

csokonai

S Z Í N H Á Z

**SZABÁLYZATA
AZ INTÉZMÉNYI SZOLGÁLATI LAKÁSOK
BÉRBEADÁSÁRÓL**

2023. május 01.

Tartalomjegyzék

1. A szabályzat hatálya.....	3
1.1. Tárgyi hatály.....	3
1.2. Személyi hatály.....	3
1.3. Időbeli hatály.....	3
2. Vonatkozó jogszabályok.....	3
3. Értelmező rendelkezések.....	3
3.1. Színház.....	3
3.2. Intézményi szolgálati lakás.....	4
3.3. Lakásbérlet.....	4
3.4. Nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely.....	4
3.5. Nem üzleti célú szálláshelyszolgáltatás.....	4
3.6. Debreceni Intézményműködtető Központ (DIM).....	4
3.7. Szja mentesség:.....	4
4. Az intézményi szolgálati lakások bérbeadásának szabályai.....	5
4.1. A bérbeadás általános szabályai.....	5
4.2. Lakbér, hulladékszállítási díj, közös költség, közüzemi költségek megállapítása.....	6
4.2.1. Lakbér.....	6
4.2.2. Hulladékszállítás díja.....	6
4.2.3. Közös költség.....	6
4.2.4. Közüzemi költségek.....	6
4.2.5. A lakbér, hulladékszállítási díj, közös költség, közüzemi költségek megfizetése.....	7
5. Szálláshely-szolgáltatás szabályai.....	7
5.1. A szálláshely-szolgáltatást igénybe vevők köre.....	7
5.2. A Színház szálláshely-szolgáltatással kapcsolatos feladatai.....	7
5.3. A szálláshely-szolgáltatást igénybe vevők kötelezettségei.....	8
5.4. Szállásdíjak.....	9
6. Záró rendelkezések.....	9
MELLÉKLETEK.....	10
1. sz. melléklet A Színház vagyonkezelésében lévő, a szabályzat hatálya alá tartozó ingatlanok felsorolása.....	11
2. sz. melléklet K É R E L E M.....	12
3. sz. melléklet ÉRTESÍTÉS INTÉZMÉNYI SZOLGÁLATI LAKÁSIGÉNY ELBÍRÁSÁRÓL	13
4. sz. melléklet SZÍNÉSZHÁZ HÁZIREND.....	14
FÜGGELÉK.....	15
1. sz. függelék B É R L E T I S Z E R Z Ő D É S.....	16

A jelen szabályzat célja, hogy a **Csokonai Színház** (a továbbiakban: **Színház**), **mint Vagyonkezelő által hasznosított**, a nemzeti vagyona tartozó, **Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló, szolgálati lakások hasznosításának elveit és szabályait**, valamint az irányadó **bérelti és szállásdíjakat** a vonatkozó jogszabályokkal összhangban **meghatározza**.

1. A szabályzat hatálya

1.1. Tárgyi hatály

A jelen szabályzat hatálya az *1. számú mellékletben* felsorolt ingatlanokra terjed ki.

1.2. Személyi hatály

A szabályzat személyi hatálya kiterjed az *1. számú mellékletben* felsorolt ingatlanokat **bérlőként** szolgálati elhelyezés céljából, valamint szálláshely-szolgáltatás céljából **igénybe vevő** személyekre, valamint a **Színház alkalmazásában álló**, a bérbeadási és szálláshely-szolgáltatási feladatokban közreműködő munkavállalókra.

1.3. Időbeli hatály

A jelen szabályzat az aláírás napjától visszavonásig érvényes.

2. Vonatkozó jogszabályok

- a Polgári Törvénykönyvről szóló **2013. évi V. törvény** (a továbbiakban: **Ptk.**);
- a nemzeti vagyonról szóló **2011. évi CXCVI. törvény** (a továbbiakban: **Nvtv.**);
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló **1993. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Ltv.**);
- a személyi jövedelemadóról szóló **1995. évi CXVII. törvény** (a továbbiakban: **Szja tv.**);
- Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének **az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001.(III.06.) önkormányzati rendelete**;
- Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének **az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001.(III.06.) önkormányzati rendelete**;
- Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének **az önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013.(V.30.) önkormányzati rendelete**.

3. Értelmező rendelkezések

3.1. Színház

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló, a Színház vagyonkezelésében lévő természetben a Debrecen, Liszt Ferenc utca 7. szám alatt elhelyezkedő, 8508 hrsz-ú, 37 lakásos társasház megjelölésű **lakóingatlan, mely 17 m² alapterületű, erkély nélküli, belső udvarra néző, és 26 m² alapterületű, erkéllyel rendelkező, parkra néző garzonlakások összessége**.

3.2. Intézményi szolgálati lakás

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló, a Színház vagyongazdálkodásában lévő, az Ltv. hatályba lépése előtt szolgálatinak, illetve vállalatának minősített, továbbá az Ltv. hatályba lépését követően ilyen célra épített lakás. E szabályzat alkalmazásában a Színház megjelölésű ingatlan, valamint a 4030 Debrecen, Várad u. 35. szám alatt található, 12175/2. hrsz-ú ingatlan, a hozzá tartozó 12175/3. hrsz-ú ingatlannal.

3.3. Lakásbérlet

A lakás tartós – legalább 1 hónap időtartamú - használatba adását jelenti és nem tartalmaz egyéb szolgáltatásnyújtást (pl. takarítás, ágynemű biztosítása stb.). A lakásbérleti jogviszony lakásbérleti szerződéssel jön létre.

3.4. Nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely

Az erre a célra épített vagy átalakított és az ekként minősített, illetve ekként nyilvántartásba vett szálláshely-szolgáltatásának időszakában kiegészítő vagy melléktevékenység formájában üzemeltetett hivatali, közfeladatot ellátó intézmény által biztosított intézményi szállás.

3.5. Nem üzleti célú szálláshelyszolgáltatás

A Színház által az intézménynél alkalmazottak, valamint azok hozzátartozói részére szolgálati elhelyezés céljából, illetőleg a munkavégzési céllal érkező vendégművészek elszállásolása a Színházban, mely nem tekinthető turisztikai jelleggel, idegenforgalmi körben biztosított szálláshely-szolgáltatásnak.

3.6. Debreceni Intézményműködtető Központ (DIM)

Gazdasági szervezettel rendelkező, DMJV Önkormányzata által fenntartott költségvetési szerv, mely DMJV Önkormányzat Közgyűlésének 134/2017. (VI.22.) számú határozata alapján ellátja a Színház vonatkozásában az Ávr. 9. § (1) bekezdése a) pontjában meghatározott feladatokat, azaz a DIM a Színház költségvetésének tervezéséért, az előirányzatai módosításának, átcsoportosításának és felhasználásának (a továbbiakban együtt: gazdálkodás) végrehajtásáért, a finanszírozási, adatszolgáltatási, beszámolási és a pénzügyi, számviteli rendjének betartásáért felelős szervezete.

3.7. Szja mentesség:

Az Szja törvény 1. sz. mellékletének 8.6. pontja alapján akkor adómentes a szolgálati lakásban történő elhelyezés, ha legalább egy, a kifizetővel munkaviszonyban lévő olyan magánszemély elhelyezésére szolgál, aki nem rendelkezik lakás hasznélvezeti joggal nem terhelt 50 százalékot meghaladó mértékű tulajdonjogával, hasznélvezeti joggal azon a településen, ahol a munkahelye van (ide nem értve a szállodának minősülő kereskedelmi szálláshelyen történő elhelyezést, azzal, hogy nem része az adómentes juttatásnak az étkezési szolgáltatás biztosítása), továbbá azzal, hogy nem adómentes az elhelyezés, ha a kifizető olyan magánszemélyt, illetve annak hozzátartozóját szállásol el, akivel a társasági adóról szóló törvény szerinti kapcsolt vállalkozásnak minősülő esetekben meghatározott kapcsolat áll fenn.

