



2011 Budakalász, Petőfi tér 1.  
telefon: +36 26 340-266 | +36 26 340-514  
e-mail: info@budakalasz.hu  
www.budakalasz.hu

Iktatószám: 1/781-5/2021.

## LAKÁSBÉRELETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrésről Budakalász Város Önkormányzata (2011 Budakalász, Petőfi tér 1., adószám: 15730961-2-13), mint bérbeadó képviselőjében: **Dr. Göbl Richárd polgármester** (továbbiakban: Bérbeadó),  
másrésről mint bérlő  
(továbbiakban: Bérlő) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

**A lakásbérleti szerződés a Budakalász Város Önkormányzat Polgármesterének 19/2021. (II.4.). számú határozata alapján kerül megkötésre.**

### I. Bérlet tárgya:

Bérlő bérbe veszi, Bérbeadó bérbe adja a tulajdonát képező: **2373 hrsz-ú**, természetben a **2011 Budakalász, Budai út 53. sz.** alatt található **összkomfortos** komfortfokozatú, összesen **45 m<sup>2</sup>** alapterületű lakást, szociális bérlakásként. A lakás helyiségei: 1 és ½ szoba, konyha, kamra, fürdőszoba WC-vel

### II. Bérleti jogviszony időtartama

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

A bérleti jogviszony kezdő napja: **2021. február 15.** A bérleti jogviszony megszűnésének időpontja: **2023. február 14-e.** A bérleti jogviszony kezdő napjával a Bérlő 2011 Budakalász, Gyár u. 4. sz. lakásra vonatkozó átmeneti lakásbérleti szerződése megszűnik.

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 lakás bérleti díja 2021. évben: **700 Ft /m<sup>2</sup>/hó** **45 m<sup>2</sup> x 700 Ft = 31.500 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 számlájára.
- 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 **bérlőt**. Ha a Bérelő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásbeli felmondással élhet. A bérbeadó köteles a bérleti szerződést 15 nap felmondási határidővel felmondani a következő hónap utolsó napjára és a lakás kiürítésére felszólítani. Az önkéntes teljesítés elmaradása esetén a Bérbeadó peres úton érvényesíti jogait, amelynek összes költsége az adóst terheli.
- 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 birtokba adása 2021 . . . 02 . . . 15 . . -án kerül sor.
- 2) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen **bérleti szerződés** hatálybalépésének feltétele, hogy a **bérlő kiürítési és végrehajtási kötelezettségvállalási nyilatkozatát közjegyzői okiratba foglalják és ezen közjegyzői okiratot a bérbeadó részére átadja. A jelen bérleti szerződés a közjegyzői okirat átadásának napján lép hatályba.** 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, kitarakítva, megfelelően karbantartott állapotban, a Bérbeadó által engedélyezett átalakításokkal-azonnali további használatra, működképesen 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/ elvégeztetni.  
A lakás visszaadásáig a Bérlőt terhelik a bérleménnyel kapcsolatos költségek (bérleti díj, közüzemi díjak).
- 6)
- 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.

## VI. Felek jogai és kötelezettségei

- 1) A Bérlő jogosult 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, okirattal igazolt élettársát, 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 bérlémény 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) A Bérlő köteles gondoskodni a lakás és a hozzátartozó területek – rendeltetésszerű használata során felmerülő – karbantartásáról, fenntartásáról, a lakás hiányzó burkolatainak, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.
- 10) A Bérlő köteles karbantartani az épület olyan központi berendezéseit, amelyeket a Bérlő kizárólagosan tart üzemben, illetve használ.
- 11) A Bérlő köteles gondoskodni bérléménye arányában a lakáshoz tartozó közös használatra szolgáló területek, valamint a lakás épülete előtti közterület takarításáról, tisztántartásáról, téli időszakban a szükséges hó- és csúszásmentesítésről.
- 12) A lakásbérleti szerződés időtartama alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A Bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát, okát igazolások egyidejű csatolásával, írásban a Bérbeadó részére köteles bejelenteni.  
 A bérlő indokoltan van távol a lakásból, ha arra
  - egészségügyi ok,
  - munkahely megváltozása,
  - tanulmányok folytatása,
  - közeli hozzátartozó tartós ápolása, gondozása miatt kerül sor.
 Amennyiben a Bérlő ezen bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget, illetve azt felhívásra sem pótolják, a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony felmondására.
- 13) A Bérlő köteles túrni, hogy a bérbeadó a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését évente 1 alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizni, ha a bérlémény ellenőrzés során rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy a bérlői



kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, vagy az ellenőrzés a bérlő hibájából meghiúsul, a bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

## VII. Komfort fokozat növekedés

- 1) A bérlő a lakásban felújítási, átalakítási, korszerűsítési munkákat csak a munkákat végző vállalkozó előzetes és részletes költségkimutatása és a lakás állapotáról készült jegyzőkönyv alapján megadott bérbeadói hozzájárulással, valamint a költségek viselésére vonatkozó megállapodás megkötése után végezhet.
- 2) Bérlő köteles a komfortfokozat növekedéssel járó lakásátalakítás, -korszerűsítés, -felújítás következtében az új komfortfokozatnak megfelelő lakbért fizetni, illetőleg az erről szóló újabb bérleti szerződést aláírni.
- 3) A komfortfokozat növekedéssel, valamint egyéb nagyobb beruházással járó lakásátalakítás, -korszerűsítés, -felújítás költségeinek megosztására Felek külön megállapodást kötnek.

## VIII. Bérleti jogviszony megszűnése, elhelyezési kötelezettség

- 1) A Bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja, amennyiben
  - a. a Bérlő a **bérleti díj fizetési kötelezettségének** a jelen szerződésben megállapított határidőig nem tesz eleget, s ennek jogkövetkezményeire a Bérbeadó újabb határidő kitűzésével 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 Bérlő saját költségére 30 napon belül nem állíttatja vissza,
  - c. a Bérlő a jelen szerződésben a vállalt vagy **jogszabályban előírt kötelezettségét** – a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőre – nem teljesítette,
  - d. a Bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a Bérbeadóval vagy a lakókkal szemben – a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére – az **együttélés követelményeivel** ellentétes, botránys, türehetlen magatartást tanúsítanak,
  - e. a Bérlő 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 bérlőnek, 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 elhelyezésére a Bérbeadó nem köteles.

## 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



2011 Budakalász, Petőfi tér 1.  
telefon: +36 26 340-266 | +36 26 340-514  
e-mail: info@budakalasz.hu  
www.budakalasz.hu

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, 2021. február 15.

Bérbeadó részéről:

Dr. Göbl, Richárd  
polgármester  
Bérbeadó



Bérlő részéről:

\_\_\_\_\_  
Bérlő

Készült: 3 példányban

Kapják: Bérlő  
Budakalászi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Adó iroda  
Iráttár

