

...../20.....

Lakásbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről Onga Város Önkormányzata (3562 Onga, Rózsa utca 18. adószáma:15726030- 205, képviseli: dr. Trizsi Zsolt polgármester) mint a bérlemény tulajdonosa és **bérbeadója** (a továbbiakban: bérbeadó), valamint

Név:

Születési neve:

Anyja neve:

Születési helye és ideje:

Szig. száma:

Adóazonosító jel:

mint **bérlő** (a továbbiakban: bérlő)

(bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: **szerződő felek**) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. A Bérbeadó kizárólagosan jogosult Onga Város Önkormányzata tulajdonában álló alábbi lakás bérbeadására:

- Címe:
- Helyrajzi száma:
- Alapterülete:
- Szoba száma:
- Komfortfokozata: (a továbbiakban: lakás)

2. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő lakás céljára bérbe veszi az 1. pontban meghatározott lakást a jelen szerződésben foglalt feltételekkel. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződésben foglalt feltételeket köteles betartani.

A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadót illetik a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadói jogok és terhelik a bérbeadói kötelezettségek.

3. A lakás bérbeadásának jogcíme: pályázat útján, piaci alapon.

4. A bérleti jogviszony időtartama: határozott idejű (legfeljebb 3 év)

A bérleti jogviszony kezdő időpontja:

A bérleti jogviszony vége:

A birtokba lépés kezdő időpontja: a bérlemény birtokbaadási jegyzőkönyvben foglaltak szerint meghatározott időpont.

5. A lakásba költöző személyek száma a szerződés megkötésekor: fő.

.....
.....

6. A lakás bérleti díja a tárgyévben a bérleti jogviszony kezdő időpontjátólFt/hó.
A Bérelő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 5 hónap bérleti díjnak megfelelő óvadékot, valamint a bérleti díjat havonta előre, tárgyhónap 15. napjáig megfizeti.

A Bérelő a bérleti jogviszony teljes tartamára vállalja a piaci alapú bérleti díj fizetését.

Bérelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a mindenkori bérleti díj összegét Onga Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások bérletéről szóló rendelete határozza meg. A rendelet módosítása következtében változó bérleti díj minden további megállapodás nélkül jelen szerződés részévé válik.

7. A Bérelő a bérleti díjon felül a lakás birtokba adása napjától az alábbi szolgáltatásokért külön díjat tartozik fizetni.

- a) víz, csatorna díja, fűtési díj, elektromos áram díja, igény esetén kábeltévé, internet (szolgáltatónak fizetendő)
- b) lakossági hulladékszállítás díja (bérbeadó részére fizetendő)

A lakásbérleti díj és a Bérbeadó felé fizetendő külön szolgáltatás (lakossági hulladékszállítás) együttes díja a jelen szerződés megkötésekor összesen:..... Ft.

8. A Bérelő a tárgyhavi bérleti díjat, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a Bérbeadó által kiállított számla alapján. A havi bérleti díjon felül a hulladékszállítás díját a Bérelő a Bérbeadó számlája alapján, az abban meghatározott fizetési határidőig köteles megfizetni. A Bérelő késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó jogosult a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot felszámítani.

9. A Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a lakásban levő közüzemi díjak fizetésével, illetve a fennálló tartozásokkal kapcsolatosan a közmű szolgáltatóktól és Onga Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatalától tájékoztatást kérjen, és felhatalmazza a közműszolgáltatókat, valamint az Ongai Polgármesteri Hivalt, hogy a díjak fizetéséről és a tartozás összegéről a Bérbeadót tájékoztassa. A Bérelő köteles a Bérbeadó felhívására igazolni a lakásban lévő közművek díjának maradéktalan megfizetését a szolgáltatóktól kikért igazolások alapján.

10. A Bérelő tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közüzemi díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a Bérbeadónak befizetett összeget a Bérbeadó előbb a kamatokra, majd a költségekre, ezután a legrégebbi bérleti díjra, majd a Bérbeadó felé fennálló legrégebbi közüzemi és egyéb díjtartozásra számolja el.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a lakásra a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt vagyonszótosítással kell rendelkeznie, melyről a vagyonszótosítási kötvényt a bérbeadó kérésére bérelő a jogviszony ideje alatt bármikor köteles bemutatni.

