

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Pilis Város Önkormányzata (székhely: 2721 Pilis Kossuth L. u. 47., adószám: **15730655-2-13**, képviselőjében: Szabó Márton polgármester), mint bérbeadó – továbbiakban: **Bérbeadó** -,

másrészről:

Bérlő neve:

.....
Bérlő születési neve:

.....
Bérlő anyja neve:

.....
Születési hely, idő:

.....
Állandó lakcím:

..... szám alatti lakos, mint bérlő, a továbbiakban:

Bérlő

- a bérlővel együtt költöző, lakó személy(ek) adatai:

I.

Minősége:

.....
Neve:

.....
Születési neve:

.....
Anyja neve:

.....
Születési hely, idő:

.....
Állandó lakcím:

II.

Minősége:

.....
Neve:

.....
Születési neve:

.....
Anyja neve:

.....
Születési hely, idő:

.....
Állandó lakcím:

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Lakásbérleti jog keletkezésére, minőségére vonatkozó előzmények:

.....
.....
.....
.....
.....

1./ A Bérbeadó bérbe adja, a Bérelő bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a Pilis Város ingatlan-nyilvántartásban hrsz. alatt felvett, természetben 2721 Pilis, szám alatt található lakást (lakóingatlant) „szociális helyzet” alapján*,

– de legfeljebb 20..... napjától 20..... napjáig terjedő időtartamra, a lakásbérletre vonatkozó hatályos jogszabályok, különösen és elsősorban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban: Ltv.), valamint a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló, többször módosított 1959. évi IV. törvénynek illetve a 2013. évi V. törvénynek (a továbbiakban: Ptk.) a dologbérletre vonatkozó rendelkezései, Pilis Város Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, a lak-és helyiségbérek mértékéről szóló/2014. (.....) sz. önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: helyi lakásrendelet) foglalt rendelkezései, valamint a jelen lakásbérleti szerződésben foglalt feltétel-rendszer szerint.

2./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy az 1./ pontban meghatározott lakás (a továbbiakban: bérlemény) komfortfokozata:

3./ Szerződő felek az 1./ pontban meghatározott bérlemény teljes alapterületét m²-ben állapítják meg, a lakbérszámítás szempontjából figyelembe vehető alapterület: m².

4./ Szerződő felek a bérlemény **20..... évre** érvényes, havi bérleti díját - Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete külön döntése alapján - -Ft azaz forintban állapítják meg, mely bérleti díj - a jelen lakásbérleti szerződés megkötése időpontjában - általános forgalmi adó (ÁFA) mentes.

5./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy a bérlemény lakbérének mértékét a Bérbeadó Képviselő-testülete a tárgyévet megelőző év december 31. napjáig a helyi lakásrendelet módosítása részeként állapítja meg. A Bérbeadó nevében a bérlemény után fizetendő lakbért évente, a tárgyév január 31. napjáig a település polgármestere írásban – ún. díjkiközléssel - állapítja meg.

Amennyiben a Bérelő a lakbér összegét a közléstől számított 8 napon belül írásban nem kifogásolja, a közölt bért köteles a Bérbeadó részére, a jelen szerződés rendelkezései szerint fizetni.

6./ Amennyiben a szerződő felek a lakbérben vagy a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, úgy annak megállapítását a hatáskörrel rendelkező, illetékes bíróságtól kérhetik.

7./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy a jelen lakásbérleti szerződés aláírásakor a bérleti díj összegét általános forgalmi adó (ÁFA) fizetési kötelezettség nem terheli. Amennyiben a jelen lakásbérleti szerződés időtartama alatt hatályba lépő jogszabályváltozás eredményeképpen a bérleti díjat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség terhelné, azt a Bérbeadó a Bérelő felé jogosult – a szerződés módosítása nélkül jogosult, ún. díjkiközléssel - érvényesíteni.

8./ A Bérelő köteles a bérlemény mindenkor esedékes tárgyhavi bérleti díját havonta, előre, minden hónap 5. napjáig, egy összegben megfizetni a Bérbeadó számlaszáma javára.

