

FŐVÁROSI LAKÁSÜGYNÖKSÉG
ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK
a Fővárosi Lakásügynökség mint bérlő által kötött
egyedi bérleti szerződésekhez
ALAP CSOMAG

1. Fogalom meghatározások

Fővárosi Lakásügynökség: azoknak az eszközöknek az összessége, amelyekkel Budapest Főváros Önkormányzata bővíteni szeretné a biztonságosan és megfizethetően bére vehető lakások számát.

Bérbeadó: a Fővárosi Lakásügynökség számára felajánlott ingatlannal rendelkezni jogosult személy (tulajdonos, hasznélvező), aki az ingatlant a Fővárosi Lakásügynökség céljára felajánlja és Bérlő részére - hasznosítási célból - bére adja. Amennyiben a bérleti szerződést több személy köti meg bérbeadóként, úgy ahol a jelen bérleti szerződés szövege "Bérbeadó"-t említ, ott valamennyi bérbeadót érteni kell.

Bérlő: Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (székhelye: 1013 Budapest, Attila út 13/a., cégjegyzékszám: 01-10-042695, adószáma: 12006003-2-41,)

Albérlő: Bérlő által bére vett lakás bérlője, aki Bérlővel létrejött bérleti jogviszony keretében jogosult a lakás használatára.

Szerződő Felek: Bérbeadó és Bérlő együttesen.

ÁSZF: a Szerződő Felek közötti bérleti jogviszony jelen dokumentumban meghatározott általános rendelkezései.

Egyedi szerződés: a Szerződő Felek közötti bérleti jogviszony jelen ÁSZF-ben nem szabályozott egyedi feltételei.

Bérleti szerződés: az egyedi szerződés és mellékletei és a jelen ÁSZF együttesen.

Bérleti jogviszony: a Bérbeadó és a Bérlő között a bérleti szerződésben meghatározott hatállyal és feltételekkel létrejött jogviszony.

Bérlemény: a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlan, amelynek részletes leírását az egyedi szerződés és mellékletei tartalmazzák.

Bérleti díj: a bérlemény használatának Bérlő részére történő átengedése ellenértékéül fizetendő összeg. Amennyiben az egyedi szerződés másképp nem

rendelkezik, úgy a bérleti díj jelen bérleti szerződésben feltüntetett összege bruttó összeg.

Ltv.: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény

Ptk.: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

Art.: az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény

GDPR: A természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelet

2. A bérleti szerződés tárgya és tartalma

2.1. Jelen bérleti szerződéssel Bérbeadó bérbe adja, Bérő bérbe veszi az egyedi szerződésben és mellékleteiben részletesen körülírt bérleményt.

2.2. Jelen bérleti szerződés - az egyedi szerződésben rögzített - időtartama alatt Bérő jogosult a bérlemény birtoklására, használatára, hasznosítására a bérlemény rendeltetésének és a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően és ennek ellentételezéseként köteles bérleti díjat fizetni.

2.3. Bérbeadó tudomással bír arról, hogy Bérő jelen bérleti szerződés szerinti célja a bérlemény tovább-hasznosítása a Fővárosi Lakásügynökségi céljaival összhangban. Ennek keretében Bérő jogosult a bérleményt harmadik személy(ek) (Albérő) részére bérbe adni.

Bérő a jelen bérleti szerződés célját csak Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén változtathatja meg.

2.4. Bérő jelen bérleti jogviszony hatálya alatt vállalja az alábbiakat (Alapcsomag), amelyekhez Bérbeadó hozzájárulását adja:

- a bérleti szerződés megkötését megelőzően értékbecslés készítése;
- műszaki állapot felmérése, rögzítése, videó és/vagy fotódokumentáció készítése;
- felelősségbiztosítás megkötése, fenntartása a bérleti jogviszony fennálltának teljes időtartama alatt;
- a bérlemény iránt érdeklődők részére a megtekintés megszervezése és lebonyolítása, tájékoztató anyagok készítése, kiküldése;
- a Bérővel szerződést kötő Albérők kiválasztásával kapcsolatos teendők,
- a Bérővel szerződést kötő Albérők által kötendő bérleti szerződések létrejöttével kapcsolatos teendők (szerződési feltételek egyeztetése, szerződéskötés, közüzemi szerződésekkel kapcsolatos adminisztratív feladatok, lakcímbejelentéssel kapcsolatos adminisztratív feladatok);
- a Bérővel szerződést kötő Albérők részére történő birtokba adással kapcsolatos teendők (birtokbaadási jegyzőkönyv, állapotrögzítés);
- a Bérővel szerződést kötő Albérőkkel folyamatos kapcsolattartás;

- bérleti díj és - a Bérlemény albérletbe adását követően - közüzemi díjak folyamatos fizetésének biztosítása, ellenőrzése és az ezzel kapcsolatos adminisztrációs feladatok;
- Bérbeadó személyi jövedelemadó előleg fizetéssel kapcsolatos adminisztratív feladatainak átvállalása (kivéve a személyi jövedelemadó bevallását);
- a Bérelővel szerződést kötő Albérlők folyamatos ellenőrzése (a bérlemény használatával és a díjak fizetésével kapcsolatban egyaránt);
- a Bérelővel szerződést kötő Albérlők bérleti jogviszonyának megszűnésekor a bérlemény birtokának visszavételével kapcsolatos teendők.