4. Az intézményi szolgálati lakások bérbeadásának szabályai

4.1. A bérbeadás általános szabályai

Az intézményi szolgálati lakás csak lakás céljára hasznosítható. Az intézményi szolgálati lakás a Színház működtetéséhez szükséges bármely munkakörhöz kapcsolódóan, a **Színháznál alkalmazásban álló, illetőleg a Színházzal megbízási jogviszonyt létesített személyekkel kötött szerződés alapján, legfeljebb a jogviszony fennállásának időtartamára adható bérbe.**

A Színháznál alkalmazásban álló munkavállalók (a továbbiakban: **Munkavállaló**), és a megbízási jogviszonnyal rendelkezők a Színház igazgatójánál – a lakóingatlan bérbeadási feladatokkal megbízott gazdasági ügyintéző útján - **írásban kérelmezhetik** intézményi szolgálati lakás iránti igényüket a jelen szabályzat 2. sz. *mellékletében* foglalt kérelem kitöltésével.

Az igazgató a kérelmet elbírálja, és **dönt** arról, hogy helyt ad-e a kérelemben foglaltaknak. Amennyiben az igazgató a kérelemben foglaltaknak helyt ad, úgy a kérelmezővel határozott idejű bérleti szerződést köt, egyéb esetben a kérelmet elutasítja. A kérelem elbírálásáról a munkavállaló a jelen szabályzat 3. sz. *mellékletében* foglaltak szerint értesítést kap.

A bérleti jogviszony létesítésének feltételei:

- a Színházzal fennálló munkaviszony, vagy megbízási jogviszony,
- a kérelmező nem rendelkezik korábbi bérleti szerződés alapján fennálló tartozással a Színház felé,
- szabad kapacitás a Színházban.

Az Szja mentesség tekintetében további feltétel: a kérelmező Debrecen városban nem rendelkezik lakás haszonélvezeti joggal nem terhelt 50 százalékot meghaladó mértékű tulajdonjogával, haszonélvezeti joggal.

Az intézményi szolgálati lakás bérbeadására vonatkozó szerződés **határozott időtartamra, 1 hónaptól legfeljebb 1 színházi évadra terjedő** időre jön létre. A munkavállaló és a megbízási szerződéssel rendelkező (a továbbiakban együttesen: **Bérlő**) az intézményi szolgálati lakást a szerződésben foglaltak szerint, annak hatálya alatt **lakáscélra használhatja, a lakásba befogadhatja** házasát, élettársát, gyermekét. A Bérlő által befogadott személyek rögzítésre kerülnek a bérleti szerződésben. Amennyiben a befogadásra a bérleti szerződés hatályba lépését követően kerül sor, úgy a bérleti szerződést módosítani, és ezen adatokkal kiegészíteni szükséges.

Amennyiben a Bérlő Színháznál fennálló **munkaviszonya, illetve megbízási jogviszonya a bérleti szerződés hatálya alatt megszűnik**, úgy a Bérlő további elhelyezésre, térítésre nem jogosult, és köteles az intézményi szolgálati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a jogviszony megszűnésének napjától számított 15 napon belül a Színház rendelkezésére bocsátani.

Ha a munkavállaló a Színháznál fennálló munkaviszonya azért szűnik meg, mert nyugdíjra vált jogosulttá, úgy a munkavállaló, a munkaviszony megszűnésének napjától számított 6 hónapon belül köteles az intézményi szolgálati lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Színház rendelkezésére bocsátani.

Amennyiben a munkavállaló Bérló a bérleti jogviszony fennállása alatt elhalálozik, úgy a lakásba általa befogadott, az Ltv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott hozzátartozói az intézményi szolgálati lakást – az igazgató döntése alapján - az elhalálozástól számított legfeljebb 1 év időtartamig a bérleti szerződésben meghatározott változatlan feltételekkel használhatják.

A szolgálati lakás albérletbe nem adható.

4.2. Lakbér, hulladékszállítási díj, közös költség, közüzemi költségek megállapítása

A lakásonként fizetendő lakbér, közös költség, hulladékszállítási díj mértékét – melyek lakásonként fix összegű díjtételek - a jelen szabályzat 1. sz. függeléke tartalmazza. A közüzemi költségek fogyasztás alapján kerülnek megállapításra, és kiszámlázásra a Bérló részére.

4.2.1. Lakbér

Az intézményi szolgálati lakás használatáért a bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérló **lakbért** köteles fizetni.

A **lakbér összege** Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III.6). rendeletének rendelkezéseinek alapján kerül a szerződésben megállapításra.

4.2.2. Hulladékszállítás díja

A Színház külön szolgáltatási díjként **megtéríteti** a közszolgáltatást nyújtó által a Színészházra terhelt **hulladékszállítási díjat**.

4.2.3. Közös költség

A közös használatú helyiségek a Színészházban: aula, konditerem, lépcsőház, mosoda, szauna. A közös használatú helyiségek közüzemi és üzemeltetési költségeinek fedezetére **közös költség** kerül megállapításra.

4.2.4. Közüzemi költségek

A Színház a **közüzemi költségek** számlázását az alábbiak szerint végzi:

A vízdíj a Színészházban lévő közös fogyasztásmérő adatai alapján kerül felosztásra, a tovább számlázás alapja a lakásban lakó személyek száma.

Az áramfogyasztás mértékének megállapítása és számlázása lakásonként, a lakáshoz tartozó fogyasztásmérő havonta történő leolvasása alapján, a tényleges fogyasztásnak a szolgáltató részére történő bejelentését követően, a szolgáltató által kiállított számla szerint történik.

A távhőszolgáltatás, és melegvíz-fogyasztás mértékének megállapítása és számlázása lakásonként, a szolgáltató által megállapított átalánydíj alapján történik. A lakáshoz tartozó fogyasztásmérőt évente kétszer olvassa le a közüzemi szolgáltató a tényleges éves

fogyasztás megállapítása és a következő időszakra vonatkozó átalánydíj meghatározása érdekében.

4.2.5. A lakbér, hulladékszállítási díj, közös költség, közüzemi költségek megfizetése

A Bérelő az **intézményi szolgálati lakás bérleti díját** és a **hulladékszállítási díjat, valamint a közös költséget 27 % általános forgalmi adóval növelten, havonta előre, az aktuális hónap 15. napjáig** köteles megfizetni, a Színház részére, a Színház által kiállított számla ellenében, **banki átutalással, vagy - megállapodás alapján – a munkabérből történő levonás útján.**

A Bérelő az intézményi szolgálati lakás közvetlen és felosztott **közüzemi költségeit havonta utólag** fizeti meg, a Színház részére, a Színház által történő tovább-számlázást követően, 27 %-os általános forgalmi adóval növelten, **banki átutalással.**

Amennyiben a Bérelő **a bérleti díj, hulladékszállítási díj, közös költség, illetve közüzemi díj fizetési kötelezettségének az arra nyitva álló határidőben nem tesz eleget**, úgy a Színház a vonatkozó, DIM által kiadott **Követeléskezelési Szabályzatban foglaltak szerint** jár el, a követelést fizetési felszólítással, vagy eredménytelenség esetén jogi úton érvényesíti.

Amennyiben a Bérelő a fizetési felszólításban foglaltaknak a megadott határidőre nem tesz eleget, úgy a Színház jogosult a fennálló követelését a vonatkozó Szabályzat, és a jogszabályok hatályos rendelkezései alapján érvényesíteni, illetőleg a bérleti szerződést az abban foglaltak alapján felmondani.

5. Szálláshely-szolgáltatás szabályai

A Színészházban lévő lakások szálláshely-szolgáltatás keretében is hasznosíthatók.

5.1. A szálláshely-szolgáltatást igénybe vevők köre

A Színház a szálláshely-szolgáltatás során az alkalmazásában álló **munkavállalók**, valamint hozzátartozóik, illetve a Színház által szervezett produkciókban közreműködő, **munkavégzési céllal érkező vendégművészeknek, egyéb közreműködő személyeknek** (a továbbiakban: **Szállóvendégek**) nyújt szállást.

5.2. A Színház szálláshely-szolgáltatással kapcsolatos feladatai

A Színház szálláshelyszolgáltatással kapcsolatos feladatait az igazgatási gazdálkodási részleg az e feladatokkal megbízott gazdasági ügyintéző látja el.

