

## LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS (határozott időre) amely létrejött

egyrésztől

\*\*\* (anyja neve: \*\*\*, született: \*\*\*, állandó lakcíme: \*\*\*, e-mail cím: \*\*\*, telefonszám: \*\*\*) mint bérbeadó, a továbbiakban: **Bérbeadó**

másrésztől

\*\*\* (anyja neve: \*\*\*, született: \*\*\*, állandó lakcíme: \*\*\*, e-mail cím: \*\*\*, telefonszám: \*\*\*) mint bérlő, a továbbiakban: **Bérlő**

a továbbiakban együttesen: **Felek** között az alulírott napon és helyen, a következő feltételek szerint:

### A BÉRLET TÁRGYA, CÉLJA ÉS IDŐTARTAMA

1. A Bérbeadó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a(z) \*\*\* hrsz. alatt felvett, természetben a(z) \*\*\* szám alatt található, \*\* nm alapterületű lakás ingatlan (a továbbiakban: **Bérlemény**).
2. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig – ismert és megtekintett állapotban – bérbe veszi a Bérleményt.
3. A Felek megállapodnak, hogy a jelen bérleti szerződést határozott időtartamra kötik egymással.  
A bérleti jogviszony kezdőnapja: 202\*. \*\*.\*  
A bérleti jogviszony ideje: \*\*\* év/202\*. \*\*.\*.
4. A Felek rögzítik, hogy a Bérlő a Bérleményt kizárólag lakás céljára használhatja.
5. A Bérbeadó kijelenti, hogy jogosult a jelen szerződést annak tartalma szerint megkötni, továbbá nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, amely a Bérlemény Bérlő általi használatát korlátozná vagy kizárná.

### BIRTOKBAADÁS, VISSZAADÁS

6. Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a Bérlemény kulcsainak átadását, valamint a közüzemi mérőórák állását, illetve azon ingóságokat, amelyek a Bérleményben maradnak a birtokbaadást követően is. A felvett jegyzőkönyv jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi.
7. A jelen szerződés bármely okból történő esetén a Bérlő a szerződés megszűnésével egyidejűleg köteles a Bérleményt kifogástalan állapotban, saját ingóságaitól kiürítve, kitakarítva (tisztán) Bérbeadó részére visszaszolgáltatni. *[elmaradása esetére kötbér köthető ki]*

### BÉRLETI DÍJ

8. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlemény bérleti díja \*\*\*, - Ft (azaz \*\*\* forint) / hó.
9. A bérleti díj egy összegben, havonta előre esedékes, a tárgyó \*\* napjáig. A Bérlő a bérleti díjat készpénzben, vagy a Bérbeadó \*\*\* Banknál vezetett \*\* számú bankszámlájára történő átutalás útján köteles megfizetni. A Bérlő az első hónap bérleti díját arányosan, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg köteles a Bérbeadónak megfizetni.

### ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK

10. A bérleti díj nem tartalmazza a Bérleményhez tartozó közös költségét és az üzemeltetési költségeket, amelyeket a Bérlő köteles viselni az alábbiak szerint.
11. A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény önálló gáz, villany és víz fogyasztásmérővel rendelkezik. A

közműszolgáltatókkal a Bérbeadó áll szerződéses kapcsolatban, azonban a Bérelő köteles ezen üzemeltetési költségeket, illetve a közös költséget havonta, a bérleti díj kiegyenlítésével egyidőben megfizetni a Bérbeadónak.

12. Amennyiben a Bérelő saját nevére újabb szolgáltatásokat igényel (pl. vezetékes telefon, internet, TV), úgy azok bekötési, fenntartási, és egyéb költségei a Bérelőt terhelik. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő köteles az így igénybe vett szolgáltatásokról nullás igazolást bemutatni Bérbeadó felé, továbbá köteles a saját nevére igénybe vett szolgáltatásokat a Bérleményből kijelenteni.