2.5. Bérelő kijelenti, hogy a bérleményre vonatkozó energiahatékonysági tanúsítványt Bérbeadó a jelen szerződés aláírását megelőzően bemutatta, továbbá jelen szerződés aláírásával egyidejűleg részére átadta. A Bérbeadó az energiahatékonysági tanúsítványt a törvényi előírásoknak megfelelően saját költségén aktualizálja.

3. Birtokba adás

3.1. Bérelő a jelen szerződés aláírását követő 10 napon belül lép a bérlemény birtokába, Bérbeadó ezen határidőben a bérleményt birtokba adja Bérelő részére a Szerződő Felek által előzetesen egyeztetett időpontban.

3.2. Szerződő Felek a birtokba adásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák számát és állását, a kulcsok átadását, a bérlemény berendezési és felszerelési tárgyait, tartozékait, és minden olyan körülményt, amelyet bármelyikük szükségesnek tart. Szerződő Felek a birtokba adáskor a bérlemény állapotának rögzítése céljából videofelvételt és/vagy fényképfelvételt készítenek.

3.3. Bérelő a közüzemi szolgáltatókkal nem köteles saját nevére szóló szerződést kötni, azokat az Albérlő köti meg. Bérbeadó a közüzemi órák átírására vonatkozóan valamennyi közműszolgáltató tekintetében meghatalmazást bocsát Bérelő rendelkezésére, amelynek alapján Bérelő a Bérbeadó helyett és nevében eljárhat az óraátírások során.

Amennyiben a közüzemi díjakat nem a közműszolgáltatók felé kell közvetlenül megfizetni (pl. házközponti fűtés, vízórával nem rendelkező lakás), úgy ezen közműdíjak megfizetésének módjáról Szerződő Felek az egyedi szerződésben külön rendelkeznek.

3.4. Bérbeadó legkésőbb a birtokba adásig igazolja Bérelő felé, hogy lakásbiztosítással rendelkezik, és a birtokba adással egyidejűleg átadja a biztosítási kötvény másolatát Bérelő részére. A lakásbiztosításnak legalább a lakásbiztosítások alap feltételei szerint biztosított, leggyakrabban előforduló reális káreseményekre kell fedezetet nyújtania (tűz- és elemi károk, csőtörés, üvegtörés). Bérbeadó választása

szerint további kockázatokat is biztosíthat, így különösen a 3.5. pont szerint a bérleményben maradó ingóságok esetén.

Bérbeadó jelen bérleti szerződés aláírásával is meghatalmazza Bérlőt, hogy biztosítási esemény bekövetkezése esetén helyette és nevében teljes körűen eljárjon a biztosítónál. Bérbeadó vállalja továbbá, hogy ezen meghatalmazását meglévő biztosítás esetén jelen bérleti szerződés hatályba lépésétől számított 15 napon belül, új biztosítás esetén annak megkötésével egyidejűleg külön okiratban is megteszi a biztosítója által megállapított feltételek szerint, és azt Bérbeadó rendelkezésére bocsátja.

3.5. A bérleményben található beépített bútorok, a birtokba adáskor a bérleményben található Bérbeadó berendezési tárgyak, lakásfelszerelések megóvásáért Bérlő felelősséget vállal, azonban Bérlő felelősségvállalásának nem képezi részét a Bérbeadó tulajdonát képező ingóságok megőrzése. Ennek megfelelően Szerződő Felek a bútorokat a birtokba adási jegyzőkönyvben sem rögzítik.

4. Szerződő Felek jogai és kötelezettségei

4.1. Bérbeadó kijelenti és szavatol azért, hogy a jelen bérleti szerződés megkötésére korlátozásmentesen jogosult a bérlemény feletti rendelkezései jogánál fogva, vagy a rendelkezésre jogosulttal fennálló érvényes megállapodása, meghatalmazása alapján.

Bérbeadó szavatol továbbá azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely Bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

Bérbeadó kijelenti és szavatol továbbá azért, hogy a bérlemény tulajdoni lapján a Bérbeadót, illetve a bérbeadásra vonatkozó jogosultságot érintő változás a korábban megtekintett és jelen bérleti szerződéshez csatolt állapothoz képest nem történt.

4.2. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a bérleti szerződés időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a jelen bérleti szerződés előírásainak.

Bérbeadó kijelenti és szavatol továbbá azért, hogy a bérlemény az egyedi szerződésben és mellékleteiben meghatározottaknak mindenben megfelel, állapotáról az ott írtak szerint részletes tájékoztatást nyújtott Bérlő részére, egyéb rejtett hibáról nincs tudomása.

Amennyiben Bérbeadó a jelen bérleti szerződés szerinti kötelezettségét megszegi, úgy Bérlő a Ptk. hibás teljesítésre vonatkozó szabályai szerint

- kérheti a hiba kijavítását, amennyiben az nem lehetetlen, vagy nem okoz Bérbeadónak - másik kötelezettség teljesítésével összehasonlítva - aránytalan többletköltséget,
- a bérleti díj arányos leszállítását igényelheti,
- a hibát Bérbeadó költségére kijavíthatja,

- a jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha Bérbeadó a kijavítást nem vállalta vagy megfelelő határidőn belül, Bérlő, illetve a vele szerződő bérlők érdekeit kímélve nem tudja teljesíteni, vagy Bérlő kijavításhoz fűződő érdeke megszűnt.

4.3. Bérlő a Bérleményt megtekintett és megismert, az egyedi szerződésben és mellékleteiben rögzített állapotban veszi bérbe, és kijelenti, hogy az a jelen szerződés szerinti céljára alkalmas.

4.4. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt rendeltetésszerűen és a jelen bérleti szerződés rendelkezéseinek megfelelően használja, állagát - a rendeltetésszerű használatával együtt járó elhasználódáson túl és ide nem értve a Bérlemény tartozékaként átadott, be nem épített bútorokat - a jogviszony időtartama alatt megőrzi.

4.5. Bérlő jogosult a bérleményt albérletbe adni a jelen bérleti szerződés célja szerint. Bérbeadó a bérleti szerződés aláírásával ezt kifejezetten tudomásul veszi, és tudomásul veszi, hogy a Bérlő által kötendő szerződés Albérlőivel vagy a velük kötendő bérleti szerződéssel kapcsolatban az egyedi szerződésben meghatározottakon túl semmilyen feltételt nem támaszthat. Az Albérlő személyét és a Bérlő által kötendő bérleti szerződés rendelkezéseit Bérlő jogosult szabadon meghatározni annak figyelembevételével, hogy Bérlő a jelen bérleti szerződés rendelkezéseit köteles betartani.

Bérlő az albérletbe adás során köteles figyelembe venni, hogy a bérleménybe költöző minden főre minimum 12 nm lakóteret biztosítson.

4.6. Bérlő a vele szerződő Albérlők magatartásáért úgy felel, mintha a bérleményt maga használta volna.

4.7. Bérbeadó kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérleménybe költözők bérleményt állandó lakóhelyként vagy tartózkodási helyként a lakcímnnyilvántartásba bejelenthessék, és kötelezettséget vállal arra, hogy az ehhez esetlegesen szükséges további nyilatkozatokat megteszi. A lakcímbjelentéssel kapcsolatos valamennyi ügyintézés, adminisztrációt Bérlő vállalja.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a bérleményben lakók a vele kötött bérleti szerződés megszűnése esetén elmulasztják bejelentett lakóhelyük/tartózkodási helyük megváltoztatását, úgy Bérlő eljár és saját költségén intézkedik a lakóhely/tartózkodási hely megszüntetése érdekében.

4.8. Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát, valamint jelen a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését jogosult évente egy alkalommal a Bérlő által a bérleményben lakók vonatkozásában lefolytatott bérlemény-ellenőrzéssel egyidejűleg ellenőrizni.

Bérlő félévente (minden év január 31-ig és július 31-ig) köteles igazolni Bérbeadó felé, hogy a bérleti szerződés alapján általa illetve az Albérlők által fizetendő díjak, költségek tekintetében tartozása nem áll fenn.

4.9. Bérelő a bérleti szerződés megszűnése előtt köteles gondoskodni arról, hogy aki a bérleményt meg kívánja venni, vagy bérbe kívánja venni, azt megfelelő időben és módon megtekinthesse.

4.10. Bérbeadó köteles a lakásbiztosítást jelen bérleti szerződés időtartama alatt fenntartani, és ezt Bérelő részére felhívásra a biztosítási kötvény bemutatásával igazolni.

4.11. Amennyiben a Bérbeadó a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet szerinti villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzéséről szóló érvényes minősítő irattal nem rendelkezik, Bérelő saját költségén gondoskodik a bérleti szerződés megkötését megelőzően annak elvégeztetéséről, - amennyiben ezzel kapcsolatban a Szerződő Felek az egyedi szerződésben ettől eltérően nem rendelkeznek. Amennyiben a bérleti szerződés Bérbeadónak felróható okból nem jön létre, úgy köteles a felülvizsgálat díját Bérelőnek megtéríteni.

Amennyiben a bérleti szerződés létrejön, úgy Bérelő a minősítő iratot Bérbeadó rendelkezésére bocsátja.

4.12. Bérbeadó kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy Bérelő a jelen bérleti szerződést harmadik félre - amely kizárólag fővárosi tulajdonú társaság lehet - átruházza. Bérbeadó ezen nyilatkozatát a Ptk. 6:209. § (1) bek. szerinti hozzájárulásként teszi meg előzetesen, így a szerződésátruházás hatályossá válásához csak az értesítése szükséges. Bérbeadó ezen nyilatkozatát visszavonhatatlanul teszi meg.

