LAKÁS BÉRLETI SZERZŐDÉS

(tisztán piaci jelleg)

amely létrejött egyrészről:

Név: **Tihany Község Önkormányzat**
Székhely: 8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.
Adószám: 15428880-2-19
Számlaszám: 11748069-15428880
Képviseletében: Kötél Balázs polgármester, mint bérbeadó, továbbiakban: **Bérbeadó**,

másrészről:

Név:
Születési név:
Születési hely, idő:
Anyja neve:
Adóazonosító szám:
Lakcíme:

mint **Bérlő** – továbbiakban Bérlő -, együttesen felek, továbbiakban: Felek között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés tárgya és hatálya

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig megtekintett állapotban, a birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzített lakásfelszerelési-és berendezési tárgyakkal és műszaki állapotban bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonában álló **8237 Tihany, Aranyház u. 9**. sz. alatti **531/31/A/…. helyrajzi számon** felvett ….. m^2 alapterületű, összkomfortos lakást (a továbbiakban: Bérlemény), mint tisztán piaci jelleggel bérbeadott ingatlant.

2. A bérleti jogviszony határozott időre, 2026. ……. napjától 2028. …….. napjáig jött létre.

3. A Bérlemény …. szobából, teraszból és egyéb, mellérendelt helyiségből áll.

4. Bérlő 2026…… napjával külön birtokbaadás nélkül az ingatlan birtokába lép, A Felek jelen bérleti jogviszony kapcsán birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel, mely a szerződés mellékleteként kerül csatolásra.

5. A jelen bérleti szerződés a Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének a …./2026.(…...) számú határozata, az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 5/2025. (II.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban Lakásrendelet), továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: a Lakástörvény) alapján, az azokban foglaltak szerint kerül megkötésre.

II. Bérleti díj és egyéb szolgáltatás díja

6. A jelen szerződés megkötésekor hatályban lévő Lakásrendelet 7. melléklete alapján, valamint a pályázati ajánlattétében rögzített a Bérlő bruttó Ft/hó, azaz havonta bruttó forint bérleti díjat köteles megfizetni a Bérbeadónak, melynek változása e rendelet 7. mellékletének Képviselő-testület általi módosítása alapján történik.

7. Bérlő a Lakás bérletéért a Bérbeadónak bérleti díjat köteles fizetni előre a tárgy hónap 10. napjával bezáróan a 11748069-15428880 számú számlaszámra. A bérleti díj mértékét a Bérbeadó a Lakásrendeletben szabályozza.

8. Óvadék.

   A bérleti szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek – a szerződés megkötését követő 8 napon belül- pénzbeli óvadékot (a továbbiakban: óvadék) kell nyújtania, melynek mértéke a lakás mindenkori havi bérleti díj kétszeresének megfelelő összeg, mely a szerződéskötéskor: …… Ft.

   Amennyiben Bérlő az óvadék megfizetési kötelezettségének határidőre nem tesz eleget, Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre való figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további 8 napon belül felmondással élhet.

9. Bérlő a közüzemi költségeket és egyéb szolgáltatások díját az alábbiak szerint köteles megfizetni:
   Az ingatlanban található almérőket (víz, villany, fűtés) az önkormányzat megbízottja leolvassa és a leolvasás alapján kalkulált összegeket a bérleti díjjal együtt havonta csekken kell feladni vagy utalni az önkormányzat részére.

III. A Felek jogai és kötelezettségei

10. A Bérlőt és a vele együttlakó személyeket – a többi lakótárs jogainak és érdekeinek sérelme nélkül – megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használati joga.

11. A Bérlő és a vele együttlakó személyek a Bérleményt rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően kötelesek használni.

12. A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja a Lakástörvény 21.§ (2) bekezdésében a meghatározott személyeket.
    A bérlő köteles írásban 3 napon belül bejelenteni a bérbeadónak a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek esetében a befogadott személy nevét, rokoni kapcsolatát és a befogadás napját.
    Bérlő a lakásba a Lakástörvény 21.§ (2) bekezdésében meghatározott személyeken kívül más személyt a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be. A lakásba történő befogadás további részletes szabályait az Önkormányzat mindenkor hatályos rendelete rögzíti.

    Az ingatlanba, a lakásba, a lakáshoz tartozó közös használatú helyiségekbe bárminemű állatot befogadni, tartani kizárólag a Bérbeadó –annak képviseletében a polgármester- írásos hozzájárulásával lehet.

13. A Bérlő 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 építési, hatósági engedéllyel – jogosult az Önkormányzat mindenkor hatályos rendelete szerint.

14. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény vonatkozásában fennálló lakásbérleti jogának folytatása ellenében tartási szerződést nem köthet, lakásbérleti jogát nem cserélheti el. Bérbeadó és Bérlő egymással egyezően kijelentik, hogy e rendelkezés megszegése felmondási ok, amelyre hivatkozással Bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

15. Bérlő köteles

a) betartani és a vele együttlakó személyekkel betartatni a tűzvédelmi és baleset-megelőzési szabályokat. Ezen szabályoknak a Bérlő vagy vele együttlakó személyek általi szándékos - egy éven belül, legalább háromszori- 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 Bérlő a tudomásra jutástól számítottan haladéktalanul köteles a Bérbeadó ingatlanállományának kezelését és üzemeltetését végző Tihany Község Önkormányzatát a 87/538-030 telefonszámon vagy onkormanyzat@tihany.hu e-mail címen értesíteni.

c) a Bérleményt életvitelszerűen lakni. A Bérlő köteles a Bérleményből történő két hónapot meghaladó távollétét, annak időtartamát és indokát írásban a Bérbeadó felé írásban bejelenteni. Amennyiben a Bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja – kivétel ez alól az, ha a Bérlő menthető okból nem tesz eleget bejelentési kötelezettségének – a Bérbeadó erre hivatkozással jogosult jelen szerződést felmondani.

d) a 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 jogosult évenként, a bérlő előzetes írásbeli értesítése mellett és a bérlő szükségtelen háborítása nélkül a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését ellenőrizni, amelyet a bérlő tűrni köteles. Legkorábban az írásbeli értesítés kézbesítését követő 8. napon lehet az ellenőrzést végrehajtani.
A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. A bérlő tűrési kötelezettségének nem teljesítése esetén a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja arra való hivatkozással, hogy a bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesíti.

g) gondoskodni a Bérlemény rendszeres takarításáról, tisztántartásáról, szükség esetén rovar- és rágcsálómentesítéséről.

h) biztosítani és tűrni az önkormányzat 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 Bérlő vagy a vele együtt lakó személy az ilyen eseménynél nincs jelen, a belépésről a vészhelyzet megszűnése után Bérbeadó a Bérlőt haladéktalanul tájékoztatja.

Bérlő további kötelezettségeit a Lakástörvény és a Képviselő-testület lakásokra vonatkozó mindenkori hatályos rendelete tartalmazza.

16. A Bérbeadó köteles

a) a Bérleményt a jelen szerződésben foglalt feltételek és a 4. pontban rögzítettek szerint és a Bérlő birtokába adni.

b) gondoskodni az épület központi berendezéseinek, szerelvényeinek üzemképességéről, közös helyiségek rendeltetésszerű használhatóságáról.

c) a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül legalább 1 alkalommal - a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrizni.

17. Bérbeadó további kötelességeit a Lakástörvény és a Bérbeadó Képviselő-testületének a lakásokra vonatkozó mindenkori hatályos rendeletei tartalmazzák.

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

18. Bérlő a Bérleményt köteles a „jó gazda gondosságával” lakni.

19. A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről - a felek eltérő megállapodásának hiányában - a bérbeadó köteles gondoskodni. A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha tiszta és az épület központi berendezéseinek lakásban lévő részei, valamint a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezései üzemképes állapotban vannak.

20. A szerződéskötéskor a felek megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett elvégzi. Ez esetben a bérbeadó a megállapodásban szereplő munkák és berendezések igazolt költségeit egy összegben 30 napon belül a bérlő részére megtéríteni köteles.

21. A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a lakásban lévő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról. Ezek alól kivételt képeznek a rendeltetésszerű használatból adódó karbantartási feladatok.

22. Ha a lakásban, illetve az épületben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása, vagy mulasztása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőt a hiba kijavítására kötelezheti, vagy kötelezés hiányában bérlő köteles a kárt megtéríteni.

23. A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő írásba foglalt megállapodása az irányadó.

24. Megállapodás hiányában a bérlő szükség szerint köteles gondoskodni:
    a) a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról,
    b) a lakás belső festéséről és mázolásáról
    c) közegészségügyi szempontok alapján - saját költségén a lakásbérleményt szükség szerint, de legalább 4 évente tisztasági-fertőtlenítő festéssel ellátni és annak tényét a Bérbeadónak bejelenteni.
    d) a lakás tisztántartásáról, a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről, az elektromos vezetékhálózat kapcsolóinak és csatlakozó aljzatainak javításáról és cseréjéről,
    e) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben történő meghibásodás bérbeadó részére történő bejelentéséről.

25. Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása folytán kár keletkezik, a hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről - függetlenül a bérlet időtartamától - a bérlő köteles 15 napon belül gondoskodni.

V. A szerződés megszűnése, megszűntetése

26. A szerződésben meghatározott idő – a Lakásrendelet 28. § (1) bekezdése szerinti- szolgálati jogviszonya megszűnésével- a bérleti jogviszony megszűnik és a bérlő külön felszólítás nélkül és mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles visszaadni a bérbeadónak.

27. A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:
    a) a bérlő a bérleti díjat a fizetésre megállapított határidőig nem fizeti meg, kivéve, ha arra indokolt esetben, kérelmére halasztást kapott,

    b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt kötelezettségét nem teljesíti;

    c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsítanak;

    d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;

    e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel. Ha a határozott időtartamú bérlet lejár –szolgálati jogviszony megszűnik-, nincs cserelakás biztosítási kötelezettsége az önkormányzatnak.

    f) a bérlő a közüzemi szolgáltatók, vagy más felé olyan tartozást halmoz fel, melynek megfizetéséért az önkormányzatot helytállási kötelezettség terheli és e tartozás összege eléri a lakásra megállapított bérleti díj összegének kétszeresét,

    g) a Bérlő a Bérbeadó részére fizetendő bérleti-, közüzemi-, egyéb szolgáltatási díjat a megadott határidőben, illetve azt követően 30 napot meghaladóan nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre való figyelmeztetéssel – a teljesítésre

írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet, kéthavi bérleti díj nem fizetése esetén felmondással él.

h) a Lakástörvényben, vagy e rendeletben foglalt felmondási okok valamelyike megvalósul.

28. Jelen szerződést a Felek közös megegyezéssel, a Lakástörvényben és a Bérbeadó Képviselő-testületének mindenkor 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.

29. Jelen szerződés 28. c), d) pontjai esetén 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.

30. Ha a Bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlőt - 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.

31. A Bérlő a fentiek és a 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.

32. A Bérlő 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:

32.1. A Bérlő a jelen szerződés III. fejezetében foglalt kötelezettségeit szándékosan és súlyosan megszegi.

32.2. A Bérlő a Bérlemény vonatkozásában fennálló lakásbérleti jogának folytatása ellenében tartási szerződést köt.

33. A **Bérlő** a szerződést bármikor, a hónap 15. napjáig a következő hónap végére felmondhatja.

VI. Rendelkezések a Bérlemény visszaadására vonatkozóan

34. A Bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő a lakást a bérleti szerződés utolsó napját követő 30 napon belül köteles visszaadni bérbeadónak kiürítve és beköltözhető állapotban. A lakás leadásakor a Hivatal leltárt köteles felvenni, melyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotát, esetleges hiányokat, azok pótlási határidejét.
A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések állapotát. Az esetleges hibákat, hiányosságokat, a megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.
A lakás tiszta, ha a falai, burkolatai, nyílászárói és berendezései szennyeződésmentesek, felületkezelésük hiánytalan. A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha a

komfortfokozatának megfelelő, illetve a leltárban szereplő lakásberendezések és az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei üzemképes állapotban vannak.
A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

35. A Bérlő 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. A lakást jogcím nélkül használó köteles a bérbeadással megbízott szervnek használati díjat fizetni. A lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől azonos a bérleti díjjal, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a lakásra megállapított bérleti díj összegének kétszerese, négy hónap elteltével ötszöröse, egy év elteltével tízszerese.
A jogcím nélküli lakáshasználó az Önkormányzattól másik lakásra nem tarthat igényt.

36. A Bérlemény visszaadásakor külön megállapodásban a szerződő felek rendelkezhetnek arról is, hogy a Bérleményt a Bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, ha a Bérlő a felmerült költségeket a Bérbeadónak megtéríti.

37. A Bérlő vállalja, hogy a szerződés megszűnésétől számított legkésőbb 30 napon belül a vele együttlakó személyekkel együtt a Bérleményből kiköltözik, és a lakásingatlanban lévő vagyontárgyait, ingóságait saját költségén elszállíttatja.

38. Bérlő az általa okozott kárt a Bérlemény visszavételkor felvett jegyzőkönyv alapján Bérbeadónak köteles megtéríteni.

39. Bérlő 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 30 napon belül elhagyni.
Amennyiben Bérlő ezt önként nem teszi meg, Bérlő már jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul a Bérbeadó ingatlan-kiürítési (így különösen a zárcsere), valamint Bérlő Bérleményben lévő ingóságainak elszállítására irányuló intézkedéséhez, azaz Bérlő birtokvédelmi jogáról kifejezetten lemond. A Bérlemény kiürítését a Bérbeadó olyan módon foganatosítja, hogy a 30 napos határidő lejártakor megkísérli a kiköltözési nyilatkozat alapján azt megtenni és ha ez 5 napon belül nem vezet eredményre úgy -minden egyéb előzetes értesítés nélkül - a Bérleményt a Bérlő költségére kényszerfelnyitással birtokba veszi úgy, hogy az csak és kizárólag a zárcserében testesül meg, ezért ingóságleltár nem készül az eljáráskor. Mindezt két önkormányzattal, hivatallal jogviszonyban álló dolgozó végzi, melyről két tanúval ellátott jegyzőkönyv készül.
A kényszer-birtokbavételről 3 napon belül írásban értesíti a Bérlőt az eljárásról felvett jegyzőkönyvvel és tájékoztatást ad arról, hogy a Bérlő ingóságait a tájékoztatás kézhezvételét követő 30 nappal bezárólag elszállíthatja. A 30 napos időtartam alatt a Bérbeadó az ingóságokat érintetlenül a Bérleményben tarja és a Bérlő által jelzett időpontban biztosítja az ingóságok elszállítását.
Amennyiben Bérlő az ingóságait a 30 napos időtartam alatt nem szállítja el, úgy azokat a Bérbeadó jogosult kártérítési kötelezettség nélkül a Bérleményből eltávolíttatni. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a 30 napos időtartam lejártát követően eltávolított ingóságok tekintetében a Bérbeadóval szemben semmilyen kártérítési igénnyel nem élhet, erre az esetre kártérítési igényéről kifejezetten lemond.

VII. Egyéb rendelkezések

40. Bérbeadó Bérlő 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 Bérlő jelen Bérleti Szerződésben foglalt jogai és kötelezettségei ne változzanak.

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

42. Jelen bérleti szerződés négy egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyet szerződő felek elolvastak, tartalmát közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt alulírott tanúk jelenlétében helybenhagyólag aláírtak.

Tihany, 2026.

Tihany Község Önkormányzata	**……..**
Képviseli: Kötél Balázs	Bérlő
polgármester	

Jogi ellenjegyzés: Jurics Tamás
jegyző

Pénzügyi ellenjegyzés: Haász Tímea
pénzügyi vezető