

BÉRLETI SZERZŐDÉS
(szolgálati lakás esetén)

Amely létrejött egyrészről a

PÉCSI TUDOMÁNYEGYETEM

Székhely: 7622 Pécs, Vasvári P. u. 4.,

OM azonosító: FI 58544,

Adószám: 15329798-2-02,

Statisztikai jel: 15329798-8542-321-02,

Bankszámlaszám: MÁK 10024003-00282716-00000000,

a szerződéskötés során eljáró szervezeti egység: Műszaki Szolgáltatási Igazgatóság

Képviselő: Berkes György, igazgató,

mint „**Bérbeadó**”,

másrészről

Születési hely: _____,

Anyja neve: _____,

Szem.ig.szám: _____,

Lakcím: _____,

Adóazonosító jele: _____,

Bankszámláját _____ vezető hitelintézet _____ neve:

_____,

Bankszámlaszáma: _____,

Munkahely/szervezeti egység: _____,

mint „**Bérlő**”

között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1. Szerződés tárgya

A Bérbeadó _____ napjától _____ napjáig tartó, határozott időtartamra bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képező, de a Bérbeadó vagyonkezelésében álló, a Baranya Megyei Kormányhivatal Pécsi Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál _____ hrsz-on nyilvántartott, természetben a _____ szám alatti épületben (a továbbiakban: „**épület**”) található, _____ számú, _____ FM kódú, _____ m² alapterületű **összkomfortos lakást** (a továbbiakban: „**lakás**”) a Bérlő lakhatásának biztosítása céljából.

2. A lakás birtokbaadása

2.1. A lakást a Bérbeadó Kancellária Műszaki Szolgáltatási Igazgatóság Műszaki Főosztály (a továbbiakban: „**MSZI MFO**”) erre jogosult munkatársa adja birtokba _____ napján, beköltözhetően, jegyzőkönyvet felvéve a birtokba adás tényéről, a lakás kulcsainak átadásáról, rögzítve a lakás állapotát, az átadott ingóságok leltárát és állapotát, valamint a mérőórák állását.

2.2. A Bérlő a lakást megtekintett állapotában veszi birtokba, és kijelenti, hogy annak a Bérbeadó részéről történő felújítását a bérleti jogviszony időtartama alatt nem kezdeményezi.

3. Bérleti díj

3.1. Felek megállapodnak abban, hogy a **lakás, bérleti díja** _____, - Ft/hó, azaz _____ Forint havonta, mely nem foglalja magában a közüzemi díjak költségét (így a víz-, a villany-, a gáz- és az egyéb szolgáltatások díját), valamint az esetleges közös költséget.

- 3.2. Felek rögzítik, hogy a lakás bérbeadása az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés 1) pontja alapján, a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel, mentes az általános forgalmi adó alól.
A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a lakás bérbeadása adó- vagy járulékkötelessé válik, úgy a felmerülő adó-, illetve járulék megfizetésére a Bérló köteles.
- 3.3. **Felek megállapítják, hogy a Bérló a Bérbeadó munkáltatóval közalkalmazotti jogviszonyban áll. Erre való tekintettel a Bérló a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény 2. § (3) bekezdésében foglaltak szerint, a Munka Törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény 161. § (2) bekezdése alapján jelen szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a havonta esedékessé váló bérleti díjat és a közüzemi díjak költségét, valamint az esetleges közös költséget a Bérló munkabéréből – a levonásmentes bér rész erejéig - levonja.** Ez a Bérbeadó számlaadási kötelezettségét nem érinti, tehát a munkabéréből levont bérleti díj, közüzemi díj és esetleges közös költség tekintetében a Bérbeadó havi rendszerességgel számlát állít ki a Bérló részére.
- 3.4. Amennyiben a levonásra a Bérló érdekkörébe eső körülmény miatt egészben vagy részben nincs lehetőség, a Bérló késelemben esik, mely esetben a Bérbeadó a mindenkori hatályos Polgári Törvénykönyvről szóló törvény (Ptk.) késelembeli kamatra vonatkozó rendelkezéseiben foglalt mértékű késelembeli kamatra tarthat igényt.
- 3.5. A Felek megállapodnak abban, hogy a közüzemi díjak tekintetében a Bérbeadó havi átalánydíjat állapít meg azzal, hogy fél évente a mérőórák leolvasása útján ellenőrzi a tényleges fogyasztást és ennek megfelelően fél évente, a munkabéréből levont átalánydíj és a tényleges fogyasztás közötti eltérés rendezése érdekében korrekciós számlát állít ki a Bérló részére.
- 3.6. Bérló az első havi bérleti díjat, valamint 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű kauciót köteles legkésőbb a birtokba lépéssel egyidejűleg megfizetni. A kaució összege a Bérló szerződésösszege, és a Bérbeadó felmondása esetén a Bérbeadót illeti, míg a szerződés szerződés szerű teljesítés mellett történő megszűnése esetén a Bérlónek kamatmentesen visszajár.
- 3.7. A Bérbeadó az Bérbeadó belső szabályzatai változásának megfelelően a bérleti díjat a Bérló előzetes tájékoztatása mellett, egyoldalúan módosíthatja.

