

BÉRLETI SZERZŐDÉS

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

1. 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:) lakcíme:
alatti lakos **mint bérlő** (továbbiakban : bérlő)

2. A bérbeadó tulajdonát képezi a Recsk 548 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Recsk, Dobó u. 10. szám alatti ingatlan.
3. A bérbeadó – a/2018. (.....) önkormányzati határozat alapján - bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi az 2. pontban megjelölt ingatlanon lévő 3 szoba, konyha, fürdőszoba, közlekedő, kamra – összesen 105 m² – alapterületű lakás valamint a lakáshoz tartozó melléképület helyiségeket.
4. A bérbeadó a 3. pont alatti, lakás céljára használt helyiségeket (továbbiakban: bérlemény) a bérlőnek időtartamra bérbe adja. A bérlet kezdő időpontja 2018. A határidő elteltével a felek közös megegyezése alapján a szerződés meghosszabbítható, egyébként a szerződésben megállapított idő elteltével minden külön jogselekmény nélkül a bérleti jogviszony megszűnik.
5. A felek a bérleti díjat havi Ft azaz/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. A bérlő a bérleményt lakás céljára kívánja használni. A bérlő 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 bérlő által végzendő karbantartás körébe tartozik különösen:
(a) a helyiség falazatának, nyílászáróinak, burkolatának karbantartása, festése, mázolósa,
(b) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben.
10. A bérlemény üzemeltetésével összefüggésben a mindenkor hatályos tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartása a bérlő kötelezettsége.
11. A bérlő a bérlemény hasznosítását harmadik személynek nem engedheti át, a bérleményt albérletbe nem adhatja.

12. Az állagmegóvási, karbantartási kötelezettségvállaláson túl Bérlő az Önkormányzat (polgármester) írásbeli hozzájárulása alapján egyéb értéknövelő beruházást is végezhet az ingatlanon.
13. Abban az esetben, ha az Önkormányzat az 1. pont alatti ingatlant értékesíteni kívánja, úgy Használó, mint elővételi jogosult, az elővételi jog gyakorlása szerint fizetendő vételár teljesítésekor nem hivatkozhat a jelen szerződés alapján elvégzett állagmegóvás költségeire.
14. Ha az Önkormányzat az ingatlant értékesíteni kívánja, akkor az eladási ár az adott időpontban fennálló tényleges forgalmi érték alapján kerül meghatározásra.
15. Használó 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.
16. Az Önkormányzat az ingatlan vonatkozásában kellékszavatosságot nem vállal.
17. Használónak 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. Kivételt képez a 12. pontban írt eset, ha az Önkormányzat az írásbeli hozzájárulásában másként rendelkezik.
18. A bérleti szerződés napja előtt bármely fél részéről 2 (azaz kettő) hónapos felmondási idővel mondható fel. Azonnali hatállyal felmondható a bérleti szerződés a bérbeadó részéről, ha bérlő nem tesz eleget a szerződés 5., 6., 9. és 11. pontjában vállalt kötelezettségeinek.
19. A felek megállapodnak abban, hogy bármelyik bérlői kötelezettség megszegése esetén a bérbeadó a bérlő kötelezettsége miatti figyelmeztetés nélkül vagy a bérlő teljesítésre való felhívása nélkül és más teljesítési határidő meghatározása nélkül jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondással megszüntetni.
20. A bérleti szerződésnek azok a pontjai, melyek az adott bérlői kötelezettség megszegése esetére rögzítik a bérbeadó azonnali felmondásra való jogát, nem tekinthetők kizárólagos kikötéseknek. A jelen szerződésben, vagy kötelező jogszabályban meghatározott bérlői kötelezettség megszegése esetén akkor is mód van a bérbeadó azonnali hatályú felmondására, ha az adott bérlői kötelezettség tekintetében a szerződés azt külön nem rögzíti.
21. A felek tudatában vannak, hogy a bérbeadó azonnali hatályú jogszerű felmondása a bérleti szerződést megszünteti, éspedig anélkül is, hogy a bérlő a felmondást elfogadná.
22. Ha a bérbeadó a felmondás jogát nem rendeltetésszerűen gyakorolja, felel mindazokért a károkért és költségekért, ami ezzel a bérlő oldalán felmerül.
23. Ha a jelen szerződés bármilyen oknál fogva megszűnik, a bérlő sem csere elhelyezésre, sem pénzbeli térítésre nem jogosult.
24. 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.
25. A kiürítési kötelezettség a bérbeadói felmondás közlését (kézhezvételét) követő 15. nap 24 órákor lejár akkor is, ha ez a nap nem munkanap.

26. 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.
27. A bérbeadó a bérlemény felnyitásáról és a zárcseréről, valamint a bérlő ingóságai elszállításának idejéről nem köteles a volt bérlőt előzetesen értesíteni.
28. Az elszállított ingóságok átvételének lehetőségéről (helyéről, idejéről) a bérlőt haladéktalanul értesíteni kell.
29. A bérbeadó jogainak gyakorlása során megbízottakat vehet igénybe.
30. 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. Amennyiben az óvadék eredeti mértékére feltöltött összege a kárt fedezi és az óvadék ezen felüli része elegendő a bérleti díj vagy közüzemi díj rendezésére, a zálogjog nem gyakorolható. A zálogjog olyan összeg erejéig gyakorolható, amelyet az óvadék feltöltött összege nem fedez.
31. 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.
32. 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.
33. 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.
34. 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.
35. A felek rögzítik, hogy szerződésüket kizárólag a jelen okiratba foglalt tartalommal kívánták megkötni.
36. A bérlő közvetlenül felelős minden esetleges kárért, hátrányos következményért, amely a bérlemény üzemeltetésével, hasznosításával kapcsolatban a bérleti időszak alatt felmerül.
37. 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,

Recsk Nagyközség Önkormányzata részéről
Nagy Sándor polgármester

.....

.....
bérbeadó

.....
bérlő

Előttünk mint tanúk előtt:

.....
név

.....
név

.....
lakcím

.....
lakcím

.....
szig.sz.

.....
szig.sz.

.....
aláírás

.....
aláírás

1. A Felek a szerződés megkötésekor havi bérleti díjnak megfelelő, összesen,- Ft, azaz Háromszázezer forint összegű óvadékot kötnek ki.

Az óvadék megfizetése tárgyában a szerződő felek az alábbiakban állapodnak meg.

2. A bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy az óvadékból való kielégítés helyett a szerződést a bérlő szerződésszegő magatartása esetén azonnali hatállyal felmondja. Az óvadék bérlő kötelezettségének teljesítésébe való beszámításáról kizárólag bérbeadó dönt, ilyen döntésre a bérlőnek nincs joga. A beszámításról (az óvadék felhasználásáról) a bérbeadó írásban értesíti a bérlőt. Az óvadék a bérlő által egyoldalúan - a bérbeadó írásban közölt döntése nélkül - a bérleti időszak utolsó három hónapjában sem számítható be az esedékes bérbe és bérlői fizetési kötelezettségekbe.
3. A bérbeadó az óvadékot felhasználhatja – a bérlő fizetési kötelezettségébe beszámíthatja – ha a bérlő a bért és/vagy a közüzemi költségeket nem a jelen szerződésben meghatározott módon fizeti.
4. A bérbeadó felhasználhatja az óvadékot a bérlő által a bérleményben okozott károk helyreállítására is, ha a bérlő a károk megszüntetésére vonatkozó kötelezettségét vagy a károk pénzbeli megtérítését a bérbeadó által megszabott határidőre nem teljesíti.
5. Az óvadék bármilyen részének felhasználása (beszámítása) esetén a bérlő – a bérbeadó erről szóló írásbeli értesítését követő – 8 banki napon belül köteles az óvadékot az eredetileg nyújtott összegére kipótolni. Ellenkező esetben a szerződést a bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja.
6. Az óvadéknak az a része, amely a bérbeadó által nem kerül felhasználásra, a bérlőnek a bérleti jogviszony megszűnésekor, azzal egyidejűleg kamatmentesen jár vissza. A bérbeadó nem köteles arra, hogy a részére átadott óvadékot lekösse. Ha a bérlő fizetési kötelezettségének eleget tesz, akkor a bérbeadó az óvadék összegét köteles a szerződés megszűnését követő 8 napon belül a bérlőnek visszaadni.