

## Lakásbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről Onga Város Önkormányzata (3562 Onga, Rózsa utca 18. adószáma:15726030-205, képviseli: dr. Trizsi Zalán 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: (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, költség alapon.

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

A bérleti jogviszony kezdő időpontja: .....

A bérleti jogviszony vége: .....

A birtokba lépés kezdő időpontja: a bérlemény átadás-átvételi jegyzőkönyvben foglaltak szerint meghatározott időpont.

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

### 6. A lakás költségalapú bérleti díja a tárgyévben a bérleti jogviszony kezdő időpontjától .....Ft/hó.

A **Bérlő jelen szerződés aláírásával** egyidejűleg **3 hónap bérleti díjnak megfelelő kauciót**, valamint a **bérleti díjat havonta előre, tárgyhónap 15. napjáig megfizeti.**

A **Bérlő** a bérleti jogviszony teljes tartamára vállalja a költségalapú bérleti díj fizetését.

A bérleti díj összegét Onga Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások bérletéről szóló rendeletében évente felülvizsgálja.

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

- a) víz, csatorna díja, fűtési díj, elektromos áram díja kábeltv, 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 Bérlő 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 Bérlő a Bérbeadó számlája alapján, az

abban meghatározott fizetési határidőig köteles megfizetni. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** jogosult a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot felszámítani.

**9.** A **Bérlő** 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 Hivatalat, hogy a díjak fizetéséről és a tartozás összegéről a **Bérbeadót** tájékoztassa. A **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** felhívására igazolni a lakásban lévő közművek díjának maradéktalan megfizetését a szolgáltatóktól kikért igazolások alapján.

**10.** A **Bérlő** 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.

**11.** A **Bérlő** a lakást az átadás-átvétel napjától veszi birtokba, ha a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A **szerződő felek** az átadás-átvételtől tételes leltárt vesznek fel, amelyben feltüntetik a lakás, illetve 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 **Bérlőt** a zavartalan használatban akadályozza vagy korlátozza.

**13.** A **Bérlő** 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 **Bérlő** a lakást más személy részére időleges vagy végleges használatba nem adhatja át. A lakás albérletbe nem adható.

A **Bérlő** 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 bérlőtársi szerződést megkösse, ha az egyéb jogszabályi feltételek fennállnak. A házastársak közös kérelme esetén a másik házastárssal a bérlőtársi szerződést meg kell kötni.

A **Bérlő** tudomásul veszi, a bérbeadás feltétele, hogy a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt a lakásban életvitelszerűen lakjon. A **Bérlő** a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. Amennyiben a **Bérlő** 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 **Bérlő** 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 **Bérlő** 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 **Bérlő** 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 **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett - az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról.

**16.** A **Bérlő** köteles a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és a lakás berendezéseinek karbantartásával,

**felújításával** kapcsolatos munkákat saját költségén elvégeztetni. Az elektromos hálózattal kapcsolatos hibákat a **Bérlő** 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 **Bérlő** 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 **Bérlő** rendeltetésellenes használata miatt kerül sor – a **Bérbeadót** terhelik. Az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a **Bérbeadó** köteles gondoskodni. A felek azonban ettől eltérően is megállapodhatnak.

A **Bérlő** köteles a lakást és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakkal, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakkal - 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 **Bérlő** a lakásban csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást.

A **Bérlő** értékknövelő 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 **Bérlő** értékknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, ha ahhoz a beruházás megkezdése előtt hozzájárult és abban, illetve a felek írásban megállapodtak. A **Bérlő** 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 **Bérlő** szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti. A **Bérlő** 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 **Bérlő** és a lakásba bejelentett hozzátartozói a lakásban és a lakást magában foglaló épületben, valamint a környékén a többi bérlő, a szomszédok, és más személyek életvitelét és nyugalomát, 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 **Bérlő** is jogosult egyhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérlet fenntartása már nem áll érdekében.

**21.** A **Bérlő** 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 **Bérlő** 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 **Bérlő** 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 távollétról a bérbeadót – annak felhívására – írásban nem tájékoztatta.

- c) A **Bérlő** vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, türhetetlen magatartást tanúsítanak.
- d) A **Bérlő** 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 **Bérlő** a rendeltetés- és szerződés ellenes használatot a **Bérbeadó** felhívására nem szünteti meg, illetve a **Bérlő** az okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására nem javítja ki, illetve a kárt nem téríti meg a **Bérbeadónak**.
- e) A **Bérlő** a bérleti szerződés időtartama alatt adásvétel alapján beköltözhető magántulajdonú lakást szerez.
- f) A **Bérlő** nem biztosítja a **Bérbeadó** képviselőjének a lakás rendeltetésszerű használatának az ellenőrzését.
- g) A **Bérlő** 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 **Bérlő** 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 **Bérlő** 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 **Bérlő** 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 **Bérlő** a lakásra vonatkozó pályázatában valótlan adatot adott meg.
- m) Amennyiben a bérlő a jelen szerződésben foglalt vállalását nem teljesíti.

**23.** A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a lakást kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Bérlő** 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 **Bérlő** 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 **Bérlő** költségére és kárveszélyére raktárba elszállítsa és bérleti díj ellenében tárolja, a lakást pedig birtokba vegye.

**24.** A jelen bérleti szerződében 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 kísérik 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

.....  
Bérlő