

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

T.3.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság 2020. február 25-i ülésére

**Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület,
Budapest VI. kerület,
bérlemények lakáscsere szerződésének jóváhagyására**

**szám alatti és a
szám alatti önkormányzati**

Előterjesztő: Nováczi Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Gurbainé Schneider Katalin lakásgazdálkodási referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: T.L.E. bérlő 2017. október 16. napján kelt bérleti szerződése
2. sz. melléklet: ZS.I. és ZS.L. bérlők 2016. május 10. napján kelt bérleti szerződése
3. sz. melléklet: a cserélő felek megállapodása az önkormányzati tulajdonú bérlakások cseréjével kapcsolatban

Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

T.L.E. 2017. március 8. napjától kizárólagos bérlője a Budapest VIII. kerület, szám alatti, 1 szobás, 35,05 m² alapterületű, a bérleti szerződés szerint komfort nélküli komfortfokozatú önkormányzati lakásnak. Bérleti szerződése határozatlan időre szól. A lakást a bérlő saját költségén szabályosan komfortosította, ezért a hatályos rendelet alapján komfort nélküli bérleti díjat fizet. Bérlőnek havonta – a lakbér alapját képező növelő és csökkenő tényezőket figyelembe véve – jelenleg 4.879,- Ft/hó összegű költségvű komfort nélküli lakbérfizetési kötelezettsége van. Lakbér- és ahhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjtartozása nincs, és magatartási panasz sem volt ellene. A lakásban bérlő kiskorú gyermekével lakik együtt.

A Budapest VIII. kerület, szám alatti lakás bérlője korábban S.E.J. – T.L.E. édesanyja – volt. S.E.J.-nek a lakáscsere jogcímén létrejött bérleti jogviszonya 2010. június 18. napjától határozatlan időre szól, amely 2017. március 7. napján bekövetkezett halálával szűnt meg. A tárgyi lakás 2017. március 8. napjától – jogutódlás jogcímén – T.L.E. részére került bérbeadásra.

A hrsz-ú, Budapest VIII. kerület, szám alatti lakóépület 100 %-ban önkormányzati tulajdonú, amelyben összesen 23 db lakás van. Jelenleg az üres lakások száma kettő darab.

ZS.I. és ZS.L. 2016. május 10. napjától, határozatlan időre szólóan bérlői a Budapest VI. kerület, szám alatti, 2 szobás, 72 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú önkormányzati lakásnak. Bérlőknek havonta jelenleg 18.720,- Ft/hó összegű lakbérfizetési kötelezettségük van. A csatolt igazolások alapján megállapítható, hogy bérbeadóval szemben lakbér- és ahhoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjtartozásuk nincs. A lakásban a bérlőtársakon kívül más személy nem lakik.

T.L.E., valamint ZS.I. és ZS.L. 2020. január 13. napján lakáscserére irányuló kérelmet nyújtottak be Társaságunk felé, amely alapján T.L.E. a Budapest VIII. kerület, szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogát kívánja elcserélni, a ZS.I. és ZS.L. bérleményét képező Budapest VI. kerület, szám alatti önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogára.

A kérelem alapján megindult ügyintézési határidő a 2020. január 22. napján kelt értesítéssel meghosszabbításra került, amely alapján a bérbeadó legkésőbb 2020. március 12. napjáig köteles

nyilatkozni a hozzájárulásáról vagy annak megtagadásáról. A határidő elmulasztása esetén, a csere kérelmet jóváhagyottnak kell tekinteni.

A cserélő felek a lakáscsere kérelmüket a jelen előterjesztés 3. számú mellékletét képező megállapodás 13.) pontjában foglaltak alapján, az alábbiakkal indokolták:

T.L.E. a Budapest VIII. kerület, szám alatti, 1 szobás, 35,05 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú bérleményt a kiskorú gyermekének egészséges nevelése és fejlődése érdekében szeretné nagyobbra cserélni. Szeretne újabb gyermeket is vállalni, ezért a nagyobb és jobb fekvésű lakással biztosítaná családja számára a megfelelőbb életteret és körülményeket.

ZS.I. jelenleg fiával és egyben bérletársával ZS.L.-val lakik együtt életvitelszerűen a Budapest VI. kerület, szám alatti, 2 szobás, 72 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú önkormányzati lakásban. Az általuk jelenleg lakott lakás túl nagy kettejük számára, és tekintettel az anyagi-jövedelmi helyzetükre, a lakás fenntartásával kapcsolatos költségeket is szeretnék csökkenteni.

Kérelmezők a lakáscsere kérelmük elbírálásához szükséges iratokat csatolták, amelyek a következők:

- érvényes bérleti szerződések;
- lakáscsere szerződés;
- a bérlok bérleti díjra vonatkozó „nullás” igazolásai, valamint a lakásokra vonatkozó, közüzemi szolgáltatók által kiállított „nullás” igazolások.

Tekintettel arra, hogy a kérelmezők a szükséges iratokat hiánytalanul benyújtották, valamint kérelmüket megfelelően megindokolták, a csere jóváhagyásának álláspontunk szerint nincs jogszabályi akadálya. Javaslunk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület,

..... szám alatti, 1 szobás, 35,05 m² alapterületű, – bérleti szerződés szerint komfort nélküli, a bérlo által saját költségen elvégzett komfortosítás következtében – ténylegesen komfortos komfortfokozatú lakás tekintetében T.L.E. bérleti jogának, valamint a Budapest VI. kerület, szám alatti, 2 szobás, 72 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú önkormányzati bérlemény tekintetében ZS.I. és ZS.L. bérleti jogának cseréjéhez.

II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a bérelt önkormányzati lakásokra érkezett lakáscsere szerződéshez való bérbeadói hozzájárulás megadása.

A Tisztelt Bizottság pozitív döntése alapján T.L.E., valamint ZS.I. és ZS.L. jogszabályoknak megfelelő kérelme teljesíthető lesz, így a felek lakásigénye is megoldódik.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 55. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„A lakáscseréhez való hozzájárulást az Ltv. keretei között lehet megadni, illetve megtagadni. A bérbeadói hozzájárulás megadásáról, vagy megtagadásáról a szociális hatáskört gyakorló bizottság dönt.”