4. Felek jogai és kötelezettségei

- 4.1. A Bérló a lakást albérlésbe vagy egyéb jogcímen harmadik személy használatába nem adhatja, semmilyen más módon nem idegenítheti el vagy terhelheti meg, illetve azt kizárólag maga használhatja, a kulturált együttélés európai alapkövetelményeinek megfelelően.
Ha a Bérló a lakást a fentiek ellenére, a Bérbeadó hozzájárulása nélkül adja albérlésbe vagy engedni át másnak használatra, úgy azokért a károkért is felel, amelyek enélkül nem következtek volna be.
- 4.2. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlés teljes időtartama alatt a lakáson harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a használatban korlátozná, vagy megakadályozná, illetve azért, hogy a lakás a rendeltetés szerű használatra alkalmas.
- 4.3. A Bérló köteles a lakást rendeltetés szerűen, a szerződésben megjelölt lakáscélra használni, annak állagát megővni, ideértve a lakás tartozékait, helyiségeit, felszereléseit, berendezéseit, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeket is.
A Bérló köteles a lakásban a rendeltetés szerű használatból eredő elhasználódások, meghibásodások kijavítására, és a szükségessé váló karbantartás elvégzésére, illetve a lakásban, a lakásberendezésekben, az épületben és az épület központi berendezéseiben a Bérló magatartása miatti, vagy a rendeltetés ellenes használatból eredő rongálódások, meghibásodások kijavítására, felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetés ellenes vagy szerződés ellenes használat következménye.
A Bérló köteles a lakás rendes karbantartását, a rendeltetés szerű használatból eredő elhasználódások, meghibásodások kijavítását, és a rendeltetés ellenes használatból eredő rongálódások, meghibásodások kijavítását saját költségén, I. osztályú minőségben, a Bérbeadó ellenőrzése mellett elvégezni, vagy elvégeztetni.

- 4.4. A rendes karbantartáson felüli lakás felújítási- vagy helyreállítási, illetve az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégzése, és azok költségei a Bérbeadót terhelik.

A Bérbeadó haladéktalanul köteles gondoskodni az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető, vagy a lakás, és a szomszédos ingatlanok, valamint más nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: „**azonnali beavatkozást igénylő**”) hibák, így különösen a külső és belső nyílászárók, épületgépészeti, épületvillamossági, aljzatburkolati és födém-meghibásodások kijavításáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, és szükség esetén a közüzemi szolgáltatások helyreállításáról.

Amennyiben a Bérelő a Bérbeadót terhelő lakás felújítási-, helyreállítási munka szükségességét, vagy azonnali beavatkozást igénylő hiba felmerülését észleli, köteles erről a MSZI MFO kijelölt munkatársát haladéktalanul tájékoztatni, és a lakás felújítási-, helyreállítási, valamint az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével, korszerűsítésével és az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítással kapcsolatos munkákat tűrni. Az értesítés elmulasztásából eredő károk a Bérlőt terhelik.

