

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 dr. Fehérvári Dávid polgármester, mint bérbeadó

b é r b e a d ó

másrészről:

..... (rövidített elnevezés:, székhely:
....., cégjegyzékszám:, adószám:
....., képviseli: (kapcsolattartó adatai:
.....telefonszám: email:)

b é r l ő

között a továbbiakban meghatározott feltételek szerint.

ELŐZMÉNYEK

Bóly Város Önkormányzata a „Munkásszállások kialakítása” központi munkaerőpiaci program keretében 306.410.000,- Ft vissza nem térítendő támogatást nyert, a BAM/01/38-13/2019. számú támogatói okirattal. Bóly Város Önkormányzata vállalta, hogy 83 férőhelyes munkásszállást épít, majd 10 évig üzemelteti.

I. MEGÁLLAPÍTÁSOK

1./ Bérbeadó a Ptk., a többszörösen módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), illetőleg Bóly Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 21/2023. (XII.1.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Rendelet) meghatározott **munkásszállás bérlakás** (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, Hunyadi Mátyás utca 5. szám alatti épületingatlanban található.

A bérlemény megjelölése:: ..

A lakbér számításánál figyelembe vett m² nagysága: m²

A lakbér nagysága 2026. január 1. napjától: Ft, amely összeg az ÁFÁ-t tartalmazza.

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

3./ **A bérleti jogviszony napjáig határozott időtartamra szól.** A határozott idejű bérleti szerződés határidejének lejártá előtt legkésőbb 60 nappal a lakás bérlője a bérleti jogviszony folytatását kérheti az önkormányzattól. Az Önkormányzat a bérleti szerződés időtartamának meghosszabbításáról - egy alkalommal az eredeti időtartamnak megfelelő időtartamra – dönt, amennyiben a bérlővel a szemben a 9.§ (5) bekezdésben foglaltak nem állnak fenn.

A bérleti jogviszony kezdő időpontja 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./ **Az 1./ pontban megjelölt időponttól kezdődően minden hónap 15. napjáig előre bruttó Ft/hónap bérleti díjat köteles(ek) fizetni a bérbeadónak. Bérbeadó jogosult arra, hogy a bérleti díjat külön megállapodás nélkül évente, a Rendeletben foglaltak szerint megemelje, amelyre külön szerződés módosítás nélkül kerül sor.** Számlázás során a Bérbeadó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 58. §- ban előírtakat alkalmazza.

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

7./ **A bérleti díjat a bérlő(k) a Bérbeadótól kapott számla alapján a Bérbeadó bankszámlaszámára banki átutalással fizeti(k) meg.** Számlázás során a Bérbeadó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 58. §- ban előírtakat alkalmazza.

8./ **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.

9./ Bóly Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 228/2025.(XI.25.) határozatával a „Munkásszálláson” kialakított lakások tekintetében **a takarítás és ágyneműhúzás nettó havi díját 30.000 Ft + ÁFA összegben határozta meg lakásonként,** melyet a bérlő köteles számla ellenében megfizetni. Számlázás során a Bérbeadó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 58. §- ban előírtakat alkalmazza. A takarítást a bérlő a bérleti időszak alatt igénybe veszi.

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.
- 3./ Bérlő jogosult a II/1. pontban meghatározott ingatlanba ideiglenesen bejelentkezni. Bérlő(k) az ingatlanba más személyt nem fogadhat(nak) be.
- 4./ Bérlő(k) kötelezettséget vállal(nak) a bérlemény használatával kapcsolatos valamennyi hatósági, különösen az épület tűzvédelmi előírásainak betartására.
- 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./ Az ingatlanon és a lakóépületben állatot (kutyát, macskát, stb.) tartani és etetni tilos. A bérleményben dohányozni tilos. Bérbeadó jogosult a szerződés bérlő általi megsértése okán a szerződést felmondani amennyiben a Bérlő vagy a vele együtt élő személy a foglaltakat nem tartja be.

IV. A LAKÁSBÉRLET MEGSZŰNÉSE

- 1./ A szerződés megszűnik, ha:
- a) a határozott időtartam lejártával
 - b) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
 - c) a lakás megsemmisül,
 - d) a bérlő lakásbérleti jogviszonyát a Bíróság megszünteti,
 - e) a bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
 - f) az arra jogosult felmondással, ill. rendkívüli felmondással,
 - g) bérlőt Magyarország területéről kiutasították
 - h) az Ltv-ben meghatározott esetekben.
- 2./ Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:
- a) bérlő(k) a lakbért, rezszi díjat, takarítás díját a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
 - b) bérlő(k) a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
 - c) bérlő(k) vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak, házirendet nem tartja be
 - d) bérlő 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./ Bérlő jogosult rendes felmondással 1 hónapos határidővel a bérleti szerződést bármikor felmondani. A Bérbeadónak a szerződés időtartama alatt rendes felmondásra nincsen joga.
- 4./ A bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérbeadó a bérlő számára csereingatlant biztosítani nem köteles.
- 5./ 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 bérlő 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 bérlő 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 szerződő felek a fenti megállapodást – átolvasást és értelmezést követően – mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag írták alá.

....., 2026.....

bérlő

....., 2026.

bérbeadó