*Melléklet a ……/2018. számú Képviselő-testületi határozathoz*

## LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

a módosításokkal egységes szerkezetben

(tervezet)

amely létrejött egyrészről **Kiskőrös Város Önkormányzata** (6200 Kiskőrös, Petőfi Sándor tér 1.), mint bérbeadó, **(továbbiakban:Bérbeadó,** statisztikai számjel: 15724784-8411-321-03, törzskönyvi azonosító szám: 724782, adószám: 15724784-2-03), képviseli Domonyi László polgármester, másrészről **Kaponya László György** (születési neve: Kaponya László György, született:……., anyja neve: ……. ) 7100 Szekszárd, Tolnai Lajos u. 18. szám alatti lakos, mint bérlő **(továbbiakban: Bérlő**), (továbiakban együttesen: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

1. **Előzmény**

1.Bérbeadó Kiskőrös Város Képviselő-testülete a 129/2016. *(Egyszázhuszonkilenc per Kettőezer-tizenhat*) számú döntése alapján bérbe adta, Bérlő bérbe vette Kiskőrös Város Önkormányzata üzleti vagyonát képező, Kiskőrös belterületi 2646/5/A/13. *(Kettőezer-hatszáznegyvenhat per Öt per A per Tizenhárom)* helyrajzi számon nyilvántartott 59 *(Ötvenkilenc)* m2  négyzetméter alapterületű, természetben

**Kiskőrös, Árpád utca 1. szám IV. emelet 13. ajtószám**

alatt lévő 2 *(Kettő)* szoba, 1 *(Egy)* konyha, 1 *(Egy)* fürdőszoba, 1 *(Egy)* WC, 1 *(Egy)* éléskamra, 1 *(Egy)* közlekedő, 1 *(Egy)* tároló helyiségekből álló összkomfortos lakást, 2016. *(Kettőezer-tizenhatodik)* év szeptember hónap 01. *(Első)* napjától 2018*. (Kettőezer-tizennyolcadik)* év augusztus hónap 31. *(Harmincegyedik)* napjáig terjedő 2 *(Kettő)* éves időtartamra.

2.Bérbeadó és a Bérlő az 1*. (Első)* pontban megjelölt lakás bérbevételére megkötött szerződését Kiskőrös Város Képviselő-testülete ……./2018. *( ……… per Kettőezer-tizennyolc)* számú határozata alapján közös megegyezéssel 2018. *(Kettőezer-tizennyolcadik)* év szeptember hónap 01. *(Első)* napjától 2020*. (Kettőezer-huszadik)* év augusztus hónap 31. *(Harmincegyedik)* napjáig terjedő 2 *(Kettő)* éves időtartamra, de legfeljebb a Bérlő „SZÓ-LA-M” Alapfokú Művészeti Iskolánál fennálló munkaviszonya időtartamára jelen szerződésben előírt módosításokkal meghosszabbítják.

1. **Jogok, kötelezettségek**
2. Bérlő a lakás használatáért előre, minden hónap 15. (Tizenötödik) napjáig a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, valamint a lakáscélú támogatásokról szóló 5/2014. (III. 27.) önk. rendeletében meghatározott mindenkori lakbért köteles fizetni Bérbeadónak, Kiskőrös Város Önkormányzata Kereskedelmi és Hitel Banknál vezetett 10400621-50526656-76541369 számú számlájára. A havi lakbér mértéke jelen szerződés aláírásakor négyzetméterenként **252,-Ft, azaz Kettőszáz-ötvenkettő forint**, összesen havi **14.868 Ft, azaz Tizennégyezer-nyolszázhatvannyolc forint**. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a lakbér összege jogszabály (helyi önkormányzati rendelet) változása esetén módosulhat. A változás időpontjáról és mértékéről a Bérbeadó írásban értesíti a Bérlőt, az őt érintő változás bekövetkeztét legalább 15 (Tizenöt) nappal megelőzően.
3. A bérlemény használatával együtt járó költségek (villanyáram, gáz, víz stb.) Bérlőt terhelik. Bérlő a bérleti díjon felül fizeti a lakás közüzemi díjait, a közös költségeket, a lakásbiztosítás, hulladékszállítás díját, valamint a bérlet tartama alatt esetleg felmerülő egyéb terheket (pl.: kommunális adó stb.). Bérlő a bérlemény használatával együtt járó költségeket közvetlenül a szolgáltató szervezetnek fizeti. A Bérbeadót törvényes zálogjog illeti meg - a Bérlő bérleti jogviszonyából fakadó kötelezettségei teljesítésének biztosítása céljából - a Bérlőnek jelen ingatlan területén lévő vagyontárgyaira.
4. Bérlő a közüzemi szolgáltatások, közös költségek, lakásbiztosítás; hulladékszállítás valamint az egyéb terhek díjainak befizetését igazoló eredeti bizonylatokat a számlákon található fizetési határidőt követő hónap 15. *(Tizenötödik)* és 20*. (Huszadik)* napja között köteles a Kiskőrösi Polgármesteri Hivatal Közigazgatási Osztály Szociális és Igazgatási Csoport, 6200 Kiskőrös, Petőfi Sándor tér 1. földszint 3-as számú helyiségében (ügyfélfogadási idő: csütörtök 12,30 – 16,00 óra között) bemutatni. További elérhetőségek: e-mail: szocialisigazgatas@kiskoros.hu; telefon: 78/513-120/225-ös mellék, telefax: 78/513-129). Bérlő hozzájárul, hogy Bérbeadó az NKM Áramszolgáltató Zrt. közüzemi szolgáltatótól a szolgáltatási díj egyenlegéről, valamint az esetleges közüzemi díj tartozásáról a lakásbérleti szerződés időtartama alatt tájékoztatást kérjen.
5. A bérleti díj, vagy a bérlemény használatával együtt járó költségek a szerződés 1. pontjában foglalt határidőig történő meg nem fizetése, valamint a fizetést igazoló bizonylatok 3. *(Harmadik)* pont szerinti be nem mutatása esetén Bérbeadó köteles Bérlőt - következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha Bérlő a felszólításnak 8 *(Nyolc)* napon belül nem tesz eleget, Bérbeadó 15 *(Tizenöt)* napon belül írásban felmondással élhet.
6. Bérlő kötelezettséget vállal a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv. 11. § (11) bekezdés rendelkezéseiben foglaltakra.
7. Bérbeadó gondoskodik:
	1. az épület karbantartásáról,
	2. az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
	3. az épület felújítása, illetőleg a vezetékrendszer meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről.
8. Bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, a lakás előtti közös használatú épületrész (folyosó, lépcsőház stb.) és a lakás előtti közterület tisztántartásáról. Az ezzel kapcsolatos költségek viselése Bérlőt terheli.
9. Bérlő a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Bérlő a lakásból történő 2 *(Kettő)* hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban Bérbeadó részére bejelenteni. A 2 *(Kettő)* hónapot meghaladó indokolatlan távollét szerződésszegésnek minősül és megalapozza a bérleti szerződés felmondását. A távollét okának fennállását az orvos, a munkáltató, a tanintézet vezetőjének igazolásával, illetőleg más, hitelesnek elfogadható okirattal kell igazolni.
10. Bérlő és a vele együttlakó személyek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésben foglaltaknak megfelelően használhatják. Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését - Bérlő szükségtelen háborítása nélkül, előzetes bejelentést követően – ellenőrizheti. Bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.
11. Bérlő a lakásba házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét, valamint szülőjét Bérbeadó hozzájárulása nélkül is befogadhatja. Bérlő Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával a lakásba befogadhatja élettársát és testvérét, ha azok saját lakással nem rendelkeznek. Bérbeadó hozzájárulása nélküli befogadás szerződésszegésnek minősül és megalapozza a lakásbérleti szerződés felmondását.
12. A bérleményben háziállat nem tartható Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.
13. A lakásbérleti szerződés megszűnik, ha:
	1. Szerződő Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
	2. a lakás megsemmisül,
	3. az arra jogosult felmond,
	4. Bérlő meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy,
	5. Bérlő a lakást elcseréli,
	6. Bérlőt Magyarország területéről kiutasították,
	7. Bérlő lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
	8. Bérlő lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
	9. a szerződésben foglalt határozott idő letelik, vagy feltétel bekövetkezik.
14. Bérbeadó részéről történő egyoldalú felmondással szűnik meg a szerződés, amennyiben
15. Bérlő írásos felszólítás ellenére nem tesz eleget a bérlemény használatával együtt járó, határidőben történő fizetési kötelezettségének,
16. Bérlő, vagy a vele együtt élő személyek, illetve az általuk az ingatlanba beengedett személy az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,
17. Bérlő vagy a vele együtt élő személyek, illetve az általuk az ingatlanba beengedett személy a lakást, illetve felszerelési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, vagy a többi bérlőt akadályozza bérleményük rendeltetésszerű használatában,
18. Bérlő elmulasztja az őt terhelő karbantartási kötelezettséget,
19. Bérlő a lakást 2 *(Kettő)* hónapot meghaladó időre bejelentés és indokolás nélkül elhagyta,
20. Bérlő Bérbeadó írásos engedélye nélkül a bérleti szerződés 10. *(Tízedik)* pontjában megnevezetteken kívül más személyt befogad a bérleménybe,
21. Bérlő bármilyen jogcímen a bérlemény fekvése szerinti településen ingatlanhoz jut,
22. a lakás átalakításra, korszerűsítésre, lebontásra kerül,
23. Bérlő egyéb szerződésszegése esetén.
24. Ha Bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, Bérbeadó a határidőt követő 15 (Tizenöt) napon belül írásban felmondással élhet.
25. Ha Bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, Bérbeadó köteles Bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított 8 *(Nyolc)* napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított 8 *(Nyolc)* napon belül írásban kell közölni.
26. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 *(Nyolc)* napon belül írásban kell közölni.
27. Bérlő és a vele együtt lakó személyek a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése után – kivéve, ha a szerződés érvényességi ideje meghosszabbításra kerül - elhelyezésre nem tarthatnak igényt, a bérleti jogviszonyt nem folytathatják. Bérbeadónak elhelyezési, illetve kártérítési kötelezettsége nincs.
28. Jelen szerződés a határozott idő elteltével vagy a feltétel bekövetkezésével minden további jognyilatkozat vagy jogcselekmény nélkül hatályát veszti. Ilyen esetben a szerződés nem alakul át határozatlan idejű jogviszonnyá.
29. Bérlő vállalja, hogy a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén - ha jogszabály másként nem rendelkezik - sem maga, sem a vele együtt költözők, illetve együtt lakók stb. részére másik lakást, elhelyezést, illetve pénzbeli térítést nem igényel.
30. Bérlő, illetve Bérlővel együtt költöző személyek jogcím nélküli lakáshasználóvá válnak, ha a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettségeiknek maradéktalanul nem tesznek eleget.
31. Bérbeadó részére a lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díjat köteles fizetni, amelynek mértéke:
	* + a jogcím nélküli használat első 2 *(Kettő)* hónapjában a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg, ezt követően
		+ további 10 *(Tíz)* hónapig annak kétszerese,
		+ 1 *(Egy)* éven túl annak háromszorosa.
32. Bérbeadó és Bérlő megállapodnak, hogy a lakást Bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá a beköltözéskor – kivéve a komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezéseket - erre való tekintettel a lakás birtokba vételét követően a falfestés, mázolás elvégzésére Bérlő vállal kötelezettséget.
33. Bérlő jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés akár a szerződésben, akár az 1993. évi LXXVIII. törvényben szabályozott bármely okból történő megszűnése esetén az ingatlant azonnal, minden további feltétel nélkül Bérbeadó rendelkezésére bocsájtja, abból kiköltözik, a lakást kiüríti, és Bérbeadó birtokába visszaadja a bérleti jogviszony megszűnését követő napon.
34. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a fentiek szerint birtokbaadási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, Bérbeadónak jogában áll az ingatlant birtokba venni, illetve erre vonatkozóan az illetékes hatóság előtt a végrehajtási eljárást megindítani. Erre tekintettel Bérlő jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul, időbeli korlátozás nélkül tűrési kötelezettséget vállal arra az esetre, ha Bérbeadó élni kíván tulajdonosi, illetve igényérvényesítési jogával.
35. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés bb) pontja alapján az ingatlan HET-00482315 számú energetikai tanúsítványának másolata a lakásbérleti szerződés mellékletét képezi.
36. Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérletéről, elidegenítéséről szóló 5/2014. (III.27.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

A Szerződő Felek egyezően kijelentik, hogy egyéb kérdéseket rögzíteni nem kívánnak, a jogügylettel kapcsolatos tájékoztatást megértették, a szerződés tartalmát, mint tényvázlatot is elfogadják. A bérleti szerződés négy eredeti példányban készült, melyet a felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírtak.

**Kiskőrös, 2018. augusztus ….**

**Kiskőrös Város Önkormányzata,**

**mint bérbeadó képviseletében:**

 **Domonyi László Kaponya László György**

 **polgármester bérlő**

**Ellenjegyzem:**

 **dr. Turán Csaba**

 **jegyző**