4.13. Amennyiben Bérbeadónak a jelen bérleti szerződés alapján Bérelő felé ki nem egyenlített fizetési kötelezettsége áll fenn, és erről a Felek nem kötnek a 6.9. pont szerinti megállapodást, Bérelő jogosult a bérbeadói fizetési kötelezettséget a bérleti díjba történő beszámítás útján érvényesíteni.

5. A bérleti díj

5.1. A Bérelő által fizetendő havi bérleti díj összegét Szerződő Felek az egyedi szerződésben rögzítik.

5.2. A bérleti díj a bérleti szerződés megkötését megelőzően elkészített értékbecslésben meghatározott piaci bérleti díj 15%-kal csökkentett összege. A bérleti díj összege a Bérelő által a Bérbeadótól az alap csomag keretében átvállalt bérbeadói feladatokra tekintettel lett meghatározva, figyelembe véve azt is, hogy a közös költséget Bérbeadó fizeti. Bérelő az 5.4. pontban részletezettek szerint az SZJA-előleggel csökkentett összeget utalja át Bérbeadónak.

A bérleti díj összegét Szerződő Felek kölcsönösen megtárgyalták, kölcsönösen kijelentik, hogy azt - figyelemmel a Bérelő által átvállalt bérbeadói feladatokra is - kifejezetten értékarányosnak fogadják el. Ennek megfelelően Szerződő Felek a jelen bérleti szerződés feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással történő megtámadásának jogát kizárják.

5.3. A bérleti díj megfizetése havonta előre esedékes, legkésőbb a tárgyó 10. napjáig a Bérbeadó egyedi szerződésben rögzített bankszámlájára történő átutalással. A bérleti díj esedékességének kezdő napja a bérlemény birtokba adását követő nap. Amennyiben a bérleti díj fizetésének kezdő napja nem a tárgyó első napja, úgy Szerződő Felek az adott hónapra fizetendő bérleti díj összegét naptári napokra arányosítva határozzák meg.

5.4. A bérleti díjon túl fizetendő költségek, díjak megfizetése vonatkozásában Szerződő Felek a következők szerint állapodnak meg:

- közüzemi díjak: a Bérlemény albérletbe adásáig Bérbeadót, ezt követően Bérletet terhelik azzal, hogy azokat az Albérlet tartozik megfizetni a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések alapján közvetlenül a szolgáltatók felé,
- társasházi közös költség: Bérbeadót terheli és Bérbeadó tartozik megfizetni,
- helyi adók: Bérbeadót terheli és Bérbeadó tartozik megfizetni,
- lakásbiztosítás díja: Bérbeadót terheli és Bérbeadó tartozik megfizetni,

Amennyiben Bérletnek vagy az Albérletnek felróható okból (pl. a közüzemi díjak nem fizetése miatt) a szolgáltató felmondja vagy megszünteti a közüzemi szerződést, az ebből eredő kárt és a visszakötés, valamint a visszakötéshez esetlegesen szükséges közműfejlesztés díját Bérlet köteles viselni.

5.5. Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérlet az Art. 7. § 31. pontja értelmében kifizetőnek minősül, így Bérbeadó jelen bérleti szerződés alapján számított jövedelme után – az egyedi bérleti szerződés szerinti jövedelemszámítási módszer alapján – az adóelőleget Bérlet vonja le és fizeti meg. Bérlet a levont és kifizetett adóelőlegről igazolást állít ki Bérbeadónak.

Bérbeadó gondoskodik arról, hogy a jelen bérleti jogviszony alapján keletkező jövedelmét a következő évi adóbevallásában feltüntesse.

5.6. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj összegét a bérleti szerződés aláírásától számított 2 évig nem módosítják. Ezt követően Bérbeadó jogosult a bérleti díj emelését kezdeményezni, amelynek maximális mértéke a KSH által hivatalosan közzétett, tárgyévet megelőző évi fogyasztói árindex mértéke (100 Ft-ra kerekítve).

5.7. Amennyiben Bérlet a bérleti díj fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, úgy a Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamat fizetésére köteles Bérbeadó felé.

6. A bérlemény állagmegóvása, karbantartás

6.1. Bérbeadó köteles saját költségén gondoskodni

- az épület és központi berendezései karbantartásáról,
- az épület és központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, szükség szerinti javításáról,
- az épület felújítása, vagy központi berendezései, vezetékhálózata meghibásodása miatt a bérleményen belül szükséges munkák elvégzéséről

Bérbeadó köteles továbbá saját költségén gondoskodni a bérlemény rendeltetésszerű használata során felmerülő meghibásodások esetén a rendeltetésszerűen használt berendezések (különösen: burkolatok, ajtók, ablakok, gépek, beépített berendezési tárgyak, világítótestek, klíma) cseréjéről, pótlásáról.

Bérbeadó az életveszélyt okozó, az épület állagát veszélyeztető, továbbá a lakás vagy a szomszédos lakás rendeltetésszerű használatát akadályozó hibákat a hiba jellegének megfelelően késedelem nélkül köteles elhárítani, illetve kijavítani. Egyéb esetben a hiba jellegének megfelelően Szerződő Felek által közösen meghatározott határidőben, de legkésőbb 30 napon belül köteles a munkálatokat elvégezni.

6.2. Amennyiben Bérbeadó a 6.1. pont szerinti kötelezettségét nem teljesíti, vagy a bérleménnyel kapcsolatban szavatossági hiba merül fel, Bérő köteles Bérbeadó kötelezettségei teljesítésére illetőleg a hiba kijavítására írásban - megfelelő határidő megjelölésével - felszólítani. Amennyiben Bérbeadó kötelezettségének az írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget, Bérő jogosult a szükséges munkát Bérbeadó helyett és költségére elvégezni. Bérő költségeinek megtérítését a bérleti díjba történő beszámítás útján is érvényesítheti.

6.3. Amennyiben azonnali beavatkozást igénylő munka elvégzése válik szükségessé, és azt Bérő végzi el Bérbeadó helyett, Bérő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti Bérbeadótól. Bérő költségeinek megtérítését a bérleti díjba történő beszámítás útján is érvényesítheti.

6.4. Bérő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a bérleményt a rendeltetésének megfelelően használni, köteles annak az állapotát és állagát megőrizni. Bérő köteles megtéríteni mindazt a kárt, amely a rendeltetésellenes használat, vagy más nem szerződésszerű magatartás következménye.

Bérő köteles a Bérleményben található berendezéseket folyamatosan karbantartani, továbbá köteles a Bérlemény berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, szükség szerinti javításáról gondoskodni.

6.5. Bérő köteles a bérleményhez tartozó közüzemi mérőórák karbantartásáról, állagmegóvásáról, valamint a szolgáltató által előírt ellenőrzésről gondoskodni. A bérleményhez tartozó közüzemi mérőórák hitelesítéséről a Bérbeadó köteles gondoskodni.

6.6. Amennyiben a villamos biztonsági felülvizsgálati szakvélemény hibákat tár fel, úgy azokat Bérbeadó kijavíttatja, vagy Bérő Bérbeadó költségére elvégezteti a bérlemény Albérő részére történő birtokba adását megelőzően.

Amennyiben a villamos biztonsági felülvizsgálati szakvélemény felújítást ír elő, úgy - amennyiben a bérleti jogviszony még abban az időpontban is fennáll - azokat Bérő Bérbeadó költségére elvégezteti a minősítő iratban meghatározott időpontig.

A költségek megtérítése vonatkozásában Felek a 6.9. pont szerinti megállapodásban állapodnak meg.

6.7. Mind Bérbeadó, mind Bérő az őt terhelő munkákat úgy köteles elvégezni, hogy a bérlemény illetőleg az épületben található más lakások, helyiségek rendeltetésszerű használatát – lehetőség szerint – ne akadályozza. A munka megkezdéséről és várható időtartamáról Szerződő Feleknek egymást előzetesen értesíteni kell.

Amennyiben az épület vagy a bérlemény karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a Bérő, illetve a vele szerződő bérők átmeneti kiköltöztetése esetén végezhetőek el, a bérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel.

Bérő köteles túrni és gondoskodni arról, hogy az Albérők túrják, hogy Bérbeadó a jelen szerződés szerint őt terhelő munkákat elvégezze vagy elvégeztesse. A bérlemény korszerűsítéséhez szükséges munkák elvégzésének túrésára Bérő, illetve az Albérők nem kötelesek, kivéve, ha azok – az elvégzendő munkára, az építészeti következményekre és a Bérő várható kiadásaira tekintettel – a bérlemény használatát jelentősen nem korlátozzák. Bérbeadó Bérőt a munkák megkezdése előtt megfelelő időben köteles a tervezett munkákról és azok várható időtartamáról írásban tájékoztatni. Bérő a bérleti szerződést az értesítés kézhezvételét követő hónap utolsó napjáig felmondhatja.

6.8. Amennyiben a bérleményben, annak beépített berendezéseiben, az épületben vagy annak központi berendezéseiben a Bérő vagy az Albérők magatartása miatt keletkezik kár, úgy azok kijavítására Bérő köteles. Amennyiben Bérő ennek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó követelheti Bérőtől a hiba kijavítását vagy kárának megtérítését.

6.9. Bérő a Szerződő Felek külön írásbeli megállapodása alapján végezhet a bérleményt érintő olyan munkákat, amelyekre a jelen bérleti szerződés alapján egyébként Bérbeadó köteles. Szerződő Felek abban is megállapodhatnak, hogy Bérő a bérlemény átalakítására, korszerűsítésére, felújítására irányuló munkákat végez. Szerződő Felek a közöttük létrejövő megállapodásban részletesen rendelkeznek az elvégzendő munkákról, azok költségeinek viseléséről és az elszámolás módjáról.

6.10. Amennyiben Szerződő Felek az egyedi szerződésben rögzítve megállapodnak abban, hogy Bérő a 6.6. pontban rögzítetteken túli kis értékű hibajavítást végez a bérlemény lakhatóvá tétele érdekében, úgy Szerződő Felek a 6.9. pont szerint megállapodnak az elvégzendő munkákról, azok költségeinek viseléséről és az elszámolás módjáról.

6.11. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérő erre irányuló külön megállapodás nélkül azért végez el Bérbeadót terhelő munkákat, mert Bérbeadó az erre irányuló kötelezettségének nem tett eleget, úgy Bérő jogosult a munkák ellenértékét haladéktalanul, egy összegben követelni Bérbeadótól.

6.12. A jelen ÁSZF-ben bérői kötelezettségként vagy lehetőségként nem rögzített valamennyi olyan munka elvégzéséhez Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely a bérlemény állagát érinti, megváltoztatja. Amennyiben Bérő vagy az Albérők ilyen munkákat végeztek bérbeadói hozzájárulás nélkül, úgy Bérő

köteles Bérbeadó felhívására saját költségen haladéktalanul az eredeti állapotot helyreállítani.

7. A bérleti jogviszony megszűnése

7.1. Jelen bérleti szerződés az egyedi szerződésben meghatározott határozott időtartam lejártakor minden további jogcselekmény nélkül megszűnik. Szerződő Felek jogosultak közös megegyezéssel a szerződés időtartamát meghosszabbítani a szerződés módosítására vonatkozó rendelkezések szerint.

7.2. Jelen bérleti szerződés megszüntethető Bérbeadó és Bérelő közös megegyezésével.

7.3. Rendes felmondás

7.3.1. Jelen bérleti szerződést bármelyik fél jogosult rendes felmondással - a másik félhez címzett írásbeli nyilatkozattal - megszüntetni.

7.3.2. Tekintettel a jelen bérleti szerződés azon céljára, hogy a Bérleményt Bérelő a Fővárosi Lakásügynökség céljaira albérletbe adja, Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó rendes felmondása esetén köteles Bérelő részére 2 (kettő) havi bérleti díj összegének megfelelő bánatpénzt megfizetni, és amennyiben a bérleti szerződést Bérbeadó mondja fel rendes felmondással, úgy a felmondási idő a felmondás közlésétől számított 90 nap.

7.3.3. Amennyiben a bérleti szerződést Bérelő mondja fel rendes felmondással, úgy a felmondási idő a felmondás közlésétől számított 30 nap.

7.3.4. Bérbeadó vállalja, hogy amennyiben úgy dönt, hogy a jelen bérleti szerződést rendes felmondással szünteti meg, úgy erről a szándékáról a lehető leghamarabb - lehetőség szerint még a felmondás közlését megelőzően - tájékoztatja Bérelőt.

Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a felmondási idő lejártát megelőzően Bérelő nem köteles a bérlemény birtokának visszaadására, de ha Bérelő az Albérlők kiköltöztetéséről a felmondási idő lejártát megelőzően gondoskodni tud, úgy lehetőség van korábbi birtokba adásra is. Ebben az esetben a bérleti jogviszony a Szerződő Felek által egyeztetett birtokbaadás napjával szűnik meg azzal, hogy a birtokbaadás Bérbeadó érdekkörében felmerülő okból történő meghíúsulása esetén a Bérelő a birtokba adás tervezett napjától bérleti díj fizetésére nem köteles.

7.3.5. Amennyiben Felek a 6.9. pont szerinti megállapodást kötöttek, úgy Bérbeadó a rendes felmondás jogát csak abban az esetben gyakorolhatja, ha Bérelő felé az elvégzett munkák ellenértékét megtérítette, vagy legkésőbb a jelen bérleti szerződés megszűnésének időpontjáig egy összegben megtéríti.

7.4. Rendkívüli felmondás fizetési kötelezettség elmulasztása miatt

7.4.1. Amennyiben Bérelő a bérleti díjat és a Bérlemény albérletbe adását követően a közüzemi díjakat határidőben nem fizeti meg, Bérbeadó köteles őt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha Bérelő a

felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

7.4.2. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

7.5. Rendkívüli felmondás a Bérló vagy az Albérló magatartása miatt

7.5.1. Amennyiben Bérló, az Albérló vagy a vele együttlakó személy(ek) Bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak; vagy a lakást vagy a közös használatra szolgáló területet nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használják, Bérbeadó köteles Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – erről értesíteni, illetve a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani.

Amennyiben a Bérbeadó felszólításában meghatározott kifogás az Albérló vagy a vele együttlakó személy(ek) magatartásával kapcsolatos, Bérló a felszólításban foglaltakat annak kézhezvételét követően haladéktalanul megvizsgálja, és – amennyiben a felszólításban foglaltakat megalapozottnak találja – intézkedik a kifogásolt albérló magatartás megszüntetése érdekében, majd ennek eredményéről Bérbeadót tájékoztatja.

Amennyiben a magatartás a bérbeadói felszólítás és Bérló intézkedése ellenére folytatódik vagy megisméltődik, Bérbeadó az ettől számított nyolc napon belül közölt írásbeli nyilatkozattal jogosult a jelen bérleti szerződést felmondani. A felmondás az azt követő hónap utolsó napjára szólhat, és legalább tizenöt napos felmondás idővel történhet.

7.5.2. Ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni, úgy a felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie. Ebben az esetben – amennyiben a kifogásolt súlyos magatartást Albéró vagy a vele együttlakó személy(ek) tanúsítják – Bérbeadó az arról való tudomásszerzést követően haladéktalanul tájékoztatja Bérlőt. Bérló a bérbeadói kifogást haladéktalanul ellenőrzi, és amennyiben az megalapozott, Felek egyeztetnek a Bérló által javasolt megoldásról illetve az azonnali hatályú felmondás lehetőségéről. Amennyiben a Felek egyeztetése alapján nincs mód a szerződés fenntartására, Bérbeadó jogosult a jelen szerződést felmondani. A felmondást az egyeztetést követő nyolc napon belül kell közölni, a bérleti szerződés a felmondás kézhezvételének napján szűnik meg.

7.5.3. Felek a 7.5.2. pont alkalmazását megalapozó súlyos magatartásnak csak az erőszakos magatartást, az olyan magatartást, amely bűncselekmény gyanúját veti fel, vagy a bérlemény, az épület károsításával, rongálásával járó tevékenységeket tekintik, ezen túl azokat, amelyet hatósági jegyzőkönyv, hatósági vagy bírósági határozat tanúsít.

7.5.4. Ha a kifogásolt magatartást Bérlő tanúsítja, úgy Bérbeadó jogosult a jelen bérleti szerződést felmondani a magatartásról való tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül kell közölve, a bérleti szerződés a felmondás kézhezvételének napján szűnik meg.

7.5.5. Amennyiben a bérbeadói felszólítást megalapozó albérlői magatartást nem Bérbeadó vagy Bérlő tapasztalja közvetlenül, hanem arról harmadik személy útján közvetetten értesül (pl. szomszédi panasz), úgy Felek azt csak abban az esetben tekintik felmondás alapjául szolgáló oknak, ha azt Bérlő az ellenőrzése során megerősíti, a panaszt megalapozottnak találja.

7.5.6. Amennyiben Bérlő vállalja, hogy az Albérlő kiköltöztetéséről a felmondást megalapozó ok megállapítását követő egy hónapon belül - illetve a 7.5.2. pont szerinti esetben 15 napon belül - gondoskodik, Bérbeadó a felmondási jogát csak abban az esetben gyakorolhatja, ha Bérlő ennek határidőben nem tett eleget.

7.6. Amennyiben bármelyik Szerződő Fél szerződésszegést követ el, úgy a másik fél köteles őt – a következményekre figyelmeztetéssel – megfelelő határidő tűzésével a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a fél a felszólításnak határidőben nem tesz eleget, a másik fél írásban azonnali hatályú felmondással élhet. A felmondás az azt követő hónap utolsó napjára szólhat, és legalább tizenöt napos felmondás idővel történhet.

7.7. A jelen bérleti szerződés felmondását megalapozza továbbá a jelen bérleti szerződésben ekként szankcionált feltételek, körülmények bekövetkezése.

Szerződő Felek a szerződésben rögzítetteken túl ilyenek tekintik

- a Bérlő neki felróható módon akadályozza vagy jogos ok nélkül megtagadja a szerződésszerű teljesítést,
- ha a bérlemény a Bérbeadónak felróható okból, folyamatosan, legalább 30 napot meghaladóan alkalmatlan a rendeltetésszerű használatra,
- ha Bérbeadó - a jogsértő magatartástól való tartózkodásra történő felszólítása ellenére is - Bérlő személyét, jó hírnevét, jogait, illetve törvényes érdekeit szándékosan és súlyosan sértő magatartást tanúsít.

A fenti okok bekövetkezésére alapozott felmondásra az azonnali hatályú felmondásra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

7.8. Amennyiben Bérbeadó jogszavatossági kötelezettségét megszegi, úgy Bérlő köteles őt megfelelő határidő tűzésével felhívni arra, hogy az akadályt hárítsa el, vagy adjon megfelelő biztosítékot. A határidő eredménytelen eltelte után Bérlő jogosult a jelen szerződést az azonnali hatályú felmondásra vonatkozó szabályok szerint felmondani, és kártérítést követelni.

7.9. Jelen bérleti szerződés megszűnik amennyiben

- a Bérlemény megsemmisül,
- Bérló lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- Bérló lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
- Bérló jogutód nélkül megszűnik.

7.10. Jelen bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor Bérló köteles a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas, üzemképes állapotban a Bérbeadónak visszaadni. A birtokba adásra

- felmondás esetén legkésőbb a felmondási idő lejáratának napján,
- közös megegyezéssel történő megszüntetés esetén a Szerződő Felek által meghatározott időpontban,
- a határozott időtartam lejártá esetén legkésőbb a határozott időtartam utolsó napját követő 15 napon belül

kerül sor.

Bérlőt a birtokba adásig terheli a bérleti díj fizetésének kötelezettsége. Amennyiben Bérló a birtokba adásra vonatkozó kötelezettségének neki felróható okból határidőben nem tud eleget tenni, úgy köteles a birtokba adásig a bérleti díjjal egyező összegű használati díjat fizetni Bérbeadó részére. Amennyiben Bérló a birtokba adási kötelezettségének olyan okból nem tud eleget tenni, amely Bérbeadónak felróható, úgy a birtokba adás tervezett napját követő naptól Bérló felé fizetési kötelezettsége nincs.

7.11. Bérló gondoskodik arról, hogy a birtokba adásig az Albérlők a Bérleményből elköltözzenek és legkésőbb a birtokba adást követő 15. napig onnan mindenki kijelentkezzen. Bérló az Albérlőkkel kötött bérleti szerződéshez közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot készített, amelyben a vele szerződő Albérlők vállalják, hogy az albérleti szerződésük bármely okból történő megszűnése esetén a bérleményt elhagyják.

7.12. A bérlemény Bérbeadó által történő visszavételekor Szerződő Felek videó és/vagy fényképfelvétel mellett részletes jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák állását, a kulcsok átadását, a bérlemény állapotát, és minden körülményt, amelyet bármelyikük szükségesnek tart. Bérló, illetve az Albérlők a jegyzőkönyvben rögzített óraállásokig kötelesek a közüzemi díjakat fizetni.

Szerződő Felek legkésőbb a birtokba adást követő 15 napon belül kötelesek egymással a még függőben lévő díjak és költségek elszámolását megkezdeni azzal, hogy az elszámolás lezárásának határideje a bérleti jogviszony megszűnéséig terjedő időszakra szóló közműszámlák Bérló általi maradéktalan kézhezvételétől számított 15 nap. Bérbeadó köteles a birtokba adást követő 15 napon belül a közüzemi mérőórákat saját nevére átíratni.

7.13. Amennyiben a birtokba adásra Bérbeadó hibájából nem kerül sor legkésőbb a jelen bérleti szerződésben rögzített határidőben, úgy az ezt követő naptól Bérbeadót terhelik a Bérleménnyel kapcsolatos költségek és kiadások akkor is, ha a bérlemény birtokba vételét elmulasztja.

7.14. Bérelő, illetve az Albérlők mindazt, amit saját költségükre a bérleményre felszereltek, jogosultak a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni és elvinni, kivéve, ha Bérbeadó az elviteli jog megváltása fejében megfelelő kártalanítást ajánl fel, és ez Bérelő, illetve a vele szerződő bérlők lényeges jogi érdekét nem sérti.

8. Vegyes rendelkezések

8.1. Jelen bérleti szerződés Bérelő bármely rendelkezése Bérelő egyoldalú döntésével módosítható, azonban a bérleti szerződés változásáról Bérelő köteles Bérbeadót jelen bérleti szerződés közzétételével egyező módon előzetesen tájékoztatni. Amennyiben Bérbeadó az egyoldalú szerződésmódosítást nem kívánja elfogadni, úgy a jelen bérleti szerződés 7.3. pontjában foglaltak szerinti felmondási jog illeti meg, azzal, hogy bánatpénz fizetésére nem köteles.

8.2. Szerződő Felek az egyedi szerződésben megjelölt kapcsolattartóik bármely a szerződésben meghatározott adatában történő változásról kötelesek egymást legkésőbb 5 munkanapon belül értesíteni. Amennyiben bármelyik fél az értesítésre vonatkozó kötelezettségét elmulasztja, úgy az értesítés elmaradásából eredő esetleges károkért a felelősséget viselni köteles, a későbbiekben nem hivatkozhat arra, hogy a másik fél által tett bármilyen nyilatkozatról nem értesült. Az értesítésig a másik fél joghatályosan tehet bármilyen nyilatkozatot az egyedi szerződésben rögzített elérhetőségekre.

8.3. A jelen bérleti szerződés alapján vagy azzal összefüggésben egymás irányában teljesítendő közléseket, értesítéseket Szerződő Felek minden esetben írásban teljesítik, utólag igazolható formában. Írásbeli közlésnek minősül az email is.

Felek megállapodnak abban, hogy a postai úton tértivevényes levéllel vagy futárral – igazolt módon – a másik félnek a jelen bérleti szerződésben meghatározott címére megküldött jognyilatkozatokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni akkor is, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ez esetben a közlés dátuma a küldemény átvétele megtagadásának napja.

Felek megállapodnak abban, hogy ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (a feladóhoz „nem kereste” „elköltözött” vagy a „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második

megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozatokat pedig közöltnek kell tekinteni.

8.4. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen bérleti szerződés kapcsán megismert személyes adatokat a GDPR, valamint a kapcsolódó hazai jogszabályok rendelkezései szerint kezelik.

Bérlő adatkezelési tájékoztatója a következő linken érhető el:

[Adatkezelési_tajekoztato_lakasugynokseg_berbeadoknak_03_18_3.pdf \(budapest.hu\)](#)