

Ikt.sz.:

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata

székhely: 2500 Esztergom, Széchenyi tér 1.

adószám: 15729600-2-11

statisztikai számjel: 15729600-8411-321-11

mint Bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**)

képviselésében eljáró

STRIGONIUM Számviteli és Gazdasági Tanácsadó Zrt. (képviseli: Lamperth Ádám

vezérigazgató)

cg.: 11-10-000349

székhely: 2500 Esztergom, Deák Ferenc utca 4.

adószám: 10266562-2-11

mint bérbeadó képviselője (a továbbiakban: **Bérbeadó képviselője**)

másrészről

Név:

Születési név:

Szül. hely, idő:

Anyja neve:

Állampolgársága:

Személyi igazolvány száma:

Lakcímkártya száma:

Lakcím:

Tartózkodási helye:

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

között, a mai napon, az alábbi feltételekkel:

1./ **Bérbeadó kizárólag lakás céljára bérbe adja, Bérlő bérbe veszi** az Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, az ingatlannyilvántartásban [hsz] helyrajzi számon nyilvántartott, természetben [Cím] alatti lakást (továbbiakban, mint **Bérlet tárgya**) és a hozzá tartozó közös használatú helyiségeket Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzata_/..... **(hh.nn.)** számú önkormányzati határozata alapján **határozott időtartamra, éééé. hh. nn. napjáig.**

2./ A bérlet tárgyát képező lakás jellemzői:

Komfortfokozat: összkomfortos/komfortos/komfort nélküli

Szobák száma:

Nagysága: m²

A lakás üres /a lakásátadási jegyzőkönyvben szereplő berendezési tárgyakkal berendezett.

A Bérelő jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a lakást, a lakásátadási jegyzőkönyv és leltár szerint birtokba vette.

3./ A Bérbeadó a Bérlelőt a birtokba adás időpontjától kezdve Bérelőnek ismeri el.

4./ A Felek által a birtokba adáskor rögzített mérőóra állások a következők:

hideg víz:

mérő gyári száma:, mérőóra állása: m³

meleg víz:

mérő gyári száma:, mérőóra állása: m³

árammérő:

mérő gyári száma:, mérőóra állása: kWh

gázmérő

mérő gyári száma:, mérőóra állása: m³

5./ A lakás **bérleti díja _____,-Ft /hó** (_____ forint/hó), melyet Bérelő egy összegben minden hónapban a számla keltétől számított **15, azaz tizenöt napon belül** köteles megfizetni A bérleti díj mértékét a szerződés megkötését követően Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzatának mindenkor hatályos rendelete határozza meg. Bérelő köteles a közüzemi mérőórákat jelen szerződés hatályba lépésétől számított legkésőbb 20 napon belül a saját nevére íratni úgy, hogy a közüzemi mérőórák átírásának napja megegyezzen a Bérelő általi birtokba vétel napjával. Bérelő köteles továbbá határidőben megfizetni a bérlet tárgyát képező lakásra vonatkozó, külön közüzemi szerződés szerinti fűtés- és meleg vízdíjakat, esetleges gázszolgáltatás díját, valamint az elektromos áram díját. Köteles továbbá legalább negyedévente bemutatni az általa befizetett közüzemi díjakat tartalmazó csekket Bérbeadó képviselőjénél.

Amennyiben a bérlet tárgyát képező lakás nem rendelkezik egyedi közüzemi mérőórákkal, azaz a Bérelő általi fogyasztás külön nem mérhető, Bérelő Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzatának mindenkor hatályos rendeletei alapján, számla ellenében átalánydíjat köteles fizetni.

Késedelmes bérleti díj, valamint egyedi mérőórával nem rendelkező lakás tekintetében késedelmes közüzemi díj fizetés esetén a Polgári Törvénykönyv szerinti késedelmi kamat illeti meg a Bérbeadót. Amennyiben a Bérelő a bérleti díj és egyedi mérőórával nem rendelkező lakás tekintetében a közüzemi díj megfizetésére megállapított időpontig a bérleti és közüzemi díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlelőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak a kézhez vételtől számított **nyolc napon belül** nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

6./ A lakbérfizetési kötelezettség kezdete:

A közüzemi díjak fizetési kötelezettségének kezdete:

7./ A felek jogai és kötelezettségei:

i. Bérbeadó képviselője jogosult:

- a bérlemény rendeltetésszerű használatának ellenőrzésére minimum fél évente egyszer,
- a bérleti, valamint a közüzemi díj összegének számla ellenében történő érvényesítésére
- felmondási jog gyakorlására,
- a Bérlő helyett és költségére elvégzetett munkák költségének számla ellenében történő érvényesítésére,
- befogadó nyilatkozat megadására.