11. A Bérelő a lakást az átadás-átvétel napjától veszi birtokba, ha a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A szerződő felek az átadás-átvételnél leltár- és állapotfelmérési jegyzőkönyvet írnak alá, amelyben tételes leltárt vesznek fel, illetve feltüntetik a lakás és a berendezési tárgyak tényleges állapotát.
12. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a birtokba adást követően harmadik személynek nincs a lakásra vonatkozó olyan joga, amely a Bérelőt a zavartalan használatban akadályozza vagy korlátozza.
13. A Bérelő kijelenti, hogy a lakást kizárólag lakás céljára használja majd. Tudomásul veszi, hogy a lakást nem lakás céljára nem használhatja, a lakásba más személyt – a házastársa, a gyermeke, a befogadott gyermekének a gyermeke, valamint a szülője kivételével – csak a Bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be. A Bérelő a lakást más személy részére időleges vagy végleges használatba nem adhatja át. A lakás albérletbe nem adható.

A Bérelő kérelmére a Bérbeadó engedélyezheti, hogy a lakásba a hozzájárulása nélkül befogadott és vele együtt lakó gyermeke (az örökbefogadott, a mostoha és nevelt gyermek) valamint a jogszerűen befogadott unokája a bérlet szerződést megkösse, ha az egyéb jogszabályi feltételek fennállnak. A házastársak közös kérelme esetén a másik házastárssal a bérlet szerződést meg kell kötni.

A Bérelő tudomásul veszi, a bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakásban életvitelszerűen lakjon. A Bérelő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. Amennyiben a Bérelő a lakást életvitelszerűen nem lakja, a két hónapot meghaladó távollétét menthető ok híján elmulasztotta bejelenteni, vagy a bejelentésre menthető okból nem került ugyan sor, de a távollétról a Bérbeadót – annak felhívására – írásban nem tájékoztatta, a Bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

14. A Bérelő vállalja, hogy a jelen szerződés megkötését követő 5 napon belül megköti valamennyi, a lakás használatához a Bérbeadó szerint szükséges szolgáltatóval a szolgáltatási szerződést, és azok másolati példányát bemutatja a Bérbeadónak.

A Bérelő tudomásul veszi, amennyiben a Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a Bérbeadó felé.

A Bérelő vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

15. A bérlet tartama alatt a Bérbeadó gondoskodik - a Bérelő tűrési kötelezettsége mellett - az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról.
16. A Bérelő köteles a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával kapcsolatos munkákat saját költségén elvégeztetni. Az elektromos hálózattal kapcsolatos hibákat a Bérelő szakemberrel köteles kijavítani, és szakemberrel történő javítás tényét a Bérbeadó felé igazolni. Az ettől eltérő módon történő javítás esetén a Bérbeadó a szerződést felmondja. A Bérelő hibás, szakszerűtlen javításáért a Bérbeadó nem vállal felelősséget.

A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek pótlásával és cseréjével kapcsolatos munkák és költségek – kivéve azt az esetet, ha a pótlásra és a cserére a Bérelő rendeltetésellenes használata miatt kerül sor – a Bérbeadót terhelik. Az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálórendszer meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a Bérbeadó köteles gondoskodni. A felek azonban ettől eltérően is megállapodhatnak.

A Bérelő köteles a lakást és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakban - mind kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a lakás használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák – szakember igénybevételevel történő - kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

A Bérelő a lakásban csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást.

A Bérelő értéknövelő beruházásait jogosult – a Bérbeadóval ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a lakás állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a Bérbeadónak megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A Bérbeadó a Bérelő értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, ha ahhoz a beruházás megkezdése előtt hozzájárult és abban, illetve a felek írásban megállapodtak. A Bérelő ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a Bérbeadó ehhez előzőleg hozzájárult.

17. A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti. A Bérelő az ellenőrzés során a Bérbeadó képviselőjét köteles beengedni, köteles a Bérbeadó képviselőjével együttműködni és a lakásban életvitelszerűen tartózkodó személyekről a kért felvilágosítást megadni.
18. A Bérelő és a lakásba bejelentett hozzátartozói a lakásban és a lakást magában foglaló épületben, valamint a környékén a többi bérelő, a szomszédok, és más személyek életvitelét és nyugalma, bérleményeik zavartalan használatát zavaró tevékenységet nem folytathatnak, zavaró módon nem viselkedhetnek. A lakásban élés során be kell tartaniuk az együttélés

szabályait, ha a lakás társasházban van, a társasház közgyűlésének határozatait, a tűzvédelmi előírásokat, illetve a házirendet.

19. A bérleti jogviszony a szerződésben meghatározott időpontig tart. A bérleti jogviszonyt a határozott idő alatt a felek csak a Bérbeadó jóváhagyásával, egyező akarattal, a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint szüntethetik meg, kivéve a 20-22. pontokban, valamint jogszabályban meghatározott esetekben.
20. A határozott idő alatt a Bérbeadó jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérleti jogviszony megszüntetésére városrendezési okból van szükség és emiatt a bérleti jogviszony fenntartása nem lehetséges.

A határozott idő alatt a Bérő is jogosult egyhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérlet fenntartása már nem áll érdekében.

21. A Bérő rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a Bérbeadó a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.
22. A Bérbeadó rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt, ha
- a) A Bérő a lakást nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a Bérbeadó hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, mások részére az életvitelszerű ott lakást megengedi – kivéve a házastársát, szülőjét, kiskorú saját, örökbefogadott, vagy mostoha gyermekét, a gyermekének az együttélés ideje alatt született gyermekét - vagy unokáját, illetve szülőjét, - vagy arra a Bérbeadó hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
 - b) A Bérő a lakást életvitelszerűen nem lakja, a két hónapot meghaladó távollétét menthető ok híján elmulasztja bejelenteni, vagy a bejelentésre menthető okból nem került ugyan sor, de a távollétről a bérbeadót – annak felhívására – írásban nem tájékoztatta.
 - c) A Bérő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak.
 - d) A Bérő vagy a vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, ill. területet rongálják, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használják, a lakásban a Bérbeadó hozzájárulása nélkül állatot tartanak, vagy dohányoznak, és a Bérő a rendeltetés- és szerződés ellenes használatot a Bérbeadó felhívására nem szünteti meg, illetve a Bérő az okozott hibákat a Bérbeadó felhívására nem javítja ki, illetve a kárt nem téríti meg a Bérbeadónak.
 - e) A Bérő a bérleti szerződés időtartama alatt adásvétel alapján beköltözhető magántulajdonú lakást szerez.
 - f) A Bérő nem biztosítja a Bérbeadó képviselőjének a lakás rendeltetésszerű használatának az ellenőrzését.
 - g) A Bérő a bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik és a Bérbeadó írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.

- h) A Bérelő a lakás birtokba adását követő 5 napon belül, vagy a Bérbeadó felhívását követő 8 napon belül nem köti meg a lakás használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a Bérbeadó felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra/mellékvízóra beszerelését, illetve hitelesítését.
- i) A Bérelő szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- j) A Bérbeadó felhívására nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási és javítási munkákat.
- k) A Bérelő lakásban a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül végez átalakítást, bővítést, vagy a bérbeadó hozzájárulása esetén a szükséges hatósági engedélyeket és szakvéleményeket nem szerzi meg.
- l) A Bérelő a lakásra vonatkozó pályázatában valótlan adatot adott meg.
- m) Amennyiben a bérelő a jelen szerződésben foglalt vállalását nem teljesíti.

23. A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a Bérelő köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a lakást kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel a Bérbeadó képviselőjének átadni. A Bérelő vállalja, hogy a kötelezettségének eleget tesz, illetve ő, valamint a lakásba befogadott személyek a bérleti jogviszony utolsó napján a lakást elhagyják, és addig kijelentkeznek. A Szerződő felek az átadott lakásról állapotfelvételt és helyiségleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A Bérelő hozzájárul ahhoz, illetve tudomásul veszi, amennyiben a bérleti jogviszony megszűnésének utolsó napjával a lakás kiürítési kötelezettségét nem teljesíti, a Bérbeadó jogosult arra, hogy a lakást felnyissa, a lakásban levő ingóságokat a volt Bérelő költségére és kárveszélyére raktárba elszállítsa és bérleti díj ellenében tárolja, a lakást pedig birtokba vegye.

24. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről valamint az elidegenítésükről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint a lakások bérletéről szóló 5/2023. (II. 15.) önkormányzati rendelet mindenkor hatályos rendelkezései az irányadóak.

25. Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérlik meg rendezni. Az esetleges jogviták rendezésére Miskolci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

26. A bérleti szerződést a Szerződő Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Onga, 20..... hó..... nap

.....
Bérbeadó

.....
Bérelő