
LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS¹

BÉRBEADÓ:

BÉRLŐ:

	Kapcsolattartói adatok bérbeadói oldalon	Kapcsolattartói adatok bérlői oldalon
Név:		
Cím:		
Telefon:		
Fax:		
E-mail:		

Kelt:

¹ Jelen okirat mintaként szolgál, nem tekinthető jogi tanácsadás keretében átadott okiratnak. Felhasználás előtt az adott, konkrét ügyletkez leginkább megfelelő formai és tartalmi kellékekről, egyéb jogszabályi követelményekről egyeztessen szakemberrel.

BÉRLETI SZERZŐDÉS,

amely létrejött

(1) név:.....
lakóhely:.....
anyja neve:
szig. száma:.....
születési hely és idő:
mint bérbeadó ("**Bérbeadó**"); és

(2) név:.....
lakóhely:.....
anyja neve:
szig. száma:.....
születési hely és idő:
mint mint bérlő ("**Bérlő**")

(a továbbiakban együttesen "**Felek**") között

az alábbi napon, helyen és a következő tartalommal:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1 Bérbeadó 1/1-ed arányú tulajdonát képezi aSZ. alatt található m² alapterületű, társasházi lakás megjelölésű lakóingatlan („**Ingatlan**").
- 1.2 Az Ingatlant a Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi-tól kezdődő határozatlan időtartamra lakás céljára, az Ingatlan részét képező, az 1. sz. mellékletben megjelölt tartozékokkal együtt.

2. A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

2.1 Általános felelősségi kör

- 2.1.1 A Bérlő – a polgári jog általános szabályai szerinti gondossággal eljárva – köteles használni az Ingatlant, felelősséget vállal az Ingatlanban neki felróhatóan keletkező bármely kárért.
- 2.1.2 A Bérlő haladéktalanul köteles jelenteni a Bérbeadónak minden olyan körülményt, amely az Ingatlant veszélyezteti, annak károsodásához vagy megsemmisüléséhez vezethet.

2.2 Használat

- 2.2.1 A Bérlő az Ingatlant rendeltetésének és a Szerződésnek megfelelően kizárólag jogszerű, a Bérbeadóval egyeztetett célra használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
- 2.2.2 Ha a Bérlő az Ingatlanon jogosulatlanul olyan átalakítási munkálatokat végez vagy végeztet, amelyekhez a Bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, a Bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani, és az ezzel kapcsolatos összes költséget, kárt megtéríteni.
- 2.2.3 Ezeket a jogokat a Bérbeadó akkor is gyakorolhatja, ha a Bérlő a dolgot akár engedélyével, akár anélkül albérletbe vagy egyébként harmadik személy használatába adta.
- 2.2.4 Bérlő vállalja, hogy az ingatlanban tartózkodása során a társasház lakóit szükségtelenül nem zavarja, a házirendet betartja. Bérlő a Bérleményben bármilyen kiépítési/átalakítási munkálat végzésére kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével jogosult.

Bérbeadó jogosult a Szerződés lejáratakor, a nem rendeltetésszerű használatból eredő károkat a kaució összegéből visszatartani.

2.3 Albérlet

- 2.4 A Bérlet e Szerződés alapján megillető jogok, illetve terhelő kötelezettségek más személyre sem együttesen, sem külön-külön nem ruházhatók át a Bérbeadó előzetes írásbeli beleegyezése nélkül.
- 2.5 A Bérlet az Ingatlant a Bérbeadó engedélye nélkül nem adhatja albérletbe vagy harmadik személy használatába.
- 2.6 Ha a Bérlet az Ingatlant a Bérbeadó engedélyével más használatába adta, a használó magatartásáért mint a sajátjáért felel.
- 2.7 Ha a Bérlet az Ingatlant a Bérbeadó engedélye nélkül engedi át másnak használatra, felelős azokért a károkért is, amelyek enélkül nem következtek volna be.

2.8 Bérleti díj fizetési kötelezettség

A Bérlet az Ingatlan használatáért bérleti díjat és biztosítékként kauciót köteles fizetni a Szerződés 4. pontjában részletezettek szerint.

3. BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 3.1 A Bérbeadó szavatol azért, hogy az Ingatlan a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a Szerződés előírásainak.
- 3.2 A Bérbeadó szavatolnak azért is, hogy harmadik személynek nincs a bérlet dologra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérletet a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
- 3.3 A Bérbeadó
 - 3.4 a Bérlet szükségtelen háborítása nélkül, előzetes időpont egyeztetést követően ellenőrizheti a használatot;
 - 3.5 követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;
 - 3.6 abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha az Ingatlant fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérletet azonnali hatállyal felmondhatják, és kártérítést követelhetnek.

4. A BÉRLETI DÍJ, KAUCIÓ, KÖLTSÉGVISELÉS

- 4.1 A Bérlet köteles a Bérbeadónak bruttó Ft / hónap bérleti díjat fizetni.
- 4.2 A Bérlet a havi bérleti díjon felül megfizet havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (kaució) a Bérbeadó részére. Az óvadék arra szolgál, hogy amennyiben a Bérlet szerződésszegést követ el, vagy egyébként a szerződés alapján fizetési kötelezettsége keletkezik, amit nem teljesít, a Bérbeadó e fizetési kötelezettséget az óvadék összegéből közvetlenül kielégíti. Ebben az esetben, továbbá a bérleti díj (felek kölcsönös megállapodásán alapuló esetleges későbbi) változása esetén a Bérlet haladéktalanul köteles az óvadék összegénekhavi bérleti díjra történő kiegészítésére. Az óvadék illetve annak az esetleges – jelen szerződés szerinti – bérbeadói követelések kielégítése után fennmaradó hányada a bérleti viszony szerződésszerű megszűnése után legkésőbb naptári napon belül Bérlet részére visszafizetendő. Egyidejűleg Bérbeadó köteles az óvadékról, illetve annak felhasználásáról Bérlet számára elszámolást küldeni. Továbbá a Bérlet köteles megtéríteni az úgynevezett nullás számlák, azaz tartozás nélküli, a szolgáltató és a Bérbeadó által igazolt számlák esetében - felmerülő közüzemi

díjakat, (villanyszámla, közös költség, egyéb közüzemi díjak), amelyet befizetés után a Bérbeadónak bemutat.

4.3 Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen Szerződést bármelyik fél-tól számított 1 éven belül felmondja, attól számítva az alábbiak lépnek érvénybe:

4.4 ha a felmondás Bérelő részéről történik (rendkívüli felmondás esetét kivéve), a Bérelő tudomásul veszi, hogy a kaució összegét vissza nem követelheti, azt elveszíti;

4.5 ha a felmondás Bérbeadó részéről történik (rendkívüli felmondás esetét kivéve), a Bérbeadó a kaució összegének megfelelő összegű kötbért köteles fizetni.

4.6 Az első bérleti díj és az óvadék a Szerződés aláírásának napján esedékes. Az ezt követő bérleti díjak minden hónapban előre, az adott hónap-ik napjáig fizetendők. A Bérelő valamennyi fizetési kötelezettségét készpénzben / a következő bankszámlára történő utalással teljesíti a Bérbeadó-nél vezetett SZ. számlájára.²

4.7 A Felek a bérleti díjat minden szerződéses évfordulókor felülvizsgálják, és legalább az előző évre közétett fogyasztói árindex mértékével azt növelik.

4.8 A Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan rendszeres használatával kapcsolatos, illetőleg abból eredő valamennyi költség - az avulás esetét kivéve – a Bérelőt terheli.

4.9 Bérelő saját költségén gondoskodik:

4.10 az Ingatlanban, annak berendezési tárgyaiban – ideértve mindennemű szerkezetet, vezetékeket és lakás felszerelési tárgyait – a saját vagy vele egy háztartásban lakó személy magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról, az ennek során keletkezett költségek megtérítéséről.

4.11 a világítás, gázszolgáltatás, víz és csatorna használat, közös költség, díjának megfizetéséről.

4.12 A felújítási alapba fizetendő költségként a Bérbeadó fizeti.

4.13 A késedelmes fizetésekből eredő szankciók, büntetések fizetése szintén a Bérelő felelőssége.

5. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA, A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

5.1 A Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződést határozatlan időtartamra kötik.

5.2 A Szerződést bármelyik Fél jogosult indokolás nélkül azaz hónapos felmondási idővel, a másik Félhez címzett írásbeli nyilatkozattal felmondani.

5.3 A Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést,

5.4 a határidő leteltét követő napon belül, amennyiben írásbeli és megfelelő határidőt megjelölő felhívás ellenére Bérelő nem szünteti meg a rendeltetésellenes használatot,

5.5 írásbeli felhívás ellenére Bérelő fizetési kötelezettségének teljesítésével napot meghaladóan késedelemben esik,

5.6 a Bérelő írásbeli felhívás ellenére nem tölti fel a jogszerűen igénybe vett óvadék összegét (kauciót) és ezen késedeleme napot meghaladóan fennáll,

5.7 a határidő leteltét követő napon belül, amennyiben az írásbeli és megfelelő határidőt megjelölő felhívás ellenére a Bérelő szerződésből eredő egyéb lényeges kötelezettségeit megszegi vagy nem teljesíti.

² A megfelelő válasz aláhúzendő.

- 5.8 Bérló azonnali hatállyal felmondhatja a Szerződést, ha
- 5.9 a határidő leteltét követő napon belül, amennyiben az írásbeli és megfelelő határidőt megjelölő felhívás ellenére a Bérbeadók Szerződésből eredő lényeges kötelezettségeiket nem teljesítik;
- 5.10 a Bérbeadó valamely elszámolási kötelezettségének felszólítás ellenére határidőben nem tesznek eleget.
- 5.11 A Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérló elhelyezésre és csereingatlan biztosítására nem tarthat igényt, és köteles az Ingatlant minden ott tartózkodó személytől véglegesen elhagyva, ingóságaitól kiürített állapotban a Bérbeadóknak átadni, az átvett felszereléssel elszámolni.
- 5.12 Amennyiben a Bérló a bérleti jogviszony lejárátát követően az Ingatlant nem adja át, úgy annak átadásáig kötbért köteles fizetni, amelynek összege az egy napra lebontott bérleti díj kétszerese.

6. JOGVITÁK RENDEZÉSE

- 6.1 Felek kötelesek minden lehetséges erőfeszítést megtenni annak érdekében, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatban köztük felmerülő bármiféle nézeteltérést vagy vitát békés úton rendezzenek.
- 6.2 Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság jogszabályai, mindenekelőtt a Ptk. rendelkezései az irányadók.

7. MÓDOSÍTÁSOK

- 7.1 A Szerződés kizárólag írásban módosítható.

8. A SZERZŐDÉS HATÁLYA

- 8.1 A Szerződés azon a napon lép hatályba, amikor azt a Felek aláírták.
- 8.2 A Szerződés megszűnését követően is hatályban maradnak azok a rendelkezések, amelyek a Felek teljesítést követő viszonyát rendezik (pl. titoktartás, kárfelelősség stb.).

9. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 9.1 Jelen Szerződés képezi a Felek kizárólagos és teljes körű, kölcsönös megállapodását, és a hatályba lépésének napjától érvénytelenít a Szerződés tárgyára vonatkozó bármely korábbi szóbeli vagy írásbeli megállapodást, tárgyalást, nyilatkozatot vagy ajánlatot.
- 9.2 A Felek kijelentik, hogy rendelkeznek a Szerződés aláírásához szükséges jog- és cselekvőképességgel. Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésből eredő bármely igény érvényesítésének elmulasztását nem tekintik azon igényről, jogról való lemondásnak.
- 9.3 A Felek kifejezetten megállapodnak, hogy amennyiben valamely írásban közlendő levelet/iratot a címzett nem vesz át (az átvételt megtagadja vagy az irat „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza), továbbá ha a valamelyik Fél a Szerződésben megjelölt címéről elköltözik a változás bejelentését a másik Fél felé elmulasztva – és a küldemény emiatt nem kézbesíthető részére (pl. a levél „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezik vissza), a Felek ezeket már most olyan körülményeknek tekintik, amelyek fennállása esetén az adott iratot/nyilatkozatot közöltnek tekintik. Felek jóhiszeműen eljárva az irat kézbesíthetatlensége esetén megkísérik az e-mailen történő kapcsolatfelvételt is.
- 9.4 A Felek között kapcsolattartás elsősorban e-mailen és telefonon történik. Bérló oldalán e-mail:..... mobil telefon:
Bérbeadói oldalán e-mail:, mobil telefon:

A Felek a Szerződést aláírták, kölcsönösen értelmezték és azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Keltezés helye és ideje:

Eladó	Vevő
Előttünk, mint tanúk előtt:	
Név:	Név:.....
Lakcím:	Lakcím:.....
Szig.sz.:.....	Szig.sz.:

1. SZ. MELLÉKLET

KÖZMŰVEK ÁLLÁSA AZ INGATLAN ÁTADÁSAKOR, BÚTORZAT, FELSZERELÉS

Mérőórák	száma	állása
Villanyóra		
Gázóra:		
Vízóra:		