarad, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik és használati díjat köteles fizetni. A használati díj a mindenkori lakbérrel azonos összeg és meghatározott idő eltelte után az eredeti mérték többszörösére emelhető.

24.) A bérlő a jelen szerződésben, vagy a mindenkor hatályos jogszabályban meghatározott kötelezettségének nem tesz eleget, különösen, ha lakbérfizetési kötelezettségét nem teljesíti, illetve a lakást rendeltetéstől eltérően használja, a bérbeadó 8 napos teljesítési határidővel, a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetéssel írásban felszólítja. Ennek eredménytelensége esetén a bérleti szerződést az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára felmondhatja, a bérlő elhelyezési kötelezettsége nélkül.

25.) A bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt a bérbeadó jogosult és köteles a kifogásolt magatartás felhagyására a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetéssel írásbeli felszólítást küldeni, ennek sikertelensége esetén a bérleti szerződést felmondani.

A bérlő a felmondási idő lejártakor, legkésőbb a birtokba bocsátásra történő felszólító levélben feltüntetett időre köteles a lakást kiüríteni és átadni bérbeadónak.

26.) A Budapest I. ker. Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (GAMESZ) vezetője jogosult és köteles a Lakástörvény rendelkezései és e szerződésben foglalt esetekben bármely kötelezettség elmulasztása esetén írásbeli felszólítást és felmondó levelet aláírni, azt kézbesíteni, valamint a tartozás és a helyiség birtokba vétele iránti követelésének jogi úton érvényt szerezni.

27.) A bérlő a szerződéssel összefüggő minden lényeges adatváltozást (házasságkötés, névváltozás, halálozás, levelezési címváltozás, stb.) a lakásban lakó hozzátartozók vonatkozásában is 8 napon belül köteles a bérbeadó felé írásban bejelenteni. Ennek elmulasztásából eredő mindennemű kár és egyéb hátrány a bérlőt terheli.

28.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó által a Bérlőhöz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket a Bérlő a Bérbeadónál írásban bejelentett címére tértivevényes postai küldeményként szabályszerűen postára adtak a másik féllel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni, akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a másik fél nem szerzett tudomást,

- mégpedig a küldeménynek az első postai kézbesítés megkísérlésének napjától,
- ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított 5. (ötödik) munkanapon,
- ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés második megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte

29.) A homlokzatot érintő tárgyak felszerelése (rács, redőny, napvédő, klímaberendezés stb.) továbbá építési engedélyköteles munka esetén a bérbeadó és az építésügyi szakhatóság előzetes engedélyét is be kell szerezni.

30.) Egyéb kikötések

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény), valamint a Budavári Önkormányzat 2/2017. (II.23.) sz. rendelet (ÖK) az irányadó.

E szerződésből eredő jogvita esetére a felek kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 2018. január 16.


 I. kerületi Budavári Önkormányzat
 Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (GAMESZ)
 bérbeadó
Vas Hunor


 bérllő
Nyíri András