A Színház a Színészházban, **munkaidőben** (munkanapokon 8.00 órától 16.00 óráig) **repciószolgáltatást biztosít** a szállásfoglalások **ügyintézése, nyilvántartása, a bejelentkeztetés, a kijelentkeztetés és a befizetések** folyamatos lebonyolítása céljából.

Munkaidőn kívül (munkanapokon 16.00 óra és 8.00 óra közötti időszakban és munkaszüneti napokon, illetve hétvégén) a Csokonai Fórumban 0-24 óráig működő **portaszolgálat** áll a szálláshely szolgáltatást igénybe vevők rendelkezésére.

A Portaszolgálat feladatai munkanapokon 16.00 óra és 8.00 óra közötti időszakban és munkaszüneti napokon, illetve hétvégén:

- a lakáskulcsok átadása/átvétele a Szállóvendégek részére/részéről,
- esetleges üzemzavar esetén a közüzemi szolgáltatók és az üzemeltetésirészleg-vezető értesítése,
- elháríthatatlan veszélyhelyzet esetén a kár elhárítása érdekében szükséges cselekmények megkezdése, a hatóságok és az üzemeltetésirészleg-vezető értesítése.

A Színészházba érkező szállóvendég megérkezésének tényét, adatait a Színház gazdasági ügyintézője vendégekönyvben rögzíti.

A szállóvendég részére a gazdasági ügyintéző vendégbejelentő lapot állít ki és a szállóvendéggel aláírattja.

A gazdasági ügyintéző a bejelentkezést követően átadja a szobát a szállóvendég részére.

A Színház a szobákhoz **ágyneműket** és **törölközőket** biztosít.

A Színház a szobákat kitakarított, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a Szállóvendégek részére.

A szállásdíj magában foglalja a távozáskor esedékes **végtakarítás költségét**, illetve egy hétnél hosszabb egybefüggő tartózkodás esetén hetente **további egy takarítás költségét**.

Amennyiben a Szállóvendég további takarítást igényel a szálláshelyen való tartózkodás tartama alatt, úgy takarítási felár megfizetése ellenében a Színház ezt biztosítja. Takarítási felár fizetendő abban az esetben is, ha a Szállóvendég háziállattal kívánja igénybe venni a szálláshely-szolgáltatást.

A szállás elhagyásakor a gazdasági ügyintéző a vendégekönyvben rögzíti a távozás tényét, és a szállóvendég részére a szállásköltségről számlát állít ki.

5.3. A szálláshely-szolgáltatást igénybe vevők kötelezettségei

A Színészházba történő bejelentkezéskor a Szállóvendég köteles **vendégbejelentő lapot kitölteni és aláírni**.

A szobát bejelentkezést követően, a bejelentkezés napján **14.00 órától lehet elfoglalni**, és a tartózkodási időszak utolsó napján legkésőbb **10.00 óráig el kell hagyni**. Előzetes egyeztetés alapján, szükség esetén, a szobát ennél későbbi időpontban is el lehet hagyni, ennek ellenértéke **50 % felár** megfizetése. Ebben az esetben is legkésőbb a tartózkodási időszak utolsó napján **16.00 óráig** el kell hagyni a szobát. Amennyiben ennél későbbi időpontban kerül sor a szoba elhagyására, a Színház jogosult a teljes napra jutó szállásdíj kiszámlázására. A szálláshely-szolgáltatás **ellenértékét** a kijelentkezéskor, vagy azt követően a Színház által kiállított számla ellenében, az alábbi módokon kell **megtéríteni**:

- pénztárba történő készpénzbefizetés útján,
- banki átutalással.

Amennyiben a Szállóvendég a **bérleti díj, hulladékszállítási díj, közös költség, illetve közüzemi díj fizetési kötelezettségének az arra nyitva álló határidőben nem tesz eleget**, úgy a Színház a vonatkozó, DIM által kiadott **Követeléskezelési Szabályzatban foglaltak szerint** jár el, a követelést fizetési felszólítással, vagy eredménytelenség esetén jogi úton érvényesíti.

5.4. Szállásdíjak

A színházzal munkaviszonyban és munkavégzésre irányuló további jogviszonyban álló személyek részére:

- a) 17 m²-es, erkély nélküli, belső udvarra néző szoba 1 napra

2.570, - Ft + 27 % ÁFA/nap

- b) 26 m²-es, erkélyes, parkra néző szoba 1 napra

3.930, - Ft + 27 % ÁFA/nap

Takarítási felár – külön igény, vagy a szálláshely-szolgáltatás háziállattal történő igénybevétele esetén – **2.000, -Ft + ÁFA.**

Nappali szobahasználat (max.6 óra időtartamra) a mindenkori szobaár 50%-a.

6. Záró rendelkezések

A Színészház működését **Házirend** szabályozza, a jelen szabályzat *3. számú mellékletében foglaltak szerint.*

Ez a szabályzat 2023. május 1. napján lép hatályba, és ezzel egyidejűleg a szabályzat tárgyában korábban kiadott rendelkezések, szabályzatok hatályukat veszítik.

A szabályzatot évente, az Önköltség számítási szabályzat elfogadását követő 30 napon belül felül kell vizsgálni és a szükséges módosításokat át kell vezetni.

Ha jogszabály vagy a felettes szerv a szabályzatban foglaltaktól eltérően rendelkezik, a jogszabályban foglaltaknak, vagy a felettes szerv döntésének megfelelően kell eljárni. Ezen esetekben a szükséges változásokat - a jogszabály hatálybalépését, illetőleg a felettes szerv döntését követő - lehető legrövidebb időn belül át kell a szabályzaton vezetni.

A szabályzat függelékét érintő változások átvezetését, naprakész állapotban tartását a Színház igazgatója biztosítja, azok módosítása a szabályzat módosítását nem érinti.

Debrecen, 2023. április 28.

Gemza Péter
igazgató

MELLÉKLETEK

A Színház vagyonkezelésében lévő, a szabályzat hatálya alá tartozó ingatlanok felsorolása

Ingatlan megnevezése	Ingatlan címe	Ingatlan alapterülete	Ingatlan helyrajzi száma
Színészház, 37 lakásos társasház	4024 Debrecen, Liszt Ferenc u. 7.	301 m ²	8508
Várad utca 35. szám alatti szolgálati lakás	4030 Debrecen, Várad u. 35.	1024 m ²	12175/2
Várad utca 35. szám alatti szolgálati lakáshoz tartozó út	4030 Debrecen, Várad u. 35.	10 m ²	12175/3

K É R E L E M*intézményi szolgálati lakás bérbeadása iránt*

Alulírott, születési név:.....,szül. hely:..... születési év:hó.....nap....., anyja neve:.....lakóhelye:..... tartózkodási helye:.....) azzal a kérelemmel fordulok, a Csokonai Színház igazgatójához, hogy részemre intézményi **szolgálati elhelyezés céljából lakást biztosítson a 4024 Debrecen, Liszt Ferenc utca 7. szám alatti, Színészház megjelölésű ingatlanban.**

KÉRELEM INDOKAI AZ ALÁBBIK:

.....

Munkaviszony kezdete:

A szolgálati lakást az alábbi hozzátartozóimmal együtt kívánom igénybe venni:

Név	Születési név	Anyja neve	Születési hely, idő	Hozzátartozói minőség

Alulírott a jelen kérelem aláírásával kijelentem, hogy Debrecen városban nem rendelkezem lakás hasznélvezeti joggal nem terhelt 50 százalékot meghaladó mértékű tulajdonjogával, és/vagy hasznélvezeti jogával.

Alulírott jogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az általam megadott adatok a valóságnak megfelelnek.

Kelt:.....,.....év.....hó.....nap kérelmező

ÉRTESÍTÉS INTÉZMÉNYI SZOLGÁLATI LAKÁSIGÉNY ELBÍRÁSÁRÓL

.....
munkavállaló részére

Tisztelt Munkavállaló!

A **Csokonai Színház** (székhelye: székhelye: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 1., törzskönyvi azonosító száma: 460947, adószáma: 15460943-2-09, statisztikai számjele: 15460943-9001-322-09, bankszámlaszáma: 11738008-15460943), **képviselőtében eljárva az alábbiakat hozom szíves tudomására:**

HA HELYT AD AZ IGAZGATÓ A KÉRELEMNEK

.....-én érkezett, intézményi szolgálati lakás bérbe vétele iránt előterjesztett kérelmét **AZ INTÉZMÉNYI SZOLGÁLATI LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁRÓL ÉS A SZÁLLÁSHELY-SZOLGÁLTATÁSÁRÓL szóló szabályzat és a vonatkozó jogszabályok** (a továbbiakban: Szabályzat) alapján megvizsgáltam, és kérelmének helyt adok, és arról rendelkezem, hogy év hónap napjától **a 20..... napjától 20..... napjáig** terjedő, határozott időtartamra, az Ön részére **a Csokonai Színház bérbe adja** bérbe adja, a az alábbi ingatlant (a továbbiakban: Bérlemény):

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában, de a Csokonai Színház, vagyongazdálkodásában lévő, a debreceni 8508. hrsz-ú, 4024 Debrecen, Liszt Ferenc u. 7. szám alatt elhelyezkedő, „Színészház” megnevezésű ingatlanban emelet ajtószám alatt lévő m² alapterületű, erkélyes/erkély nélküli, helyiségekből álló, összkomfortos lakás.

Az ingatlan birtokba vételével, a bérleti szerződés megkötésével kapcsolatosan az alábbiakról tájékoztatom:

- Az ingatlan a szerződés aláírását követően vehető birtokba.
- A birtokbaadásakor jegyzőkönyvet veszünk fel, amely tartalmazza a lakáshoz tartozó mérőórák állását, a szobaleltárt, a lakás állapotát a birtokbavételről.
- A lakást a bérlet tartama alatt köteles eredeti állapotában megőrizni, a bérleti szerződés lejáratakor eredeti állapotában visszaszolgáltatni.
- A lakáshoz tartozó költségek megfizetésének rendjét a Szabályzat és a bérleti szerződés tartalmazza. Kérem, hogy alaposan tanulmányozza át a rendelkezéseket és egyúttal tájékoztatom, hogy a költségek nemfizetése jogi következményeket és a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását vonhatja maga után.

VAGY: (HA NEM AD HELYT AZ IGAZGATÓ A KÉRELEMNEK)

.....-én érkezett, intézményi szolgálati lakás bérbe vétele iránt előterjesztett kérelmét **AZ INTÉZMÉNYI SZOLGÁLATI LAKÁSOK BÉRBEADÁSÁRÓL ÉS A SZÁLLÁSHELY-SZOLGÁLTATÁSÁRÓL szóló szabályzat és a vonatkozó jogszabályok** (a továbbiakban: Szabályzat) alapján megvizsgáltam, és kérelmét elutasítom.

A jelen okirat kettő egyező példányban készült, amelyből egy példányt a Munkáltató, egy példányt a Munkavállaló kap.

Debrecen, 202.....

..... **igazgató**
Csokonai Színház

A fentieket megértettem, tudomásul veszem.

Debrecen, 202.....

.....
munkavállaló

SZÍNÉSZHÁZ HÁZIREND

- 1.) A Csokonai Színház által üzemeltetett Színészházban lévő lakásokba beköltözni és lakást használni, kizárólag érvényes bérleti szerződés birtokában, illetve hiánytalanul kitöltött vendégbejelentő lap kitöltése és leadása után lehet.
- 2.) Az állandó lakók és a szállóvendégek látogatót fogadhatnak, de életvitelszerűen a lakásban csak a bejelentett személyek tartózkodhatnak. A kapu és a szoba kulcsai a látogatók számára át nem adhatók.
- 3.) A lépcsőház bejárati ajtaját – a ház biztonsága érdekében- állandóan zárva kell tartani. A lépcsőház bejárati ajtaja elektromos kapukulccsal működik, mely a kulcsokhoz jár. Az elektromos kapukulcs elvesztése esetén a pótlás költsége a lakót terheli.
- 4.) A hatályos jogszabályok betartása, illetve a tüzesetek elkerülése, esetleges továbbterjedése érdekében a dohányzás a szobákban és a lépcsőházban (folyosók, közlekedők, közös helyiségek stb.) szigorúan tilos. A folyosókon, a lépcsőfordulóknak és az előtérben tűzvédelmi okokból semmilyen tárgy nem tárolható.
- 5.) A Színészház által biztosított és a saját tulajdonú elektromos berendezéseket fokozott óvatossággal és körültekintéssel kell használni.
- 6.) Bármilyen eszköz vagy berendezés meghibásodása, üzemzavara esetén a recepciót kell értesíteni.
- 7.) A többi lakó nyugalma zavaró zajkeltéstől –napszaktól függetlenül- tartózkodni szükséges.
- 8.) Háziállat tartása – maximum öleb méretig - kizárólag az üzemeltetővel történő előzetes egyeztetést követően engedélyezett. Szállóvendégek esetében a házi kedvenc itt tartózkodásának díja van, ami a kijelentkezés végén takarítási felár formájában fizetendő.
- 9.) A szobák és a közös helyiségek berendezéseit és felszereléseit a jó gazda módján és rendeltetészerűen kell használni. A rendeltetésellenes használatból és az esetleges hiányokból eredő károkért a lakó tartozik felelősséggel.
- 10.) A szobákban elhelyezett tárgyakat, berendezéseket másik helyiségbe vagy másik szobába átvinni csak a recepció előzetes egyetértésével lehet.
- 11.) A lakók és a szállóvendégek közös érdeke a tiszta és rendezett léttér fenntartása, ezért a lépcsőház, a folyosók és a közös helyiségek tisztaságának megőrzése minden lakó és szállóvendég részéről elvárás.
- 12.) A szállóvendégek részére felszámított szobaár egy végtakarítást, illetve egy hétnél hosszabb egybefüggő tartózkodás után egy heti takarítást foglal magában. Igény esetén időközi takarítást és/vagy ágynemű cserét külön térítés ellenében biztosítunk.

FÜGGELÉK

B É R L E T I S Z E R Z Ő D É S

(intézményi szolgálati lakás bérbeadása tárgyában)

amely szerződés létrejött

- egyrészről: **Csokonai Színház** (székhelye: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 1. szám, Törzsszám: 460947, adószáma: 15460943-2-09, statisztikai számjele: 15460943-9001-322-09, bankszámlaszáma: 11738008-15460943 OTP Bank Nyrt. képviseli:igazgató), a továbbiakban, mint Bérbeadó,
- másrészről **XXXXXXXXXXXXX** (születési név: XXXXXXXXXXXXX, születési hely, idő: XXXXXXXXXXXXX, anyja neve: XXXXXXXXXXXXX, adóazonosító jele: XXXXXXXXXXXXX, bankszámlaszáma XXXXXXXX- XXXXXXXX- XXXXXXXX, állandó lakcíme:szám, tartózkodási helye:szám), mint Bérelő,

(a továbbiakban együtt: Felek) között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ A szerződés tárgya, időtartama:

1.1./ Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával **202..... napjától 202..... napjáig** terjedő, határozott időtartamra, a Bérbeadó bérbe adja, a Bérelő bérbe veszi az alábbi ingatlant (a továbbiakban: Bérlemény):

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában, de a Bérbeadó, mint önálló jogi személy vagyonkezelésében lévő, a debreceni 8508. hrsz-ú, 4024 Debrecen, Liszt Ferenc u. 7. szám alatt elhelyezkedő, „Színészház” megnevezésű ingatlanban emelet ajtószám alatt lévő m² alapterületű, erkélyes/erkély nélküli, helyiségekből álló, összkomfortos lakást.

1.2./ A Felek megállapodnak, hogy a Bérelő a Bérleményt **szolgálati lakás céljából** veszi bérbe. A Bérelő kizárólag ezen célból jogosult a Bérleményt használni.

1.3./ Felek egyezően rögzítik, hogy a Bérbeadó a vagyonkezelője a Bérleménynek, és mint vagyonkezelő, jogosult jelen bérleti szerződés megkötésére. Rögzítik továbbá, hogy a Bérelő a Bérbeadóval **munkaviszonyban/megbízási jogviszonyban** áll, és így Bérelő jogosult a szerződésben rögzített kedvezményes feltételekkel a Bérleményt szolgálati lakásként bérelni.