A Rendelet 55. § (5) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik: *„A csere folytán a lakásba költöző személlyel a bérleti szerződést nem lehet terhesebb feltételekkel megkötni, mint amilyen feltételekkel a cserélő bérlo bérelte, kivéve, ha ehhez a csere folytán a bérleti jogot szerző hozzájárul. A csere jóváhagyásánál különösen figyelemmel kell lenni a rendelet 23.§-ára. Ez a rendelkezés nem vonatkozik a lakbér megállapítására.”*

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 29. §-ban foglaltak alapján:

- (1) *A bérlő a lakás bérleti jogát – a bérbeadó hozzájárulásával – elcserélheti; a csereszerződést írásba kell foglalni.*
- (2) *Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.*
- (3) *Önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó – legalább 30 napos határidő megjelölésével – köteles az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni:*
 - a) *a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,*
 - b) *lakástulajdonra történő csere esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.*
- (4) *Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg - szükség esetén - a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.*
- (5) *Az önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél:*
 - a) *egészségügyi ok,*
 - b) *munkahely megváltozása,*
 - c) *lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek (21.§) számának megváltozása miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.*

Fent leírtak figyelembevételével, a bérbeadó akkor tagadhatja meg a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner az Ltv. 29. § (3) bekezdésben említett esetleges hiánypótlást a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg – szükség esetén – a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében.

Az Ltv. 23. § (1) bekezdés e) pontja szerint a lakásbérleti szerződés megszűnik, ha a lakást a bérlő elcseréli.

A Tisztelt Bizottság hatásköre a Rendelet 2. § (2) bekezdésén alapul, mely szerint, ha a rendelet külön nem rendelkezik, akkor a döntési hatáskör gyakorlására a szociális hatáskört gyakorló bizottság jogosult.

Fent idézett jogszabályokra, különös tekintettel a Lakástörvény kógens szabályaira, kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága/2020. (II.25.) számú határozata

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság úgy dönt, hogy

A. verzió

- 1.) hozzájárul a 35139 hrsz. alatt felvett épületben a Budapest VIII. kerület, szám alatti, 1 szobás, – bérleti szerződés szerint komfort nélküli – ténylegesen komfortos komfortfokozatú 35,05 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogának és a hrsz.-ú, Budapest VI. kerület, szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 72 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogának cseréjéhez, és ennek alapján:

- a.) a Budapest VIII. kerület, szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 35,05 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakásra vonatkozóan határozatlan idejű lakásbérleti szerződés megkötéséhez ZS.I-nal. és ZS.L-val. – a lakbér alapját képező növelő és csökkentő tényezőket is figyelembe véve – jelenleg 12.119,- Ft/hó összegű költségű komfortos bérleti díj, valamint a kapcsolódó külön szolgáltatási díjak megfizetése mellett. A

bérleti szerződés megkötésének további feltétele, a Budapest Főváros Terézváros Önkormányzatának – mint a Budapest VI. kerület, () szám alatti lakás tulajdonosának – a cseréhez való hozzájáruló nyilatkozatának bemutatása;

- b.) a Budapest VIII. kerület, () szám alatti ingatlan vonatkozásában az új bérlővel kötendő bérleti szerződés létrejöttével egyidejűleg, T.L.E. bérleti szerződése megszűnik.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a bérbeadói nyilatkozat kiadására, és a határozat 1.) pontja alapján a bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) pont esetében: 2020. február 25., a 2.) pont esetében: 2020. március 31.

B. verzió

- 1.) nem járul hozzá a a () hrsz. alatt felvett épületben a Budapest VIII. kerület, () szám alatti 1 szobás, komfortos komfortfokozatú, 35,05 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogának és a () hrsz.-ú, Budapest VI. kerület, () szám alatti 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, 72 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogának cseréjéhez.

- 2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a lakáscsere elutasítására vonatkozó bérbeadói nyilatkozat kiadására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: az 1.) pont esetében 2020. február 25., a 2.) pont esetében 2020. március 12.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2020. február 18.

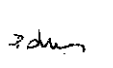


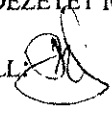
Nováczki Eleonóra

vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: GURBAINÉ SCHNEIDER KATALIN LAKÁSGAZDÁLKODÁSI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL 

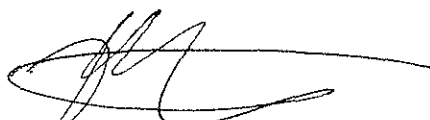
ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:



CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET

JEGYZŐ



HERMANN GYÖRGY

A SZOCIÁLIS, EGÉSZSÉGÜGYI ÉS LAKÁSÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Béradás jogutódlás alapján

Szerződés száma: LG-1002/3/2017.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

(módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva)

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, VIII. Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Dr. Kocsis Máté polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 25292499-2-42, KSH-száma: 25292499-6832-114-01, cégjegyzék száma: 01-10-048457, képviseli: Bozsik István Péter vagyongazdálkodási igazgató) **bérbeadó**,
másrészről:

a **bérlő** között, az alábbi feltételekkel:

valamint a Bérbeadó között 2010. június 18. napján bérleti szerződés jött létre, melyet – bérleti jogviszony folytatás miatt – módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva az alábbiak szerint hatályában fenntartanak.

- 1) Bérbeadó bérbe adja, bérlő pedig általa lakott állapotban, illetve műszaki állapotának ismeretében bérbe veszi a **1086 Budapest VIII. kerület**,
szám alatti **35,05 m²** alapterületű **egy szobás komfort nélküli** komfortfokozatú önkormányzati tulajdonú bérlakást.

Az önkormányzat ingatlanvagyon-kataszter bérleményhasznosítási alrendszerében a bérlemény azonosítója: **018394**

- 2) A bérleti jogviszony folytatásának időpontja: **2017. március 08.**
- 3) A bérleti szerződés időtartama: **határozatlan idejű.**

4) A bérlő által fizetendő díjak:

Bérlő jelen szerződés jelen megkötésekor – **költségtelű komfort nélküli** – bérleti díjat, fizet, melynek mértéke a szerződéskötés időpontjában:

4.879,00 Ft/hó

a.) Bérlő az alábbi szolgáltatásokért külön díjjal tartozik:

1. Lakás szemétszállítási díj: **2.478,00 Ft/hó**
2. Lakás vízórával felszerelt.

Fizetendő összeg Összesen:**7.357,00 Ft/hó**

A bérleti díj és a kapcsolódó külön szolgáltatási díj fizetésének kezdő időpontja: **folyamatos.**

Köszönöm!
2017.03.08.
5

Bérlő köteles jelen bérleti szerződés megkötését követő **30 napon belül** nevére szólóan a Fővárosi Vízművek Zrt.-nél szerződést kötni, és az erről szóló iratokat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Díjbeszedési Irodáján (Budapest VIII., Ör u. 8.) bemutatni. **A szerződést követően a víz- és csatorna szolgáltatási díj megfizetése bérlőnek a Fővárosi Vízművek Zrt.-vel kötött szerződése alapján történik.**

Amennyiben a szerződés nem kerül megkötésre, a bérbeadó víz- és csatornahasználati díjat minden év június 30-ig a lakóépület kezelője által megadott vízfelhasználás, a bérlemény adatai, valamint az érvényben lévő rendelkezéseknek megfelelően állapítja meg.

Bérbeadó a bérleti és a kapcsolódó külön szolgáltatások díjait a mindenkor hatályos jogszabálynak és ármegállapító rendelkezéseknek megfelelően jogosult módosítani.

5) Fizetési feltételek:

A bérleti díjat és a kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat Bérlő köteles a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által kibocsátott számla alapján, az abban feltüntetett esedékesség időpontjáig egy összegben az alábbiak szerint megfizetni:

- a.) Bérbeadó által rendelkezésre bocsátott csekken,
- b.) a K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403387-00028863-0000000009 számú bankszámlára átutalással.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj, a jelen szerződésben meghatározott külön szolgáltatások díja, valamint a lakással kapcsolatos egyéb költségek fizetési kötelezettségének elmulasztása a bérleti jogviszony felmondását vonja maga után.

- 6) Bérlő tudomásul veszi, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény által meghatározott személyeken (*házastársa, gyermeke, befogadott gyermeknek gyermeke, valamint szülője*) túlmenően jelen szerződés tárgyát képező bérleményben vagy annak egy részébe más személyeket kizárólag bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadható be.

A tárgyi lakást a bérlő egyedül lakja.

Jelen szerződés 6.) pontjának megszegése felmondási ok, amelyre hivatkozással bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

7) Bérbeadó köteles:

gondoskodni a közös helyiségek tisztántartásáról, kivilágításáról, rendeltetésszerű használhatóságáról.

8) Bérlő kötelességei:

- a.) Köteles a bérlemény bérleti díját, illetve egyéb, vállalt terheit a jelen szerződésben meghatározott határidőben és hiánytalanul teljesíteni.
- b.) Köteles a lakást rendeltetésszerűen használni.
- c.) Köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel lakótársai nyugalma, bérleményeik rendeltetésszerű használatát zavarná.
- d.) Köteles betartani a tűzvédelmi szabályokat és a házirend szabályait.

- j) Köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, berendezéseinek, szerelvényeinek, nyílászáróinak karbantartásáról, cseréjéről, illetve pótlásáról.
- f.) Bérlo tudomásul veszi, hogy a lakásban kizárólag a bérbeadó hozzájárulásával és előzetes megállapodás alapján végezhetnek bármilyen műszaki, átalakítási munkálatokat. Amennyiben e hozzájárulás nélkül végezne ilyen munkálatokat, illetve ha a műszaki előírásoknak nem megfelelő átalakítást végezne a bérleményben vagy/és a szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek beszerzését elmulasztja, köteles az eredeti (a lakás átvételkor megvolt) állapotát – saját költségére, visszatérítési igény nélkül – helyreállítani.
- g.) A bérlo tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony fennállásának időtartama alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, amelyet a bérbeadó – a lakás rendeltetésszerű használatával, valamint a bérlo kötelezettségeik teljesítésének ellenőrzésével együtt – ellenőriz.
- A bérlo a lakásból való két hónapot meghaladó távollétét és annak okát és várható időtartamát köteles a távollétét megelőzően írásban a Budapest Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodájához bejelenteni (*Bp., VIII. ker. Ör. u. 8.*).
- h.) A bérlo köteles lehetővé tenni, hogy bérbeadó a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérloi kötelezettségek teljesítését évente legalább két alkalommal ellenőrizhesse.
- i.) A kijelölt bérlo köteles az ELMŰ Nyrt., a Fővárosi Gázművek Zrt.-nél és a Fővárosi Vízművek Zrt.-nél a fogyasztásmérőket a nevére átíratni.

Jelen szerződés 8) pontjának megszegése felmondási ok, amelyre hivatkozással bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja. foglalt kötelezettségek megszegése felmondási ok.

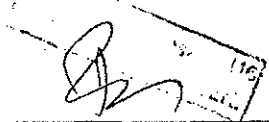
9) Egyéb megállapítások:

Bérlo a lakást jelen szerződés megkötését megelőzően is már használja, ezért fizetési kötelezettsége folyamatos. A lakás szükség szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele és a komfortfokozatnak megfelelő lakásberendezésekkel ellátása – saját költségen, térítés nélkül – a bérlo feladata.

- 10) A tárgyi önkormányzati lakásra vonatkozóan (születési helye és ideje: a lakáscserét követően, határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkezett. Nevezett 2017. március 07. napján bekövetkezett halálával, a bérleti jogviszonya megszűnt. Bérlo halálát követően (gyermek) a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult.
- 11) Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó minden postai küldeményét a jelen szerződés 1) pontjában rögzített címre küldi meg. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a küldemény kézbesítésének második posta általi megkísérlésre is „nem kereste”, „az átvételt megtagadta”, „elköltözött” vagy „ismeretlen címzett” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, illetve a kézbesítés egyéb, a bérlo érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, úgy Felek minden postai küldeményét annak feladását követő 5. napon kézbesítettnek tekintik. Felek megállapodnak továbbá, hogy ezen kézbesítési szabályt jelen szerződés alapján fennálló jogviszonyukkal összefüggő valamennyi vonatkozásában alkalmazni rendelik.

- 2) A bérbeadás a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény 32. § (2) és (3) bekezdésében foglaltakon alapul.
- 13) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvény, a Ptk., és a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) rendelete az irányadó.
- 14) A bérlő jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Önkormányzattal szemben lejárt tartozás esetén személyes adataik továbbításra kerüljenek a követelés behajtásával megbízott szerv részére.
- 15) Jelen szerződést felek annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtak alá.

Budapest, 2017. október 16.



Dr. Kocsis Máté
polgármester megbízásából
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató
bérbeadó

bérlő

Készítette

23M/2/20

Lakásbérleti Szerződésmódosítás - szociális alapú -

amely létrejött egyrészről a Budapest Főváros Terézváros Önkormányzat (1067 Budapest, Eötvös u. 3.) – megbízásából és képviselében a Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. (1064 Budapest, Rózsa u. 81-83.) jár el –, mint Bérbeadó – továbbiakban Bérbeadó; másrészről

Bérlőtársak adatai:

Név:
Anyja neve:
Szem.ig. száma:
Születési hely, idő:

Név:
Anyja neve:
Szem.ig. száma:
Születési hely, idő:

mint Bérlők – továbbiakban Bérlő - között a mai napon az alábbi feltételekkel:

Preambulum

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Polgármestere – figyelemmel a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006 (III.21.) önkormányzati rendelet 2 § (3) bekezdés d) pontjára és 18. §-ra – tudomásul veszi, hogy (sz.:)
-2016.02.27. napján bekövetkezett halálával- bérlőtársi jogviszonya megszűnik és a szerződés tárgyát képező lakás kizárólagos bérlőjévé vált. A Polgármester megállapítja továbbá, hogy bérlőtársak.
A bérleti szerződés módosítása jelen feltételek szerint és bérbeadói nyilatkozat alapján kerül megkötésre.

I. A szerződés tárgya és hatálya

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig jelen műszaki állapotban, lakásfelszerelési-és berendezési tárgyakkal bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonában álló

Budapest, VI. SZINYEI U. 22. 01/02/068

alatti (28488/2/A/63 helyrajzi számon nyilvántartott), 72 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú lakást (a továbbiakban: Bérlemény).

2. A bérleti jogviszony hatálya: Jelen bérleti szerződés módosítása az aláírás napján lép hatályba és a Felek határozatlan időtartamra kötik.

3. A Bérlemény 2 szobából és egyéb, mellérendelt helyiségből áll.
4. A jelen bérleti szerződés a Budapest Főváros Terézváros Önkormányzat XVII/15681/3/2016. sz. döntése (a továbbiakban: kijelölési okirat) alapján kerül megkötésre, amely alapján
- a jogviszony jellege: szociális alapú bérleti jogviszony
5. A Bérlemény a Bérelő birtokában van.

II. Bérleti díj és egyéb szolgáltatás díja

6. Bérelő a Lakás bérletéért a Bérbeadónak **bérleti díjat köteles fizetni**. A bérleti díj mértékét a Bérbeadó rendeletben szabályozza.
7. A jelen szerződés megkötésekor hatályban lévő, a Bérbeadó Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbér-megállapításáról szóló rendelet (a továbbiakban: Lakbér-megállapítási rendelet) alapján

Bérelő az alábbi díjakat tartozik megfizetni:

a.) Bérleti díj:	18 720 Ft/hó
b.) Egyéb szolgáltatások díja	
b.1.) Víz-csatornadíj (szerződéskötéskor aktuális):	0 Ft/hó
b.2.) Kommunális hulladékszállítási díj (szerződéskötéskor aktuális):	1 515 Ft/hó
Fizetendő összesen (szerződéskötéskor aktuális):	20 235 Ft/hó

8. A díjfizetési kötelezettség folyamatos.
9. Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a bérleti díjat a Képviselő-testületének a Terézvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbér-megállapításáról szóló 1/1996. (I. 18.) sz. rendelete 5. § (4) bekezdése szerint a Képviselő-testület döntésétől függően évente egyszer módosíthatja a rendelet 2. § (3) bekezdésében meghatározott feladatokat érintő szolgáltatói árindex változásának figyelembevételével.
10. Bérelő a közüzemi költségeket és egyéb szolgáltatások díját az alábbiak szerint köteles megfizetni:

Víz-csatorna használati díj:

Amennyiben a Bérlemény egyedi, hitelesített víz-mellékmérő órával rendelkezik, úgy Bérelő a Díjbeszedő Holdingnál a fogyasztói névváltozást 15 napon belül köteles bejelenteni – új mérőóra esetében a közszolgáltatóval szerződést kötni –, és a felhasznált víz- és csatornadíjat a közszolgáltató felé közvetlenül megfizetni. Amennyiben a víz mellékmérős szerződést a közszolgáltató a Bérelő felé bármilyen okból felmondja, úgy Bérelő a felmondás hatályba lépésétől, vagy ha a Bérelő a megadott 15 napon belül a Bérbeadó részére nem adja át az általa megkötött víz- és csatormaszolgáltatási szerződést, úgy a birtokbavételtől köteles a jelen pont első bekezdése szerint fizetni a víz- és csatornadíjat.

Áramdíj: Bérlo a közszolgáltatóval 15 napon belül köteles megállapodást kötni, és a felhasznált áram díját a közszolgáltató felé közvetlenül megfizetni.

Gázdíj: Amennyiben a Bérleményben a gázszolgáltatás biztosított és így egyedi, hitelesített gázmérő órával rendelkezik, úgy Bérlo a közszolgáltatóval 15 napon belül köteles megállapodást kötni, és a felhasznált gáz díját a közszolgáltató felé közvetlenül megfizetni.

Kommunális hulladékszállítási díj: Bérlo köteles megfizetni a Bérbeadó felé számla ellenében a bérleményre eső hulladékszállítási díj összegét, az adott társasházi lakóépület által szabályozott módon és rendszerességgel a mindenkori érvényes hatósági ár alapján.

Központi fűtési díj: Amennyiben a bérlemény házközponti vagy távfűtéses, a Bérlo köteles megfizetni a használatban levő ingatlanra eső fűtési díj összegét a fűtési szolgáltató, vagy a közvetítő fűtési szolgáltató felé, az adott társasházi lakóépület által szabályozott módon és rendszerességgel a mindenkori érvényes hatósági ár alapján, illetve távfűtés esetén a vonatkozó törvényi szabályozás szerinti módon és díjon.

11. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szolgáltatási díjak megfizetése tekintetében a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyv szerinti 5 éves elévülési idő figyelembe vételével jogosult a Bérlo felé utólagosan elszámolni a tényleges fogyasztások és kiadások alapján, és a Bérlo vállalja az ebből keletkező kötelezettségeinek utólagos megfizetését a Bérbeadó felé, számla ellenében.
12. A bérleti díjat és az egyéb szolgáltatási díjakat a Bérlo köteles a Terézvárosi Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. által kibocsátott számla alapján, az abban feltüntetett esedékesség időpontjáig egy összegben megfizetni
 - a.) a bérbeadó által rendelkezésre bocsátott csekken,
 - b.) díjbeszedő irodában készpénzzel,
 - c.) a **MAGNET KÖZÖSSÉGI BANK**-nál vezetett **16200106-00043418** számú bankszámlára történő átutalás útján kiegyenlíteni.
13. Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérlemény vonatkozásában fennálló lakásbérleti jogának folytatása ellenében tartási szerződést csak a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával köthet. Bérlo tudomásul veszi azt is, hogy a Lakás vonatkozásában fennálló lakásbérleti jogának elcseréléséhez szintén szükséges a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása. Bérbeadó és Bérlo egymással egyezően kijelentik, hogy e rendelkezés megszegése felmondási ok, amelyre hivatkozással Bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja. A Bérbeadói hozzájárulás megadása tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. sz. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) és a Bérbeadó Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló hatályos rendeletének vonatkozó rendelkezései az irányadók.

III. A Felek jogai és kötelezettségei

14. A Bérlet és a vele együttlakó személyeket – a többi lakótárs jogainak és érdekeinek sérelme nélkül – megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használati joga.
15. A Bérlet és a vele együttlakó személyek a Bérleményt rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően kötelesek használni.
16. Bérlet a Bérleménybe a Bérbeadó hozzájárulása nélkül jogosult befogadni a házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét. A Bérlet befogadott gyermekének a házastársát, a testvérét, az élettársát, a nagyszülőjét, és a nem befogadott gyermekének a gyermekét a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása esetén fogadhatja be. Egyéb személy befogadására a Bérlet nem jogosult.
17. A Bérlet tudomásul veszi, hogy a lakást korszerűsíteni, átalakítani, továbbá a lakás komfortfokozatát növelő beruházást végezni kizárólag a Bérbeadóval előzetesen kötött megállapodás alapján - és a jogszabályban meghatározott esetekben csak és kizárólag szakhatósági engedéllyel – jogosult.

18. Bérlet kötelei

- a) betartani és a vele együttlakó személyekkel betartatni a tűzvédelmi és baleset-megelőzési szabályokat és a Társasház házirendjének szabályait. Ezen szabályoknak a Bérlet vagy vele együttlakó személyek általi, egy éven belüli, legalább háromszori szándékos megszegése esetén a Bérbeadó jogosult jelen szerződést felmondani
- b) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy Bérlemény, a szomszéd lakások, és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó hibák esetében a Bérlet a tudomásra jutástól számítottan haladéktalanul köteles a Bérbeadó ingatlanállományának kezelését és üzemeltetését végző Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-t a 301-67-00 elérhetőségen értesíteni.
- c) a Bérleményt életvitelszerűen lakni. A Bérlet köteles a Bérleményből történő két hónapot meghaladó távollétét, annak időtartamát és indokát írásban a Bérbeadó felé írásban bejelenteni. Amennyiben a Bérlet a bejelentési kötelezettségét elmulasztja – kivétel ez alól az, ha a Bérlet menthető okból nem tesz eleget bejelentési kötelezettségének – a Bérbeadó erre hivatkozással jogosult jelen szerződést felmondani.
- d) a Bérleményt a kijelölési okirat és a jelen szerződés szerint átvenni megadott határidőig, és bérleti díját, illetve egyéb szerződés szerinti szolgáltatási díjat határidőben és hiánytalanul megfizetni,
- e) a Bérleményt csak és kizárólag lakás céljára használni, ettől eltérő használat kifejezetten szerződésszegésnek minősül és a bérleti jogviszony Bérbeadó részéről történő felmondását eredményezi.

- f) a Bérbeadó feladatát képező rendeltetésszerű használat ellenőrzéséhez **a lakásba való bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni**, ennek egy éven belüli, legalább háromszori a Bérlo vagy vele együttlakó személyek általi szándékos megakadályozása kifejezetten szerződésszegésnek minősül és a bérleti jogviszony Bérbeadó részéről történő felmondását eredményezi,
- g) **tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel lakótársai nyugalma, ingatlanai, bérleményei rendeltetésszerű használatát zavarná,**
- h) gondoskodni a Bérlemény **rendszeres takarításáról, tisztántartásáról, rovar- és rágcsálómentesítéséről.**
- i) biztosítani és tűrni a Bérleményt magában foglaló társasház képviselőjének, vagy bármely közszolgáltatónak és hatóságnak a bérleménybe történő bejutását **indokolt és szükséges esetben.** Azonnali beavatkozást igénylő veszélyhelyzet fennállása esetén bármely időben, nappal vagy éjszaka, a Bérbeadó vagy az általa felhatalmazott személyek jogosultak a Bérleménybe belépni. Amennyiben Bérlo vagy a vele együtt lakó személy az ilyen eseménynél nincs jelen, a belépésről a vészhelyzet megszűnése után Bérbeadó a Bérlo haladéktalanul tájékoztatja.

19. Bérlo további köteleseit a Lakástörvény és a Bérbeadó Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló hatályos rendelete tartalmazza.

20. A Bérbeadó kötelei

- a) a Bérleményt a kijelölési okirat előírásainak megfelelően, illetve a jelen szerződésben foglalt feltételek szerint és az 5. pontban megjelölt határidőben a Bérlo birtokába adni.
- b) gondoskodni az épület központi berendezéseinek, szerelvényeinek üzemképességéről, a közös helyiségek tisztántartásáról, kivilágításáról, rendeltetésszerű használhatóságáról.
- c) gondoskodni a bérlemény központi berendezésének csak a cseréjéről. Kivétel ez alól a központi fűtés radiátorai.
- d) a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését **egy naptári éven belül legalább 1 alkalommal** - a Bérlo sürgős igény esetén - **híborítása nélkül - ellenőrizni.**

21. Bérbeadó további köteleseit Lakástörvény, és a Bérbeadó Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló hatályos rendelete tartalmazza.

IV. A Bérlemény karbantartására, felújítására, korszerűsítésére vonatkozó külön szabályok a Lakástörvénnyel összhangban

22. Bérlo a Bérleményt köteles a „jó gazda gondosságával” lakni.
23. Bérlo köteles – közegészségügyi szempontok alapján - saját költségén a lakásbérleményt szükség szerint, de legalább 5 évente tisztasági-fertőtlenítő festéssel ellátni.
24. A Bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásával és felújításával a pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek a Bérlo terhelik, ezt a Bérbeadó a Bérleti díj megállapításakor figyelembe vette. Felek rögzítik, hogy a karbantartás és felújítás az állagmegóváshoz és a rendeltetésszerű használhatóság biztosításához szükséges, kisebb kiadással járó megelőző és javítási munkálatokat jelenti, míg a pótlás a valamelyik másik azonos rendeltetésű, általában korszerűbb berendezés, ajtó, ablak stb. beépítését, a csere pedig az elromlott, nem javítható ajtók, ablakok, burkolatok és lakás berendezések azonos használati értékűre való kicserélését jelenti.
25. Ha a Bérlo olyan vezetékhibát tapasztal (gázvezeték, áramvezeték, stb.), ami a Bérlemény rendeltetésszerű, biztonságos használatát akadályozza, azt köteles azonnal, a közmujszolgáltató felé jelezni (telefonon, szóban, stb.), majd írásban a lehető legrövidebb úton bejelenteni a Bérbeadó felé, aki ezt követően köteles a szükséges szakvizsgálatot soron kívül elvégeztetni és szükség esetén intézkedni saját költségén a hibás vezetékszakasz cseréjéről. Ennek elmulasztásából esetlegesen eredő anyagi, erkölcsi, büntetőjogi felelősség a Bérlo terhel.
26. Ha a Bérleményben, annak berendezéseiben, az épületben és annak központi berendezéseiben a Bérlo vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérlo köteles annak javítási költségét megfizetni a Bérbeadó – a Társasházat ért kár esetén a Társasház – részére.
27. Szerződő felek elismerik, hogy az e fejezetben rögzített kötelezettségek Bérlo által történő szándékos megszegése kifejezetten szerződésszegésnek minősül és a bérleti jogviszony Bérbeadó részéről történő felmondását eredményezi.
28. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlo a Bérbeadó helyett a Bérbeadót terhelő, fentiekben meghatározott hibaelhárítási-, ill. pótlási- és cseremunkálatot kizárólag akkor jogosult elvégezni, ha annak a Bérbeadó a Bérlo írásbeli felszólítását követően, a kézbesítéstől a munka jellegétől függő ésszerű időn belül nem tesz eleget. Azonnali elhárítást igénylő hiba esetén a jelen szerződés 18. b) pontban foglaltak az irányadók. Bérlo kizárólag abban az esetben élhet a Bérbeadó helyett elvégzett munkálatok tekintetében költségterítési igényrel, ha az írásbeli (azonnali elhárítást igénylő munka esetén a 18. b) pontban meghatározott módon) értesítési kötelezettségének eleget tett. Az értesítési kötelezettség elmulasztása jogvesztő hatályú.

V. A szerződés megszűnése, megszüntetése

29. A szerződés megszűnik:

- a.) ha a Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik
- b.) arra jogosult felmond
- c.) határozott időtartam lejártával
- d.) a Lakástörvényben meghatározott egyéb módon.

30. Jelen szerződést a Felek közös megegyezéssel, a Lakástörvényben és a Bérbeadó Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló hatályos rendeletében foglaltak szerint, bármikor megszüntethetik. Ha a felek a szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg, akkor annak feltételeire és a felek ezzel kapcsolatos jogaira és kötelezettségeire irányuló megállapodást külön okiratba kell foglalni.

31. Bérbeadó felmondással élhet:

- a) Ha Bérlo a Bérbeadó részére fizetendő bérleti-, közüzemi-, egyéb szolgáltatási díjat a megadott határidőben nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlo - a következményekre való figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlo a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további 8 napon belül felmondással élhet.
- b) A Bérbeadó jelen szerződést a Bérlo előzetes felszólítását követően, legalább tizenöt napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhatja, ha a Bérlo a Bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít; vagy a Lakást vagy a közös használatra szolgáló területet nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül kell közölni.
- c) Ha a Bérlo vagy a vele együtt lakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlo - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- d) A Bérlo fentiekben foglaltakon túli súlyos szerződésszegése esetén, a Bérbeadó az előzetes felszólítását követően, legalább tizenöt napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondással élhet. Ilyen kötelezettségszegés különösen:
 - A Bérlo vagy a vele együtt lakó személy(ek) a tűzvédelmi és baleset-megelőzési szabályokat és a Társasház házirendjének szabályait egy éven belül, legalább háromszor szándékosan megszegik.
 - A Bérlo a jelen szerződés 18. c) pontjában foglalt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget. Kivétel ez alól az, ha a Bérlo menthető okból nem tesz eleget bejelentési kötelezettségének

- A Bérlo vagy a vele együtt lakó személy(ek) a jelen szerződés 18. f) pontjában foglalt Bérbeadó általi bérleményellenőrzést egy éven belül legalább háromszor szándékosan megakadályozza.
 - A Bérlo a jelen szerződés IV. fejezetében foglalt kötelezettségeit szándékosan megszegi.
 - A Bérlo a Bérlemény vonatkozásában fennálló lakásbérleti jogának folytatása ellenében tartási szerződést a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása nélkül köt.
 - A Bérlo a Bérlemény vonatkozásában fennálló lakásbérleti jogát a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása nélkül elcseréli.
32. Bérbeadó továbbá jogosult felmondani a szerződést az épület, ill. a benne lévő Bérlemény átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából, 3 hónapos felmondási idővel a Lakástörvény 26. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek mellett és rendelkezések szerint.
33. A Bérlo a szerződést bármikor, a hónap 15. napjáig a következő hónap végére felmondhatja.

VI. Rendelkezések a Bérlemény leadására vonatkozóan

34. A Bérlo a szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén köteles a Bérleményt és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, jegyzőkönyv felvétele mellett a Bérbeadónak visszaadni.
35. A Bérlemény visszaadásakor külön megállapodásban a szerződő felek rendelkezhetnek arról is, hogy a Bérleményt a Bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, ha a Bérlo a felmerült költségeket a Bérbeadónak megtéríti.
36. A Bérlo vállalja, hogy a szerződés megszűnésétől számított legkésőbb 15 napon belül a vele együttlakó személyekkel együtt a Bérleményből kiköltözik, és a lakásingatlanban lévő vagyontárgyait, ingóságait saját költségén elszállíttatja.
37. Bérlo az általa esetlegesen okozott kárt a Bérlemény visszavételkor felvett jegyzőkönyv alapján Bérbeadónak köteles megtéríteni.
38. A Bérlo tudomásul veszi, hogy amennyiben a szerződés megszűnésekor a lakásingatlant a vele együttlakókkal nem hagyja el, és rendeltetésszerű állapotban nem adja vissza Bérbeadónak, akkor jogcím nélküli használóvá válik. Ebben az esetben a kiköltözéséig vagy a Bérlemény kiürítéséig használati díjat köteles fizetni, amely az első évben a jogcím nélküli használat kezdetekor érvényes bérleti díj kétszeresére, a következő évben négyszeresére, és a következő évben legfeljebb tízszeresére emelhető.
39. Amennyiben a jogszabály alapján a Bérbeadó a szerződés megszűnésekor a Bérlo részére cserelakást köteles biztosítani, a Bérlo a Bérleményt akkor köteles a Bérbeadónak visszaadni, ha a másik cserelakás birtokbaadása tárgyában már megállapodást kötöttek. A Bérlo ebben az esetben is jogcím nélküli lakáshasználóként marad a Bérleményben, de a bérleti díjjal megegyező lakáshasználati díjat köteles fizetni a Bérlemény leadásának napjáig.

40. Bérlo tudomásul veszi, hogy **jelen szerződés megszűnését (szerződés szerinti vagy jogszabály alapján) követően nincs jogcíme a Bérleményt tovább használni, és birtokában tartani, köteles azt ingóságaival együtt legkésőbb a szerződéses jogviszonyának megszűnésének napját követő 15 napon belül elhagyni. Amennyiben Bérlo ezt önként nem teszi meg, Bérlo már jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul a Bérbeadó ingatlan-kiürítési (így különösen a zárcsere), valamint Bérlo Bérleményben lévő ingóságainak elszállítására irányuló intézkedéséhez, azaz Bérlo birtokvédelmi jogáról kifejezetten lemond.**

A Bérlemény kiürítését a Bérbeadó olyan módon fogantatosítja, hogy az 15 napos határidő lejártakor - minden egyéb előzetes értesítés nélkül - a Bérleményt a Bérlo költségére kényszerfelfolytatással birtokba veszi úgy, hogy az csak és kizárólag a zárcserében testesül meg, ezért ingóságleltár nem készül az eljárás során.

A kényszer-birtokbavételről 3 napon belül írásban értesíti a Bérlo az eljárásról felvett jegyzőkönyv mellékelésével és tájékoztatást ad arról, hogy a Bérlo ingóságait a tájékoztatás kézhezvételét követő 30 nap után elszállíthatja. A 30 napos időtartam alatt a Bérbeadó az ingóságokat érintetlenül a Bérleményben tarja és a Bérlo által jelzett időpontban biztosítja az ingóságok elszállítását.

Amennyiben Bérlo az ingóságait a 30 napos időtartam alatt nem szállítja el, úgy azokat a Bérbeadó jogosult kártérítési kötelezettség nélkül a Bérleményből eltávolíttatni. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a 30 napos időtartam lejártát követően eltávolított ingóságok tekintetében a Bérbeadóval szemben semmilyen kártérítési igény nem élhet, erre az esetre kártérítési igényéről kifejezetten lemond.

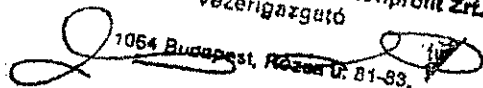
VII. Egyéb rendelkezések

41. Bérbeadó Bérlo előzetes hozzájárulása nélkül jogosult a jelen Bérleti Szerződésből származó jogait és kötelezettségeit harmadik személyre átruházni, akár ellenérték fejében akár anélkül. Köteles azonban biztosítani ennek során, hogy a Bérlo jelen Bérleti Szerződésben foglalt jogai és kötelezettségei ne változzanak.

42. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk., valamint a Lakástörvény és az Önkormányzat vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Budapest, 2016.05.10.

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros
Önkormányzata Bérbeadó megbízásából és
képviselésében:
Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
Vezérigazgató


1064 Budapest, Rózsa ut. 81-83.

Terézvárosi Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.
Képviseli: Magyar Mihály vezérigazgató

Bérlo

Bérlo

MEGÁLLAPODÁS

önkormányzati tulajdonú bérlakások cseréjével kapcsolatosan

amely létrejött egyrészről

mint a természetben 1086 Budapest, ajtószám alatt található,
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata tulajdonát képező bérlakás kizárólagos
bérlője (továbbiakban: Bérlő 1),

másrészről

mint a természetben 1063 Budapest,
 alatt található, **Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata tulajdonát képező bérlakás**
kizárólagos bérlője (továbbiakban: Bérlő(k) 2),

között a mai napon és helyen és feltételek mellett.

1. Felek megállapítják, hogy a 2017. október 16. napján kelt és LG-1002/3/2017 azonosítóval ellátott Lakásbérleti szerződés, valamint a 2015.11.12 dátummal keltezett tulajdonosi nyilatkozat alapján,
 ajtószám alatti, 35,5 m² alapterületű, 1 szobás, komfortos (bérleti szerződésen komfort nélküli komfortfokozattal jelölve) komfortfokozatú, határozatlan bérleti idejű önkormányzati bérlakás bérlője.
2. Felek megállapítják továbbá, hogy a 2016. május 10. napján kelt, és L1600190 (eredeti szerződés: L1400208) azonosítóval ellátott Lakásbérleti szerződés, valamint a XVII/15681/3/2016. számú tulajdonosi hozzájárulás, alapján, és
 a 1063 Budapest,
 ajtószám alatti, 72 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú, határozatlan bérleti idejű önkormányzati bérlakás bérlői.
3. **Felek megállapodnak**, hogy a bérleti jogaikat az illetékes önkormányzatok hozzájárulásának megadása esetén, egymással elcserélik, oly módon, hogy
 - bérleti jogot szerez a 2./ pontban megjelölt bérlakásra.
 - bérleti jogot szerez az 1./pontban megjelölt bérlakásra.

4. **Feleknek tudomása van arról, hogy lakáscseréjük a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata, valamint a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata – vagy helyettük és nevükben eljáró illetékes szervezet -, mint tulajdonos bérbeadók engedélyéhez kötött és jelen szerződés csak megnevezett önkormányzatok nevében kiadott, írásos hozzájáruló nyilatkozatával együtt érvényes.**
5. **Felek tudomásul veszik, hogy cserekérelmük elbírálása a Lakástörvény illetve az illetékes Önkormányzat vonatkozó rendelete alapján akár 60 napot is igénybe vehet, így Felek kölcsönösen egymást biztosítják arról, hogy az illetékes Önkormányzat nyilatkozatáig visszalépési jogukról lemondanak.**
6. **Felek rögzítik, hogy a rendelkezésre álló lakbér és közüzemi igazolások alapján,**
 - a) **által bérelt, és 1. pontban megnevezett lakás vonatkozásában, lakbér és közüzemi igazolások alapján lejárt esedékességű tartozás nem áll fenn.**
 - b) **által bérelt, és 2. pontban megnevezett lakás vonatkozásában a lakbér és közüzemi igazolások alapján lejárt esedékességű tartozás nem áll fenn.**
7. **Felek megállapodnak, hogy lakáscsere kapcsán csereértékkülönbözet fizetésre egyik fél sem tart igényt, így lakásaikat egy az egyben cserélik el egymással, amennyiben ahhoz az illetékes Önkormányzat hozzájárul.**
8. **Felek tudomásul veszik, hogy az illetékes Önkormányzatok elfogadó nyilatkozatai, illetve a vonatkozó Lakásbérleti szerződések megkötése előtt kölcsönös birtokbaadásra nem kerülhet sor, és bérleti kötelezettségeiket továbbra is teljesíteniük kell.**
9. **Felek kijelentik, hogy a lakásokat egyaránt megtekintették és azokat ismerik, valamint azt jelen műszaki állapotukban, a bérleti szerződés mellékletében felsorolt és megnevezett berendezési tárgyak megléte esetében veszik át, legkésőbb az illetékes Önkormányzatok írásos hozzájárulásában kikötöttek szerint.**
10. **Felek kölcsönösen kijelentik, hogy az 1., és 2. pontban megnevezett lakások bérleti szerződéseinek és a bennük megnevezett előírásokat, a bérlet feltételeit kölcsönösen megismerték, és maguk részére vonatkozóan kölcsönösen elfogadják, illetve a vonatkozó és hatályos önkormányzati rendeletben meghatározott óvadék és bérleti díj megfizetését cserelakás vonatkozásában vállalják.**
11. **Felek kijelentik, hogy nyilatkozat és szerződések, illetve ezen képességeik korlátozva nincsenek.**
12. **Felek kijelentik, hogy bérleményeik vonatkozásában eltartási szerződést nem kötöttek.**
13. **Felek kijelentik, hogy a lakáscserét alábbiak miatt kívánják megvalósítani:**
 - a) **kijelenti, hogy jelenlegi bérleményét azért kívánja cserélni, hogy gyermekének neveléséhez, valamint újabb gyermek vállalásához megfelelőbb körülményeket tudjon biztosítani, melyhez a 2. pontban megnevezett bérlakás jobb fekvésű. Ennek megfelelően, jelen megállapodás 1. pontjában megnevezett bérlakás vonatkozásában fennálló bérleti jogviszonyát el kívánja cserélni az 2. pontban megnevezett bérlakás bérleti jogára.**
 - b) **kijelentik, hogy számukra jelenlegi lakásuk egyrészt nagy, illetve a fenntartási költségei is a kívánnál magasabbak, melyet szeretnék csökkenteni, így jelen megállapodás 2. pontjában megnevezett bérlakás vonatkozásában fennálló bérleti jogviszonyukat el kívánják cserélni az 1. pontban megnevezett bérlakás bérleti jogára.**
14. **Felek kijelentik, hogy az illetékes Önkormányzatok jelen csereszerződés jóváhagyásának birtokában, a kapcsolódó önkormányzati nyilatkozat alapján határozottan végre a cserét, illetve bérleményükből**

kijelentkeznek, valamint az esetlegesen bérleményükben bejelentett személy(ek)e)t kijelentik és ezt kérésre lakcímgazolványuk bemutatásával vagy hatósági igazolással igazolják. Ennek elmaradása esetén kölcsönösen hozzájárulnak ahhoz, hogy a kényszer kijelentési eljárást cserepartnerük kezdeményezze.

15. **Felek kölcsönösen szavatolják**, bérleményeik teher, per és igénymentességét. Ennek igazolása érdekében egyrészt a csere engedélyeztetésének kezdeményezése, illetve a bérlemények birtokbaadása során a lakbér és közüzemi igazolásokat egymás részére kölcsönösen biztosítják. **Vállalják továbbá**, hogy a közművek átírása során egymással együttműködnek és a szükséges nyilatkozatokat megteszik.

16. **Felek egyetemlegesen vállalják**, hogy jelen csereszerződés engedélyezésének során az illetékes szervek előtt szükség szerint megjelennek, a kért dokumentációkat, igazolásokat biztosítják, kért nyilatkozatokat megteszik, mindenben közreműködnek a kívánt eredmény elérése érdekében.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt a jelenlévő tanúk előtt írják alá.

Budapest, 2020. január 13.

.....
Bérlő 1

.....
Bérlő 2

.....
Bérlő 2

Tanúk:

Aláírás

..... Aláírás

Név

Név

Lakcím:

Lakcím:

Szem.ig.:

Szem.ig.: —