

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS (minta)

létrejött Nagyvázsony község Önkormányzata és között a mai napon az alábbiak szerint:

1. Az önkormányzat tulajdonát képezi a Nagyvázsony utca ... szám ... fszt. em. ... ajtószámú önkormányzati bérlakás /. A lakás alapterülete m².

A lakás helyiségei: ... lakószoba, ... m² egészségügyi helyiség, ... m² stb. ... /a további helyiségek és alapterületük felsorolandók/ Lakáshoz tartozó helyiség ... pincerekesz ... m²

Az épületben lévő közös használatra szolgáló helyiségek ... közös használatra szolgáló terület ... m².

Az önkormányzat rendelkezése alatti helyiségek ... terület.

2. Nagyvázsony község Önkormányzat mint az 1. pontban írt ingatlan tulajdonosa az ingatlan bérbeadói teendőinek ellátásával a polgármestert bízta meg (a továbbiakban: bérbeadó).

3. A bérbeadó bérbeadja, a bérlő(k) bérbeveszi(k) az 1. pontban írt lakást az alábbi feltételek szerint.

4. A bérlő... (bérlőtárs) ... neve, ... foglalkozása A bérlővel együtt költöző családtagok ... lakáshasználók és lakáshasználati jogcímük.

5. A bérlő a lakás és helyiségei használatáért, valamint a bérbeadó által az épület karbantartása és üzemeltetése által nyújtott szolgáltatásért ___ Ft/hó lakbért fizet.

6. A szerződés általános feltételei

6.1. A bérbeadó gondoskodik

a.) az épület karbantartásáról, valamint az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotáról,

b.) a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről,

c.) a közterületre és a közös használatra szolgáló helyiségekre, területre néző ajtók és ablakok külső felületeinek mázolásáról,

d.) a lakásban lévő fogyasztásmérőről, illetőleg biztosítóablától kezdődő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek felújításáról vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról,

e.) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról, vagy az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és terület tisztántartásával és szükség szerinti megvilágításával járó költségek viseléséről,

f.) a háztartási szemét elszállításáról,

g.) a lakás rendeltetésszerű használatának és lakhatásának biztosításáról.

6.2. Az épület központi berendezései.

a.) az egész épületet szolgáló központos fűtőberendezés, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt és fűtőtesteket is,

b.) a víz-csatorna és gázvezeték a hozzátartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is, az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszert a lakásban lévő fogyasztásmérőig, illetve biztosító tábláig,

7. A bérlő feladata.

A bérlő gondoskodik:

- a.) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról. A karbantartás körébe tartozik különösen a hideg-, melegburkolat javítása, védőkezelése, szükség szerint a falak festése, meszelése, a tapéta cseréje, ajtók, ablakok és lakásberendezések javítása és mázolása, továbbá a záruk, vasalások cseréje,
- b.) a lakás burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről, kivéve, ha az a bérbeadó munkavégzésével kapcsolatban merült fel,
- c.) elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszerének a lakásban lévő fogyasztásmérőtől, illetőleg a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, a kapcsolók és csatlakozó aljak cseréjéről,
- d.) a lakás tisztántartásáról,
- e.) a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről,
- f.) az épületben, berendezéseiben, felszereléseiben, a lakásban saját maga vagy a vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról, illetőleg az okozott kár megtérítéséről.

8. A lakás átadása és visszaadása.

A bérbeadó a bérbevett lakást ___ év ___ hó ___ nap határidővel, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.

Az átadásról jegyzőkönyvet és leltárt kell készíteni. A jegyzőkönyvben kell rögzíteni a lakás és a berendezések állapotát, valamint azt, hogy az ott felsorolt hibákat és hiányosságokat a bérbeadó mikorra számolja fel. A felek megállapodhatnak, hogy a hibák, hiányosságok felszámolásától a bérbeadó költségére a bérlő gondoskodik.

Ha a hibák, hiányosságok következtében a lakás vagy egyes részei rendeltetésszerűen nem használhatók a bérlő a hibamentes átadásig bémérséklésre tarthat igényt.

Ha a hiba hiányosság olyan mértékű, hogy a lakás nem használható a helyreállításig, illetve a birtokbavételig, használatbavételig, a bérlőt lakbérfizetési kötelezettség nem terheli.

A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a lakást és a lakásberendezéseket leltár szerint rendeltetésszerű használatra alkalmas köteles a bérbeadónak átadni.

Az átadásról jegyzőkönyvet kell felvenni és rögzíteni kell a lakás és a berendezések tényleges állapotát. Ha a bérlő mulasztása következtében a lakás és a berendezések használata korlátozott, vagy a bérlő szerződésszegéséből adódóan hiányosság, hiba keletkezett, vagy a lakás állaga leromlott a bérlő felel a mulasztásért, illetőleg a lakás és a berendezések állapotáért.

Meg kell állapítani a helyreállítás, javítás mértékét és határidejét. Ha a bérlő nem vállalja vagy a teljesítésre szóló határidőt a bérbeadó nem fogadja el, a bíróságtól kell kérni a bérlő felelősségének megállapítását és bérlő mulasztását.

Ha a bérlő hibájából adódóan a bérbeadó a lakást nem tudja hasznosítani, a bérlő a kiesett lakbérért is felel.

9. A bérbeadó és a bérlő felelőssége a lakás használatáért.

A bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt szavatol azért, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas. Ha e kötelezettségét megszegi, a hibás teljesítés jogkövetkezményeit úgy kell alkalmazni, hogy a bérlőt árszállítás helyett a lakbér mérséklése illeti meg.

Ha a bérlő követ el szerződésszegést a lakás használatával kapcsolatban vagy karbantartási, felújítási csere kötelezettségének a bérbeadó felszólítására nem tesz eleget a bérbeadó a törvényben megállapított módon a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

10. A bérbeadó, illetőleg a bérlő kötelezettség teljesítésének módja

A felek a 9. pontban vállalt felelősségen és kötelezettségen felül a következőképpen járhatnak el, illetve gyakorolhatják a szerződésből adódó jogaikat.

a.) A bérbeadó a 6. pontban felsorolt épületrészeket, berendezéseket fenyegető azonnali beavatkozást igénylő munkák elvégzetése érdekében a szükséges intézkedést haladéktalanul köteles megtenni. Egyéb hibák esetében pedig a szükséghez mérten gondoskodik a hiba elhárításáról, illetve a munka végzéséről.

b.) A bérlő a 7. pontban felsorolt kötelezettségét a lakás rendeltetésszerű használatával, az épület állagvédelmével összefüggésben, illetve attól függően tartozik teljesíteni.

c.) Ha a bérlő, illetve a bérbeadó a másik fél írásbeli felszólítása ellenére sem teljesíti kellő időben kötelezettségét, vagy nem nyilatkozik, akkor a másik fél az azonnali beavatkozást igénylő munkák esetében egyidejű értesítési kötelezettséggel a másik fél költségére és veszélyre a szükséges munkákat elvégzeteti. Egyéb munkák esetében pedig a felhívás eredménytelen elteltétől számított 60 nap elmúltával egyidejű értesítési kötelezettséggel a lakások rendeltetésszerű használhatóságát vagy az épület állagvédelmét érintő munkálatokat a másik fél költségére elvégzetetheti.

d.) a bérlő köteles túrni

- az épület a bérlemények karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével, korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégzetését

- saját bérleményében építési szerelési munkák elvégzését, ha az az épület vagy más bérlemények állagának megóvása, lényeges hiba elhárítása, kár megelőzése érdekében szükséges.

Ha a felek akadályozzák az épület egészét vagy más bérlemények lakhatóságát érintő munkák elvégzetését és ebből kár keletkezik, az okozott kárért a kárt előidéző a polgári jog szabályai szerint felel.

Ha a bérlő túrészi kötelezettségének kellő időben nem tesz eleget, vagy az épület állagvédelmével, más bérlemények rendeltetésszerű használatával kapcsolatban lakásában, helyiségében nem engedi meg a szükséges munkák végzését, esetleges feltárását és ebből állagromlás vagy kár bekövetkezése várható, a bérlő e magatartása a szerződés lényeges megsértésével jár, a bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

Ha a felek bármelyike az épületben vagy bármely bontási, átalakítási munkát végez, és a munkavégzés helyreállítást igényel, a munkát végző, végeztető köteles a helyreállítás eredeti állapot visszaállítása iránt intézkedni.

11. Átalakítás, lakás-, épületbővítés, korszerűsítés

A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást a megállapodásban előírt módon és határidőig átalakíthatja, korszerűsítheti. A munkák elvégzéséhez a megállapodáson túl a bérlőnek előzetesen bérbeadói hozzájárulást kell kérnie. A bérbeadói hozzájárulás nem pótolja a külön jogszabályokban előírt hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettségét. Az engedélyek beszerzése és az ezekkel kapcsolatos költségek viselése a bérlő feladata.

Ha a bérlő a bérbeadótól a lakás tervezett átalakításához, korszerűsítéséhez hozzájárulást kér, ismertetnie kell az általa elvégzetetni kívánt munkát, ennek várható költségét - költségvetés becsatolásával - és a bérbeadó kívánságára a munka jellegétől függően mellékelni kell a műszaki leírást és a tervet.

Ha a bérbeadó a hozzá benyújtott iratok alapján korszerűsítési munka esetében 30 napon, egyéb munka (átalakítás, felújítás, stb.) esetében 60 napon belül nem nyilatkozik, a bérbeadó részéről a munka elvégzéséhez szükséges hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

A költségek viseléséről és azoknak a bérlő részére történő megtérítéséről a megállapodásban kell rendelkezni.

Amennyiben a bérbeadó az átalakítási, korszerűsítési munka költségeit vállalja, úgy a bérlő a bérbeadóval kötött megállapodás szerint a költségeit a bérleti díj erejéig érvényesítheti.

A bérbeadó nevében eljáró személy csak első osztályú minőségű munkát és anyagköltségként csak közepes árfekvésű, első osztályú anyagminőséget köteles átvenni. Luxusigények megtérítését a bérlő nem követelheti.

A költségek megtérítését a bérlő a munka befejezésétől - jogszabályban rögzített esetben a használatbavételi engedély megadásától - számított egy éven belül kérheti a bérbeadótól.

Amennyiben a bérlő a munkát a kivitelezésre vállalt határidőre nem, illetve nem megfelelő minőségben végezte el, beszámítási igényét elveszti. A befejezési határidő egy alkalommal 30 nappal meghosszabbítható. Nem megfelelő minőségben végzett munka esetén - amennyiben a szakszerűtlen kivitelezés bérbeadói érdeket sért - a bérlő köteles az eredeti állapotot helyreállítani. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A bérlő a saját költségén - bérbeszámítási igény nélkül - létesített, a bérlő karbantartási körébe nem tartozó és a leltárban nem szereplő lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor a lakás állapotának sérelme nélkül köteles elbontani és elszállítani, valamint az eredeti állapotot visszaállítani vagy annak költségét megtéríteni. A bérlő a lakásberendezéseket leszerelés és elvitel helyett a bérbeadónak megvásárlásra felajánlhatja. A bérbeadó a bérlőnek 15 napon belül az ajánlatra köteles válaszolni.

A lakás használatával kapcsolatos egyéb megállapodások, kikötések.

12. A bérleti jogviszony szüneteltetése

Ha az épület vagy a lakás átalakításával, bővítésével, felújításával, karbantartásával kapcsolatos munkák csak a lakás kiürítése esetén végezhetők el, és a bérlők, valamint a vele jogszerűen együttlakó személyek átmeneti elhelyezése biztosított a lakásbérleti jogviszony szünetel.

A szünetelést és az átmeneti lakás megfelelőségét a felek megállapodásának hiányában a bíróság határozata állapítja meg.

A szünetelés időtartamára a bérlő és a vele együtt lakó személyek a lakást kötelesek kiüríteni, és az átmeneti vagy a megállapodás szerinti lakásba költözni. Az építési munkák befejezésével a bérlő és a vele együttlakó személyek kötelesek a korábbi lakásukba visszaköltözni.

A szünetelés időtartama alatt bérlőt a kiürített lakása után lakbérfizetése, valamint lakással kapcsolatos karbantartási, pótlási és cserekötelezettség nem terheli.

13. Felelősség az átadott lakásberendezési tárgyakért

A bérbeadó a lakás átadásakor a leltárba felvett lakásberendezési tárgyakért 1 évi szavatosi felelősséggel tartozik.

A lakást visszaadó bérlő a leltári lakásberendezési tárgyak rendeltetésszerű használatáért ugyancsak egy évig felel.

14. A lakbér esedékessége.

A bérlőnek a lakbért minden hó 15. napjáig kell megfizetni. A lakbér a lakás birtokbaadásától jár a jogviszony megszűnéséig, illetve a lakás visszaadásáig.

15. A lakásbérlet megszűnése.

Amennyiben a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel, határozott időtartam lejártával, vagy a bérbeadó felmondásával szűnik meg a bérlő cserelakás biztosítására, vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

A bérlő az írásos felmondás átvételét követő 30 napon belül köteles a lakást kiüríteni.

A lakásbérleti szerződés megszűnésekor, illetve a lakás kiürítésekor a bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett berendezéseket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni.

A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések állapotát. Az elektromos és gázüzemű berendezések, illetve a fűtőberendezések közül a kazánok és a cserépkályhák üzemképességét szakértő által kiállított bizonylattal kell igazolni. Az esetleges hibákat, hiányosságokat, a megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.

A bérlő a megállapított hiányosságokért és az őt terhelő kötelezettségének elmulasztása miatt keletkezett károkért felelősséggel tartozik.

A bérlőnek nyilatkoznia kell az őt terhelő hibák és hiányosságok megszüntetésének, illetve az ellenérték megtérítésének módjáról és idejéről.

Ha a bérlő a hibák és hiányosságok megszüntetésére vagy az ellenérték megtérítésére nem nyilatkozott, illetve a bérbeadó a nyilatkozatát nem fogadta el, a bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.

Ha a lakás burkolatai vagy a lakás berendezése a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt elhasználódtak és azok cseréjét a bérlő nem vállalja, az elhasználódás arányának megfelelő költségtérítést kell a bérbeadó részére megfizetni.

A lakás tiszta, ha a falai, burkolatai, nyílászárói és berendezései szennyeződésmentesek, felületkezelésük hiánytalan. A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha a komfortfokozatának megfelelő, illetve a leltárban szereplő lakásberendezések és az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei üzemképes állapotban vannak.

Nagyvázsony, 200

.....
Bérbeadó

.....
Bérbevevő