Bérbeadó számlavezető pénzintézete: OTP Bank NYRt. Pilisi Fiókja
Bérbeadó számlaszáma: 11742238-15392103-00000000

9./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó – Bérelő késedelmes fizetése esetén – jogosult késedelmi kamatot felszámítani, amelynek mértéke azonos a Ptk. 301. §-ának a 2002. évi XXXVI. tv. 5. §-ának megfelelő módosításában meghatározott mértékű késedelmi kamat mértékével. A késedelem időpontját (határnapját) a bérleti szerződés 8./ pontja rögzíti.

10./ A Bérbeadó szavatolja a bérlemény zavartalan használatát, rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát a jelen lakásbérleti szerződés időtartama és hatálya alatt.

11./ A Bérelő és a vele együtt költöző, lakó személy a bérleményt, a bérlemény berendezéseit, központi berendezéseit rendeltetésszerűen, gondosan, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult és köteles igénybe venni és használni.

12./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérelő a bérleményt az 1./ pontban foglaltaktól eltérő célra nem használhatja, illetve a bérleményt albérletbe illetve használatba más, harmadik személy részére – sem írásban, sem szóban, sem ráutaló magatartással - nem adhatja.

13./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó saját költségén gondoskodik:

a) az épület, a tető szerkezet karbantartásáról, az épület központi berendezései állandó üzemképes állapotáról, - a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában is, az épület központi berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok kijavításáról, megszüntetéséről,

b) a lakásban lévő elektromos, gáz, víz, és szennyvíz vezetékek valamint érintésvédelmi rendszerek szükség szerinti karbantartásáról, cseréjéről, felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő átalakításáról, folyamatos működtetéséről,

c) a lakás helyiségeiben, a kifejezett falbontással járó belső közmű vezeték hálózat, a csempe, oldalfalazat javításáról, kicseréléséről, felújításáról, a helyiség(ek) padlózatának, valamint nyílászáróinak javításáról, kicseréléséről,

d) a lakás ajtóinak, ablakainak, és burkolatainak szükség szerinti felújításáról, cseréjéről,

e) az épület, valamint az épületet körülvevő telekrészek, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek, és közös területek szükség szerinti megvilágításáról, illetve kerti vízvételi lehetőség biztosításáról.

14.1./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérelő saját költségén gondoskodik

- a) a lakás belső, tisztasági festéséről vagy meszeléséről,**
- b) a lakás ajtóinak, ablakainak és az egyes műszaki szerelvények (pl. fűtőcső vezetékek) felületének mázolásáról.**
- c) a lakás ajtóinak, ablakainak illesztéséről, a lakás üvegezéséről, a záruk, csapok és csaptelepek javításáról, szükség szerint ezen eszközök cseréjéről.**

14.2./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérelő saját költségén gondoskodik továbbá

a) a bérleményben, annak alkotórészeiben: az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben a bérelő vagy a vele együtt költöző, lakó személy magatartása folytán keletkezett kár, hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről: ennek során a Bérbeadó oldalán már keletkezett kiadások, költségek Bérbeadó részére 15 napon belül történő megtérítéséről, a bérlemény, illetve annak alkotórészei eredeti állapotba történő helyreállításáról, a tényleges kár és az elmaradt haszon (bérleti díj és annak járulékai) 15 napon belül történő megtérítéséről,

b) a villany-, víz (melegvíz-, hidegvíz-), gáz-, csatorna-, fűtés-, szemét szállítás-, telefonszámlák, a TV üzemben-tartási díjak, egyéb a Bérelő által igénybe vett közüzemi szolgáltatásoknak (pl. internet használat költségei), valamint a Bérelő által igénybe vett egyéb szolgáltatások díjának a Bérbeadó részére, vagy közvetlenül a területileg illetékes közműszolgáltató részére történő megfizetéséről,

c) a bérlemény tűz-, víz- és üvegtérre történő biztosításáról.

A Bérelő biztosíthatja saját bútorait és berendezéseit minden kár esetére, beleértve, de nem korlátozva az erőszakkal és az erőszak nélkül okozott kárt is.

15./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy a Bérbeadó a Bérelő bérleménybe bevitt ingóságaiban bekövetkezett károkért nem felel, kivéve, ha e károk a saját felróható magatartásának az eredményeképpen következtek be.