- 4.5. A Bérelő által tervezett és saját költségén megvalósított értéknövelő, a rendeltetésszerű használathoz nem szükséges beruházások/felújítások, átalakítások csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhetők el, a vonatkozó szabványok alapján, és az érintett közüzemi szolgáltatók előzetes hozzájárulásával. **Bérelő kifejezetten kijelenti, hogy az értéknövelő, a rendeltetésszerű használathoz nem szükséges beruházásai ellenértékére nem tart igényt, tudomásul veszi, hogy Bérbeadó az ilyen beruházások ellenértékét nem téríti meg.**

- 4.6. A Bérbeadó jogosult a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül a lakás rendeltetésszerű használatát és műszaki állagát ellenőrizni (a továbbiakban: „**lakásszemle**”). A lakásszemlére minden évben legalább két alkalommal kerülhet sor, melynek időpontjáról legalább 8 nappal korábban a Bérbeadó írásbeli értesítést küld a Bérelő részére. A lakásszemléről minden alkalommal jegyzőkönyv készül. A Bérelő köteles az egyeztetett időpontban a lakásba történő bejutást biztosítani, és tűrni az ellenőrzést.

Amennyiben a Bérbeadó az ellenőrzés során azt tapasztalja, hogy a lakást a Bérelő nem rendeltetésszerűen használja, követelheti a rendeltetésellenes használat azonnali megszüntetését és az ebből eredő kárának megtérítését.

Abban az esetben, ha a rendeltetésellenes használat a Bérbeadó felhívása ellenére tovább folyik, vagy ha a lakást fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a Bérbeadó jogosult a jelen szerződést felmondani.

- 4.7. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a lakásban bármilyen háziállatot kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével tarthat.
- 4.8. A Bérelő és a Bérbeadó a jelen szerződés 4.3. és 4.4. pontjában meghatározott munkákat úgy köteles elvégezni, hogy a lakás, illetve más ingatlanok rendeltetésszerű használatát – lehetőség szerint – ne akadályozza.

5. Szerződés megszűnése és módosítása

- 5.1. **A Felek a jelen szerződést _____ napjáig tartó, határozott időtartamra kötik.**
- 5.2. A jelen szerződés módosítása a bérleti díj összegére vonatkozó rendelkezés kivételével csak a Felek közös megegyezésével, írásban történhet.
- 5.3. **A jelen szerződés megszűnik, (ha)**
- a Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
 - a lakás megsemmisül,
 - az arra jogosult felmond,
 - a Bérelő meghal,
 - a Bérlőt Magyarország területéről kiutasították,

- f) a Bérló lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti, vagy hatósági határozat folytán megszűnik,
- g) a Bérlónek az Egyetemmel fennálló közalkalmazotti jogviszonya megszűnik,
- h) az épület kikerül a Bérbeadó vagyonekezeléséből,
- i) a törvény erejénél fogva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23/A. §-ában meghatározott esetben és módon, ha a lakás a 2006. évi LIII. törvény alapján, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházással érintett területen helyezkedik el, és a bérleti jogviszony fennmaradása egyúttal akadályozza a beruházás megvalósítását, illetve
- j) _____ napján, a Felek minden további nyilatkozata vagy intézkedése nélkül.

A Bérló tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés 5.3. pont a), c), e)-j) alpontokban meghatározott megszűnése esetén a lakást köteles a jelen szerződés megszűnésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a MSZI MFO munkatársa részére.

Amennyiben a Bérló a kijelölt határidőig a lakást nem hagyja el, a Bérbeadó a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 183/A. §-a szerinti eljárás keretében gondoskodik a lakás kiürítéséről.

- 5.4. A lakás visszaadásakor a Felek a jelen szerződés 2.1. pontjában meghatározott jegyzőkönyvet vesznek fel. A Felek kifejezetten úgy állapodnak meg, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítettek alapján 10 munkanapon belül elszámolnak egymással.
- 5.6. **A Bérló kifejezetten kijelenti, hogy a jelen szerződés megszűnéséből eredően kártérítési igényel nem lép fel a Bérbeadóval szemben. Tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a bérleti jogviszony megszűnése esetén cserelakást nem biztosít.**
- 5.7. **A Bérló tudomásul veszi továbbá, hogy a Bérbeadó nem járul hozzá a lakás cseréjéhez, ennek lehetőségét a Felek kifejezetten kizárják.**
- 5.8. A Bérbeadó a Bérló előzetes felszólítását követően, a jelen szerződést írásban, a Bérlóhoz címzett, egyoldalú jognyilatkozattal, 15 napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhatja, ha a Bérló
 - a) a Bérbeadóval vagy a lakókkal, szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsít;
 - b) a lakást vagy a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg az épületet
 - rongálja,
 - a rendeltetésükkel ellentétesen vagy
 - nem szerződészerűen használja (így különösen, ha a bérleti díj megfizetésével a jelen szerződés 3.4. pontjában meghatározott módon késedelembe esik, vagy ha a jelen szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét megszegi).

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást ebben az esetben a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban kell közölni.

6. Felek egyéb megállapodásai

- 6.1. A Felek között a kapcsolattartás magyar nyelven, írásban, e-mail és/vagy fax és/vagy postai levelezés útján történik. A Felek az értesítéseket akkor tekintik megfelelően teljesítettnek, ha azok a másik Félnek az alábbiakban meghatározott értesítési címére, e-mail címére, fax számára tértivevényvel, vagy az átvétel tényét egyéb formában igazoló módon érkeznek meg.

A Bérbeadó
kapcsolattartója:

értesítési címe:

e-mail:

telefon:

A Bérló kapcsolattartója:

értesítési címe:

e-mail:

telefon:

A jelen szerződés módosítása és megszüntetése körében a Felek a nyilatkozataikat kizárólag írásban, papír alapon tehetik meg.

- 6.2. A postai úton megküldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a levél „ismeretlen” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezett vissza, illetve, ha a címzett az iratot nem vette át, vagy az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert az a feladó Félhez „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
- 6.3. **A Bérló kifejezetten kijelenti, hogy ismeri és magára nézve kötelezőnek fogadja el a Bérbeadó belső szabályzatait, így a szolgálati lakások bérletére vonatkozó utasítást is, és tisztában van azzal, hogy a jelen szerződés időtartama nem, illetve csak addig hosszabbítható meg, amíg a lakásra kiírt új pályázati eljárás eredményesen lezárul. A Bérló tudomásul veszi, hogy a lakás bérleti joga csak új pályázati eljárásban nyerhető el. Az eljárásban a Bérló ismételten egy alkalommal vehet részt.**
- 6.4. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.), valamint a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény (Kjt.), a Munka Törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény (Mt.), az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.), és a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései az irányadók.

Felek jelen szerződéssel kapcsolatban közöttük felmerült vitás kérdések eldöntésére a per tárgya és értéke alapján hatáskörrel rendelkező pécsi székhelyű rendes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Jelen szerződés négy eredeti, egymással mindenben megegyező példányban készült, amelyből három példány a Bérbeadót, egy példány a Bérlőt illeti.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírását megelőzően jognyilatkozataik megtételéhez a jelen szerződés szövegének ismeretében kellő idő állt rendelkezésükre, azt az összes körülmény részleteinek ismeretében alapos megfontolás után, jogi képviselőikkel folytatott előzetes konzultációt követően szándékuknak megfelelően, jóváhagyólag írták alá.

Pécs, 20.... ..

Pécs, 20... ..

Berkes György, igazgató
Bérbeadó

Ellenjegyzők a Bérbeadó részéről:

dr. Orbán Krisztina, főosztályvezető
PTE Kancellária Műszaki Szolgáltatási Igazgatóság
Műszaki Főosztály
szakmai ellenjegyző

Notaisz Jánosné, igazgató
PTE Kancellária Közgazdasági és Controlling
Igazgatóság
pénzügyi ellenjegyző

Jogi ellenőrzés a Bérbeadó részéről:

JEGYZŐKÖNYV

,amely készült a szám alatti lakás átadás-átvételéről

helyszín: _____

időpont: _____

jelen vannak:

név	szervezeti egység
	átadó bérlő/átvevő bérlő ¹
	PTE Kancellária MSZI MFO
	PTE Kancellária MSZI MFO

Jelenlévők rögzítik, hogy az ingatlanban a használat során kár keletkezett/ nem keletkezett.

Keletkezett károk:

Bérlő átadja/átveszi² az ingatlanhoz tartozó alábbi kulcsokat:

 db,

 db,

 db,

 db,

¹ a megfelelő aláhúzendő
² a megfelelő aláhúzendő

Jelenlévők a lakáshoz tartozó közüzemi mérőórákat az alábbiak szerint leolvasták:

Villanyóra gyári száma:	Állása:	KWh
Gázóra gyári száma:	Állása:	m ³
Vízóra (hideg) gyári száma:	Állása:	m ³
Vízóra (meleg) gyári száma:	Állása:	m ³
Vízóra (meleg) gyári száma:	Állása:	m ³
Vízóra (hideg) gyári száma:	Állása:	m ³

Megjegyzés: _____

k.m.f.

bérlő

MSZI MFO