ii. Bérbeadó képviselője köteles:

- az épület karbantartásáról, központi berendezéseinek állandó üzemképességéről, közös használatra szolgáló helyiségek állagában és az e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről gondoskodni.

iii. Bérlő jogosult:

- a Bérlő és vele együtt lakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használni,
- a lakásba a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadni házastársát, gyermekét (örökbefogadott, mostoha-, és nevelt gyermekét), jogszerűen befogadott gyermekétől született unokáját, valamint szülőjét (örökbefogadó, mostoha-, és nevelőszülőjét). Más személyek befogadásához a Bérbeadó képviselőjének előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges.

iv. Bérlő köteles:

- a vele együtt lakó személyekkel együtt a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használni,
- a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről gondoskodni,
- tűrni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a Bérbeadót és más, Bérlőt terhelő egyéb munkák elvégzését, ha ezek nem eredményezik a lakás megsemmisülését,
- az épületben, annak központi berendezéseiben általa, vagy a vele együtt lakó személyek által okozott hibákat kijavítani, kárt megtéríteni,
- a közszolgáltatóknál eljárni a mérőórák Bérlő nevére történő átírása céljából,
- hulladékszállítási szolgáltatási szerződést kötni, a vonatkozó, helyi rendelet előírása szerint és a megkötött hulladékszállítási szolgáltatási szerződést a bérleti szerződés aláírásától számított 30 napon belül Bérbeadó képviselőjénél bemutatni,
- köteles legalább negyedévente bemutatni az általa befizetett közüzemi díjat tartalmazó csekkeket,
- a lakáshoz tartozó mérőórák hitelességét fenntartani, szükség esetén a hitelesítést elvégeztetni,
- amennyiben a lakásbérleti szerződés hosszabbítását nem kérelmezték és a lakásbérleti szerződése lejárt, köteles egy héten belül a bérleményből kijelentkezni.
- az ingatlanra vonatkozó Házirendet betartani.

- a lakásra vonatkozó jogosultság feltételeit érintő tények, körülmények megváltozásáról 15 napon belül Bérbeadó képviselőjét írásban értesíteni, különösen, ha Bérló vagy a vele együtt költöző személy(ek)nek Esztergom város közigazgatási területén a tulajdonába, illetőleg hasznélvezetébe lakóingatlan kerül.

Amennyiben a mérőóra hitelességének lejárt, vagy tartozás fennállta miatt a közszolgáltató a Bérló felé a számlázást megszünteti, úgy Bérló köteles a lakásba bejelentett lakók száma szerint a lakás komfortfokozatától függően Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzatának mindenkor hatályos rendeletében meghatározott víz-, és csatornadíjat a kibocsátott számla alapján megfizetni.

8./ Bérló köteles a szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni.

9./ Bérlóvel együtt költöző adatai:

Gyermekek:	Név:	(anya neve:)
	Szül. hely, idő:	
	Név:	(anya neve:)
	Szül. hely, idő:	
	Név:	(anya neve:)
	Szül. hely, idő:	
Szülő:	Név:	(anya neve:)
	Szül. hely, idő:	

10./ Felmondási okok a Bérbeadó részéről különösen:

- a lakással kapcsolatos bérbeadói ellenőrzési jog akadályozása,
- a bérleti díj, a Bérlőt terhelő közüzemi díjak megfizetésének elmulasztása, ideértve az egyes olyan közszolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetés-mulasztást is, amely alapján a közszolgáltató a szolgáltatás díját közvetlenül a Bérbeadó felé érvényesíti,
- ha Bérló nem lakik életvitelszerűen a lakásban,
- ha a lakást vagy egy részét albérletbe, további bérbe adja, valamint más jogcímen használatba adja,
- ha a Bérló, illetve a vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használják, illetőleg a Bérbeadóval vagy lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak,
- a szerződésben vállalt, illetőleg jogszabályból következő kötelezettség megszegése.
- ha Bérló vagy a vele együtt költöző személy(ek)nek Esztergom város közigazgatási területén a tulajdonába, illetőleg hasznélvezetébe lakóingatlan kerül.
- ha a Bérló neki felróható okból a közüzemi mérőórák hitelesítését nem végzi el,
- hulladékszállítási szolgáltatási szerződés Bérbeadó képviselője felé történő bemutatásának elmaradása

11./ Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a lakásbérlet megszűnését (a határozott időtartam letelte napja, illetve felmondási idő utolsó napja) követő legkésőbb 10 napon belül a lakást tiszta, **kiürített** és rendeltetészerű használatára alkalmas állapotban, a leltárban meghatározott funkciójú, működőképes berendezési tárgyakkal a Bérbeadónak visszaadja. A **gáztűzhely vagy villanytűzhely** működőképességének bizonyításához - amennyiben ezek valamelyike a bérleményben fellelhető -

szakvélemény bemutatása szükséges, melynek beszerzése a Bérló feladata, költsége a Bérlőt terheli. A jelen pontban meghatározott határidő eredménytelen eltelte esetén a Bérbeadó a Bérló költségére intézkedik a lakás kiürítéséről.

12./ Felek kötelesek a jogviszony fennállása alatt egymással együttműködni, a jelen megállapodásban és a jogszabályban foglalt jogok és kötelezettségek tekintetében fontos körülményekről egymást haladéktalanul értesíteni. Jelen megállapodásra vonatkozó értesítések csak akkor tekinthetők a másik féllel közöltnek, ha az értesítést tértivevényes küldemény, vagy visszaigazolt e-mail formában intézik a másik fél felé. Szerződő felek jelen megállapodásból származó jogvitáikat elsősorban tárgyalásos úton kísérik meg rendezni, ennek sikertelensége esetén kikötik az Esztergomi Járásbíróság illetékességét.

13./ Felek jelen szerződés aláírásával rögzítik, hogy Bérló a szerződés biztosítékául 2 azaz két havi bérleti díjnak megfelelő összegű Ft óvadékot megfizetett Bérbeadó képviselőjének.

Az óvadék felhasználásának esetei:

- Bérbeadó képviselője a Bérló nem rendeltetésszerű lakáshasználatából eredő, a lakásban és a lakásberendezésekben keletkezett károkat az óvadék terhére helyreállítja, a lakást és lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi;
- Bérbeadó képviselője az óvadék terhére a Bérló által meg nem fizetett bérleti- és közüzemi díjakat bérló helyett megfizeti;

Abban az esetben, ha az óvadék összege nem fedezi Bérbeadó képviselőjének jelen pontban meghatározott kiadásait, úgy Bérbeadó képviselője jogosult a többletköltségeket Bérlőtől követelni. Amennyiben az óvadék nem kerül felhasználásra, Bérbeadó képviselője annak teljes összegét visszafizeti Bérló részére a lakás visszavételét követő 30 napon belül.

14./ Az óvadék, mint bánatpénz.

Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérbeadó képviselője jogosult a teljes óvadékot bánatpénz címen megtartani, amennyiben Bérló olyan súlyos szerződésszegést követ el, melynek következtében Bérbeadó képviselője a határozott időtartam lejártát megelőzően egyoldalú jognyilatkozattal felmondja a szerződést.

15./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen lakásbérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalásának költségeit Bérló viseli.

16./ A szerződés a Felek közötti Megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza. A jelen megállapodás aláírásával a Feleknek a jelen megállapodással összefüggésben keletkezett minden esetleges korábbi szóbeli, megállapodásban nem foglalt megállapodása, a Felek bármelyike által tett ajánlat, észrevétel vagy javaslat hatályát veszti, arra a továbbiakban egyik fél sem hivatkozhat kellő alappal, illetve ezen az alapon igényt sem érvényesíthet.

17./ Jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint az Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások bérbeadásának feltételeiről szóló, Esztergom Megyei Jogú Város Önkormányzatának mindenkori rendelete szabályai az irányadók.

18./ A szerződés az 1. pontban meghatározott idő elteltével minden további jognyilatkozat és jogcselekmény nélkül megszűnik, a Bérelő a szerződés megszűnésekor cserelakásra vagy más kártalanításra nem tarthat igényt.

19./ Bérbeadót zálogjog illeti meg a bérelő által a lakásba bevitt tárgyak tekintetében a Polgári Törvénykönyvnek megfelelően az esetleges bérleti díj tartozások erejéig.

20./ Jelen szerződés aláírásával a bérelő elismeri, hogy a bérleti jogviszony lejártát követő 60. azaz hatvanadik naptól - amennyiben az ingatlant nem hagyja el és adja vissza használatba a Bérbeadó képviselőjének - rosszhiszemű önkényes lakásfoglalónak minősül.

21./ Amennyiben az ingatlant érinti városfejlesztési vagy lakásgazdálkodási koncepció, úgy a Bérbeadó jogosult a lakásbérleti szerződést 60 napos felmondási idővel felmondani. A Bérelő ilyen esetben cserelakásra nem tarthat igényt.

A szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukban mindenben egyezőt írták alá.

Kelt: Esztergom,.....

Bérbeadó
képviselőjében:

Bérelő:
