

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött a mai napon, egyrészről **Bóly Város Önkormányzat** (székhely: 7754 Bóly, Rákóczi u. 3. szám, törzskönyvi azonosító szám: 724034, adószám: 15724038-2-02), képviseli Hárs József polgármester, mint bérbeadó

b é r b e a d ó

másrészről:
Születési név:
Születési hely, év, hónap, nap:
Anyja neve:
Személyazonosító igazolvány száma:
Telefonszám:
Email:

b é r l ő

továbbá:
Születési név:
Születési hely, év, hónap, nap:
Anyja neve:
Személyazonosító igazolvány száma:
Telefonszám:
Email:

b é r l ő t á r s

között a továbbiakban meghatározott feltételek szerint.

I. MEGÁLLAPÍTÁSOK

1./ Bérbeadó a Ptk., a többszörösen módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), illetőleg Bóly Város Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2023. (XII.1.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Rendelet) meghatározott nyugdíjasházi bérlakást (nem szociális jellegű) jelen szerződés útján adja bérbe.

2./ Bérbevevő(k) a jelen szerződés alapján az 1./ pontban meghivatkozott jogszabályok értelmében jogosultak az önkormányzati lakás bérbevételére.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1./ Bóly Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a Bóly, Hősök tere 4. szám számú épületingatlanban található nyugdíjasházi lakások.

A bérlemény megjelölése: A bérlet A épület 1. ajtó lakás helyiségei (db) ... szoba stúdió konyhával, fürdőszoba WC-vel.

A lakbér számításánál figyelembe vett m² nagysága: m² X 1.450 Ft =

A lakbér nagysága 2024. január 1. napjától: Ft, amely összeg az ÁFÁ-t tartalmazza.

A lakáshoz tartozó nem kizárólagos használatú (nem lakás célú) helyiségek:

A épület földszint: kapualj 58,99 m², közlekedő: 16,58 m², társalgó, 34,36 m², közlekedő 20,93 m², közlekedő 63,69 m², közlekedő 16,64 m², mosókonyha 9,23 m²,

B épület földszint: előtér 8,20 m², társalgó, előcsarnok 30,69 m², közlekedő 21,57 m², közlekedő 13,72 m²

B épület emelet: társalgó 40,96 m², közlekedő 6,33 m², közlekedő 18,59 m²

2./ Bérbeadó az 1/ pontban meghatározott ingatlant bérbe adja, bérlő(k) pedig ezen ingatlant jelen szerződés útján bérbe veszi.(k).

3./ **A bérleti jogviszony határozatlan időtartamra szól. A bérleti szerződés megszűnik, ha a bérlő valamint a Rendelet 22. § (1) bekezdés szerint befogadott házastárs és a Rendelet 22. § (2) bekezdés szerint befogadott személy egészségi állapota miatt önellátásra vagy egymás ellátására nem képesek.**

A bérleti jogviszony kezdő időpontja 2024. év hónap 1. napja.

4./ A bérbeadó a lakást a bérlő részére leltár szerint, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a szerződéshez mellékelt leltárban felsorolt felszerelési és berendezési tárgyakkal valamint tartozékokkal együtt, amelyet bérlő(k) pedig e leltáriv szerint veszi(k) át. (A leltárban fel kell tüntetni a lakás, illetőleg lakásberendezések tényleges állapotát, valamint a bérlő esetleges észrevételeit.) A bérlő az átvételt – az egyeztetett – a leltár aláírásával köteles elismerni. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.

5./ Bérlővel (-kel) jelen szerződés alapján együtt beköltözők (név, személyi adatok):

Név:

Születési név:

Születési hely és idő:

Anyja neve:

6./ **Az 1./ pontban megjelölt időponttól kezdődően minden hónap 15. napjáig előre bruttó 1.450 Ft/m²/hó bérleti díjat köteles(ek) fizetni a bérbeadónak.** A bérleti díj tartalmazza a hulladékszállítás, a fűtés és használati melegvíz energia költségeit. **Bérbeadó jogosult arra, hogy a bérleti díjat külön megállapodás nélkül évente, a Rendeletben foglaltak szerint megemelje, amelyre külön szerződés módosítás nélkül kerül sor.**

7./ A bérleti díjon felül a bérlő(k) – mint fogyasztó(k) – viseli(k) a közüzemi társaságok díjait (víz, csatorna, áram, telefon, internet, kábeltelevízió stb.).

