

BÉRLETI SZERZŐDÉS - tervezet

amely alulírott helyen és időben létrejött az 1. pontban meghatározott felek között az alábbi feltételek szerint:

A bérbeadó: **Recsk Nagyközség Önkormányzata** (3245 Recsk, Kossuth Lajos út 165.) képviselője: **Nagy Sándor polgármester mint bérbeadó** (továbbiakban: bérbeadó)

A bérlő: neve (születési neve:, szül. hely, idő:,
anyja neve:, személyazonosító igazolvány száma:) lakcíme:
..... alatti lakos **mint bérlő** (továbbiakban : bérlő)

1. A bérbeadó tulajdonát képezi a Recsk 1089. helyrajzi szám alatt felvett, természetben Recsk, Hunyadi J. út 139. szám alatti, 1050 m² ingatlan.
2. A bérbeadó – a 129./2018. (XI.21.) önkormányzati határozat alapján - bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi az 2. pontban megjelölt ingatlanon lévő 3 szoba, 1 konyha, 1 fürdőszoba, 1 előszoba, 1 kamra – összesen 86 m² – alapterületű lakás valamint a lakáshoz tartozó melléképület helyiségeket.
3. A bérbeadó a 3. pont alatti, lakás céljára használt helyiségeket (továbbiakban: bérlemény) a bérlőnek év időtartamra bérbe adja. A bérlet kezdő időpontja
4. A határidő elteltével a felek közös megegyezése alapján a szerződés meghosszabbítható, egyébként a szerződésben megállapított idő elteltével minden külön jogcselekmény nélkül a bérleti jogviszony megszűnik.
5. A felek a bérleti díjat **havi- Ft azaz - forint/hó** összegben állapítják meg. A bérlő a bérleti díjat minden hó 10. napjáig köteles – számla ellenében – a bérbeadó OTP NYRt: 11739092-15379315 számlájára megfizetni.
6. A bérlő tartozik a bérlemény használatával, üzemeltetésével kapcsolatos közművek (energia, víz, stb.) összes fogyasztási díját az önkormányzat által kibocsátott számla ellenében megtéríteni. A közüzemi díjak megfizetése elmulasztásának ugyanaz a jogkövetkezménye, mint a bérleti díj nem fizetésének. A birtokbavétel napján a felek az elektromos és víz mérőórákat közösen leolvasták, melynek adatait jegyzőkönyvben rögzítették.
7. A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozná.
8. A bérleményen a bérlő bővítési, átalakítási munkákat nem végezhet. Amennyiben a fenti munkákat a bérlő a bérbeadó engedélye nélkül végezné el, köteles a bérbeadó felhívására az eredeti állapotot helyreállítani és az okozott kárt megtéríteni. Amennyiben e kötelezettségének a bérlő a megjelölt határidőre nem tenne eleget, a bérbeadó az eredeti állapotot a bérlő költségére helyreállíthatja, és azonnali hatályú felmondással élhet.
9. Az állagmegóvási, karbantartási kötelezettségvállaláson túl Bérlő a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján egyéb értéknövelő beruházást is végezhet az ingatlanon azzal a feltétellel, hogy az ingatlan lakhatási feltételeit biztosító értéknövelő - indokolt állagmegóvási, felújítási - munkákhoz a Bérbeadó képviseletében a polgármester - írásbeli hozzájárulását adja a bérlő által bemutatott árajánlatok alapján.
10. A Bérbeadó hozzájárul, hogy a bérlő által számlával igazolt és indokolt értéknövelő beruházás összege a bérleti díjban kompenzálásra kerüljön.

11. A bérlo a bérleményt lakás céljára kívánja használni. A bérlo a bérleti időtartam alatt köteles a bérlemény lakhatásra való alkalmasságát a saját költségén biztosítani, az állag fenntartásához szükséges javítási munkákat, esetleges cseréket a szükséges időben elvégeztetni. A bérlo által végzendő karbantartás körébe tartozik különösen:
 - (a) a helyiség falazatának, nyílászáróinak, burkolatának karbantartása, festése, mázolása,
 - (b) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket bérlo kizárólagosan használ, illetve tart üzemben.
12. A Bérbeadó jogosult jelen szerződés rendelkezéseinek betartását és a rendeltetésszerű használatot ellenőrizni. A Bérbeadó ezen jogával a Bérlo szükségtelen háborítása nélkül élhet. Ezen ellenőrzési jogának gyakorlása során követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését és ebből eredő kárának megtérítését. Veszélyhelyzet, vagy egyéb, előre nem látható, különös méltánylást érdemlő esetben a Bérbeadónak jogában áll előzetes értesítés nélkül is bemenni a Bérleménybe.
13. A bérlemény üzemeltetésével összefüggésben a mindenkor hatályos tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartása a bérlo kötelezettsége.
14. A bérlo a bérlemény hasznosítását harmadik személynek nem engedheti át, a bérleményt albérletbe nem adhatja.
15. Abban az esetben, ha az Önkormányzat az 1. pont alatti ingatlant értékesíteni kívánja, úgy Bérlo, mint elővételi jogosult, az elővételi jog gyakorlása szerint fizetendő vételár teljesítésekor nem hivatkozhat a jelen szerződés alapján elvégzett állagmegóvás költségeire.
16. Ha az Önkormányzat az ingatlant értékesíteni kívánja, akkor az eladási ár az adott időpontban fennálló tényleges forgalmi érték alapján kerül meghatározásra.
17. Bérlo felelősséggel tartozik az ingatlan jelenlegi állapotának a fenntartásáért, az ingatlant „jó gazda gondosságával” köteles használni és hasznosítani. E felelősség azonban nem terjed ki a vis maior (elháríthatatlan külső erő) vagy valamely rejtett hiba okából keletkezett esetlegesen bekövetkező állagromlásra. Ilyen jellegű állagromlás esetén egyik felet sem terheli a felújítási kötelezettség, ez esetben a jogviszony megszűnik.
18. Az Önkormányzat az ingatlan vonatkozásában kellékszavatosságot nem vállal.
19. Bérlonek a felmerült költségei és esetleges beruházásai vonatkozásában a jogviszony megszűntekor akkor sem lehet megtérítési igénye, ha az ingatlant nem ő vásárolná meg, vagy az ingatlan nem kerülne értékesítésre.
20. A bérleti szerződés lejárat napja előtt (.....) bármely fél részéről 2 (azaz kettő) hónapos felmondási idővel mondható fel. Azonnali hatállyal felmondható a bérleti szerződés a bérbeadó részéről, ha bérlo nem tesz eleget a szerződés 5. 6., 11. pontjában vállalt kötelezettségeinek.
21. A felek megállapodnak abban, hogy bármelyik bérloi kötelezettség megszegése esetén a bérbeadó a bérlo kötelezettsége miatti figyelmeztetés nélkül vagy a bérlo teljesítésre való felhívása nélkül és más teljesítési határidő meghatározása nélkül jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondással megszüntetni.
22. A bérleti szerződésnek azok a pontjai, melyek az adott bérloi kötelezettség megszegése esetére rögzítik a bérbeadó azonnali felmondásra való jogát, nem tekinthetők kizárólagos kikötéseknek. A jelen szerződésben, vagy kötelező jogszabályban meghatározott bérloi kötelezettség megszegése esetén akkor is mód van a bérbeadó azonnali hatályú felmondására, ha az adott bérloi kötelezettség tekintetében a szerződés azt külön nem rögzíti.
23. A felek tudatában vannak, hogy a bérbeadó azonnali hatályú jogszerű felmondása a bérleti szerződést megszünteti, és pedig anélkül is, hogy a bérlo a felmondást elfogadná.

24. Ha a bérbeadó a felmondás jogát nem rendeltetésszerűen gyakorolja, felel mindazokért a károkért és költségekért, ami ezzel a bérlő oldalán felmerül.
25. Ha a jelen szerződés bármilyen oknál fogva megszűnik, a bérlő sem csere elhelyezésre, sem pénzbeli térítésre nem jogosult.
26. Ha a jelen szerződés bármilyen oknál fogva megszűnik – a felek kifejezetten eltérő írásbeli megállapodásának hiányában - a bérlő köteles a bérleményt hét munkanapon belül, bérbeadó felmondása esetén 15 napon belül kiüríteni és elhagyni, a saját tulajdonát képező ingóságokat a bérleményből elvinni, s egyidejűleg köteles igazolni, hogy a bérlemény használatával kapcsolatban őt terhelő közüzemi és egyéb díjakat, költségeket maradéktalanul megfizette.
Ugyanez érvényes akkor is, ha a szerződés a határozott határidő lejártával szűnik meg.
27. A kiürítési kötelezettség a bérbeadói felmondás közlését (kézhezvételét) követő 15. nap 24 órákor lejár akkor is, ha ez a nap nem munkanap.
28. Ha a bérleti jogviszony bármely címen megszűnik, de a bérlő kiürítési kötelezettségének határidőben nem tenne eleget, a bérlő már most felhatalmazza a bérbeadót, hogy a bérleményt felnyissa, zárait kicserélje és a bérlő költségére és kárveszélyére a bérleményt teljesen kiürítse, onnan a tulajdonjog vizsgálata nélkül a bérlő bútorzatait, az összes felszerelési tárgyát és más ingóságát – indokolt, ésszerű módon és helyre - elszállítsa, megőrzésükről gondoskodjon.
29. A bérbeadó a bérlemény felnyitásáról és a zárcseréről, valamint a bérlő ingóságai elszállításának idejéről nem köteles a volt bérlőt előzetesen értesíteni.
30. Az elszállított ingóságok átvételének lehetőségéről (helyéről, idejéről) a bérlőt haladéktalanul értesíteni kell.
31. A bérbeadó jogainak gyakorlása során megbízottakat vehet igénybe.
32. Ha a bérlőnek bérleti díj vagy közüzemi díj tartozása van vagy a bérleményben kárt okoz, ezen tartozások és ezen kár értékének erejéig a bérbeadónak a bérlő bérleményben lévő, tulajdonát képező ingóságain zálogjoga van, a tulajdonjog vizsgálata nélkül. Bérlő köteles igazolni, hogy adott esetben valamely ingóság harmadik személy tulajdonát képezi.
33. Azokra az esetekre, amikor a jelen szerződés az értesítést külön nem szabályozza, a bérlő magyarországi értesítési címére történő küldemény küldés akkor is hatályos, ha a küldemény nem kereste jelzéssel érkezik vissza vagy azt a feladónak bármilyen jelzés vagy kommentár nélkül visszaküldik.
34. Ha a bérlő a bérleti jogviszony megszűnéséig írásban más értesítési címet nem jelent be a bérbeadónak, a szerződésben rögzített cím a volt bérlő értesítési címe a szerződés megszűnése után is. Kizárólag a bérlő felelőssége és kockázata, hogy a bérbeadó neki címzett küldeményeit kézhez vegye.
35. Ha a bérlő a küldemény átvételt megtagadja a bérbeadó jogosult a kézbesítést a bérlő bérleményt magában foglaló épületben lévő postaládájába elhelyezni, amely az elhelyezés napján kézbesítettnek számít.
36. A bérlő köteles értesítési címe, email címe, telefonszáma megváltozását öt napon belül írásban, igazolható módon bejelenteni a bérbeadónak. Ugyanez a kötelezettség terheli a bérbeadót a bérlő felé.
37. A felek rögzítik, hogy szerződésüket kizárólag a jelen okiratba foglalt tartalommal kívánták megkötöni.

38.A bérlő közvetlenül felelős minden esetleges kárért, hátrányos következményért, amely a bérlemény üzemeltetésével, hasznosításával kapcsolatban a bérleti időszak alatt felmerül.

39.A szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénynek a bérletre vonatkozó szabályai irányadók.

Felek a szerződést, mint akaratukkal megegyezőt, helybenhagyólag aláírják.

A Képviselő-testület (.....) önkormányzati határozatával a bérleti szerződés tartalmát jóváhagyta.

Recsk, 2018. november

Recsk Nagyközség Önkormányzata részéről
Nagy Sándor polgármester

.....

.....
bérbeadó aláírása

.....
bérlő aláírása