## **KAUCIÓ**

13. A jelen megállapodásból eredő Bérelői kötelezettségek teljesítésének biztosítékeként a Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó **\*\* havi** bérleti díjnak megfelelő kauciót ad át a Bérbeadó részére. A Bérbeadó kijelenti, hogy a kauciót hiánytalanul átvette a Bérelőtől.
14. Ha a jelen szerződés eltérően nem rendelkezik – a bérleti jogviszony megszűnésekor, a Bérelő által a közüzemi díjak befizetésének igazolását követően – a Bérbeadó teljes egészében visszaadja a kauciót. Amennyiben a Bérelő a bérleti díjjal, a közös költséggel vagy a közüzemi díjak bármelyikével fizetési késedelembe esik, illetve a Bérleményben vagy a közös használatú ingatlanrészekben olyan kár keletkezik, amely a Bérelőnek felróható, abban az esetben a kaució arányos részét Bérbeadó visszatarthatja.

## **A FELEK EGYÉB JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

15. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei:

A Bérbeadó köteles:

- a) a Bérleményt és berendezéseit a bérleti szerződés hatálybalépésének időpontjával, a bérleti jogviszony megszűnéséig terjedő időre a Bérelő használatába adni;
- b) biztosítani a Bérelő részére a Bérlemény zavartalan használatát, a közművek zavartalan működését.
- c) köteles a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani. A Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a Bérleményben lévő részei, illetve az azok működtetéséhez szükséges eszközök üzemképesek.

A Bérbeadó jogosult:

- d) A Bérelőtől a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartását követelni;
- e) A Bérelőtől a bérleti díj és minden, a Bérlemény Bérelő általi használatával összefüggésben felmerült költség összegét követelni;
- f) munkanapokon 09:00 és 19:00 óra között - előzetes értesítés és időpont-egyeztetés mellett - a Bérlemény területére belépni, a rendeltetésszerű használat, tűzrendészeti, valamint a társasház házirendjébe foglalt és egyéb előírások betartásának ellenőrzése céljából;
- g) mindazt megtenni, amire a jogszabályok, valamint a bérleti szerződés feljogosítja.

16. A Bérelő jogai és kötelezettségei:

A Bérelő köteles:

- a) a Bérleményt a bérleti jogviszony tartama alatt a rendeltetésének megfelelően használni, a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, a társasház házirendjében, valamint a bérleti szerződésben foglaltakat maradéktalanul betartani;
- b) a Bérlemény rendeltetésszerű használatával együtt járó karbantartási, javítási, takarítási munkákat a saját költségén rendszeresen elvégezni, amennyiben a Felek másként nem állapodnak meg. Amennyiben a Bérlemény tartozékai és alkotórészei (pl. gépészeti berendezések) gazdaságosan nem javíthatóak, akkor a Bérbeadó köteles az adott tartozékot vagy alkotórészt kicserélni.
- c) a közüzemi szolgáltatók alkalmazottjainak Bérleménybe történő belépését biztosítani;
- d) a jelen szerződésben meghatározott bérleti díjat és egyéb, a Bérbeadó részére fizetendő

- összegeket a jelen szerződésben meghatározott határidőig kiegyenlíteni;
- e) a Bérleményben végzendő átalakítási munkálatoktól, építésektől, valamint a Bérleményben történő dohányzástól tartózkodni;
- f) a Bérleményben bármilyen kisállat tartásáról a Bérbeadót szerződés aláírása előtt, illetve a bérleti jogviszony tartama alatt tájékoztatni, illetve írásos (emailen, sms-ben) jóváhagyását kérni.
- g) a vonatkozó jogszabályban, valamint a jelen szerződésben foglaltakat betartani.

A Bérlo jogosult:

- h) Bérbeadótól a jelen bérleti szerződésben, valamint a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartását követelni;
  - i) mindazt megtenni, amelyre a jogszabályok vagy a jelen bérleti szerződés feljogosítja.
17. A Bérlo a Bérlemény esetleges hibáiról, vagy a Bérleményben keletkezett kárról, azok felfedezését követően azonnal köteles a Bérbeadót értesíteni. A Bérlo köteles túrni a hiba vagy kár elhárításához szükséges munkáknak a Bérbeadó, vagy megbízottja által történő elvégzését.
18. A Bérlo a Bérleményben bármilyen átalakítást, korszerűsítést, vagy bármilyen egyéb állagsérelemmel járó változtatást (ideértve a falak fűrészt is) kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli (e-mail, SMS) engedélyével végezhet. Minden, a Bérlemény birtokbaadáskori állapotát érintő, a Bérlo által végzett változást a Bérlonek saját költségén helyre kell állítania a bérleti szerződés megszűnése napjáig, kivéve, ha a Felek írásban másként állapodtak meg.
19. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérleménybe bevitt ingóságain a Bérbeadónak törvényes zálogjoga áll fenn, amely alapján a Bérbeadó a Bérlo szerződésszegéséből eredő követeléseit kielégítheti.

## **A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA ÉS MEGSZŪNÉSE**

20. A jelen szerződés módosításai és kiegészítései csak írásba foglalva, és mindkét Fél aláírásával ellátva érvényesek.
21. A Felek a határozott időre tekintettel a rendes felmondás jogát kizárják.
22. A Bérbeadó jogosult a bérleti szerződésnek rendkívüli felmondására e-mailben, ha a Bérlo:
- a) fizetési kötelezettségeivel (ideértve a kaució összegének feltöltési kötelezettségét) a szerződéses határidőhöz képest késedelembe esik, és a Bérbeadó a Bérlo – a következményekre történt figyelmeztetéssel – a teljesítésre 8 napos póthatáridő tűzésével írásban felszólította, és a Bérlo a felszólítás ellenére a 8 napos póthatáridőben sem tesz eleget a fizetési kötelezettségének;
  - b) a jelen szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt (de legalább 5 napos) határidőben nem teljesíti;
  - c) a Bérleményt rendeltetésellenesen használja, különösen, ha vét a hatósági kikötések, a társasház házirendjében foglaltak, vagy tilalmak ellen, vagy azt jelentősen hátrányos módon használja. Ezen utóbbin mindenekelőtt az olyan használat értendő, mely a lakóházként történő szabályszerű használaton túlmenő elhasználódást, sérülést, tönkremenetelt vált ki, vagy az olyan használat, amely ellentétes a Bérbeadónak vagy más bérlők, lakók jogaival, vagy jogaik ismételt, vagy súlyos zavarásával jár.
  - d) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.
23. A Bérlo jogosult a bérleti szerződésnek rendkívüli felmondására e-mailben, ha
- a) a Bérbeadó a jelen szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérlo által írásban megjelölt (de legalább 5 napos) határidőben nem teljesíti.
  - b) az épület, vagy a Bérlemény a Bérlo hibáján kívüli okból megsemmisül, vagy olyan mértékben válik használhatatlanná, hogy Bérlo Bérleményt nem tudja rendeltetészerűen használni.
24. Amennyiben a fentiekben megjelölt figyelmeztetésben meghatározott határidő eredménytelenül telt le,

akkor a figyelmeztetésben megjelölt határidőt követő naptári napon a jelen szerződés megszűnik.

25. Szerződő felek kifejezetten rögzítik, hogy ha jelen szerződés bármely okból megszűnik, a Bérbeadónak a Bérló vonatkozásában elhelyezési kötelezettsége nincs.

## KAPCSOLATTARTÁS

26. Minden értesítést, közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni, és az akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen, e-mail útján vagy ajánlott- tértivevényes postai küldeményként küldik meg egymásnak a Felek a fejlécben megjelölt elérhetőségeikre.
27. Postai küldemény kézbesítettnek tekintendő a feladást igazoló tértivevényes szelvény aláírásának napján; ha a címzett az átvételt megtagadta, a postai küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni. Ha kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza) a postai küldemény a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. napon kell kézbesítettnek tekinteni. Az elektronikus úton megtett nyilatkozatot a megküldést követő 2 napon kézbesítettnek kell tekinteni.

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

28. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelennek bizonyulna, az a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességére nincs hatással. Ilyen esetben a Felek az érvénytelen rész(ek)e)t a Felek eredeti szándékait legjobban tükröző érvényes rendelkezésekkel helyettesítik.
29. Amennyiben Bérbeadó jelen szerződésben meghatározott vagy egyébként jogszabályban megjelölt határidőben nem él jogai érvényesítésével vagy jogai érvényesítése érdekében haladéktalanul nem lép fel, nem tekinthető jogai későbbi érvényesítéséről való lemondásnak.
30. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény előírásai az irányadók.
31. A Felek a bérleti szerződést elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: [helység], 202\*. \*\*\* hó \*\* napján

.....  
**Bérbeadó**  
\*\*\*

.....  
**Bérló**  
\*\*\*

Előttük mint tanúk előtt

Tanú1

Tanú2

név:

név:

lakcím:

lakcím:

aláírás:

aláírás: