

Debrecen Megyei Jogú Város
Polgármesteri Hivatal
Vagyonkezelési Osztály
Racsmány Gyula
osztályvezető
Debrecen
Piac u. 20.

1000

1409-24978-4/18

Iktatószám: CH- 109 - 14/2018.

Ügyintéző: Brincken Brigitta
lakásgazdálkodó munkatárs

Tel.: 503-123

Ügyintézőjük: Cseke Anita

Hiv.szám: VAGY-24978/2018.

Tárgy: döntés kérése Tarnai Tibor Csaba Piac u. 23. I/5. sz. alatti bérlő esetében cserelakás értékesítéséről

Tisztelt Osztályvezető Úr!

A 2018. július 30-án megtartott vezetői értekezleten a Polgármesteri Vezetés a tárgyi bérlakás kiürítése érdekében Tarnai Tibor Csaba bérlő részére az általa kiválasztott Böszörményi út 68. I/118. sz. alatti bérlakás értékesítésre történő kijelölését javasolta. A cserelakás értékesítéséről a bérlő kérelmét a társaságunk általi értékbecslések beszerzését követően kéri a Polgármesteri Vezetés elé terjeszteni.

Mellékelten megküldjük az elkészült két forgalmi értékbecslést, melyek alapján a forgalmi értékek 13.130.000,- Ft és 13.780.000,- Ft.

Ezek alapján kérem Tisztelt Osztályvezető Úr intézkedését a bérlakás értékesítésre történő kijelölésére és a vételár meghatározására.

Kérjük, hogy a döntésről szíveskedjen értesíteni.

Intézkedését köszönöm.

Debrecen, 2018. augusztus 21.

Tisztelettel

CÍVIS HÁZ ZRT.

4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114
(22.)

Erdei Edit

gazdasági és értékesítési igazgató

melléklet: értékbecslések (2 db)
Tarnai Tibor Csaba bérleti szerződése

CH-109-11/2018

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött a Debrecen Megyei Jogú Város Közgyűlésének megbízásából eljáró CÍVIS HÁZ ZRT., képviselő Kovács Ákos vezérigazgató, (továbbiakban: bérbeadó) 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2. szám és

Tarnai Tibor Csaba szül.: Debrecen, 1973.03.12., anyja neve: Nagy Anikó, azonosító okmány száma: 750676AE, magyar állampolgár
4025 Debrecen, Piac utca 23. I. emelet 5. szám alatti lakos (továbbiakban: bérlő) között a mai napon, határozatlan időre, az alábbi feltételekkel:

1./ Bérbeadó bérbe adja az Önkormányzat tulajdonát képező bérlakást:

Bérlemény	Tényleges alapterület	Szobák, félszobák száma	Komfort fokozat	Helyiségek
35311023 - 4032 Debrecen, Böszörményi út 68. 1. emelet 118.	51,00m ²	2+0	összkomfortos	belépő, előszoba, fürdőszoba, kamra, konyha, lakószoba, lomkamra

2./ A szerződés létrejöttének oka: a bérlő eredeti lakását a DMJV Önkormányzata más módon kívánja hasznosítani, ezért cserelakásként a 4032 Debrecen, Böszörményi út 68. 1. emelet 118. szám alatti lakást biztosítja a bérbeadó. Tarnai Tibor Csaba kifejezetten csak azzal a feltétellel fogadja el csereként a bérlakást, amennyiben azt azonnal meg is vásárolhatja. A VAGY-24978/2018. számú, a DMJV Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztályától érkezett levél szerint a 2018.07.30-án megtartott vezetői értekezleten a Polgármesteri Vezetés a Piac u. 23. 1. emelet 5. számú bérlakás kiürítése érdekében Tarnai Tibor Csaba bérlő részére az általa kiválasztott Böszörményi út 68. 1. emelet 118. szám alatti bérlakás értékesítésre történő kijelölését javasolta. A cserelakás értékesítéséről a bérlő kérelmét a Cívis Ház Zrt. értébecslések beszerzését követően terjessze elő a Polgármesteri Vezetés elé. A cserelakás jelen állapotában nem alkalmas beköltözésre, felújításra szorul.

3./A bérlemény óvadékkal nem terhelt.

4./ A bérlő a cserelakást megtekintette, cserelakásként csak abban az esetben fogadja el, amennyiben az értébecslést követően meghatározott eladási árat elfogadja, illetve azon azt megvásárolhatja és az arra vonatkozó adásvételi szerződés megkötése megtörténik. A lakás bérleti díja

51,00m² x 474,-Ft/m²/hó 24 189,-Ft/hó lakbér

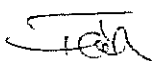
Összesen: 24 189,-Ft/hó lakbér

lenne, amennyiben bérlőként venné át a bérlakást. A tárgyhavi bérleti díj fizetési határideje tárgyhó 25. napja lenne.

A bérlő meg szeretné vásárolni a lakást, kifejezetten csak ezzel a feltétellel fogadja el csereként. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bérlő a lakásba nem költözik be annak a megvásárlásáig.

CÍVIS HÁZ ZRT.

4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.
Tel: 503-111, Fax: 503-114
(17)





A bérlőre és a bérbeadóra az alábbi jogszabályi előírások az irányadóak, amennyiben a lakást bérbeadó jegyzőkönyvileg birtokba adja a bérlő részére:

Bérlőnek fizetnie kell továbbá havonta a bérbeadó által továbbszámlázott szemétszállítási díjat.

A lakbér, víz- és csatornadíj, valamint egyéb szolgáltatások díjánál figyelembe vették a szerződő felek a DMJV Közgyűlésének hatályos rendeletét. Egyben a szerződő felek tudomásul veszik, hogy a bérleti díjat a DMJV Közgyűlésének rendelete megváltoztathatja, jelen szerződésben megállapított lakbér a DMJV Önkormányzat Közgyűlése által rendeletben meghatározott mindenkori lakbéremelésnek megfelelő arányban emelkedhet.

A lakás vízárával felszerelt, a bérlő az óráállás alapján a víz- és csatornadíjat közvetlenül a Debreceni Vízmű Zrt.-nek, mint szolgáltatónak fizeti. Bérlő kötelezettséget vállal az ingatlanon nyilvántartott fővízmérőn és mellékvízmérőkön mért fogyasztás különbözete - alapterület arányában rá eső hányadának - évenkénti elszámolás alapján történő megfizetésére. Vízárával nem rendelkező általánnydíj fogyasztók esetében is ez alkalmazandó. A bérlő köteles a vízárárt, gázarárt, villanyarárt a saját nevére átírni. Ugyanígy köteles eljárni a többi közüzem felé is és a szolgáltatókkal előfizetői szerződést kötni.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény tekintetében a bérlő által fizetendő közüzemi díjak (villamos energia, gáz-, távhő-, vízszolgáltatás és szemétszállítás) megfizetésének az esedékességéhez képest 60 napon túli elmaradása felmondási ok a bérbeadó részéről.

A bérbeadó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tájékoztatja a bérlőt, hogy a bérleti szerződésben és a kapcsolódó nyomtatványokban, dokumentumokban felvételre kerülő személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben és a Társaság Adatvédelmi és adatbiztonsági szabályzatában foglaltaknak megfelelően kezeli.

Az adatkezelés, adatfelhasználás során a bérlemény használatával kapcsolatban keletkezett valamennyi közüzemi szolgáltatás teljesítését a Szolgáltatóknál közvetlenül eljárva ellenőrizheti, a személyes adatokat (ide értve a természetes személyazonosító adatokon túl a fogyasztási szokásokra, különösen a fizetési hajlandóságra vonatkozó adatokat is) továbbíthatja a Szolgáltatókhoz, azokról adatot kérhet a Szolgáltatóktól minden további hozzájáruló nyilatkozat nélkül.

Bérlő elfogadja azt a tényt, hogy amennyiben személyével, bérleti jogviszonyával, illetve a bérlemény használatával kapcsolatban jogi eljárásra kerül sor, a fent hivatkozott személyes adatai átadásra kerülnek a Bérbeadó képviseletével megbízott jogi képviselő, ügyvédi iroda részére.

Bérlő nyilatkozik arról, hogy fenti tájékoztatást megértette és kifejezetten elfogadja, továbbá tudomással bír arról, hogy a hivatkozott adatvédelmi szabályozást megismerheti a Cívis Ház Zrt. honlapján, illetve kérheti a szabályozás nyomtatott formában való rendelkezésre bocsátását.

Bérbeadó a kért szabályzat átadását nem tagadhatja meg. Amennyiben arról a bérlő *nyomtatott, másolt formában kér másolatot, úgy annak nyomtatási költségét megtéríteni köteles. A nyomtatási költség: 10Ft + ÁFA/oldal.*

5./ A bérlő vállalja, hogy a bérleményt életvitelszerűen használja, azt 60 napot meghaladó időre csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával hagyja el. A fentiek elmulasztása felmondási ok.

6./ Tarnai Tibor Csaba megtekintett állapotban veszi majd át a lakást a lakásmenedzsertől, az adásvételi szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül, egyébként a lakást cserelakásként nem kívánja elfogadni.

A bérleti szerződés csak a birtokbaadási jegyzőkönyvvel együtt érvényes. A birtokbaadási jegyzőkönyv kelte azonos lesz az adásvételi szerződést követő lakás átadásának napjával és jogosít a beköltözésre.

7./ Tarnai Tibor Csaba köteles a 4032 Debrecen, Böszörményi út 68. 1. emelet 118. alatti lakás birtokbavételét követően a jelenlegi bérlakását 60 napon belül, ingóságaitól kiürített, jelenlegi állapotában a bérbeadó részére jegyzőkönyvileg átadni. Bérlő az átadás napjáig köteles fizetni a lakással kapcsolatos lakbért és a közüzemi költségeket. Bérlő a jelenlegi bérlakása átadásakor a lakásmenedzser részére hitelt érdemlően igazolja, hogy a közművek felé tartozása nincs.

8./ A bérlőre vonatkozó egyéb feltételek, előírások:

a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek szükség szerinti karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

A bérlőt terhelik az ingatlanon belül az alábbi költségek is:

- záruk, kilincsek, ablaküvegek pótlása, javítása, felújítása, cseréje,
- az ingatlan tisztasági festése, mázolása, esztétikai karbantartása,
- az ingatlanhoz kapcsolódó vízóra, gázóra, villanyóra cseréje, hitelesítése, és
- a komfortfokozat javítása érdekében végzett korszerűsítés, általános felújítás, kömüves, asztalos, épület-asztalos, lakatos és minden egyéb munka, amely elmaradása nem veszélyezteti az ingatlan életvitelszerű lakhatását, vagy amelynek célja az ingatlan komfortfokozatának növelése.

A lakás nem rendeltetésszerű használata felmondási ok. Károkozás esetén köteles a bérlő haladéktalanul saját költségén az eredeti állapotot visszaállítani. Ennek elmulasztása felmondási ok.

Bérlő köteles gondoskodni az alábbi lakás berendezési tárgyak karbantartásáról, javításáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről:

- a.) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap, sütő, stb.);
- b.) egyedi fűtőberendezés (kazán, egyedi kályha, konvektor, radiátor, elektromos hőtároló kályha, stb.);
- c.) melegvíz ellátó berendezés (gáz- vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha, stb.);
- d.) egészségügyi berendezés (fali kút, mosogató, fürdőkád, zuhanyzó, mosdó, wc tartály, wc csésze és a hozzájuk tartozó szerelvények);
- e.) szellőző berendezés (páraelszívó, stb.);
- f.) beépített bútor (ruhas szekrény, konyhaszekrény, stb.);
- g.) redőny, vászonroló, napvédő függöny, egyéb árnyékolástechnikai eszközök;
- h.) csengő és kaputelefonnak a lakásban lévő készüléke;
- i.) a lakás elektromos vezetékeihez kapcsolódó és csatlakozó aljak.

9./ Bérbeadó gondoskodik az alábbi munkálatok elvégzéséről:

- a.) tető és födémszerkezet javítása;
- b.) tetőszerkezet meghibásodása miatt keletkező beázással kapcsolatos, a beázást közvetlenül kiváltó ok megszüntetését célzó munka elvégzése;
- c.) kömüves munkák elvégzése, amennyiben a munkák elmaradása az ingatlan életvitelszerű lakhatását akadályozza, vagy veszélyezteti;
- d.) jogszabályban vagy hatóság általi kötelezés miatt szükségessé vált kéménybélelési munka elvégzése, valamint a kémény szükséges javítása;
- e.) közművesítés esetén a csatornázási munkák elvégzése, valamint a csatorna ingatlanba történő bevezetésével járó költségek viselése.

10./ A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.

11./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy lényeges kötelezettségnek tekintik és az 1993. évi LXXVIII. Tv. 24.§ (1) bekezdése alapján felmondási ok, ha:

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen 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 rendkívüli felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a bérleti jogviszony fenntartását nem lehet elvárni. A bérbeadó ezen esetben a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felmondhatja a szerződést. Szerződő felek kifejezett rendkívüli és azonnali hatályú felmondási jognak tekintik azt az esetet, amikor a bérlo vagy az ő érdekkörében eljáró személy hamisított vagy valótlan tartalmú iratokkal, nyilatkozatokkal a bérbeadót megtévesztette.

Bérlo vállalja, hogy felmondás esetén a felmondásban meghatározott időpontig a lakást jelen szerződés 6./ pontja szerinti módon, kiürítve bérbeadó részére önként átadja.

12./ Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését DMJV Önkormányzata rendeletében rögzítettek szerint jogosult ellenőrizni. A bérlo az előzetesen megbeszélte időben az ingatlanba történő bejutást köteles biztosítani, és az ellenőrzést tűrni. A bejutás illetve az ellenőrzés bérlo általi akadályozása a bérbeadó felmondásra jogosítja.

13./ Bérlo a közüzemi szolgáltató vállalatokkal köteles a bérlemény komfortfokozatának megfelelő szolgáltatási szerződést kötni vagy a meglévő szerződéseket fenntartani. A bérlo jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a bérbeadó a közüzemi szolgáltató vállalatoktól a szolgáltatási szerződés megkötésére, valamint ennek alapján történő fizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozó adatokat beszerezze.

A bérlo köteles a közüzemi díjakat rendszeresen a közüzemi szolgáltatóval kötött megállapodás szerint határidőben és maradéktalanul megfizetni. A közüzemi díj megfizetésének elmaradása felmondási oknak minősül. Amennyiben a bérlo új közüzemi szerződést köt, úgy ezen tényről a bérbeadót köteles értesíteni.

A bérlo a hátralékos lakbér és kamatai, közüzemi díjak és kamatai maradéktalan megfizetéséig a bérbeadó megakadályozhatja, hogy a zálogjoggal terhelt vagyontárgyakat a bérlo elszállítsa. Amennyiben a bérlo a zálogjoggal terhelt dolgot a bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a bérbeadó a dolognak a bérlo költségén való visszaszállítását követelheti.

14./ Szerződő felek a Debreceni Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben az 1993. évi LXXVIII. tv., A DMJV Közgyűlés 6/2001.(III.6.) Kr. és 7/2001.(III.6.) Kr. rendeletek, valamint a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadók.

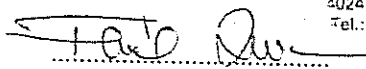
Debrecen, 2018.08.02.

CÍVIS HÁZ ZRT.

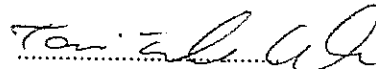
4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.

Tel.: (52) 503-111, Fax: 503-114

(17.)



Dr. Mészáros Orsolya
Lakásgazdálkodási vezető
Bérbeadó képviselőként



Tarnai Tibor Csaba
Bérlo