

## Lakásbérleti szerződés

### határozott időre

amely létrejött egyrészről:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Név:                        |  |
| Anyja neve:                 |  |
| Születési hely, idő:        |  |
| Lakóhely:                   |  |
| Levelezési cím:             |  |
| Személyi igazolvány szám:   |  |
| Mobil és vezetékes telefon: |  |
| E-mail cím:                 |  |
| Képviselésében eljár:       |  |

mint bérbeadó (a továbbiakban – több bérbeadó esetén együttesen – : **bérbeadó**), másrészről:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Név:                        |  |
| Anyja neve:                 |  |
| Születési hely, idő:        |  |
| Lakóhely:                   |  |
| Levelezési cím:             |  |
| Személyi igazolvány szám:   |  |
| Mobil és vezetékes telefon: |  |
| E-mail cím:                 |  |
| Képviselésében eljár:       |  |

mint bérlő (a továbbiakban – több bérlő esetén együttesen – : **bérlő**) az alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint:

(1) A bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapesti \_\_\_ számú Földhivatal által \_\_\_\_\_ helyrajzi számon nyilvántartott, természetben \_\_\_\_\_ szám alatt található társasházi lakásingatlan (a továbbiakban: ingatlan). Az ingatlan \_\_\_\_\_ m2 alapterületű, \_\_\_\_\_ szobából és \_\_\_\_\_ félszobából áll.

(2) A jelen szerződés aláírásával a bérbeadó bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi az ingatlant.

(3) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan használatba vételének napja: \_\_\_\_\_. A szerződő felek a használatba vételről jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza különösen: a használatba vétel tényét, időpontját, a jelenlévő személyeket, az ingatlan állapotának rövid ismertetését, a bérbeadó által rendelkezésre bocsátott lakásberendezések, egyéb felszerelési tárgyak, bútorok, valamint az épület központi berendezéseinek felsorolását, állapotát, a közüzemi mérőórák gyári számát és állását, a mérőórák plombájának sértetlen vagy sérült állapotát. A szerződő felek a jegyzőkönyv aláírásával az abban rögzített állapot szerinti használatba adás illetve használatba vétel tényét elismerik.

(4) A jelen szerződés az aláírás napjával lép hatályba és \_\_\_\_\_ napjáig terjedő határozott időre szól. A jelen szerződés a határozott idő lejártával megszűnik. A szerződő felek a határozott idő lejártá előtt megkötött írásbeli megállapodásukban megegyezhetnek a szerződés időtartamának meghosszabbításában, de ilyen írásbeli megállapodás hiányában a határozott idő elteltével a szerződés akkor is megszűnik, ha a bérlő az ingatlant a bérbeadó tudtával tovább használja. A határozott idő lejártát megelőző 30. naptól kezdődően a bérbeadó jogosult arra, hogy az ingatlant a lehetséges új bérlők részére – hetenként 2 alkalommal – bemutassa a bérlő jelenlétében.

(5) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan havi bérleti díja \_\_\_\_\_ Ft. (azaz: \_\_\_\_\_ forint). A bérlő a bérleti díjat havonta előre, a tárgyhoz \_\_\_\_\_ napjáig köteles a bérbeadónak \_\_\_\_\_ készpénzben megfizetni.

(6) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjon felül a bérlő viseli az ingatlan közüzemi díjait (így különösen: a víz-, gáz-, csatorna- és áramköltségeket), a társasházi közös költséget, valamint az ingatlanban biztosított telefon-, televízió- és internet előfizetés díját. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a közös költséget, valamint a jelen pont szerinti költségekről a bérbeadó nevére kiállított számlákat a bérbeadó köteles határidőben kiegyenlíteni a szolgáltatók felé, és ezt követően a bérlő e költségeket – a bérbeadó által másolatban megküldött kifizetési bizonylatok átvételétől számított 3 (három) banki napon belül – készpénzben vagy átutalással megtéríti a bérbeadó részére. A bérlő a nevére kiállított szolgáltatói számlákat közvetlenül a szolgáltató felé egyenlíti ki.

(7) Az 5. és 6. pont szerinti fizetési kötelezettség a bérlőt a használatba vételi jegyzőkönyv aláírásának (ennek hiányában a szerződés szerű használatba adás bérbeadó általi felajánlásának) napjától a szerződés megszűnésének napjáig terheli. Amennyiben a bérlő az 5. vagy 6. pont szerinti fizetési kötelezettségének teljesítésével késedelembe esik, úgy a késedelembe eséskor hatályos jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamat megtérítésére is köteles.

(8) A szerződő felek rögzítik, hogy a bérlő az első havi bérleti díjat, továbbá \_\_\_\_\_ havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot (kauciót), azaz együttesen \_\_\_\_\_ Ft. (azaz: \_\_\_\_\_ forint) összeget a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a bérbeadónak megfizetett. A bérbeadó az előbb írt bérleti díj és óvadék hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri. A szerződő felek az óvadékkal a szerződés megszűnését követő 8 naptári napon belül kötelesek elszámolni; ennek keretében a bérbeadó az óvadékból levonja a bérlő jelen szerződésből eredő tartozását, a fennmaradó összeget pedig a bérlő részére visszafizeti. Amennyiben a bérlőnek a jelen szerződésből eredő tartozása nincsen, úgy az óvadék teljes összege visszajár. A szerződő felek rögzítik, hogy az óvadék nem lakható le.

(9) A bérbeadó az ingatlant a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetés szerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni. Az ingatlan rendeltetés szerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek az ingatlanban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek. A bérbeadó szavatol azért, hogy az ingatlan a szerződés egész tartama alatt szerződés szerű használatra alkalmas, megfelel a szerződés előírásainak, továbbá harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

(10) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő és a 12. pontban felsorolt személyek az ingatlant kizárólag lakás céljára, rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatják. A rendeltetés szerű használat követelményének megsértését jelenti különösen, ha a bérlő, vagy a 12. pontban felsorolt személyek nem tartják be a társasház szervezeti és működési szabályzatának, vagy házirendjének előírásait, továbbá, ha rendszeresen vagy súlyosan zavarják a többi lakó nyugalmát. A bérlőt és a 12. pontban felsorolt személyeket – a többi lakó jogainak és érdekeinek sérelme nélkül – megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga. Az ingatlanban dohányozni, kisállatot tartani szigorúan tilos!

(11) A bérbeadó a rendeltetés szerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését havonta egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizheti a bérlő jelenlétében. A bérlő köteles arra alkalmas időben, előre egyeztetett időpontban az ingatlanba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni.

(12) A bérbeadó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlant a bérlőn túl a következő személyek is használják:

|                  |  |                  |  |
|------------------|--|------------------|--|
| Név:             |  | Név:             |  |
| Anyja neve:      |  | Anyja neve:      |  |
| Szül. hely, idő: |  | Szül. hely, idő: |  |
| Lakóhely:        |  | Lakóhely:        |  |

|                  |  |                  |  |
|------------------|--|------------------|--|
| Név:             |  | Név:             |  |
| Anyja neve:      |  | Anyja neve:      |  |
| Szül. hely, idő: |  | Szül. hely, idő: |  |
| Lakóhely:        |  | Lakóhely:        |  |

|                  |  |                  |  |
|------------------|--|------------------|--|
| Név:             |  | Név:             |  |
| Anyja neve:      |  | Anyja neve:      |  |
| Szül. hely, idő: |  | Szül. hely, idő: |  |
| Lakóhely:        |  | Lakóhely:        |  |

A bérlőn és a jelen pontban felsoroltakon kívül más személy csak a bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása esetén használhatja életvitelszerűen az ingatlant. Amennyiben a bérbeadó a bérlő írásbeli megkeresésének közlésétől számított 30 naptári napon belül nem nyilatkozik a hozzájárulás kérdésében, úgy a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni. A bérlő minden olyan kárért, amelyet az általa befogadott személy okozott, a károkozóval egyetemlegesen felel. A bérlő az ingatlant nem adhatja albérletbe.

(17) A jelen szerződés egyoldalúan kizárólag írásban közölt azonnali hatályú, vagy a bérlő által – a 19. pont szerinti bánatpénz fizetése mellett – közölt rendes felmondással szüntethető meg. A felmondást ajánlott-tértivevényes küldeményként, postai úton kell kézbesíteni.

(18) Azonnali hatályú felmondásra súlyos szerződésszegés esetén kerülhet sor. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, ha

**a)** bármelyik fél a másik féllel szemben fennálló, a jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének (pl. bérleti díj, közös költség stb.) teljesítésével 15 (tizenöt) naptári napot meghaladó késedelembe esik, vagy

**b)** bármelyik fél a közmuészolgáltatóval az ingatlan vonatkozásában megkötött szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének teljesítésével 15 (tizenöt) naptári napot meghaladó késedelembe esik, vagy

**c)** bármelyik fél az erre irányuló írásbeli felszólítás közlésétől számított 8 naptári napon belül nem kezdi meg, vagy az elvárható időn belül nem (illetve nem megfelelő minőségben) végzi el az őt terhelő kijavítási, felújítási, karbantartási, csere, vagy pótlási kötelezettségét, feltéve, hogy ezzel nem elhanyagolható mértékű érdeksérelmet okoz, vagy

**d)** bármelyik fél az erről szóló értesítés kézhezvételét követően tevékenységével, vagy mulasztásával jelentősen akadályozza az épülettel, vagy az ingatlannal kapcsolatos, szükséges munkálatok elvégzését, vagy

**e)** a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül biztosítja harmadik személy számára az ingatlan használatának lehetőségét, vagy

**f)** a bérlő, vagy a bérlővel együttlakó személy a bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít, vagy

**g)** a bérlő, vagy a bérlővel együttlakó személy nem tartja meg az ingatlan szerződés-, illetve rendeltetésszerű használatára vonatkozó kötelezettségét, vagy

**h)** az ingatlan olyan állapotban van, hogy használata az egészséget veszélyezteti (abban az esetben is, ha erről a tényről a bérlő a szerződés megkötésekor vagy az ingatlan használatbavételének időpontjában tudott).

(19) Súlyos szerződésszegés hiányában – bánatpénz ellenében – a bérlő közölhet rendes felmondást. Ebben az esetben a felmondási idő a felmondás közlésétől számított 30 (harminc) naptári nap. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bánatpénz összege megegyezik a jelen szerződésben

óvadékként kikötött összeggel. A bérbeadó a jelen pontban írt esetben jogosult arra, hogy bánatpénz követelését az óvadék terhére elégítse ki, s a bánatpénz igény azon részét, amelyet az óvadék esetlegesen nem fedezett, a bérlővel szemben érvényesítse.

(20) A szerződő felek a 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:339. § (2) bekezdése szerinti idő előtti felmondás lehetőségét kizárják.

(21) A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles az ingatlant, a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni, saját ingóságait – beleértve az állagsérelem nélkül eltávolítható felszerelési tárgyakat is – hiánytalanul elszállítani, valamint az ingatlant – csereingatlanra vonatkozó igény nélkül – elhagyni. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadónak nincs módja arra, hogy a bérlő ingatlanban maradt ingóságainak őrzéséről gondoskodjon. Erre figyelemmel a bérbeadó jogosult a bérlő ingatlanban maradt ingóságait – ha a bérlő azokat az erre irányuló írásbeli felszólítás közlésétől számított 15 naptári napon belül sem szállítja el – felhasználni, elajándékozni, vagy értékesíteni; azzal, hogy a bérlő ezzel kapcsolatos kártérítési, elszámolási, vagy egyéb igényt nem támaszthat. Amennyiben a bérlő a szerződés megszűnését követően jogcím nélkül tovább használja az ingatlant, úgy köteles megtéríteni minden kárt és költséget, ami ennek hiányában nem merült volna fel, továbbá köteles a havi bérleti díjjal azonos összegű havi használati díjat fizetni a bérbeadó részére, havonta előre, a tárgyhoz első napján.

(22) Amennyiben bérbeadói vagy bérlői oldalon több személy szerződik, úgy a másik féllel (felekkel) szemben egyetemlegesen felelnek a jelen szerződésből eredő kötelezettségeik teljesítéséért, illetve az esetleges szerződésszegésért.

(23) A jelen szerződés kizárólag írásban módosítható. A szerződő felek kötelesek a jelen szerződésben megadott adataik változásáról 3 (három) naptári napon belül írásban értesíteni a másik felet, az ennek elmulasztásából eredő minden következmény a mulasztó felet terheli.

(24) A szerződő felek a jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozatokat – a szerződés módosítása és a felmondás kivételével – egymás jelen szerződésben megadott (illetve adatváltozás esetén az utolsóként bejelentett) e-mail címére küldött üzenettel is közölhetik. Az e-mail útján tett nyilatkozat az olvasási (megjelenítési) visszaigazolás szerinti időpontban tekintendő közöltnek. Olvasási (megjelenítési) visszaigazolás hiányában az e-mail útján tett nyilatkozat abban az időpontban tekintendő közöltnek, amikor arra a másik fél válaszolt. A postai úton kézbesített nyilatkozat az átvétel napján tekintendő közöltnek. A szerződő felek ugyanakkor megállapodnak abban, hogy a postára adástól számított 10. munkanapon hatályosan közöltnek tekintendő – a másik fél jelen szerződésben rögzített (illetve adatváltozás esetén az utolsóként bejelentett) levelezési címére feladott – nyilatkozat abban az esetben is, ha a kézbesítés bármely okból sikertelen volt.

(25) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) és az 1993. évi LXXVIII. (Ltv.) rendelkezései az irányadók. A szerződő felek a jelen szerződést jóváhagyólag aláírták, egy-egy eredeti példányt mindkét fél átvett.

Kelt.: \_\_\_\_\_, 20.

\_\_\_\_\_  
Név  
Bérbeadó

\_\_\_\_\_  
Név  
Bérlő

Előttünk, mint tanúk előtt:

**Tanú 1**

Név:  
Lakóhely:  
Aláírás:

**Tanú 2**

Név:  
Lakóhely:  
Aláírás: