

BKV Zrt.

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

név
BKV Zrt. .../.../...

BKV Zrt.

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: Szerződés), amely létrejött egyrészről a

Budapesti Közlekedési Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1980 Budapest, Akácfa utca 15.

Cégjegyzékszám: 01-10-043037

Adószám: 12154481-4-44

Csoport azonosító szám: 17781372-5-44

mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a

Bérlő neve:.....

Születési név:

Születési helye, ideje:

Lakcíme:

Anyja neve:

Személyi igazolvány száma:

Adóazonosító jel/ adószám:

Bankszámla száma:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**),

[DSN1] megjegyzést írt: kitöltendő.

(a továbbiakban együttesen: Felek) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel.

I. A Szerződés tárgya, célja

1. Jelen Szerződés aláírásával Bérbeadó bérbe adja Bérlőnek, kizárólagos tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartás szerinti hrsz-ú, természetben a cím alatt található, leltári számú épületben (a továbbiakban: Épület) lévő számú szobás, komfortfokozatú, m² alapterületű Lakást.

Bérlő a Lakást a megismert és megtekintett állapotban veszi át.

2. Bérlő kijelenti, hogy a Lakás felújítását saját költségén, a költségek megtérítése vagy bérbeszámítás nélkül maga végzi el.
3. A Bérlő a Lakást kizárólag saját és vele életvitelszerűen együtt élő családtagjai lakhatásának biztosítása céljára jogosult használni.
4. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó – a jelen Szerződésben kifejezetten vállalt és rögzített kötelezettségeitől eltekintve – nem vállal semmilyen kötelezettséget vagy garanciát,

BKV Zrt.

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

név
BKV Zrt. .../.../...

illetve nem tesz semmilyen ígéretet a Lakás átalakítására, módosítására, vagy a Lakásban esetlegesen szükséges műszaki berendezések vagy berendezési tárgyak elhelyezésére.

II. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama, a lakásbérleti és különszolgáltatási díj

1. A jelen Szerződés a **VII.1. pont szerinti határozott időtartamra /határozatlan időre** szól, jelen Szerződés hatályba lépésének napja a mindkét fél általi aláírás napja. Amennyiben az aláírásra nem egyidejűleg kerül sor, a Szerződés hatályba lépésének napja a később aláíró fél általi aláírás napja.

[DSN2] megjegyzést írt: A megfelelő választandó.

2. A lakásbérleti díj összege- Ft/hónap (a továbbiakban: **Bérleti díj**) (azaz forint/hónap).
A díjfizetés kezdő időpontja: a Lakás birtokba adásának napja. Bérbeadó a Bérleti díjról havonta számlát állít ki.

A Bérbeadó jogosult a Bérleti díjat minden év január 01. napjával a Központi Üzemi Tanáccsal kötött egyéb megállapodás hiányában a minimálbér családi kedvezmény nélküli nettó összegének figyelembevételével növelni. Az első Bérleti díjmelés jelen Szerződés tárgyévét követő év január 01. napjától esedékes.

3. A Bérelő köteles a Bérleti díjat – a Lakáshoz kapcsolódó, a közszolgáltatók részére fizetendő rezsidíjakkal (a továbbiakban: Különszolgáltatási díj) együtt – a Bérbeadó számlán megjelölt bankszámlájára az ott megjelölt fizetési határidő betartásával a jelen pontban foglaltak szerint megfizetni.

A Lakással kapcsolatban fizetendő Különszolgáltatási díjak a jelen Szerződés 2. számú mellékleteként csatolt birtokbaadási jegyzőkönyvben kerülnek rögzítésre azzal, hogy a közszolgáltatók díjváltozása esetén a Közszolgáltatási díjak összege is változik, Bérelő pedig köteles azt a Bérbeadó részére megfizetni. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó által a birtokbaadási jegyzőkönyvben meghatározott Különszolgáltatási díjak a közszolgáltatók árainak változásával, azokhoz igazodva a Bérbeadó által egyoldalúan módosíthatók.

A Bérelő által havonta, a Bérbeadó részére fizetendő Bérleti díjat és Különszolgáltatási díjat, a Bérbeadó a Bérelő tárgyhavi levonásmentes munkabérrészből levonja a Bérelő Bérbeadónál fennálló munkaviszonyának időtartama alatt, a Bérelő nyilatkozata alapján.

Amennyiben bármely okból nem lehetséges a munkabérből levonás, a bérelő köteles a Bérleti díjat és a Különszolgáltatási díjat Bérbeadó részére átutalással, vagy készpénzfizetéssel befizetni, oly módon, hogy az minden hónapban tárgyhó 10-ig a BKV Zrt. Banknál vezetett 10102093-01671903-00000003 számú számlájára beérkezzen.

VAGY

A Bérelő köteles a Bérleti díjat a Bérbeadó számlán megjelölt bankszámlájára az ott megjelölt fizetési határidő betartásával a jelen pontban foglaltak szerint megfizetni.

Bérelő köteles az önálló mérőóra(ka)t a szolgáltatónál a birtokbaadást követő 15 napon belül saját nevére átíratni, és annak megtörténtét a Szerződés megkötését követő 15 napon belül igazolni, a közüzemi szerződés eredeti példányának bemutatásával és másolati példányának Bérbeadó részére történő benyújtásával.

A mérőórák állása, valamint a közművekre vonatkozó szerződéskötési kötelezettség határideje a jelen Szerződés 2. számú mellékleteként csatolt birtokbaadási jegyzőkönyvben kerül rögzítésre.

A Bérlo által havonta, a Bérbeadó részére fizetendő Bérleti díjat a Bérbeadó a Bérlo tárgyhavi levonásmentes munkabérrészből levonja a Bérlo Bérbeadónál fennálló munkaviszonyának időtartama alatt, a Bérlo nyilatkozata alapján.

Bérlo tudomásul veszi, hogy a közművekre vonatkozó szerződéskötési kötelezettség elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult a közmű szolgáltatók által a Bérbeadó részére kiszámlázott díjakat a Bérlo tárgyhavi levonásmentes munkabérrészből levonni a Bérlo Bérbeadónál fennálló munkaviszonyának időtartama alatt, a Bérlo nyilatkozata alapján.

Amennyiben bármely okból nem lehetséges a munkabérből levonás, a bérlo köteles a Bérleti díjat Bérbeadó részére átutalással, vagy készpénzfizetéssel befizetni, oly módon, hogy az minden hónapban tárgyhó 10-ig a BKV Zrt. Banknál vezetett 10102093-01671903-00000003 számú számlájára beérkezzen.

4. A Bérlo az előre nem látható energiaszolgáltatás szüneteltetéséből (meghibásodásából) adódó károkért kártérítési igényét a Bérbeadó felé nem érvényesítheti.
5. A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlo a díjfizetési kötelezettségével késedelembe esik, úgy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. §-nak megfelelő összegű késedelmi kamatot köteles megfizetni. Ismételt vagy tartós (30 napot meghaladó) késedelmes fizetés esetén azonnali hatályú felmondásnak van helye.

III. Biztosítékok

1. A Felek jelen Szerződéssel kézizálogjogként **óvadékot** alapítanak, az alábbiak szerint. A Bérlo köteles a jelen Szerződés aláírását követő 15 naptári napon belül a háromhavi Bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot a Bérbeadó Banknál vezetett 10300002-20107996-00003285 számú bankszámlájára megfizetni. Az óvadékba helyezett összeg nem kamatozik, Bérlo ezt jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.

Az óvadék összegét a Bérbeadó a Díjak Bérlo általi nem fizetése esetén, valamint a 3. pont rendelkezéseinek megfelelően jogosult felhasználni.

2. A Felek megállapodnak abban, hogy az óvadék összegét a Bérbeadó a Díj tartozások kielégítésén túl, a Lakásban vagy Épületben bekövetkezett károk megtérítésére, és a Bérlo magatartásából adódó, illetve harmadik fél által okozott kárért is felhasználhatja.
3. Amennyiben a Bérbeadó az óvadékot vagy annak egy részét kénytelen felhasználni, a Bérlo köteles az óvadékot a háromhavi Bérleti díj összegére haladéktalanul, de legkésőbb 8 napon belül kiegészíteni a Bérbeadó 1. pontban rögzített bankszámlájára. Ha a Bérlo az óvadék megfizetésével illetve kiegészítésével késedelembe esik, a Bérbeadó jogosult a jelen Szerződés II.5. pontja szerinti késedelmi kamatot követelni, illetve a jelen Szerződést felmondani. A fel nem használt óvadék összegével a Felek a lakásbérleti jogviszony megszűnésekor elszámolnak.
4. Az óvadék összegének a Bérbeadó számláján történő visszavonhatatlan átutalása tényét Bérlo a Lakás birtokba adásáig köteles Bérbeadónak igazolni. Ennek elmulasztása vagy késedelme

[DSN3] megjegyzést irt: A megfelelő választandó. Az első opció: ha Különszolgáltatási díjat fizet a Bérlo, második opció: ha közvetlenül szerződük a közművekkel.

súlyos szerződésszegés, továbbá Bérbeadó az ingatlan birtokba adását jogosult megtagadni az igazolás bemutatásáig.

5. A bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül Bérbeadó és Bérló az óvadék összegével elszámol. Az elszámolás alapján Bérbeadó az óvadékot legkésőbb az elszámolás mindkét fél által történő írásbeli elfogadását követő 15. napon visszafizeti Bérlónek a Bérló által az ingatlan birtokának visszaadásakor aláírt jegyzőkönyvben megjelölt bankszámlaszámra történő átutalással, amennyiben Bérló valamennyi kötelezettségének eleget tett, és a bérleti jogviszonyból eredendően az ingatlannal kapcsolatban Bérbeadónak kára nem keletkezett.
6. Amennyiben Bérló tőkével, kamattal, illetve költséggel is tartozik, és az általa biztosítékként rendelkezésre bocsátott összeg a teljes tartozás kiegyenlítésére nem elég, Bérbeadó azt elsősorban költségre, másodsorban kamatra és utolsósorban tőkére számolja el.
7. Bérló köteles a jelen Szerződés 1. számú mellékletét képező **közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú** - a Lakás elhelyezési igény nélküli elhagyására vonatkozó - **kötelezettségvállaló nyilatkozatát** a Bérbeadónak a jelen Szerződés hatálybalépésének napjától számított 30 napon belül bemutatni. Bérló tudomásul veszi, hogy a nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalásának díja őt terheli.
8. Bérbeadó a Lakást a jelen Szerződés III/7. pontjában foglalt közjegyzői okirat Bérbeadó részére történő átadásától számított 8 napon belül Bérló birtokába adja. A birtokba adás feltétele a közjegyzői okirat 1 (egy) eredeti példányának Bérbeadó részére történő átadása.

IV. Egyéb fizetési kötelezettségek

1. Amennyiben a Bérló jelen Szerződés megszűnésének napjától számított 30 napon belül nem adja Bérbeadó birtokába a Lakást, jogcím nélküli lakáshasználóvá válik. A Bérló köteles arra az időre, amíg a Lakást jogcím nélkül használja, a Bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat (a továbbiakban: Használati díj) fizetni.

V. A Lakás használata, jogok és kötelezettségek, szavatosság, kárfelelősség

1. Birtokbaadás

A Lakás birtokbaadásának feltétele a jelen Szerződés III/7. pontjában foglalt közjegyzői okirat megléte, és az óvadék befizetésének III/1. pontja szerinti igazolása. Bérbeadó a Lakást Bérló fenti kötelezettségeinek együttes teljesítésétől számított 8 napon belül, a Felek által előzetesen, dokumentáltan egyeztetett időpontban adja Bérló birtokába.

A birtokba adásról a Felek birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel (a továbbiakban: Birtokbaadási jegyzőkönyv), amely jelen Szerződés 2. számú mellékletét képezi.

A Birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzíteni kell:

- a Lakásban található eszközöket, berendezési tárgyakat,
- a mérőórák állását,
- az óvadék befizetésének igazolását,
- a közjegyzői okirat meglétének igazolását,

- Különszolgáltatási díjakat
- VAGY
- a Bérbeadó hozzájárulását ahhoz, hogy a mérőórák a Bérló nevére átírásra kerülhessenek.
 - Bérló kötelezettségvállalását a közműszolgáltatókkal kötendő szerződések határidőben történő megkötésére

A Birtokba adás során a Bérbeadó a Lakás állapotát rögzítő fényképfelvételeket készít. A Birtokbaadási jegyzőkönyvet a Bérlónek és a Bérbeadónak is alá kell írnia.

[DSN4] megjegyzést írt: A megfelelő válaszandó. Első opció („VAGY” előtti pont): ha a Bérló Különszolgáltatási díjat fizet, második opció („VAGY” utáni két pont): ha a Bérló közvetlenül szerződik a közműszolgáltatókkal.

2. Visszavétel

Bérló köteles a jelen Szerződés megszűnésének napját követő 30 napon belül elhagyni a Lakást. A visszavételi eljárásra a Bérló és a Bérbeadó részvételével helyszíni bejárás keretében kerülhet sor.

A visszavételről készített jegyzőkönyvben kell rögzíteni a szerződéses kötelezettségek teljesítését, az alábbiak szerint:

- a Lakás visszaadáskori állapotát,
- az eredeti állapot visszaállítását, a Bérló esetleges károkozásait, a Bérlőt terhelő helyreállítási kötelezettségeket,
- utalni kell arra, hogy Bérló köteles intézkedni a közüzemi szerződések Bérbeadó nevére történő visszairatása felől - Bérló ezzel összefüggésben köteles az átadásvételi jegyzőkönyvhöz csatolni a közműszolgáltatók által kibocsátott igazolást, mely szerint semmilyen közmű tekintetében tartozása nem áll fenn,
- az óvadék visszautalásához a Bérló rendelkezését (számlaszám megadásával)
- egyéb, a Felek bérleti jogviszonyával kapcsolatos releváns megjegyzéseket.

[DSN5] megjegyzést írt: Torlendő, ha a Bérló Különszolgáltatási díjat fizetett.

A Szerződés megszűnése esetén a Bérló jogosult mindazt, amit saját költségén felszerelt, a Lakás állagának sérelme nélkül leszerelni és elszállítani, kivéve, ha a Bérlónek a Bérbeadóval szemben kiegyenlítetlen tartozása áll fenn. Ilyen esetben a Ptk. előírásai szerint a Bérbeadót zálogjog illeti meg a Bérlónek a Lakás területén lévő vagyontárgyain.

Amennyiben a Bérló a jelen Szerződés megszűnését követő 30 napon belül nem él a berendezési tárgyak és/vagy a saját ingóságának elszállítására vonatkozó jogával, valamint nem tesz eleget a Lakás kiürítésére és visszaadására vonatkozó kötelezettségének, a Bérbeadó a Ptk. szerint jogosult birtokvédelemre és igényelheti valamennyi kárának és költségének megtérítését, amely a Bérló Lakásban található ingóságainak elhelyezésével és őrzésével kapcsolatban mértil fel.

Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony megszűnésekor minden szükséges intézkedést megtenni a Lakás birtokbavételére. Amennyiben Bérló a Bérbeadó által előzetesen, írásban közölt időpontban – az értesítés kimutatható átvétele ellenére – nem jelenik meg a visszavétel napján és a Lakást életvitelszerűen nem lakja, úgy tekintendő, hogy a Lakást a visszatérés szándéka nélkül elhagyta. Bérbeadó az elhagyott Lakást jegyzőkönyv felvétele mellett jogosult birtokba venni és azt kiüríteni a Bérló költségére.

3. A felek jogai és kötelezettségei

Bérló a házastársán, gyermekén, a lakásba befogadott gyermekének gyermekén, valamint szülőjén kívül – akik tekintetében Bérlót előzetes bejelentési kötelezettség terheli a Bérbeadó

felé – **más személyt csak a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.** A Szerződés létrejöttkor Bérló köteles a vele együtt költöző, a felsoroltak szerint vele rokonságban álló együtt költöző személyek adatait (név, születési név, születési hely és idő, anyja neve, személyi igazolványa száma, lakcíme, rokonsági fok) a Bérbeadó részére átadni. A lakcímbjelentő nyomtatványt a Bérbeadónak cégszerű aláírásával kell ellátnia.

A Bérló és a vele együttlakó személyek a Lakást rendeltetésszerűen a Szerződésnek megfelelően, életvitelszerűen jogosultak használni. A Bérló a Szerződés hatálybalépésének napjától számított 30 napon belül köteles a Lakásba állandó jelleggel bejelentkezni. A rendeltetésszerű, Szerződésnek megfelelő használatért Bérló – a 3. a) pontban meghatározott személyekkel – teljes körűen és egyetemlegesen felel. A Bérlóval a Bérbeadó engedélyével együttköltöző és így bejelentett személyek Bérló jogokkal nem rendelkeznek.

Bérló tudomásul veszi, hogy a Lakásához tartozó **közös helyiségekben**, udvarban, folyosón **semmilyen ingóságot nem tárolhat**, még ideiglenes jelleggel sem. Az ebből adódó esetleges hatósági bírság, illetve az ingóságok elszállítatásának költsége a Bérlóre tovább terhelhető. Amennyiben a közös helyiségekből a Bérló az ingóságait Bérbeadó írásbeli felszólítására sem vetei el, az a Szerződés azonnali hatályú felmondásával járhat.

Bérló köteles **életvitelszerűen a Lakásban lakni.** Bérló a Lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét, annak időtartamát és okát köteles a távollétét megelőzően írásban a Bérbeadó felé bejelenteni. Ha a Bérló ezen kötelezettségének nem tesz eleget, és az írásbeli felhívásra a felhívás kézhezvételét követő 15 napon belül írásban nem igazolja a távollét okát, valamint bejelentési kötelezettsége elmulasztásának menthető körülményeit, jelen Szerződés írásban azonnali hatállyal felmondásra kerülhet a Bérbeadó részéről. A felmondásra minimum 15 napos felmondási idővel, a hónap utolsó napjára kerülhet sor.

A Bérló köteles azonnal **értesíteni** a Bérbeadót minden, a Lakásban és az Épület közös helyiségeiben bekövetkezett **meghibásodásról és kárról.** A Bérló kötelezi magát arra, hogy a Bérbeadó megbízottja számára – előzetes bejelentés alapján (kivéve a sürgősségi helyzeteket, amikor előzetes értesítés nem szükséges) – a Lakás műszaki megtekintését, illetve szükség esetén a javító-karbantartó munkálatok, átalakítások megtételét lehetővé teszi.

A Bérbeadó jogosult a Lakás rendeltetésszerű használatát, műszaki állapotát és a jelen Szerződés VI. pontja szerint megkötött lakásbiztosítási szerződés érvényességét, valamint Bérló jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését évente legalább egyszer – a Bérló szükségtelen háborítása nélkül – **ellenőrizni.** A Bérbeadó ellenőrzési szándékát köteles az ellenőrzést megelőző legalább 72 órán belül jelezni. Bérló köteles arra alkalmas időben a Lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést lehetővé tenni.

Amennyiben a Bérló az időponttal kapcsolatban írásos formában ellenvetést nem tesz, de magatartásával a vizsgálatot 1 éven belül kétszer meghiúsítja, az a Szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

Bérbeadó különösen indokolt esetben (pl. bejelentés, észlelés, vélelmezés a Lakás albérléte-, bérbeadásáról, az engedélyezett lakáshasználókon kívüli használatról, nem rendeltetésszerű használatról, vonatkozó jogszabályoktól és rendeletektől eltérő állattartásról, stb.) jogosult a Lakás rendeltetésszerű használatát bejelentés nélkül is ellenőrizni.

4. A Bérló beruházásainak jóváhagyása

A Bérelő a bérleti jogviszony fennállása alatt a Lakásban kizárólag **külön írásbeli megállapodás esetén** jogosult olyan munkát elvégez(tet)ni, mely az egyes helyiségek alapterületét vagy rendeltetését, a Lakás helyiségeinek számát megváltoztatja (a továbbiakban: Beruházás), kivéve az életveszélyt elhárító munka esetén. A Bérelő, amennyiben külön írásbeli megállapodás nélkül végeztet Beruházást, tudomásul veszi, hogy a Beruházás a Bérbeadó tulajdonába kerül, és kifejezetten lemond arról, hogy a jogtalanul végzett Beruházás költségeit a Bérbeadóval szemben bármilyen jogcímen – beleértve a jogalap nélküli gazdagodást is – érvényesítse.

Az engedély nélkül történt felújítás, Beruházás a Szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott munkálatokat a Bérelő:

- saját költségére;
- gondosan és jó minőségben;
- a hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően, és szükség esetén az illetékes hatóságokkal engedélyeztetve végzi el.

Bérelő jelen Szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó által jóváhagyott Beruházásokkal (átalakításokkal, felújításokkal) összefüggésben felmerült költségeket a Bérbeadó sem bérbeszámítás útján, sem egyéb módon nem téríti meg Bérelő részére.

A munkavégzés során Bérelőnek biztosítania kell a Bérbeadó szakszerű felügyeletének és ellenőrzésének lehetőségét.

5. A Bérelő gondatlansága miatt szükségessé vált munkavégzés

A jelen Szerződés összes egyéb rendelkezésétől függetlenül, amennyiben a Lakásban vagy az azzal szomszédos területek bármely részében a Bérelő és/vagy a Bérelő felelősségi köréhez tartozó harmadik személy valamely cselekménye vagy az általuk elkövetett mulasztás következtében károk keletkeznek, és ezért átalakításra, vagy egyéb munkálatok elvégzésére van szükség azt a Bérelőnek kell haladéktalanul elvégeznie. Ha azt a Bérelő nem végzi el, helyette a Bérbeadó által elvégzett javítások vagy átalakítások költségeit a Bérelő köteles megtéríteni a Bérbeadónak.

6. A felek karbantartási kötelezettsége:

6.1. Bérelő köteles saját költségén gondoskodni:

- a) a Lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek javításáról, karbantartásáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről;
- b) belső fal, lépcső és padló-burkolatok javításáról, karbantartásáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről;
- c) az elektromos kapcsolók és a csatlakozó aljak cseréjéről, világítási szerelvények és berendezések, javításáról, cseréjéről, és a mérőóra utáni hálózat szakaszának kiépítéséről igény szerinti bővítéséről, karbantartásáról, ellenőrzéséről;
- d) a Lakás elektromos hálózatán történő munkavégzés után az érintésvédelmi jegyzőkönyv Bérbeadó felé történő bemutatásáról;
- e) az Épületben, az Épület központi berendezéseiben, továbbá a Lakásban és a Lakás berendezéseiben a saját vagy a vele együttlakó személyek magatartása folytán

- keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről;
- f) a Lakás tisztántartásáról, tisztasági festéséről, tapéta cseréjéről, időszakos felülvizsgálatáról, tisztításáról;
 - g) a Lakásban történő rovar- és rágcsáló mentesítés szükség szerinti elvégzéséről;
 - h) az egyedi vagy központos fűtőberendezések javításáról, pótlásáról és cseréjéről, valamint időszakos felülvizsgálatáról, tisztításáról;
 - i) vízellátást és vízmelegítést biztosító berendezési tárgyak és szerelvények javításáról, karbantartásáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről;
 - j) berendezési tárgyakkal jelentkező dugulások elhárításáról az alap és ágvezeték előtt;
 - k) a legfeljebb kétkétagos épületekben az ereszcatornák rendszeres tisztításáról;
 - l) a Lakáson belüli törött üvegezés pótlásáról;
 - m) nyílászárók javításáról, szigeteléséről, árnyékoló szerkezetek javításáról, pótlásáról, cseréjéről;
 - n) korlátok, rácsok javításáról, karbantartásáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről;
 - o) zárszerkezetek javításáról, karbantartásáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről;
 - p) az Épület alkatrészek (pl.: folyósószakaszok) és tartozékok időszakos és folyamatos tisztításáról;
 - q) a felsorolt munkák elvégzésével kapcsolatos bontási munkák helyreállításáról;
 - r) legfeljebb kétkétagos épületeknél a tetőfedésnél megcsúszott cserepek helyreállításáról az Épület állagának megvédése érdekében;
 - s) amennyiben a Lakáshoz kizárólagos használatú kert tartozik, abban az esetben a kert rendben tartásáról, gyomtalanításáról;
 - t) négynél kevesebb lakásos lakóház esetén az utcai járda tisztántartásáról, csúszásmentesítéséről;
 - u) minden olyan karbantartásról gondoskodni, mely nem Bérbeadó érdekkörében merült fel.

Az átalakítási, felújítási, korszerűsítési munkálatok megkezdéséhez Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Bérló által a Lakásban eszközölt ráfordítások tekintetében a Bérbeadót megtérítési kötelezettség nem terheli.

6.2. Bérbeadó köteles saját költségén gondoskodni:

- a) az Épület karbantartásáról;
- b) az Épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről;
- d) a közös használatra szolgáló helyiségek és területek megvilágításáról, takarításáról, rovarmentesítéséről;
- e) négynél több lakásos épületeknél az utcai járda tisztántartásáról, csúszásmentesítéséről.

7. Szerződésszegés és jogkövetkezményei

Szerződésszegésnek minősül különösen

- a Bérleti díj és/vagy a Különszolgáltatási díj fizetésének elmulasztása,
- a Lakás rendeltetésellenes vagy céltól eltérő használata,
- Bérbeadó érdekeit sértő jogellenes magatartás, környezetszennyezés, személtlerakás;

[DSNG] megjegyzést írt: Torlendő, ha a Bérló külön szerződik a kozmúszolgáltatókkal.

- ha a Bérló tevékenységével zavarja, hátráltatja az üzemi működési feladatok ellátását;
- ha a Bérló és a vele együttlakó személyek a Lakásban és Épületben, valamint a környékén a többi bérló, a szomszédok, és más személyek életvitelét és nyugalma, zavaró módon viselkednek.

A Bérlónek és vele együttlakó személyeknek be kell tartaniuk a zavartalan együttélés követelményeit, a tűzvédelmi előírásokat, illetve (ha van) a házirendet.

Abban az esetben, ha a Bérló nem tesz eleget a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségeinek, a Bérbeadó a rendelkezésére álló összes egyéb jogi lépés lehetősége mellett beléphet a Lakásba, és megteheti a szerződésszegés megszüntetéséhez és az okozott károk felszámolásához szükségesnek vélt intézkedéseket. Bérló ez esetben köteles megtéríteni a Bérbeadónak az ennek során felmerült költségeket.

8. Átruházás, albérlés

A Bérló tudomásul veszi, hogy Lakást harmadik személy részére albérlésbe vagy egyéb jogcímen használatba nem adhatja, bérleti jogát gazdasági társaság tagjaként, a gazdasági társaság részére nem pénzbeli hozzájárulást képező vagyoni értékű jogként nem szolgáltatathatja, a bérleti jog terhére egyéb vagyoni értékű szolgáltatás (mellékszolgáltatás) teljesítésére kötelezettséget nem vállalhat, illetve bérleti jogát vagy a jelen Bérleti szerződés alapján Bérlőt megillető jogokat és kötelezettségeket egyéb módon sem ruházhatja át. Amennyiben Bérló fenti kötelezettségeit megszegi, úgy a harmadik személlyel megkötött szerződés érvénytelen, továbbá a Bérbeadó jogosult a jelen Bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.

9. Lakás megközelítése

Bérló tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Lakás üzemi területen található, ezért a Lakást elhelyezkedése miatt rezgés, zaj, por és egyéb hatások érhetik. Bérló kijelenti, hogy ez ellen kifogással, panasszal, illetve kártérítési igénnyel a Bérbeadóval szemben nem lép fel, erről a Lakásba befogadott személyeket is tájékoztatja.

A telephelyre történő belépés és parkolás rendjét a Bérló és a Lakásba általa befogadott személyek magukra nézve kötelező érvényűnek ismerik el.

10. Állattartás

Az állat tartása és gondozása során az állat által okozott zaj-, szagártalom, illetve egyéb szennyeződés a szomszédok és az Épületben élő többi lakó egészségét, nyugalma és testi épségét nem veszélyeztetheti. A Lakásban maximum két négylábú állat tartható. Amennyiben a szomszédok az állat tartására vonatkozóan panasszal élnek, az állat eltávolításáról a Bérló a Bérbeadó írásbeli felszólítását követő 15 napon belül köteles gondoskodni.

11. Takarítás

A Bérló köteles a Lakást és annak környékét folyamatosan tisztán tartani, valamint a keletkezett hulladék elszállításáról rendszeresen gondoskodni/a hulladékot az erre kijelölt hulladékgyűjtő tartályokban elhelyezni.

12. Károkozás

[DSN7] megjegyzést írt: törlendő, ha nem telephelyen/üzemi területen található a bérlemény

[DSN8] megjegyzést írt: Törlendő, ha személyszállítási szerződést nem a bérló köt.

Ha a Lakásban, a Lakás berendezéseiben, továbbá az Épületben, vagy az Épület központi berendezéseiben Bérelő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, Bérbeadó a hiba kijavítását, vagy a kár megtérítését követelheti a Bérelőtől.

A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy nem halmoz fel hulladékot, sem közvetlenül, sem közvetve nem idézi elő, illetve nem engedélyezheti gyúlékony anyagoknak, robbanószerkezeteknek, radioaktív anyagoknak vagy egyéb veszélyes anyagoknak a Lakás és az Épület területén történő elhelyezését, tárolását, használatát, felhalmozását illetve kibocsátását.

13. A Lakásban keletkezett károk

Amennyiben a Lakás vagy annak bármely része valamilyen esemény következményeként bekövetkezett károk miatt használhatatlanná vált, a Bérbeadó – egyedi mérlegelést követően – a tőle elvárható gondossággal helyreállítja a kárt, kivéve a nem a Bérbeadó tulajdonát képező tartozékokban, valamint a bútorokban, a berendezésekben és a személyes vagyontárgyakban bekövetkezett károkat, valamint a Lakásban a Bérelő által felszerelt tárgyakban bekövetkezett károkat. Bérelő a tőle elvárható gondossággal helyreállítja, illetve pótolja a tulajdonában álló tartozékokat, bútorokat, berendezési tárgyakat, műszaki berendezéseket, valamint a személyes vagyontárgyakat.

VI. Biztosítás

A Bérelő saját költségére köteles a Lakás vonatkozásában lakásbiztosítási szerződést (a továbbiakban: Lakásbiztosítási szerződés) kötni, és azt a jelen Szerződés hatálya alatt fenntartani. A Felek a Lakásbiztosítási szerződést a jelen Szerződés mellékleteként kezeli. Bérelő felelősséggel tartozik a Bérbeadóval szemben mindazokért a károkért, amelyek Bérbeadót a Lakásbiztosítási szerződés hiánya miatt érik.

A Lakásbiztosítási szerződésnek ki kell terjednie különösen a Lakásban a Bérelő által elhelyezett, felszerelt ingóságokra, átfogó, „minden kockázatra kiterjedő”

VII. A bérleti jogviszony megszűnése, megszüntetése

1. Felek a jelen Szerződést **határozott időre** kötik: a jelen Szerződés a Bérbeadónál vagy annak jogutódjánál fennálló **munkaviszonya megszűnésével** megszűnik.

A Szerződés a jelen pontban szabályozottak szerinti megszűnésével a Bérelő a Bérbeadó részéről elhelyezésre, kártérítésre nem tarthat igényt, kijelenti egyúttal, hogy jelen jogviszonyból származóan a Bérbeadóval szemben semminemű igényt nem támaszt. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy munkaviszonyának bármely okból történő megszűnését, munkakörének változását, továbbá minden olyan körülményt, amely a Szerződés, vagy az az alapján fizetendő díjak módosulását eredményezné, 15 napon belül írásban bejelenti a Bérbeadónak.

A Szerződés megszűnését követő naptól számított 30 napon belül Bérelő köteles a Lakást a vele együtt élő személyekkel együtt elhagyni, onnan kijelentkezni, és azt a Bérbeadó felé felelősségbiztosítást is kell tartalmaznia, amely fedezetet nyújt minden olyan kárra, amelyért a Bérelő a hatályos magyar jogszabályok alapján kártérítési felelősséggel tartozik.

A Lakásbiztosítási szerződést a Bérlo köteles a Bérbeadónak bemutatni a jelen Szerződés aláírását követő 30 napon belül.

Bérlo nyilatkozik, hogy a fenti biztosítási szerződéseket a jelen Szerződés fennállása alatt nem szünteti meg és a biztosítási díjakat esedékességkor a biztosítónak megfizeti. E kötelezettség elmulasztásából adódó károkért a Bérbeadó semminemű felelősséget, kártérítést nem vállal. Lakcímkártya másolat bemutatásával igazolni, valamint üresen, tisztán, kifestve, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a Bérbeadó részére átadni. Amennyiben Bérlo e kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó a Lakás kiürítésnek elrendelését kéri, illetve intézkedik a Lakásba bejelentkezett személyek kijelentéséről.

Ezen időszak alatt a volt Bérlo köteles a Használati díjat és Különszolgáltatási díjat / a közművek díjait megfizetni.

[DVDM9] megjegyzést írt: A megfelelő rész választandó.

VAGY

1. A jelen Szerződés **határozatlan időre** szól, kezdő időpontja a jelen Bérleti Szerződés mindkét fél általi aláírásának napja.

A Szerződés a jelen pontban szabályozottak szerinti megszűnésével a Bérlo a Bérbeadó részéről elhelyezésre, kártérítésre nem tarthat igényt, kijelenti egyúttal, hogy jelen jogviszonyból származóan a Bérbeadóval szemben semminemű igényt nem támaszt.

Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy minden olyan körülményt, amely a Szerződés, vagy a fizetendő Díjak módosulását eredményezné, 15 napon belül írásban bejelenti a Bérbeadónak.

A Szerződés megszűnését követő naptól számított 30 napon belül Bérlo köteles a Lakást a vele együtt élő személyekkel együtt elhagyni, onnan kijelentkezni, és azt a Bérbeadó felé lakcímkártya másolat bemutatásával igazolni, valamint üresen, tisztán, kifestve, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a Bérbeadó részére átadni. Amennyiben Bérlo e kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó a Lakás kiürítésnek elrendelését kéri, illetve intézkedik a Lakásba bejelentkezett személyek kijelentéséről.

Ezen időszak alatt a volt Bérlo köteles a használati díjat és Különszolgáltatási díjat / a közművek díjait megfizetni.

[DSN10] megjegyzést írt: A megfelelő választandó.

2. Megszűnik a bérleti jogviszony

- a Bérbeadó **jogutód nélküli** megszűnésével;
- a Bérlo halálával;
- ha a Felek a jelen Szerződést **közös megegyezéssel** megszüntetik. Bérlo írásbeli kérelmére jelen Szerződés közös megegyezéssel a hónap utolsó napjával szüntethető meg, ha Bérlo legalább 15 nappal előbb benyújtotta az erre vonatkozó kérelmét, és ahhoz a Bérbeadó hozzájárult;
- ha a Lakás **megsemmisül**, vagy a lakásbérlet céljára alkalmatlanná válik;
- ha a Bérbeadó **tulajdonjoga megszűnik**;
- a VII/1. pontban megjelölt határozott időtartam lejártával;
- rendkívüli felmondással, a **másik fél súlyos szerződésszegése** esetén;
- jogszabályban meghatározott egyéb esetekben.

[DSN11] megjegyzést írt: Határozatlan idejű szerződés esetén törlendő.

3. Bérbeadó és Bérlo is jogosult **rendes felmondással** jelen Szerződést írásban, **indokolás nélkül, 90 napos határidővel felmondani**. A felmondási idő kezdete a felmondás közlésének napja.
4. Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést **azonnali hatállyal felmondani** különösen, ha:
- a Bérlo a Bérleti díj vagy egyéb és/vagy a Bérbeadó által biztosított közüzemi díjak fizetésével késedelembe esik az erre vonatkozó pontokban foglaltak szerint;
 - amennyiben a Lakás hasznosításának körülményeiben jelentős változás áll be, illetve ha a Lakás használata a forgalom biztosítása, biztonsági vagy egyéb üzemi okból szükségessé válik, vagy ha a bérlo tevékenységével zavarja, hátráltatja a Bérbeadó üzemi működési feladatainak ellátását;
 - a Bérlo a Lakást felszólítás ellenére nem a rendeltetésének megfelelő módon használja, vagy azt a Bérbeadó beleegyezése nélkül albérlőbe, vagy harmadik személy használatába adja;
 - a Bérlo nem tesz eleget a jelen Szerződésben vállalt bármely kötelezettségének;
 - a Bérlo és a vele együttlakó személyek a Lakásban és Épületben, valamint a környékén a többi bérlo, a szomszédok, és más személyek életvitelét és nyugalma, Lakásaik zavartalan használatát zavaró tevékenységet folytatnak, zavaró módon viselkednek;
 - Bérlo vagy a vele együttlakó személyek a Lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják vagy egyéb olyan magatartást tanúsítanak, ami sérti a Bérbeadó érdekeit;
 - Bérlo részére megfelelő és beköltözhető lakást ajánl fel;
 - Bérbeadó gazdasági érdekei (így különösen fejlesztési beruházások megvalósítása) miatt a Lakás más célú hasznosítása szükséges;
 - ha jelen Szerződés valamely pontja így rendelkezik.

A Szerződés megszűnése esetén a Bérlo köteles

- a Lakást a vele együtt élő személyekkel együtt elhagyni;
- a Lakást üresen, tisztán, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint – jegyzőkönyvileg – a Bérbeadó részére átadni. Amennyiben Bérlo e kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó a Lakás kiürítésnek elrendelését kéri, illetve intézkedik a Lakásba bejelentkezett személyek kijelentéséről;
- a Lakásból 30 napon belül kijelentkezni, és azt a Bérbeadó felé lakcímkártya másolat bemutatásával igazolni;
- igazolni, hogy a közműszolgáltató felé nem rendelkezik elmaradással;
- rendelkezni arról, hogy az óvadék visszautalását milyen számlaszámra kéri;
- a visszavétel során felvett jegyzőkönyvben nyilatkozni arról, hogy hozzájárul a Lakás mérőóráinak Bérbeadó nevére történő átirásához.

Amennyiben a Bérlo a Lakást a Szerződés megszűnését követően nem hagyja el, köteles a Használati és Különszolgáltatási díjat/ a közművek díjait megfizetni.

[DVDM12] megjegyzést írt: megfelelő rész választandó

VIII. Egyéb rendelkezések**1. Értesítések**

Felek megállapodnak abban, hogy jelen lakásbérleti jogviszonyukkal, illetve a Szerződéssel kapcsolatosan közölt kéréseket, értesítéseket, követeléseket, jognyilatkozataikat egymásnak tértivevénnyel postai szolgáltató útján, vagy személyes átadás útján kézbesítik az alábbiak szerint:

Bérbeadónak szánt értesítés esetén:

név: BKV Zrt. Ingatlanhasznosítási Osztály
cím: 1980 Budapest, Akácfa u. 15. III. 309. vagy 311.
telefon általános ügyekben.: 00-36-1-461-6500/121-03
telefon műszaki ügyekben: 00-36-20-775-0135

Bérlőnek szánt értesítés esetén:

név:
cím:
tel.: 00-36-.....

Felek a fenti adatokkal kapcsolatos változásról haladéktalanul értesítik egymást.

Minden értesítés a kézhezvétel napján tekinthető kézbesítettnek.

A Bérbeadó a jelen Szerződés módosítása nélkül, külön értesítéssel megváltoztathatja az értesítések megküldésére megjelölt címet, illetve a kapcsolattartó szervezeti egységet. A Felek a kapcsolattartásra jogosult személy vonatkozásában, írásban, igazolható módon tájékoztatják egymást.

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésben foglaltak szerint megjelölt címre, - amely a Szerződés hatálya lépésétől számított 30 napon túl a bérbeadott Lakás címe - tértivevényes postai küldeményként feladott levelet kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek tekintik.

A kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek tekintendő azokban az esetekben is, ha Bérlő az átvételt megtagadta a tértivevény különösen a „címezett ismeretlen”, „elköltözött”, „nem kereste”, illetve „nem fogadta el” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

Amennyiben Bérlő elmulasztja Bérbeadóval közölni levelezési címe megváltozását és az irat ezért nem kézbesíthető részére, akkor az iratot azon a napon kell Bérlő részére kézbesítettnek tekinteni, amely napon a posta azt megkísérelte részére kézbesíteni.

2. Elháríthatatlan külső ok

Ha és amennyiben a Bérbeadó vagy a Bérlő elháríthatatlan külső okból kifolyólag (ilyennek minősülhet különösen a rendkívüli állapot, légi katasztrófa, terrorcselekmény, természeti csapások, az alkalmazandó jogszabályok hatálybalépítése, módosítása vagy hatályon kívül helyezése) van akadályoztatva, késleltetve vagy korlátozva a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítésében, az érintett fél nem követ el szerződésszegést, és a jelen Szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítésének határideje a fentieknek megfelelően meghosszabbodik; ilyen esetben egyik fél sem jogosult az esetleges kárainak, kényelmetlenség, zavarok okozta veszteségek megtérítésére, azzal a

megkötéssel, hogy Bérlő semmilyen körülmények között sem mentesül a Bérleti díj megfizetésének kötelezettsége alól.

3. Jogszabályváltozás

A Bérbeadó kijelenti, hogy nem vállal felelősséget arra az esetre, ha a jelen Szerződés megkötését követő olyan jogszabály kerül kibocsátásra, kihirdetésre, visszavonásra vagy módosításra, amely azt követő kihatásaiban befolyásolja a Bérlő kiadásait és költségeit.

4. Részleges érvénytelenség

Amennyiben a jelen Szerződés bármelyik rendelkezése vagy annak bármelyik része érvénytelen, ez nem érinti a jelen Szerződés többi rendelkezését vagy az adott rendelkezés többi részét, amelyek továbbra is teljes mértékben érvényesek maradnak, kivéve, ha a Felek a jelen Szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

5. Adatkezelés

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdés a) pontja és a 6. § (4) bekezdése alapján Bérlő hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó adatait jelen jogviszonnyal összefüggésben nyilvántartsa, kezelje.

6. Vitás kérdések

A Felek megállapodnak abban, hogy a közöttük esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket tárgyalások útján rendezik. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a Felek a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) általános hatásköri és illetékességi szabályai szerint járnak el.

7. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény mindenkor hatályos rendelkezései és a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi melléletek:

- 1. számú melléklet: a Szerződés közjegyzői okiratba foglalása
- 2. számú melléklet: Birtokbaadási jegyzőkönyv
- 3. számú melléklet: Bérlő által kötött közüzemi szerződések
- 4. számú melléklet: Lakásbiztosítási szerződés
- 5. számú melléklet: a Lakás megtekintésekor felvett jegyzőkönyv

A jelen Szerződés (.....) számozott oldalból áll, (.....) egymással mindenben megegyező példányban készült melyből (.....) példány a Bérbeadót, ... (.....) példány pedig Bérlőt illeti meg.

BKV Zrt.

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

név
BKV Zrt. .../.../...

Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 20.... évhó „„” napja Budapest, 20.... évhó „„” napja

.....
.....
.....
**Budapesti Közlekedési Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
Bérbeadó**

Bérlő