2./ A bérleti díj, fizetési feltételek:

2.1./ Az intézményi szolgálati bérlakásért fizetendő bérleti díj mértéke Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001.(III.6.) számú közgyűlési rendelete 9. §. (1) bekezdésének a.) pontjában foglaltak szerint kerül meghatározásra.

Felek rögzítik, hogy a szerződés megkötésének napján az összkomfortos intézményi szolgálati lakás havi lakbérének mértéke nettó 265,-Ft + ÁFA/m²/hó.

2.2./ Ennek alapján Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény bérleti díja – a lakás m² alapterületét figyelembe véve –,-Ft + ÁFA/hó, azaz **havonta Forint + általános forgalmi adó.**

A Bérelő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Bérlemény bérleti díja a szerződéses időszak alatt - Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001.(III.6.) számú közgyűlési rendeletének esetleges módosulása folytán - változhat.

2.3./ A Felek rögzítik, hogy a bérleti díj a közüzemi díjakat nem tartalmazza. A Bérlemény használatával kapcsolatosan felmerülő közüzemi költségeket a Bérelő köteles megfizetni, a Bérbeadó által a Bérelő részére történő továbbszámlázás alapján. A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó külön szolgáltatási díjként a Bérelővel megteríteti a közszolgáltatást nyújtó által a Bérbeadóra terhelt hulladékszállítási díjat.

2.4./ A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő a **fenti bérleti díjat 27 % általános forgalmi adóval növelten, a közös költséget és a hulladékszállítási díjat havonta előre, az aktuális hónap 15. napjáig** köteles megfizetni, a Bérbeadó részére, a Bérbeadó által szabályszerűen – figyelemmel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 168-169.§-ában foglalt rendelkezésekre is - kiállított számla ellenében, a Bérbeadó jelen szerződésben feltüntetett bankszámlájára történő **átutalás/VAGY a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező megállapodásban foglaltak szerint, Bérelő illetményéből történő levonás útján.** (3. sz. melléklet)

A Felek megállapodnak abban, hogy a **Bérelő a közüzemi költségeket havonta utólag, a tárgyhót követő hónap 15. napjáig fizeti meg Bérbeadó részére,** a Bérbeadó által szabályszerűen – figyelemmel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 168-169.§-ában foglalt rendelkezésekre is - kiállított számla ellenében, a Bérbeadó jelen szerződésben feltüntetett bankszámlájára történő **átutalás útján.**

A Felek rögzítik, hogy a bérleti díj, a közös költség, a hulladékszállítási díj, és a közüzemi költségek megfizetése abban az esetben minősül határidőben teljesítettnek, ha annak összege legkésőbb a fenti határidőig a Bérbeadó számláján jóváírásra kerül.

2.5./ A Bérelő tudomásul veszi, és hozzájárul, hogy amennyiben a fenti fizetési kötelezettségének az arra nyitva álló határidőben nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó az elmulasztott határidőt, illetőleg határnapot követően fizetési felszólítást küld a részére. Amennyiben a Bérelő a fizetési felszólításban foglaltaknak a megadott határidőre nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult – a Felek erre vonatkozó megállapodása alapján - a fennálló bérleti díj-, közös költség-, hulladékszállítási díj, illetőleg közüzemi költség-tartozást, a Bérelő illetményéből történő levonás útján - a vonatkozó jogszabályok hatályos rendelkezései alapján – érvényesíteni, illetőleg a jelen szerződést a 7.4./ pontban foglaltak alapján felmondani. (4. sz. melléklet)

3/ A szerződés teljesítése, a Felek jogai és kötelezettségei

3.1./ Felek rögzítik, hogy a Bérelő a Bérleményt 202..... napjáig köteles **birtokba venni. A birtokbaadás tényét igazoló jegyzőkönyv** a jelen szerződésnek is elválaszthatatlan részét képezi (1. sz. melléklet).

3.2./ Felek rögzítik, hogy a Bérelő a Bérleményt az abban lévő ingóságokkal, berendezésekkel, és felszerelésekkel együtt jogosult használni. A Bérleményben lévő ingóságok jegyzékét a szintén jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező **szobaleltár** tartalmazza (2. sz. melléklet). A Bérelő köteles a Bérleményt a rendelkezésre bocsátott ingóságokkal, berendezésekkel és felszerelésekkel együtt rendeltetésszerűen és a jelen szerződésnek megfelelően használni, a jó gazda gondosságával megóvni. A Bérelő köteles a Bérleményt rendezetten és tisztán tartani.

3.3./ A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a jelen szerződés időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas. A Bérbeadó szavatol továbbá azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérelőt a használatban korlátozza, vagy akadályozza.

3.4./ A Bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, a közös használatú helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről. A Bérbeadó a karbantartási kötelezettségét az életveszélyt okozó, az épület állagát veszélyeztető, továbbá a lakás vagy a szomszédos lakás rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák esetén késedelem nélkül, egyéb esetben az épület karbantartásával vagy felújításával egyidejűleg köteles teljesíteni.

A Bérelő köteles tűrni, hogy a bérbeadó a lakás állagának megóvásához szükséges munkálatokat elvégezze. A lakás korszerűsítéséhez szükséges munkálatok elvégzésének tűrésére a bérelő nem köteles, kivéve, ha

azok – az elvégzendő munkára, az építészeti következményekre és a bérlő várható kiadásaira tekintettel – a lakás használatát jelentősen nem korlátozzák. A Bérbeadó a Bérlőt a munkálatok megkezdése előtt megfelelő időben köteles a tervezett munkálatokról és azok várható időtartamáról írásban tájékoztatni.

A Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásával, felújításával, pótlásával és cseréjével kapcsolatos munkálatok elvégzése a Bérbeadó feladata.

3.5./ A Bérlő köteles a Bérbeadót értesíteni, ha a Bérleményt károsodás veszélye fenyegeti, vagy a Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel. A jelen bérleti szerződés időtartama alatt bekövetkezett káresemény esetén a Bérlő haladéktalanul köteles értesíteni a Bérbeadót, illetve köteles megtenni minden olyan intézkedést, amely a további károk bekövetkeztét megakadályozza, illetve enyhíti.

3.6./ A Bérlő a lakásba befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét, valamint szülőjét. A Bérlő más személyt a lakásba csak a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

A Bérlőt és a vele együtt lakó személyeket megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga. E jogukat a többi bérlő érdekeinek sérelme nélkül használhatják.

A Bérlő és a vele együtt lakó személyek kötelesek a Bérleményt rendeltetésszerűen, a jelen szerződésben megfogalmazott célra használni. Amennyiben a Bérlő e kötelezettségét megszegi, - különösen, ha a Bérlő vagy a vele együttlakó személyek a Bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak - az Bérlő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, és a Bérlő az ebből fakadó károkért teljes körű felelősséggel tartozik.

3.7./ A Bérlő nem jogosult a Bérleményt albérletbe, más használatába adni. Ellenkező esetben a Bérlő azokért a károkért is felel, amelyek az albérlet létesítése, használat átengedése nélkül nem következtek volna be.

3.8./ A Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés aláírásának napján Bérlővel az alábbi személyek költöznek be a Bérleménybe:

Név	Születési név	Anyja neve	Születési hely, idő	Hozzá tartozói minőség

3.9./ A Bérbeadó a helyszínen – a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrizheti a Bérlemény rendeltetésszerű használatát, a lakásban lakók jogcímét, és a Bérlő vállalt, vagy a jogszabályban előírt kötelezettségeinek teljesítését. A Bérlő arra alkalmas időben a Bérleménybe történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a Bérleményen belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

3.10./ A Bérbeadó a Bérlő által a Bérleményben elhelyezett ingó vagyontárgyakért, az azokat ért károkért semmilyen felelősséget nem vállal.

3.11./ A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlő jogosult elvinni az általa megvalósított, felszerelt, állagsérelem nélkül eltávolítható berendezéseket, eszközöket. Az állagsérelem nélkül el nem távolítható, értéknövelő berendezések, felszerelések, eszközök vonatkozásában a Felek egymással elszámolni kötelesek.

3.12./ A Bérlő a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni, a birtokbaadásakor a szobaleltár szerint átvett berendezéseket az átvételkori állapotukban visszaszolgáltatni, azokkal maradéktalanul elszámolni.

3.13./ A Felek felelősek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik teljesítéséért, az esetlegesen okozott károk megtérítéséért. A Felek mentesülnek a felelősség alól, ha bizonyítják, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körükön kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerüljék, vagy a kárt elhárítsák.

4./ Együttműködési kötelezettség, kapcsolattartás

4.1./ A Felek a jelen szerződés teljesítése során kötelesek egymással együttműködni, ennek során minden olyan változásról, körülményről, amely a jelen szerződés fenntartása, teljesítése szempontjából lényeges, kötelesek egymást haladéktalanul, írásban, az 4.2./ pontban meghatározott elérhetőségeken (a Bérbeadó székhelyére, a Bérló címére küldött tértivevényes levél, e-mail cím) értesíteni. Az esetleges szóbeli értesítést írásban is meg kell erősíteni. Az e-mail címre küldött értesítés csak abban az esetben minősül kézbesítettnek, ha azt a másik Fél írásban, e-mailben visszaigazolta. A kézbesítés időpontja a visszaigazolás időpontja.

A papír alapú értesítés a kézbesítés időpontjában válik hatályossá. Az értesítés kézbesítettnek tekintendő továbbá

- személyes vagy postai kézbesítés esetén a sikertelen kézbesítés napján, ha a másik Fél az értesítés átvételét megtagadta,
- a Felek székhelyére, illetve lakcímére küldött értesítés, a sikertelen kézbesítés második megkísérlését követő ötödik munkanapon.

Az értesítés elmaradásából eredő kárért a mulasztó Fél a felelős.

4.2./ A jelen szerződéssel, annak teljesítésével kapcsolatban a Felek kapcsolattartásra jogosult képviselői:

- a Bérbeadó részéről igazgató, a Bérbeadó székhelyén, gazdasági ügyintéző a +36-20-XXX-XXXXXX telefonszámon és a címen,
- a Bérló a lakcímén, a Bérleményben, és a +36-20-XXX-XXXXXX számú telefonszámon, és a..... e-mail címen.

4.3./ Amennyiben a Felek fenti elérhetőségeiben változás következik be, úgy arról egymást haladéktalanul kötelesek értesíteni. Az értesítés elmaradásából eredő kárért a mulasztó Fél a felelős.

5./ Titoktartási kötelezettség

5.1./ A Felek a jelen szerződéssel kapcsolatban tudomásukra jutott minden tény, adat, információ vonatkozásában a jelen szerződés teljesítésének időtartama alatt és azt követően is titoktartási kötelezettséggel tartoznak. A Felek e tényeket, adatokat, információkat harmadik személynek nem adhatják ki, nem tehetik hozzáférhetővé és a jelen szerződés teljesítésétől eltérő célra nem használhatják fel.

5.2./ A Felek e fenti tényeket, adatokat, információkat abban az esetben közölhetik harmadik személlyel, tehetik hozzáférhetővé, hozhatják nyilvánosságra, ha ehhez a másik Fél előzetesen, írásban hozzájárul, illetve az adatközlést jogszabály írja elő.

5.3./ Nem minősül a titoktartási kötelezettség megsértésének bármelyik Fél rendeltetésszerű joggyakorlása. A titoktartási kötelezettség nem vonatkozik azon tényekre, adatokra, információkra, amik már eleve a nyilvánosság számára ismertek.

6./ A szerződés módosítása, kiegészítése

A jelen szerződés kizárólag írásban, a Felek együttes, erre irányuló akaratával módosítható, illetve egészíthető ki.

7./ A szerződés megszűnése, megszüntetése

7.1./ A jelen szerződés megszűnik:

- az 1./ pontban rögzített határozott időtartam leteltével,
- a Bérló munkaviszonyának megszűnése, megszüntetése esetén, a munkaviszony megszűnésének, megszüntetésének napján,
- a Bérló nyugellátásra válik jogosulttá, a munkaviszony megszűnésének napján,
- a Bérló halála esetén,
- ha a Bérlemény megsemmisül,
- ha a jelen szerződésre vonatkozó jogszabály így rendelkezik.

A jelen szerződés megszüntethető:

- ha a Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- bármelyik fél felmondása esetén.

7.2./ Amennyiben a Bérló munkaviszonya jelen szerződés időtartama alatt a Bérbeadónál megszűnik, megszüntetésre kerül, az elhelyezésre való jogosultságát elveszti, és a jelen bérleti jogviszony is megszűnik.

Ha a Bérló munkaviszonya azért szűnik meg, mert a Bérló nyugdíjra vált jogosulttá, ennek következtében a bérleti jogviszony is megszűnik, és a Bérló, a munkaviszony megszűnésének napjától számított 6 hónapon belül köteles a Bérleményt tiszta, kitakarított, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

Amennyiben a Bérló a jelen bérleti szerződés fennállása alatt elhalálozik, úgy a Bérleménybe általa befogadott, a jelen szerződés 3.8./ pontjában meghatározott hozzátartozói, az elhalálozástól számított legfeljebb 1 év időtartamig, a Bérleményt a jelen bérleti szerződésben meghatározott változatlan feltételekkel használhatják. Az egy év elteltének napjától számított 15 napon belül a Hozzátartozó(k) köteles(ek) a lakást a jelen szerződés 7.6./ pontjában foglaltak szerint Bérbeadó részére átadni.

7.2./ Szerződő felek a bérleti szerződést, tárgyhót követő hónap utolsó napjára – bármelyik fél kezdeményezésére – közös megegyezéssel, írásban megszüntethetik.

7.3./ A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést bármelyik fél, indokolás nélkül, írásban, a másik Félhez intézett egyoldalú nyilatkozat útján, a tárgyhót követő hónap végére felmondhatja. A felmondást úgy kell kézbesíteni, hogy azt a másik Fél legkésőbb a tárgyhónap 15. napjáig kézhez kapja. A felmondásról szóló értesítés kézbesítettnek tekintendő a jelen szerződés 4./ pontjában foglaltak szerint. A szabályszerűen közölt felmondás nyomán a jelen szerződés megszűnik a tárgyhónapot követő hónap utolsó napján. Amennyiben a felmondás a tárgyhónap 15. napjáig nem kerül közlésre, úgy a bérleti szerződés a felmondás közlését követő második hónap végén szűnik meg.

7.4./ A Bérbeadó jogosult a jelen szerződést írásban, a Bérlőhöz intézett, indokolással ellátott, egyoldalú nyilatkozat útján felmondani, ha a Bérló több, mint kéthavi bérleti díj és továbbszámlázott közüzemi díj megfizetésével késedelembe esik, és a tartozást a Bérbeadó írásbeli felszólítását követő 8 napon belül sem fizeti meg. Amennyiben a 8 napos határidő eredménytelenül telik el, a Bérbeadó további 8 napon belül írásban, legalább 15 napos felmondási idővel felmondással élhet. A felmondási időt úgy kell meghatározni, hogy a felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

A Bérló részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, ha a Bérló a Bérleményt rendeltetésellenesen, nem a szerződésben foglalt feltételeknek megfelelően használja, különösen, ha a Bérló vagy a vele együttlakó személyek a Bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak.

Ebben az esetben is a Bérbeadó jogosult a jelen szerződést írásban, a Bérlőhöz intézett, indokolással ellátott, egyoldalú nyilatkozat útján felmondani, ha a Bérló, vagy a vele együttlakó személyek a szerződésszegő magatartással, a Bérbeadó – a szerződésszegő magatartás tudomására jutásától számított 8 napon belül közölt – írásbeli felszólítását követő 8 napon belül sem hagynak fel. Amennyiben a 8 napos határidő eredménytelenül telik el, a felmondás alapjául szolgáló magatartás folytatásától, vagy

megismétlésétől számított további 8 napon belül Bérbeadó írásban, legalább 15 napos felmondási idővel felmondással élhet. A felmondási időt úgy kell meghatározni, hogy a felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

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 is a tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül kell közölni.

Bérbeadó részéről – különösen, de nem kizárólagosan – súlyos szerződésszegésnek minősül, ha a Bérelő írásbeli felszólítása ellenére olyan magatartást tanúsít, amely a bérleti jogviszony fenntartását lehetetlenné teszi, a Bérlemény rendeltetésszerű használatát akadályozza, vagy ellehetleníti.

Bérbeadó szerződésszegése esetén a Bérelő felmondási jogának gyakorlására, a felmondás közlésére és a felmondási időre, a Bérbeadó felmondási jogának gyakorlására vonatkozó szabályok az irányadók.

7.5./ A felszólításról, illetve a felmondásról szóló értesítés kézbesítettnek tekintendő a jelen szerződés 4./ pontjában foglaltak szerint.

7.6./ A szerződés megszűnése, illetőleg megszüntetése esetén – a jelen pontban felsorolt körülményeket is figyelembe véve - a Bérelő további elhelyezésre, illetőleg térítésre nem jogosult, és a jelen szerződés megszűnésének napjától számított 15 napon belül köteles a lakást tiszta, kitakarított, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó használatába adni, a jelen szerződés alapján fennálló tartozását megfizetni, valamint a használatra átvett tárgyakat, berendezéseket a jelen szerződés 3.13./ pontjában foglaltak szerint Bérbeadó részére átadni.

7.6./ A szerződésszegő Fél köteles a másik Félnek a szerződésszegéssel okozott, igazolt kárát megtéríteni. Nem minősül szerződésszegésnek, ha a Felek bármelyike vis maior miatt nem tudja a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesíteni.

8./ Záró rendelkezések

8.1./ A Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen szerződés valamely rendelkezése egészben vagy részben érvénytelen, jogellenes vagy érvényesíthetetlen lenne, vagy utóbb ilyenné válna, az a szerződés többi rendelkezésének érvényességét nem érinti, kivéve, ha a Felek az érvénytelen rész nélkül nem állapodtak volna meg. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés érvénytelen rendelkezésének orvoslása iránt tárgyalásokat kezdenek, amelyek során megkísérelnek találni egy olyan új rendelkezést, amely a lehető legjobban megfelel a szerződés célkitűzéseinek és a Felek szerződéskötés kori akaratának.

8.2./ A Felek a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseiket megpróbálják elsődlegesen békés úton, egymás között rendezni. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az egyeztetés, a vita rendezése a kezdeményezéstől számított 30 napon belül nem vezet eredményre, úgy bármelyik Fél jogosult a vita rendezése érdekében a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulni. A Felek a jelen szerződésből származó vagyoni jogvitájuk esetére – a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 27. §-a alapján - kikötik hatáskörtől függően a Debreceni Járásbíróság, illetve a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét.

8.3./ A Felek a Ptk. 6:87. §-ának (1) bekezdése alapján rögzítik, hogy a jelen szerződés megállapodásuk valamennyi feltételét tartalmazza, a jelen szerződésre vonatkozóan kizárólag a jelen megállapodásban foglaltak az irányadók, a Felek között korábban létrejött, a jelen szerződésben szabályozott ügyre vonatkozó megállapodás, illetve minden egyéb nyilatkozat a jelen szerződés aláírásával hatályát veszti.

8.4./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései, különösen annak a lakásbérleti szerződésre 6:342-6:348 §-ai szabályait, és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényt (Ltv.) , továbbá Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001.(III.6.) számú közgyűlési rendeletének, valamint Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról

és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001.(III.6.) számú közgyűlési rendeletének vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

8.5./ A jelen szerződés hét számozott oldalból és három mellékletből áll, valamint három darab azonos érvényű példányban készült, amelyből a Bérbeadó két példányt, Bérlő egy példányt kap.

8.6./ A Bérbeadó kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően rendelkezik a megfelelő joggal a jelen szerződésben rögzített személyes adatok kezelése vonatkozásában. Bérbeadó, mint adatkezelő a jelen szerződésben rögzített kapcsolattartási adatok vonatkozásában kijelenti, hogy azokat kizárólag a jelen szerződés teljesítése céljából, az abban foglalt kötelezettségek és jogosultságok teljesítése, illetőleg érvényesítése érdekében használja fel, és kezeli, és nem tárolja azokat a jogilag megengedett, ehhez a célhoz szükséges időtartamon túl. A jelen szerződés vonatkozásában Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt arról, hogy a személyes adatai a jelen szerződéssel kapcsolatos fizetési, illetőleg számviteli kötelezettségek teljesítése céljából átadásra kerülnek a Debreceni Intézményműködtető Központ (4026 Debrecen, Kálvin tér 2/A. szám, képviseli: Hajnal János igazgató) részére, továbbá postázás, szállítás céljából a Magyar Posta Zrt. részére. Bérlő e tájékoztatást a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi.

8.7./ A jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik az alábbiak:

1. sz. melléklet: Birtokbaadási jegyzőkönyv
2. sz. melléklet: Szobaleltár
3. sz. melléklet: Megállapodás a bérleti díjnak, a közös költségnek és a hulladékszállítási díjnak a Bérlő illetményéből történő levonására
4. sz. melléklet: Házirend

Jelen szerződést felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Debrecen, 202.....

.....
..... **igazgató**
Csokonai Színház
Bérbeadó

.....
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Munkavállaló
Bérlő

**LAKÓINGATLAN BÉRBEADÁSI SZERZŐDÉS
MELLÉKLETEI**

JEGYZŐKÖNYV
intézményi szolgálati lakás birtokba adásáról

Helyszín:

Időpont:

Tárgya: szám alatti intézményi
szolgálati lakás birtokba adása

Jelen vannak:

BÉRBEADÓ RÉSZÉRŐL
Csokonai Színház

BÉRLŐ RÉSZÉRŐL:

A jegyzőkönyv készült a Felek között napján létrejött bérleti szerződés 1. számú mellékleteként.

Felek között 20..... napján kelt bérleti szerződés alapján a Bérbeadó a 4024 Debrecen, Liszt Ferenc utca 7. sz. alatti Színház elnevezésű ingatlanban emelet ajtószám alatt lévő m² alapterületű intézményi szolgálati lakást a mai nappal Bérlő birtokába átadta és Bérlő a megnevezett lakást a Bérbeadó birtokából saját birtokába átvette.

A közműmérők állását Felek a következők szerint rögzítik:

Áram fogyasztásmérő gyári száma: Fogyasztásmérő állása:
.....

Melegvíz fogyasztásmérő gyári száma: Fogyasztásmérő állása:
.....

Bérlő a Bérbeadótól a fent megnevezett lakáshoz tartozó db kulcsot átvette.

Felek jelen jegyzőkönyv aláírásával kijelentik, hogy a fentiekben rögzített adatok a valóságnak megfelelnek.

Megjegyzés, egyéb megegyezés:

.....

Kelt:

.....
Bérbeadó részéről

.....
Bérlő részéről

SZOBALELTÁR
mely készült intézményi szolgálati lakás birtokba adása alkalmával -

Helyszín:
 Időpont:
 Tárgya: szám alatti intézményi szolgálati lakás birtokba adása.

Jelen vannak:

BÉRBEADÓ RÉSZÉRŐL
 Csokonai Színház

BÉRLŐ RÉSZÉRŐL:

Felek között 20..... napján kelt bérleti szerződés alapján a Bérlő a 4024 Debrecen, Liszt Ferenc utca 7. sz. alatti Színház elnevezésű ingatlanban emelet ajtószám alatt lévő m² alapterületű intézményi szolgálati lakást a mai nappal birtokba vette.

Bérlő a bérleményt az alábbi berendezési tárgyakkal veszi birtokba:

Sor-szám	Berendezési tárgyak leltári száma	Berendezési tárgy megnevezése	Db	Megjegyzés
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				

Felek rögzítik, hogy a fenti bérleti szerződés 3.2./ és 3.12./ - 3.13./ pontjában foglaltak alapján Bérlő az átvett berendezési tárgyak megőrzéséért, állagának megóvásáért felelősséggel tartozik.

A szobaleltár a Felek között napján létrejött bérleti szerződés 2. számú melléklete.

Kelt:

.....
 Bérbeadó részéről

.....
 Bérlő részéről

MEGÁLLAPODÁS

(a munkabérből az Mt. 161.§. alapján történő levonáshoz – bérleti díjra vonatkozóan)

amely létrejött

- egyrészről: **Csokonai Színház** (székhelye: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 1., adószáma: 15460943-2-09, bankszámlaszáma: 11738008-15460943, OTP Bank Nyrt., képviseli: igazgató), a továbbiakban, mint **Munkáltató**,
- másrészről:(születési neve:, szül. helye, ideje:, 19....., anyja neve:, társadalombiztosítási azonosító jele:-....., adóazonosító jele:, lakóhelye: szám) a továbbiakban, mint **Munkavállaló**,

(a továbbiakban együtt: Felek) között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1./ Előzmények:

1.1./ Munkáltató és Munkavállaló között munkaviszony áll fenn.

1.2./ A Munkavállaló kelt szerződés (a továbbiakban: bérleti szerződés) alapján szolgálati elhelyezés céljából 20..... napja és 20 napja közötti időtartamra vonatkozóan bérlő Debrecen Megyei Jogú Város tulajdonában, és a Munkáltató vagyonkezelésében álló 4024 Debrecen, Liszt Ferenc utca 7. szám alatt lévő, Színészház megnevezésű 37 lakásos társasház emelet ajtószám alatti szolgálati lakást.

1.3./ A bérleti szerződés 2.4./ pontjában foglaltak alapján a bérleti díjat, a hulladékszállítási díjat, a közös költséget a Munkavállaló havonta, előre, az aktuális hónap 15. napjáig, a Munkáltató által kiállított számla ellenében fizeti meg a Munkáltató részére.

2./ Megállapodás a Munkáltató 1.2./ pontban meghatározott szerződés alapján fennálló követelésének levonás útján történő érvényesítésére vonatkozóan:

2.1./ Fentiek alapján Felek megállapodnak abban, hogy a Munkáltató a jelen Megállapodás 1.2./ pontjában hivatkozott **bérleti szerződés hatálya alatt, a bérleti díjat, a hulladékszállítási díjat és közös költséget, a Munkavállaló munkabéréből levonja**, a Munka Törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény (a továbbiakban: Mt.) 161.§-ban foglaltak szerint.

Ennek alapján Felek rögzítik, hogy a Munkáltató havonta a Munkavállaló munkabéréből

- **bérleti díj jogcímén-Ft+ÁFA, azazForint összeget,**
- **hulladékszállítási díj jogcímén-Ft, azazForint összeget,**
- **közös költség jogcímén-Ft, azazForint összeget**

jogosult levonni.

Fentiek alapján a jelen megállapodás hatálya alatt a **Munkavállaló részére az őt megillető illetmény levonásmentes része a fenti összeggel csökkentve kerül a Munkavállaló fizetési számlájára átutalásra.**

2.2./ A Munkáltató tájékoztatja Munkavállalót, hogy a jelen megállapodás 2.1./ pontja szerinti követelésének az Mt. 161. §. alapján történő levonását a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 61.§-ban meghatározott levonásmentes munkabérrészig, és mértékig érvényesítheti.

2.3./ A Munkavállaló a Munkáltató követelésének a fentiek szerinti érvényesítéséhez, az illetményéből történő levonáshoz, a jelen megállapodás aláírásával, feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.

3./ A megállapodás hatálya, módosítása, kiegészítése

3.1./ A jelen megállapodás az aláírás napjától az 1.1./ pontban meghatározott bérleti szerződés megszűnésének napjáig, illetőleg a bérleti szerződés alapján jelen megállapodásban foglalt követelések kielégítésének napjáig érvényes.

3.2./ A jelen megállapodás kizárólag írásban, a Felek együttes, erre irányuló akaratával módosítható, illetve egészíthető ki.

4./ A megállapodás megszűnése, eljárás a munkaviszony megszűnése, megszüntetése esetén

4.1./ Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás megszűnik, a 3.1./ pontban foglaltak szerint, valamint a munkaviszony megszűnésének napján. A Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodást a Felek közös megegyezéssel írásban bármikor megszüntethetik.

4.2./ Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Munkavállaló munkaviszonya a jelen megállapodás fennállása alatt bármely okból megszűnik, vagy megszüntetésre kerül, a Munkavállaló köteles a Munkáltató jelen megállapodás 2.1./ pontjában meghatározott követeléséből a 2.1./-2.2./ pont szerinti levonást követően esetlegesen fennmaradó összeget, a Munkáltató részére legkésőbb a munkaviszony megszűnésének napján egy összegben megfizetni. A Munkavállaló ezen kötelezettségének elmaradásáért, azaz a fennmaradó tartozás megfizetéséért az Mt., és a tárgyra vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései szerint felelősséggel tartozik.

5./ Záró rendelkezések

5.1./ A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben az Mt. és a Vht. vonatkozó rendelkezései, valamint a tárgyra vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok az irányadók.

5.2./ A jelen megállapodás két számozott oldalból áll, és három azonos érvényű példányban készült, amelyből a Munkáltató két, a Munkavállaló egy példányt kap.

A Felek a jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, jóváhagyólag aláírják.

Debrecen, 202.....

.....
..... igazgató
Csokonai Színház képviseletében
Munkáltató

.....
Munkavállaló

SZÍNÉSZHÁZ HÁZIREND

- 1.) A Csokonai Színház által üzemeltetett Színészházban lévő lakásokba beköltözni és lakást használni, kizárólag érvényes bérleti szerződés birtokában, illetve hiánytalanul kitöltött vendégbejelentő lap kitöltése és leadása után lehet.
- 2.) Az állandó lakók és a szállóvendégek látogatót fogadhatnak, de életvitelszerűen a lakásban csak a bejelentett személyek tartózkodhatnak. A kapu és a szoba kulcsai a látogatók számára át nem adhatók.
- 3.) A lépcsőház bejárati ajtaját – a ház biztonsága érdekében – állandóan zárva kell tartani. A lépcsőház bejárati ajtaja elektromos kapukulccsal működik, mely a kulcsokhoz jár. Az elektromos kapukulcs elvesztése esetén a pótlás költsége a lakót terheli.
- 4.) A hatályos jogszabályok betartása, illetve a tüzesetek elkerülése, esetleges tovább terjedése érdekében a dohányzás a szobákban és a lépcsőházban (folyosók, közlekedők, közös helyiségek stb.) szigorúan tilos. A folyosókon, a lépcsőfordulókban és az előtérben tűzvédelmi okokból semmilyen tárgy nem tárolható.
- 5.) A Színészház által biztosított és a saját tulajdonú elektromos berendezéseket fokozott óvatossággal és körültekintéssel kell használni.
- 6.) Bármilyen eszköz vagy berendezés meghibásodása, üzemzavara esetén a recepciót kell értesíteni.
- 7.) A többi lakó nyugalma zavaró zajkeltéstől – napszaktól függetlenül – tartózkodni szükséges.
- 8.) Háziállat tartása – maximum öleb méretig – kizárólag az üzemeltetővel történő előzetes egyeztetést követően engedélyezett. Szállóvendégek esetében a házi kedvenc itt tartózkodásának díja van, ami a kijelentkezés végén takarítási felár formájában fizetendő.
- 9.) A szobák és a közös helyiségek berendezéseit és felszereléseit a jó gazda módján és rendeltetészerűen kell használni. A rendeltetésellenes használatból és az esetleges hiányokból eredő károkért a lakó tartozik felelősséggel.
- 10.) A szobákban elhelyezett tárgyakat, berendezéseket másik helyiségbe vagy másik szobába átvinni csak a recepció előzetes egyeztetésével lehet.
- 11.) A lakók és a szállóvendégek közös érdeke a tiszta és rendezett léttér fenntartása, ezért a lépcsőház, a folyosók és a közös helyiségek tisztaságának megőrzése minden lakó és szállóvendég részéről elvárás.
- 12.) A szállóvendégek részére felszámított szobaár egy végtakarítást, illetve egy hétnél hosszabb egybefüggő tartózkodás után egy heti takarítást foglal magában. Igény esetén időközi takarítást és/vagy ágynemű cserét külön térítés ellenében biztosítunk.