8./ **A bérleti díjat a bérlő(k) a Bérbeadótól kapott számla mellékletét képező befizetési csekken, vagy a Bérbeadó bankszámlaszámára banki átutalással fizeti(k) meg.** A bérleti díjon és a lakással járó terheken, rezsiköltségen felül a bérlő(k) köteles(ek) a Nyugdíjasház működtetési költségeihez való hozzájárulásként **különszolgáltatási díjat köteles fizetni.** A különszolgáltatási díj tartalmazza a közös használatú helyiségek rezszi és takarítási költségeit, az udvar karbantartási kiadásait. A különszolgáltatás díja 2024. január 1. napjától bruttó havonta bruttó 800 Ft/ m² összeg. A díja a bérelt ingatlan alapterülete

alapján számítandó ki. Bérbeadó jogosult arra, hogy a kölön szolgáltatási díjat külön megállapodás nélkül évente, a Rendeletben foglaltak szerint megemelje, amelyre külön szerződés módosítás nélkül kerül sor.

9./ A bérleti díjon felül fizetendő egyszeri belépési díj összege lakásonként bruttó 130.000 Ft/m², mely klímaberendezéssel rendelkező lakás esetén további 400.000 Forint összeggel növekszik. A belépési díjat a beköltözést megelőzően szükséges megfizetni. Ennek hiányában a szerződés nem lép hatályba.

10./ Ha a bérleti szerződést a bérlő felmondja, a bérleti szerződés szerint a bérleti díjon felül fizetendő egyszeri belépési díjból pénzbeli térítésre tarthat igényt.

- a) A pénzbeli térítés összege azonos az egyszeri belépési díj 90 %-val, ha a bérlő általi felmondás a bérleti szerződés kezdő időpontját követő 3 hónapon belül kerül sor és a tényleges kiköltözésre is ezen határidőn belül kerül.
- b) A pénzbeli térítés összege azonos az egyszeri belépési díj 50 %-val, ha a bérlő általi felmondás a bérleti szerződés kezdő időpontját követő 1 éven belül kerül sor és a tényleges kiköltözésre is ezen határidőn belül kerül.
- c) A Bérbeadó egy éven túl az egyszeri belépési díjból visszatérítést nem ad.
- d) A Bérlő halála esetén, amennyiben a szerződés kezdő időpontját követő egy éven belül történik, úgy a felmondás esetére járó pénz visszatérítésre válik jogosulttá. Ennek feltétele, hogy az örökös(ök) a halálesetét követő 15 naptári napon belül lakást üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássá(k) a bérbeadó birtokába és nem marad a lakásban más lakó. A pénzbeli térítés a jogerős hagyatékátadó végzésben megjelölt örökös(ök) számára történik annak Bérbeadó részére történt átadását követő 15 naptári napon belül az általuk megjelölt bankszámlaszámra banki átutalással megfizetve.

A pénzbeli térítés kifizetésének feltétele, hogy a bérlő és az esetlegesen a Rendelet 22.§ (1) és (2) bekezdés szerint befogadott személy a lakást üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa a bérbeadó birtokába. A pénzbeli térítés kifizetése csak belföldi lakossági bankszámlaszámra, magyar forintban történik.

11./ A Bérlők a bérleti szerződés kezdő időpontját megelőzően két havi bérleti díjnak megfelelő összegű kauciót kötelesek megfizetni, melyet a Bérbeadó a szerződés lejártakor visszafizeti a bérlők részére amennyiben szerződéses kötelezettségeiknek maradéktalanul eleget tettek, így különösen sem bérleti díj, sem közüzemi díjtartozásuk nem áll fenn. A kaució összegét a Bérbeadó jogosult a bérlő előzetes jóváhagyása nélkül közüzemi vagy bérleti díjtartozásba beszámítani.

III. JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK

1./ **Bérbeadó** jelen szerződés aláírásával az 1993. évi LXXVIII. törvény 7.§-a szerint birtokba adja az I./1. pontban meghatározott ingatlant és szavatosságot vállal a bérlemény bérlő(k) által történő zavartalan használatáért. A bérbeadó szavatolja azt is, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas.

Ezen túlmenően a bérbeadó kötelezettségei a következők:

- a) az épület karbantartása,
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról való gondoskodás,

- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetése.
- 2./ Jelen szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges lakáskarbantartás bérlőt(ket) terheli. A bérlő(k) külső, belső átalakítást (pl. redőny, klíma stb.) nem végezhet. Amennyiben átalakítás szükséges azt kizárólag a bérbeadó engedélyével, maga a bérbeadó végzi el a bérlő költségén.
- 3./ Bérlő köteles a II/1. pontban meghatározott ingatlanba legkésőbb **2024. hó napjáig** ideiglenesen bejelentkezni. Bérlő(k) az ingatlanba más személyt nem fogadhat(nak) be. Nyugdíjasházi bérlakás egy vagy két személy részére adható bérbe. A lakásban csak az önkormányzati rendelet szerint engedéllyel tartózkodhatnak személyek, a lakásban tartósan (egy éjszakát meghaladóan) mindenkor csak két személy tartózkodhat.
- 4./ Bérlő(k) kötelezettséget vállal(nak) a bérlemény használatával kapcsolatos valamennyi hatósági, különösen az épület tűzvédelmi előírásainak betartására. Bérlő(k) köteles(ek) a folyosói bejárati ajtók zárásáról gondoskodni, a közlekedőkben bútorzat ideiglenes vagy tartós tárolásától, elhelyezésétől tartózkodni..
- 5./ Bérlő(k) köteles(-ek) a lakást rendeltetésszerűen használni és abban lakni. A bérbeadó a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmanak és foglalkozásának zavarása nélkül, a lakásban munkanapokon, előzetes értesítés alapján 8-20 óra közti időben ellenőrizheti. A bérlő az ellenőrzést túrni köteles. Abban az esetben, ha az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő(k), vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását, vagy a kár megtérítését követelheti.
- 6./ Amennyiben a bérbeadó az I/1. pontban meghatározott jogszabályokban, illetőleg jelen szerződésben foglalt kötelezettségét a bérlő(k) írásbeli felszólítása ellenére sem teljesíti, a bérlő(k) a szavatossági hiba (vagy bérlőt terhelő munkálatokat – Ltv. 10. és 11.§-ai – elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti(k).
- 7./ Bérlő(k) köteles(ek) gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről azon időpontban és olyan módon ahogyan azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.
- 8./ Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy az épület karbantartásáról, központi berendezéseinek állandó üzemképességéről, a közös használatra szolgáló helyiségek és berendezések állagában keletkezett hibák megszüntetéséről gondoskodik.
- 9./ Felek egyezően rögzítik, hogy a bérbeadónak jogában áll a jogcím nélküli használat esetére a lakás kiürítési eljárás haladéktalan megindítása és ezzel összefüggésben a megemelt használati díj érvényesítése.
- 10./ Bérbeadó kötelezettséget vállal továbbá, hogy az életveszélyt okozó, az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, a szomszédos lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák elhárításáról haladéktalanul intézkedik.

11./ Bérelő kötelezettséget vállal a nyugdíjsház házirendjében foglaltak folyamatos betartására, és tartózkodik az abban foglaltak megsértésétől. Az ingatlanon és a lakóépületben állatot (kutyát, macskát, stb.) tartani és etetni tilos. A bérleményben vagy a nyugdíjsház épületében dohányozni tilos. Bérbeadó jogosult a szerződés bérelő általi megsértése okán a szerződést felmondani amennyiben a Bérelő vagy a vele együtt élő személy a házirendben foglaltakat nem tartja be.

IV. A LAKÁSBÉRLET MEGSZÚNÉSE

1./ A szerződés megszűnik, ha:

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- b) a lakás megsemmisül,
- c) a bérelő meghal és nincs lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
- d) a bérelő lakásbérleti jogviszonyát a Bíróság megszünteti,
- e) a bérelő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
- f) az arra jogosult felmondással, ill. rendkívüli felmondással,
- g) a Rendelet 20.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltak esetén,
- h) bérelőt Magyarország területéről kiutasították
- i) az Ltv-ben meghatározott esetekben.

2./ Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:

- a) bérelő(k) a lakbért, különszolgáltatási díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
- b) bérelő(k) a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- c) bérelő(k) vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, túrheteretlen magatartást tanúsítanak, házirendet nem tartja be
- d) bérelő vagy a vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket, illetőleg területet rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,
- e) a házastársi illetőleg élettársi jogviszony megszűnik, és valamelyik fél a lakásból kiköltözik.

3./ A bérleti jogviszony megszűnésekor a lakást üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban szükséges a bérbeadó birtokába adni. A bérbeadó jogosult használati díjat felszámítani, amennyiben a bérelő a lakásból valamennyi ingóságát nem távolította el. A lakáshasználati díj mértéke az első két hónapban a bérleti díjjal megegyező, a további hónapokban a bérleti díj kétszerese.

V. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1./ A bérleti jogviszony megszűnésekor és a bérelő külön felszólítása nélkül mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást – leltár szerint – köteles visszaadni a bérbeadónak, ugyanolyan műszaki állapotban, ahogyan azt beköltözéskor átvette.

- 2./ Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Ltv. és a Rendelet az irányadók.
- 3./ Ha ezen szerződés egy vagy néhány rendelkezése teljesen, vagy részben érvénytelen, ez nem érinti a megállapodás fennmaradó részének érvényességét.
- 4./ Amennyiben jelen szerződésben rendezetlen – nyitott kérdések lennének – akkor ezeket olyan kikötésekkel kell kiegészíteni, melyeket a felek a szerződés tárgyát és célját illetően akkor fektettek volna le, ha már eredetileg is tudtak volna ezen kérdések létezéséről.
- 5./ Felek a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket elsősorban békés úton – szükség szerint jogi képviselőjük bevonásával – rendezik, és csak ennek eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz, amely esetre a Mohácsi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 6./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. 6. könyv XLIV. fejezetében, valamint a módosított és kiegészített 1993. évi LXXVIII. törvényben és az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2023. (XII.1.) önkormányzati rendeletében a foglalt rendelkezések az irányadók.

Alulírott aláírással igazolja, hogy a Hősök tere 4. szám alatti ingatlan Házirendjét előzetesen megismerte annak egy példányát átvette. A házirend módosítására Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakók véleményének kikérését követően jogosult.

Alulírott szerződő felek a fenti megállapodást – átolvasást és értelmezést követően – mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag írták alá.

B ó ly, 2024.

bérlő

bérlő

bérbeadó

LAKÁSLELTÁR

Készült: 7754 Bóly, Hősök tere 4. számú épületingatlanban a ... épület számú lakás berendezési tárgyairól.

Jelen vannak a bérbeadó részéről:.....

a bérlő részéről:

<i>Megnevezés</i>	<i>db</i>	<i>Megnevezés</i>	<i>db</i>
Villanybojler	Gázkonvektor	.....
Gáz vízmelegítő	Cserépkályha	.....
Kis gáz vízmelegítő	Hidroterm (gáz)	.....
Fürdőkályha henger	Kazán (gáz)	.....
Elekt.forróvítartoló	Villanyradiátor	.....
Falikagyló (kút)	Villanykályha	.....
Mosogató	Vill.hord.cserépkályha	.....
Fali mosdó	Elektromos hőszugárzó	.....
Fali kézimosó	Elektromos fűtőtest	.....
Fürdőkád (szabadonálló)	Cserépkályha elektromos	.....
Fürdőkád (beépített)	Zuhany (önálló)	.....
Ülőkád	Fűtőtest (radiátor)	.....
Ülő mosdótál (bide)	Kazán (hagyományos)	.....
F.szoba falicsaptelep	Cserépkályha	.....
WC csésze	Hord.cserépkályha	.....
WC tartály	Vaskályha	.....
Asztalszekrény	Gáz fali melegítő	.....
Mosogató szekrény	Infravörös hőszugárzó	.....
Öntöttvas mosogató és szekrény	Villanytűzhely	.....
Felső tároló	Törpetűzhely	.....
Fiókos asztallap	Főzőlap	.....
Szokr.gáz.vízmelegítővel	Gáztűzhely	.....
Beépített konyhabútor	Garzontűzhely	.....
Beép.garderoeszekrény	Gázrezsó	.....
K.polc	Zománcozott tűzhely	.....
Faredőny	Vastűzhely	.....
Vászonredőny	Takaréktűzhely	.....
Elsőtétítő függöny	Reluxa	.....
		Beép.közp.antenna	.....

<i>Megnevezés</i>	<i>db</i>	<i>Megnevezés</i>	<i>db</i>
Fali armatúra	Csengő	.....
Konyhai csaptelep	Mosdó csaptelep	.....
Fürdőhenger csaptelep	Törölköző tartó	.....
WC ülőke	WC öblítő szelep	.....
Lámpa foglalat + búra	Szagelosztó (egyedi)	.....
Páraelszívó	Hősugárzó	.....
Ami Net 103 típusú Set-Top Box (beltéri egység) 1 db.....
.....
.....
.....
.....

Fenti leltári tárgyakat átadom, illetve átveszem.

B ó Iy, (év) (hónap) (nap)

.....
átadó

.....
átvevő

Lakás átadás - átvételi jegyzőkönyv

Készült: 7754 Bóly, Hősök tere 4. számú épületegytelében a ... épület szám alatti lakásingatlanban található bérlakás átadás-átvételéről.

Jelen vannak:

Bérlő részéről:

.....

Bérbeadó részéről:

.....

Jelenlévők megállapítják, hogy a fenti című lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van, de bérlő tudomásul veszi, hogy a festésről esetleges mázolásról kisebb mértékű hibák javításáról gondoskodnia kell, a lakás megfelelő felszereltséggel, a lakásbérleményhez tartozó tárgyak leltár szerinti átadásával kerül átadás - átvételre az alábbi kulcsokkal:

.....

.....

Megjegyzés:

Lakásbérleményhez tartozó:

Világítás fogyasztásmérő gy.sz.: állás kWh

..... állás

Víz fogyasztásmérő gy.sz.: állás

HMV fogyasztásmérő gy.sz.: állás