16./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a bérleményt külön jegyzőkönyvvel adja át a Bérelő, és a vele együtt költöző, lakó személy(ek) részére, mely külön jegyzőkönyvben a felek írásban rögzítik az alábbiakat:

- a) ingatlan (lakás) bérbeadójának adatai.
- b) ingatlan (lakás) bérbe vevőjének adatai.
- c) ingatlan (lakás) ingatlan-nyilvántartási adatai, természetbeni fekvésének adatai.
- d) ingatlan közművei helyzetére, a lakás komfortfokozatára vonatkozó adatok.
- e) ingatlanra bekötött közműórák száma, és a közműórák állása.
- f) ingatlan karbantartottságára, műszaki állapotára és helyzetére vonatkozó adatok.
- g) bérleményhez tartozó, ingó eszközök leltára.
- h) az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg még szükségessé váló, az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges, a Bérbeadót terhelő karbantartási, vagy belső felújítása feladatok, felelős és határidő megjelölésével.
- i) az ingatlan birtokba adására és birtokba vételére, a kulcs átadására és átvételére vonatkozó rendelkezések, megállapítások.

17./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a bérlemény átadását követően a Bérelő kérésére végzett minden olyan munka költsége, amely a meglévő állapot megváltoztatását célozza (átalakítás, toldalékképzés, felszerelés bővítése, a meglévő, jó állapotú tárgy, burkolat

cseréje stb., valamint tűzvédelmi, riasztó és egyéb biztonsági berendezések létesítése és karbantartása) kizárólag a Bérbeadó képviselőjének előzetes írásbeli engedélyével, és a felek külön – pénzügyi tartalmú – megállapodása alapján végezhetők el.

Az eredeti állapot szükséges mértékű visszaállításának költségei a Bérlőt terhelik, - kivéve, ha a felek másként rendelkeznek.

18./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a 17./ pontban meghatározott külön megállapodás létrejötté esetén, a 17./ pontban rögzített munkálatokat a Bérló - a Bérbeadó képviselőjének, illetve a Polgármesteri Hivatal műszaki ellenőrzése, építési engedély köteles tevékenység végzése esetén: a jogerős építési engedély birtokában, műszaki ellenőr, felelős műszaki tervező, vezető ellenőrzése mellett - jogosult elvégezni, elvégeztetni.

19.1./ A Bérló kötelezi magát arra, hogy a Bérbeadó képviselője vagy megbízottja számára - előzetes egyeztetés alapján - a Bérlemény (különösen annak műszaki állapota) megtekintését, tárgy évente minimum kettő alkalommal lehetővé teszi.

19.2./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó jogosult – előzetes egyeztetése nélkül, adott esetben a Bérlemény feltörésével is – a Bérleményt megtekinteni, a Bérleménybe bejutni:

a) vis maior esetben,

b) veszélyhelyzetben,

- ha ez bármelyik fél, az Önkormányzat anyagi kár(osodás)a elhárításához, vagy a Bérbeadó tulajdonosi kötelezettségei teljesítéséhez szükséges.

Az ellenőrzés munkanapokon - a Bérló előzetese értesítése mellett - 8-20 óra között végezhető.

A Bérló vagy annak meghatalmazottja a helyszíni ellenőrzés megtartását tűrni köteles.

20./ A Bérló köteles tűrni továbbá az előzetes egyeztetés alapján kitűzött, a Bérlemény

a) állagának karbantartásával,

b) értéknövelő felújításával, bővítésével,

c) hiba elhárítással, helyreállítással kapcsolatos munkálatok elvégzését, amelyekre fő szabályként munkanapon, 8-20 óra kerül sor, kivéve a sürgősségi (élet- és vagyonvédelem) beavatkozást igénylő eseteket.

21./ A szerződés fennállása alatt a bérló köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

Amennyiben a bérló a jelen pontban meghatározott kötelezettségének nem tesz eleget, a két hónapot meghaladó indokolt távollét esetét kivéve, - bérleti jogviszonya megszűnik.

22./ Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint bérbeadó a Bérlőnek lakbértámogatást nem nyújt.

23./ Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint bérbeadó a Bérlőnek az Ltv. 35. § (2) bekezdésében meghatározott, az Ltv. 91/A. § 18. pontja alatt részletezett külön szolgáltatásokat közvetlenül nem biztosítja, a külön szolgáltatásért díjat nem számít fel.

24.1./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződés megszűnik az Ltv. 23. § (1) bekezdésének a 2013. évi CCXXVI. tv. 1. §-ában meghatározott eset valamelyikének beálltával, feltétel bekövetkeztével:

a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;

b) a lakás megsemmisül;

- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) a bérlő a lakást elcseréli;
- f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- g) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

24.2./ A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a jelen lakásbérleti szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

25./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó jogosult a jelen lakásbérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani az alábbi esetekben:

- a) ha a Bérlő valamely esedékes fizetési kötelezettségének - a Bérbeadó képviselője írásbeli felszólításának, az írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 30 (harminc) banki napon belül - nem tesz maradéktalanul eleget,
- b) ha a Bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét - a Bérbeadó képviselője írásbeli felszólítása ellenére, az írásbeli felszólításban megjelölt hatánapig (időpontig) - nem teljesíti;
- c) ha a Bérlő vagy a vele együtt költöző, lakó személyek a Bérbeadóval vagy a más lakókkal szemben az emberi együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít, és ezen magatartásán - a Bérbeadó képviselője által tett írásbeli felszólítás ellenére, az írásbeli felszólításban megjelölt hatánapig (időpontig) – nem változtat;
- d) ha a Bérlő vagy a vele együtt költöző, lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja, és ezen magatartásán - a Bérbeadó képviselője által tett írásbeli felszólítás ellenére, az írásbeli felszólításban megjelölt hatánapig (időpontig) – nem változtat;
- e) ha a Bérbeadó a Bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakást) ajánl fel.

26./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 23./ pontjában rögzített eset valamelyike bekövetkeztével a felmondás azonnali hatályú, a közléssel hatályosul.

27./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérlő a bérleményt kiürítve, kitakarítva, a jelen lakásbérleti szerződés megszűnésének, vagy megszüntetésének napján köteles a Bérbeadónak - a természetes elhasználódást figyelembe vevő állagromlást figyelembe véve - visszaadni.

28./ A Bérlő a bérleménybe saját költségén felszereltetett berendezési és felszerelési tárgyakat jogosult - az eredeti állapot visszaállításának kötelezettsége mellett, és az ingatlan (lakás) állaga sérelme nélkül - leszereltetni és magával vinni.

29./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlő a bérleményt a jelen lakásbérleti szerződés megszűnése, megszüntetése hatályosulása napjáig nem üríti ki, arra az időtartamra, amíg a Bérlő a bérleményt jogcím nélkül használja, a Bérbeadó részére ún. lakáshasználati díjat tartozik fizetni, - kivéve, ha a felek másként állapodnak meg.

A tárgyévra érvényes ún. lakáshasználati díj havi mértékét Pilis Város Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, a lak-és helyiségbérek mértékéről szóló, mindenkor hatályos önkormányzati

rendelete állapítja meg és rögzíti.

30./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen lakásbérleti szerződéssel kapcsolatos mindennemű értesítést – térítvevényes levélben - a felek alábbi címére kell megküldeni:

Bérbeadó: Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
Képviseli: Szabó Márton polgármester
Székhely: 2721 Pilis, Kossuth L. u. 47.

Bérlő:
2721 Pilis,

31./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen lakásbérleti szerződés módosítására kizárólag írásban, a felek kölcsönös egyetértése esetén kerülhet sor.

32./ A jelen lakásbérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az ingatlan (lakás)bérletre vonatkozó hatályos jogszabályok, különösen és elsősorban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint másodsorban a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló, többször módosított 1959. évi IV. törvény, **továbbá az azt módosító 2013. évi V. törvény** bérletre vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

A felek a jelen lakásbérleti szerződést – amely oldalon, pontból áll, - mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott napon és helyen, helybenhagyólag aláírták.

Pilis, 20..... hó napján

.....

..... Bérbeadó

Bérlő

Kapja:

- 1./ Bérlő,
- 2./ Ügyirat,
- 3./ Gazdálkodási iroda (számlázási részleg),
- 4./ Szerződés-nyilvántartás.