

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött Budapesten, 2025. év hó napján egyrészről:

..... Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely:

cégjegyzékszám:

adószám:

statisztikai számjel:

képviseli:

bankszámla:

mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

Név:

anyja neve:

lakcím:

szül. hely, idő:

adóazonosító jel:

bankszámla:

személyi igazolvány száma:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(Bérbeadó és Bérlő együttesen a továbbiakban: **Felek**) között az alábbi feltételekkel:

1. A BÉRLET TÁRGYA

- 1.1. A Bérbeadó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest, kerület, ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben ... **szám** alatti, ... m² hasznos alapterületű, az Alapító Okiratban külön tulajdonként felsorolt Lakás az ott megjelölt helyiségekkel – melyhez az Alapító Okiratban feltüntetett Erkély tartozik – 1/1 tulajdoni hányada és a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányad (a továbbiakban: **Lakás**).
- 1.2. A Bérbeadó a jelen szerződésben rögzített feltételekkel bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Lakást, annak valamennyi, a „Birtokbaadás” c. fejezetben hivatkozott birtokbaadási jegyzőkönyvben felsorolt tartozékával, berendezésével és eszközével együtt.
- 1.3. A Bérlő a Lakást kizárólag funkciójának megfelelően, „lakás” céljára használhatja. Az eltérő célra történő felhasználáshoz, illetve hasznosításhoz a Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.
- 1.4. A Bérlő a jelen szerződés megkötését megelőzően felmérte, hogy a szerződés teljesítésére a COVID-19 koronavírus humánjárvány, illetve az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktus, illetve humanitárius katasztrófa által előidézett körülmények között, esetlegesen ellenőrzési körén kívül eső, előre nem látható, elháríthatatlan és el nem kerülhető élet- és vagyonbiztonsági, gazdasági és jogi következmények mellett kerülhet sor, és mindezeket mérlegelve köti meg a Bérbeadóval jelen szerződést. A Bérlő kijelenti, hogy a Felek a jelen szerződés feltételeinek kialakításakor, így különösen a Bérleti Díjban való megegyezésükkor figyelembe vették a fenti körülményeket, valamint azt, hogy jogszabály vagy hatósági intézkedés, munkaerőpiaci, gazdasági változás vagy egészségügyi állapotában beállott változás a Bérlő keresőképességét hátrányosan befolyásolhatja, amely kihathat a jelen szerződés teljesítésére is. A Bérlő megerősíti, hogy a szerződés teljesítésére a fenti következmények mellett és ellenére, a szerződés teljes időbeli hatálya alatt, változatlan feltételek mellett képes és az érdekében áll. A Felek megállapodnak, hogy a Bérlő a fentiekre tekintettel a szerződés lehetetlenülésére (Ptk. 6:180.§), a szerződésszegésért való felelőssége mérséklésére (Ptk. 6:142.§) nem hivatkozhat, a szerződés bírósági módosítását vagy egyébként megszüntetését nem kezdeményezheti, a szerződés teljesítését nem tagadhatja meg.

..... Bérbeadó	 Bérlő

2. A BÉRLET IDŐTARTAMA

- 2.1. A Felek a jelen bérleti szerződést a „Birtokbaadás” c. fejezetben hivatkozott **birtokbaadástól** (a továbbiakban: **Birtokbaadás**) kezdődő **1 éves** határozott időtartamra kötik. A határozott időtartam lejártával a jelen bérleti szerződés – a Feleknek a bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló írásba foglalt, kifejezett, egybehangzó megállapodása hiányában – megszűnik.
- 2.2. A Felek megállapodnak, hogy a Bérlet köteles jelen szerződés megszűnését megelőzően legalább 30 nappal a Bérbeadót írásban értesíteni arról, hogy a bérleti szerződést meg kívánja-e hosszabbítani.

3. BÉRLETI DÍJ

- 3.1. A Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj összege **havonta,- Ft, azazforint** (a továbbiakban: **Bérleti Díj**), melyet a Bérlet köteles a Bérbeadónak számla ellenében, a Bérbeadó fentiekben megjelölt bankszámlájára, a tárgyhó vonatkozásában előre, átutalás útján megfizetni. A Bérbeadó egyoldalú nyilatkozatával jogosult a teljesítés helyeként a jelen szerződésben feltüntetettől eltérő bankszámlaszámot megjelölni, amely rendelkezés a jelen szerződést módosítja. A Bérlet az értesítés kézhezvételét követően kizárólag ezen új bankszámlaszámra jogosult és köteles fizetési kötelezettségeit teljesíteni.
- 3.2. A Felek rögzítik, hogy a Bérleti Díj nem foglalja magában a Lakás használatával kapcsolatosan felmerülő közüzemi díjakat (víz, elektromos áram, gáz, szennyvíz, szemétszállítás) és a társasházi közös költséget, valamint a társasházi közgyűlésen hozott határozatban megjelölt fizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozó költséget. A Felek a fenti fizetési kötelezettségekkel kapcsolatosan az alábbi rendet állapítják meg:
- 3.2.1. A Bérlet köteles a Lakáshoz tartozó elektromos mérőórát a Birtokbaadást követő 15 napon belül a saját nevére átíratni, amelyhez a Bérbeadó biztosítja a szükséges meghatalmazást. Amennyiben a Bérlet az elektromos mérőóra átírására vonatkozó kötelezettségét nem teljesíti határidőben, a Bérbeadó jogosult a Bérletre a késedelem idejére a Bérleti Díj 3,5%-ának megfelelő napi késedelmi kötbért terhelni, vagy választása szerint kérni az elektromos áramszolgáltatás kikapcsolását. Ebben az esetben minden, az átírással és a visszakapcsolással kapcsolatos díj és költség a Bérletet terheli. A Bérlet köteles az elektromos mérőóra állását a vonatkozó diktálási időszakban a szolgáltató felé és a Bérbeadó felé is bejelenteni. A Bérlet általi késedelmes közüzemi óraállás diktálásból származó késedelmi díj a Bérletet terheli. A Bérbeadó jogosult az elektromos mérőóra állását ellenőrizni. A Bérlet a Bérbeadó felhívására (ennek hiányában a Birtokbaadástól számított minden harmadik hónap utolsó napjáig) köteles a szolgáltatótól beszerzett igazolással bizonyítani, hogy a szolgáltató irányában nincs lejárt fizetési kötelezettsége. A Bérbeadó tájékoztatta a Bérletet arról, hogy a közmű szolgáltatók felé az előfizető változását ügyfélkapun keresztül is lehetősége van bejelenteni, a 2010. évi CXCVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételével. A Bérlet a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, egyúttal meghatalmazza a Bérbeadót, hogy a Bérbeadó a Lakás elektromos mérőóráját a saját nevére, vagy a jelen szerződés megszűnését követően harmadik személy nevére átíratassa. A Bérlet vállalja, hogy az ehhez esetlegesen szükséges további jognyilatkozatokat a Bérbeadó vagy a szolgáltató felhívására határidőben megteszi. A Bérlet jelen pontban foglalt kötelezettségeinek késedelmes teljesítése esetén a Bérbeadó jogosult a Bérletre a késedelem idejére a Bérleti Díj 3,5%-ának megfelelő napi késedelmi kötbért terhelni.
- 3.2.2. A Bérlet köteles a Lakás előző alpont alá nem tartozó közüzemi fogyasztásmérő óráit (vízmérők, hőmennyiségmérők) minden hónap utolsó napján leolvasni, és a mérőóra állását írásban a Bérbeadónak haladéktalanul megküldeni. A Bérlet általi késedelmes közüzemi óraállás diktálásból származó késedelmi díj a Bérletet terheli. A Bérbeadó a részére kiszámlázott közüzemi díjakat tovább számlázza a Bérletnek. A Bérbeadó jogosult a fogyasztásmérő órák állását ellenőrizni. Bérbeadó a Birtokbaadási jegyzőkönyvben tájékoztatja a Bérletet az egyes közüzemi órák diktálási időszakáról.
- 3.3. A Bérbeadó a tárgy havi Bérleti Díj elszámolásakor, azzal egyidejűleg tovább számlázza a Bérlet felé a számlázás időpontjáig beérkezett 3.2.2. pontban hivatkozott közüzemi díjakat, továbbá a Bérleti Díj időszakához kapcsolódó közös költséget, valamint a társasházi közgyűlésen hozott határozatban megjelölt fizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozó költséget. A Bérbeadó a díjakról a számlát a tárgyhó első

..... Bérbeadó	 Bérlet

munkanapjától jogosult kiállítani. A fizetési határidő a számla keltétől számított 5. nap. A felek megállapítják, hogy az ÁFA tv. 58. §-a alapján a teljesítés napja megegyezik a számla keltével.

- 3.4. A Felek megállapodnak, hogy a Bérló a jelen szerződés alapján esedékes fizetési kötelezettségeit a Bérbeadó fent megjelölt bankszámlájára történő átutalással köteles teljesíteni, mely akkor tekinthető megfizetettnek, ha az a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra került. Amennyiben a Bérló bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, úgy köteles a késedelembe esés időpontjától kezdve a megfizetés napjáig, a Ptk. szerinti késedelmi kamat kétszeresével megegyező kamatot fizetni. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérló az esedékes Bérleti Díj megfizetésével 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, a Bérbeadó jogosult a Lakásba bevezetett közüzemi szolgáltatások kikapcsolását kérni.
- 3.5. A Felek kifejezetten kizárják azt, hogy a Bérló a jelen szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségével szemben bármilyen, a Bérbeadóval szembeni esetleges követelését beszámítsa, így a Bérló fizetési kötelezettségeinek minden esetben teljes egészében, bármilyen levonás nélkül kell, eleget tegyen.
- 3.6. A Bérló a Bérbeadó által kiállított számla banki átutalással történő teljesítése során a „közlemény” rovatban köteles feltüntetni a **befizetendő számlának a számát**. Amennyiben a Bérló a jelen szerződés 5.1. pontjában rögzített Óvadék összegét teljesíti, úgy a banki átutalás során a „közlemény” rovatban köteles feltüntetni a „..... óvadék” szövegezést, míg a jelen szerződésben foglalt 5.7. pont szerinti óvadékkiegészítés teljesítése esetén a „közlemény” rovatban a „..... óvadékkiegészítés” szövegezést köteles rögzíteni.

4. ZÁLOGJOG

- 4.1. A Bérbeadót, mint zálogjogosultat zálogjog (a továbbiakban: **Zálogjog**) illeti meg valamennyi, a Bérló vagy a jelen szerződés alapján a Lakást használó személyek tulajdonában álló, a Lakásban található vagyontárgy/ingóság (a továbbiakban: **Zálogtárgy**) felett, a Bérló jelen szerződés alapján fennálló és esedékessé vált Bérleti Díj és egyéb fizetési kötelezettségei, valamint az azok járulékai és az esetleges végrehajtási, vagy más a jogérvényesítéssel kapcsolatos költségek és a Zálogtárgy zálogjogosult általi tárolásával, őrzésével, kezelésével stb. összefüggő valamennyi költség erejéig (a továbbiakban: **Tartozás**). A Zálogjog érvényesítésénél a Bérbeadó köteles tiszteletben tartani a GDPR rendelkezéseit és azzal összhangban eljárni.
- 4.2. A Zálogjog egyetemleges, a Tartozás és annak járulékai erejéig valamennyi Zálogtárgyat annak értékéig egyenként terheli, azaz mindegyik Zálogtárgy az egész Tartozás fedezetéül szolgál. A Zálogtárgyak közül a Bérbeadó választja ki azt/azokat, amely(ek)re nézve a Zálogjogot érvényesíteni kívánja, és azok Bérló általi elszállítását a Bérbeadó megakadályozhatja mindaddig, amíg a Zálogjog fennáll.
- 4.3. Amennyiben jelen szerződést a Bérbeadó a Bérló fizetési kötelezettségeinek nem teljesítése miatt felmondja vagy a bérleti jogviszony úgy szűnik meg, hogy a Bérlónek a jelen szerződés alapján a szerződés megszűnésének időpontjában tartozása áll fenn a Bérbeadóval szemben, a Bérló, illetve a jelen szerződés alapján a Lakást használó személy a Lakásban levő vagyontárgyait csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával szállíthatja el.
- 4.4. A Bérló mint zálogkötelezett kötelezi magát annak túrésére, hogy a Bérbeadó mint zálogjogosult a Zálogtárgyból kielégítést keressen, ha a Bérló, mint zálogkötelezett nem teljesíti a Tartozást. A Bérló bérleti jogviszonya alapján a Lakásokat használó harmadik személy a Tartozásért zálogkötelezettként, a Bérlóval egyetemlegesen felel. Amennyiben Bérló bármely Bérleti Díj vagy egyéb díj megfizetését a megadott határidőben elmulasztja, úgy a Bérbeadó kielégítési joga a határidőt követő első napon megnyílik.
- 4.5. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a kielégítési jogának megnyílasakor:
- kielégítési jogát bírósági végrehajtás útján gyakorolhatja; vagy
 - a Zálogtárgyat bírósági határozat nélkül, bírósági végrehajtáson kívül maga értékesítheti; vagy
 - kielégítési jogát a Vht. 204/B. § szerinti egyszerűsített végrehajtás útján gyakorolhatja; vagy
 - írásban felajánlhatja a Bérlónek, hogy a Zálogtárgy tulajdonjogát elfogadja a Tartozás teljes, vagy részleges kielégítése fejében.
- 4.6. A Bérbeadó saját kizárólagos döntési jogkörében választ a fenti 4.5 pont szerinti érvényesítési módok közül,

..... Bérbeadó	 Bérló

és – amennyiben azt jogszabály kifejezetten nem tiltja – bármikor áttérhet egy másik érvényesítési módra.

- 4.7. A 4.5 pont szerinti érvényesítési módok sérelme nélkül, a Bérbeadó minden egyéb, jogszabály szerint rendelkezésre álló jogát gyakorolhatja.
- 4.8. A Ptk. szerinti írásbeli tájékoztatási kötelezettségének a Bérbeadó a Bérlőnek a jelen szerződésben meghatározott értesítési címére történő írásbeli értesítéssel tesz eleget.
- 4.9. A Zálogtárgy legalacsonyabb eladási ára a Bérbeadó által kiválasztott értékbecslő cég által a Bérbeadó kielégítési joga megnyílását megelőző 120 napnál nem régebben elkészített értékbecslésében meghatározott forgalmi érték alapján kerül sor. A Zálogtárgy legalacsonyabb eladási ára az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték 70%-a. A Bérbeadó minden tőle telhetőt megtesz annak érdekében, hogy a vele szerződésben álló értékbecslők elfogulatlanul, a Bérbeadó vagy a Bérlő érdekeitől függetlenül, magas szakmai színvonalon teljesítsék szerződéses kötelezettségeiket. A Bérlő a jelen pont rendelkezéseit kifejezetten elfogadja.
- 4.10. A Bérbeadó a 4.9 pont szerinti értékesítés esetén – a Zálogtárgy tulajdonosa helyett és nevében eljárva – jogosult a Zálogtárgy tulajdonjogának átruházására (az erre vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére) és az eladott dolognak a vevő részére való átadására, amely átadás a Bérbeadónak a Bérlővel (zálogkötelezettséggel) szemben fennálló, a dolog kiadása iránti igényének a vevőre történő átruházásával is történhet.
- 4.11. A Zálogtárgy értékesítésének bevétele a Bérbeadót illeti meg, de köteles a Bérlővel írásban, a mindenkori jogszabályi előírásoknak megfelelően elszámolni, és a Zálogtárgy értékesítéséből befolyt bevételnek a Tartozás, valamint a Zálogtárgy értékesítésével kapcsolatos költségeket meghaladó részét a Bérlőnek megfizetni.
- 4.12. A Felek megállapodnak abban, hogy a fennálló Tartozás tekintetében nyilvánvaló hiba esetét kivéve, és ellenkező bizonyításig a Bérbeadó nyilvántartása az irányadó. A Felek megállapodnak továbbá, hogy amennyiben a Bérbeadó közokirati tanúsítással kívánja bizonyítani, hogy milyen összegű Tartozás áll fenn, akkor a Bérbeadó vonatkozó bizonylatai alapján közjegyzői okiratba foglalt közjegyzői ténytanúsítványt készíttethet. A Bérlő beleegyezik és viseli a költségét, hogy a Tartozás mértékét, esetleges végrehajtási eljárás kezdeményezése esetére is, a Bérbeadó felkérésére a fenti módon közjegyző tanúsítsa.
- 4.13. A Bérbeadó kérésére a Bérlő köteles aláírni, elismerni, átadni, benyújtani és/vagy bejegyeztetni minden olyan megállapodást, iratot, igazolást, dokumentumot és biztosítékot, valamint megtenni minden olyan lépést, amely a Bérbeadó álláspontja szerint észszerűen szükséges a Zálogjog érvényességéhez vagy érvényesítéséhez.

5. ÓVADÉK

- 5.1. A Bérlő köteles a Birtokbaadás napjáig 2 (kettő) havi Bérleti Díjnak megfelelő összeget óvadékba helyezni a Bérbeadó fentiekben megjelölt bankszámláján (a továbbiakban: **Óvadék**), amiről Bérbeadó átvételi elismervényt állít ki.
- 5.2. Az Óvadék a Bérbeadó biztosítéka a Bérlő által esetlegesen okozott és meg nem térített károk, az esetlegesen elmaradt Bérleti díj, illetve a jelen szerződés alapján fennálló egyéb fizetési kötelezettségei erejéig. A Felek kifejezetten kizárják, hogy a felmondási időszakra esedékes Bérleti Díj az Óvadék összegébe beszámításra kerüljön.
- 5.3. A jelen szerződés megszűnését követően az Óvadék teljes összege visszafizetésre kerül a Bérlő által írásban megjelölt bankszámlaszámra, kivéve, ha a Bérlőnek a Lakás birtokának visszaadása napján fizetési kötelezettsége áll fenn (Bérleti Díj, bérleti időszakra vonatkozó, még nem tovább számlázott közüzemi díj, közös költség, társasházi közgyűlésen hozott határozatban megjelölt fizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozó költség, stb.) a Bérbeadó felé, vagy az eredeti állapotban való visszaadási kötelezettségének nem tett maradéktalanul eleget. Felek megállapodnak, hogy eredeti állapotnak a Birtokbaadáskor készített jegyzőkönyvben dokumentált körülményeket tekintik.

Fenti esetekben a Bérbeadó jogosult a Bérlővel szemben fennálló követelését, valamint a Lakás rendeltetésszerű használatával járó természetes elhasználódásnál nagyobb mértékű károk helyreállítási

..... Bérbeadó	 Bérlő

költségeit az Óvadék összegébe beszámítani. A Bérbeadó az Óvadék összegével köteles a Bérlo felé elszámolni, melyre a Felek - a közüzemi számlák beérkeztenek szokásos időbeli csúszása miatt - a Lakás Bérbeadó részére történő visszaadását követő 45 (negyvenöt) napos határidőben állapodnak meg.

A Bérbeadó az Óvadék beszámítást követően fennmaradó összegét az elszámolást követő 8 (nyolc) napon belül köteles a Bérlonek visszafizetni. Amennyiben az Óvadék összege nem fedezi a fennálló fizetési kötelezettségek és a helyreállítási költségek összegét, úgy azt a Bérlo köteles az elszámolás megküldésének napjával esedékesen megfizetni a Bérbeadó részére.

- 5.4. Amennyiben a Bérlo bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, úgy a Bérbeadó – értesítés megküldésével – jogosult az Óvadék összegét felhasználni követelésének kielégítésére, feltéve, hogy a Bérlo a Bérbeadó fizetési felszólítása ellenére sem teljesített.
- 5.5. A Bérbeadó jogosult az Óvadéket a Bérlo által a Lakásban okozott esetleges károk helyreállítására felhasználni.
- 5.6. Az Óvadék jelen szerződés hatálya alatt történő felhasználása esetén a Bérlo köteles az erre irányuló felszólításra haladéktalanul, az Óvadék összegét az 5.1 pontban meghatározott havi Bérleti Díjnak megfelelő összegre kipótolni.
- 5.7. A jelen Bérleti Szerződés időtartama alatt a Bérleti Díj összegében esetlegesen bekövetkező változásra tekintettel a Bérlo köteles a Bérleti Díj összegének módosítására irányuló szerződésmódosítás aláírását követő 5 (öt) napon belül az Óvadék összegét – a mindenkor hatályos Bérleti Díjat alapulvéve - az 5.1 pontban meghatározott havi Bérleti Díjnak megfelelő összegre kipótolni a Bérbeadó fentiekben megjelölt bankszámlájára átutalás útján, amelyről Bérbeadó átvételi elismervényt állít ki.

6. BIRTOKBAADÁS

- 6.1. Felek megegyeznek, hogy a Bérbeadó köteles a Lakást várhatóan **2025.** napjáig a Bérlo birtokába adni, feltéve, hogy a Bérlo az Óvadék összegét a Bérbeadónak megfizette. Amennyiben a Bérlo a Lakás birtokbavételével a Bérbeadó felhívásában foglaltakhoz képest 8 (nyolc) napot meghaladó késedelembe esik, a Bérbeadó jogosult elállni a jelen szerződéstől, és az Óvadék 1 (egy) havi bérleti díjnak megfelelő összegét átalánykártérítés jogcímén megtartani.
- 6.2. A Felek a Birtokbaadásról külön jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a Lakás állapotát, a Lakásban található tartozékokat, berendezéseket, eszközöket, valamint a közüzemi mérőórák gyári számát és óraállását. A birtokbaadási jegyzőkönyv jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.
- 6.3. A Birtokbaadással egyidejűleg a Bérbeadó köteles a Lakáshoz tartozó 2 kulcs szettet átadni a Bérlonek. A Bérlo kizárólag a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával készíttethet pótkulcsokat a Lakáshoz.
- 6.4. Felek megállapodnak, hogy a Lakás Bérbeadó részére történő visszaadásakor is jegyzőkönyvet készítenek, melyben rögzítik a Lakás állapotát, a Lakásban található tartozékokat, berendezéseket, eszközöket és azok állapotát, valamint a közüzemi mérőórák gyári számát és óraállását. A rendeltetésszerű használatlalt járó természetes elhasználódásnál nagyobb mértékű károkat ezen jegyzőkönyvben rögzítik és az Óvadékkal történő elszámoláskor a helyreállítási költségeket ezen jegyzőkönyvben rögzítettek szerint számítják.

7. A FELEK EGYÉB JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 7.1. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Lakás a bérlet egész tartama alatt megfelel jelen szerződés előírásainak. Szavatol továbbá azért, hogy harmadik személynek nincs a Lakásra vonatkozó olyan joga, amely a Bérlot használatában korlátozza vagy megakadályozza, továbbá olyan hatósági vagy egyéb előírás, amely a Lakás állagát, állapotát vagy lényeges tulajdonságait megváltoztatná, vagy a Bérbeadót annak megváltoztatására kötelezné.
- 7.2. A Bérbeadó előzetes értesítés után, jogosult jelen szerződés rendelkezéseinek betartását, és a rendeltetésszerű használatot ellenőrizni. A Bérbeadó ezen jogával a Bérlo szükségtelen háborítása nélkül élhet. Ezen ellenőrzési jogának gyakorlása során követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes

..... Bérbeadó	 Bérlo

használat megszüntetését és ebből eredő kárának megtérítését. Veszélyhelyzet, vagy egyéb, előre nem látható, különös méltánylást érdemlő esetben a Bérbeadónak jogában áll előzetes értesítés nélkül is bemenni a Lakásba.

- 7.3. A Bérő kijelenti, hogy a Bérbeadó honlapján közzétett Lakáshasználati Tájékoztatót, Tűzvédelmi Szabályzatot, a Társasház szervezeti és működési szabályzatát (a továbbiakban: SZMSZ), valamint házirendjét áttanulmányozta, és azokat jelen szerződés aláírásával elfogadja. A Bérő a Lakást kizárólag rendeltetésszerűen (ideértve különösen, de nem kizárólag, a Lakáshasználati Tájékoztatóban foglaltak betartását is) használhatja, továbbá köteles a Lakás állagát minden tekintetben óvni és az értékekre vigyázni. A Társasház teljes területén, a Lakásban (ideértve a Lakáshoz tartozó erkélyt is) a dohányzás tilos és megalapozza a jelen szerződés rendkívüli felmondását a Bérbeadó részéről. A Bérő köteles a Lakás használatával kapcsolatosan megállapított jogszabályi-, hatósági előírásokat, a társasház szervezeti és működési szabályzatát, illetve házirendjét betartani.
- 7.4. A Bérő nem jogosult a Lakást albérlésre vagy harmadik személy használatába adni.
- 7.5. A Bérő jogosult a jelen szerződés hatálya alatt a Lakást a lakcímnnyilvántartásban mint lakóhelyet vagy tartózkodási helyet bejelenteni. A Bérő köteles a jelen szerződés megszűnésétől számított 3 (három) munkanapon belül a Lakásból kijelentkezni, és ezt a Bérbeadó felé a lakcímkártya másolatával igazolni. Bérbeadó a kijelentkezés igazolásáig jogosult a Bérő részére visszajáró Óvadék összegét visszatartani, illetve a Bérő késedelme esetén naponta a Bérleti Díj 3,5%-ának megfelelő mértékű kötbért követelni a Bérőtől, amely a visszafizetésre kerülő Óvadék összegébe beszámítható.
- 7.6. A Bérő kizárólag a Bérbeadó kifejezett hozzájárulásával végezhet a Lakáson átalakítási, karbantartási, felújítási munkákat, ide nem értve a halasztást nem tűrő munkákat, amelyekről utólag köteles a Bérő a Bérbeadót tájékoztatni. Vita esetén a Bérő köteles bizonyítani, hogy az elvégzett munka nem tűrt halasztást és a Bérbeadó vagy saját magát óvta nagyobb károsodástól azzal, hogy a Bérbeadó előzetes hozzájárulását nem szerezte be. A Bérbeadó külön felhívja a Bérő figyelmét, hogy a mennyezeti falak - a mennyezeti hűtés-fűtés miatt - semmilyen formában nem fűrhatók, azokon beavatkozás nem végezhető. A Felek megállapodnak, hogy a Lakásban a Bérő nem jogosult lecserélni a zárat, amennyiben ezt mégis megtenné, úgy a Bérő haladéktalanul, de legkésőbb 1 munkanapon belül köteles erről a Bérbeadót tájékoztatni és átadni 1 db kulcsot az új zárhoz. A Bérő ezen kötelezettségének elmulasztása megalapozza a jelen szerződés rendkívüli felmondását a Bérbeadó részéről.
- 7.7. A szokásos és rendeltetésszerű használat felmerülő rendszeres karbantartási, felújítási, valamint a Bérbeadó hozzájárulásával elvégzett munkák minden költsége a Bérőt terheli, beleértve az izzó- és elemcseréket is.
- 7.8. A Bérő felel minden olyan kárért, amit ő okoz vétkeken (rendeltetés- vagy szerződésellenesen, ideértve a Lakáshasználati Tájékoztatóban foglaltak figyelmen kívül hagyását is) a Lakásban vagy a Bérbeadó tulajdonában. A Bérő kötelese annak bizonyítása, hogy a vétke magatartás nem állt fenn.
- 7.9. Amennyiben a Felek a bérlet időtartamának lejárta előtt legalább 30 nappal nem állapodnak meg a bérlet időtartamának meghosszabbításáról, a Bérbeadó jogosult a bérlet időtartamának utolsó 30 napjában előre megjelölt időpontban potenciális érdeklődőnek bemutatni a Lakást, a Bérő pedig köteles ezt tűrni és lehetővé tenni. A jelen bérleti kötelezettség megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül.
- 7.10. A Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül kutya, macska, madár, hal vagy más kisállat, vagy bármilyen más állat nem tartható a Lakásban.
- 7.11. A Bérő köteles az SZMSZ-t, valamint a Társasház házirendjét betartani. Amennyiben a Bérő az SZMSZ, illetve a házirend előírásait megszegi, s ennek következtében a Bérbeadóval szemben büntetést szabnak ki, úgy a Bérbeadó jogosult a rá kiszabott büntetést a Bérőre áthárítani.
- 7.12. A Bérő, amennyiben a Lakás állagában, illetve műszaki állapotában hibát vagy rendellenességet vél felfedezni, úgy haladéktalanul köteles erről a Bérbeadót értesíteni.

..... Bérbeadó	 Bérő

- 7.13. A Felek a jelen szerződés teljesítése során tudomásukra jutott információkat mind a szerződés hatályban léte alatt, mind pedig a szerződés megszűnése után kötelesek bizalmasan, üzleti titokként kezelni, s azokat a másik Fél hozzájárulása nélkül senkinek nem adhatják ki. A Felek ezen túlmenően sem közölhetnek illetéktelen személlyel olyan adatot, információt, amely a másik Féllel kapcsolatban jutott a tudomásukra, és amelynek közlése a másik Félre vagy más személyre hátrányos következménnyel jár, vagy járhat.

8. A SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSE

- 8.1. A Felek a szerződés határozott idejére való tekintettel jelen szerződést csak közös megegyezéssel szüntethetik meg a bérleti időszak lejárta előtt. Ilyen esetben az idő előtti szerződésbontás tényét és megállapodott felmondási időt a Felek közösen, írásban rögzítik.
- 8.2. A felmondási idő nem befolyásolja a Feleknek esetlegesen már, illetve még folyamatban lévő ügyekben történő együttműködési és elszámolási kötelezettségét.
- 8.3. A Bérbeadó jogosult jelen szerződést a Bérelőhöz intézett indokolt írásbeli nyilatkozattal, azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás), ha a Bérelő
- a) bármely fizetési kötelezettségével – fizetési felszólítást követően – 8 napot meghaladó késedelembe esik;
 - b) a Lakást a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül albérletbe vagy harmadik személy használatába adja;
 - c) a Lakásban, annak alkotórészeiben, tartozékaiban, berendezéseiben, eszközeiben szándékosan, vagy gondatlan magatartásával kárt okoz;
 - d) a dohányzásra vonatkozó tilalmat megszegi;
 - e) ellen büntetőeljárás indult;
 - f) a Lakást nem a jelen szerződésben megjelölt célra, vagy nem rendeltetésszerűen vagy szerződésszerűen használja, illetve jelen szerződés rendelkezéseit, a Lakás használatával kapcsolatosan megállapított jogszabályi-, hatósági előírásokat, a társasház szervezeti és működési szabályzatát, illetve házirendjét súlyosan vagy ismételten megszegi.
- 8.4. A Bérelő jogosult jelen szerződést a Bérbeadóhoz intézett indokolt írásbeli nyilatkozattal, azonnal hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás), ha a Bérbeadó
- a) jelen szerződés rendelkezéseit súlyosan vagy ismételten megszegi;
 - b) a Lakás rendeltetésszerű és szerződésszerű használatát korlátozza vagy akadályozza.
- 8.5. A Bérbeadó rendkívüli felmondása esetén a Bérelő köteles a bérleti szerződés határozott időtartamából hátralévő időszakra fizetendő Bérleti Díj összegének, de legalább egy havi Bérleti Díj kétszeres összegének megfelelő összegű meghíúsulási kötbért fizetni a Bérbeadó részére. A Bérelő rendkívüli felmondása esetén a Bérbeadó köteles egy havi Bérleti Díj kétszeres összegének megfelelő összegű meghíúsulási kötbért fizetni a Bérelő részére. A rendkívüli felmondás okán fizetendő meghíúsulási kötbér a jelen szerződés megszűnésének napjával esedékes.
- 8.6. Jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérelő köteles a megszűnés napját követő 3 munkanapon belül a Lakást eredeti állapotában, csereigény nélkül, a nem a Bérbeadó tulajdonát képező ingóságoktól kiürített, kitakarított (beleértve a textíliákat, üvegfelületeket, bútorzatokat, háztartási berendezéseket, stb.), tiszta állapotban, a lakást teljes egészében kifestve (a birtokbaadaskori falszínnel megegyező színre) a Bérbeadó birtokába visszaadni, amely időtartamra a Bérelő köteles a Bérleti Díj napi arányos részének megfelelő díjat fizetni a Bérbeadó részére a 3.1. pontban rögzítetteknek megfelelően. Amennyiben azonban a Bérelő a jelen szerződés megszűnésének napjáig gondoskodik a Lakás jelen bekezdésben rögzítettek szerinti eredeti állapotának a helyreállításáról, úgy a Bérelő jogosult a Lakást a jelen szerződés megszűnésének a napján a Bérbeadó birtokába visszaadni, amely esetben a jelen pontban foglalt díj teljesítésére a Bérelő nem köteles. Jelen szerződés aláírásával Bérelő elismeri, hogy a Lakás frissen festett állapotban van. A Bérelő a Lakás visszaadásakor saját költségén köteles gondoskodni a Lakás pipere takarításáról, a Lakásban esetlegesen keletkező nem háztartási jellegű hulladék elszállítását a Bérelő saját költségén köteles elvégeztetni. A Felek megállapodnak, hogy a Bérelő köteles a jelen szerződés megszűnését követő 3 munkanapon belül a Lakásba bekötött internet szolgáltatást kikapcsoltatni, valamint az internet szolgáltatóval kötött szolgáltatási szerződés megszüntetését és a szolgáltatási díjak megfizetését igazoló okiratokat a Bérbeadó részére bemutatni, aki azokról másolatot készíthet.

..... Bérbeadó	 Bérelő

- 8.7. Amennyiben a Bérelő a visszaadási kötelezettségének határidőben nem tesz maradéktalanul eleget, úgy köteles napi arányosan a Bérleti Díj kétszeres összegének megfelelő mértékű továbbhasználati díjat fizetni a Bérbeadó részére. A jelen szerződés megszűnését követően a Lakásban maradt ingóságok őrzéséről 8 munkanapig köteles a Bérbeadó gondoskodni, ezt követően a Felek úgy tekintik, hogy az el nem szállított ingóságai tulajdonjogával a Bérelő felhagyott [a Ptk. 5:30.§ (1) bekezdés utolsó fordulata szerint], a Bérelő ezzel kapcsolatban a Bérbeadóval szemben semmilyen igényt, semmilyen jogcímen nem érvényesíthet. Az ingóságok Lakásból történő elszállításának költségeit a Bérbeadó jogosult a Bérelőre áthárítani. Amennyiben a visszaadási kötelezettségének a Bérelő a jogviszony megszűnését követő 3. munkanapig nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult a Lakást – jegyzőkönyv egyidejű felvétele mellett – önhatalmúlag birtokba venni, új zárat felszereltetni, a közmű- és a Lakásban igénybe vett egyéb (TV, internet, telefon stb.) szolgáltatásokat kikapcsolni. Ebben az esetben a Bérelő birtokvédelmet nem jogosult kérni, illetve vállalja, hogy amennyiben mégis ezzel ellentétesen cselekedne, úgy az azzal okozott költségeket és károkat a Bérbeadónak megtéríti és további – az Óvadék kétszeres összegének megfelelő – egyösszegű kötbért fizet, melynek esedékessége a visszaadási kötelezettség teljesítésére nyitva álló határidő utolsó napja. A kötbér összege az Óvadékba beszámítódik.
- 8.8. Amennyiben a Bérelő a jelen szerződés megszűnése esetére előírt (így különösen, de nem kizárólag a Lakás kifestésére, takarítására, eredeti állapot helyreállítására vonatkozó) kötelezettségeit nem teljesíti a fenti határidőn belül, a Bérbeadó jogosult a munkálatokat a Bérelő költségén elvégeztetni. Ilyen esetben, tekintettel arra, hogy a Bérbeadó a munkálatok elvégzéséig a Lakást nem tudja hasznosítani, és ebből eredően őt kár éri, a munkálatok költségein túl a Bérbeadó által szervezett valamennyi munkálat bruttó vállalkozási díjának 25%-ával megegyező átalánykártérítésre, valamint ezen felül, a munkálatok befejezéséig, a Bérleti Díj 3,5%-ával megegyező összegű napi késedelmi kötbérre jogosult. A fenti összegeket a Bérelő a felhívásban foglalt határidőn belül köteles a Bérbeadó részére megtéríteni, amelyek összege az Óvadékba is beszámítható.

9. EGYÜTTMŰKÖDÉS, ÉRTESÍTÉSI SZABÁLYOK

- 9.1. A Felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni; minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) napon belül értesíteni kötelesek. Ezen kötelezettségük elmulasztásából származó károkért a Felek kártérítési felelősséggel tartoznak.
- 9.2. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan a másik fél részére címzett mindennemű értesítés és közlés akkor tekintendő kézbesítettnek, ha az a Felek alábbiakban megjelölt kapcsolattartói részére írásban, személyes kézbesítéssel, (tértivevénnyel kísért) ajánlott levélben vagy e-mail üzenet útján történik. A Felek rögzítik, hogy elsődlegesen e-mailben tartják a kapcsolatot.

A Bérbeadó részére:

Kapcsolattartó neve:

Postacím:

E-mail:

Telefon:

A Bérelő részére:

Kapcsolattartó neve:

E-mail:

Telefon:

- a) A kézbesítés időpontja személyes kézbesítés esetén az átvétel napja, tértivevényes ajánlott küldemény esetén a tértivevényen feltüntetett időpont, e-mail üzenet esetén – ha az munkanapon 16.00 óra előtt megérkezik – az üzenet címzett félhez való megérkezésének időpontja a továbbítás napján, illetve egyéb esetben a továbbítást követő első munkanap 8.00 órákor.
- b) Az ajánlott levelet – ellenkező bizonyításáig – legkésőbb a feladástól számított ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni, kivéve, ha tértivevénnyel küldték és a tértivevény ettől eltérő időpontot igazol. A fentiek szerint elküldött értesítés, levél a kézbesítés második megkísérlésétől számított 5.

..... Bérbeadó	 Bérelő

napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „cím nem azonosítható”, „címzett ismeretlen”, „nem kereste”, „elköltözött”, „kézbesítés akadályozott”, „bejelentve: meghalt/megszűnt” vagy egyéb, a postai szolgáltatások nyújtásának és a hivatalos iratokkal kapcsolatos postai szolgáltatás részletes szabályairól, valamint a postai szolgáltatók általános szerződési feltételeiről és a postai szolgáltatásból kizárt vagy feltételesen szállítható küldeményekről szóló 335/2012. (XII. 4.) Korm. rendelet szerinti olyan jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, mely azt igazolja, hogy a kézbesítés nem a feladónak felróható okból nem volt teljesíthető.

- 9.3. A Felek az értesítési címet bármikor jogosultak egyoldalúan megváltoztatni, ebben az esetben azonban kötelesek erről írásbeli értesítést küldeni.

10. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 10.1. A Bérbeadó tájékoztatja a Bérletet, hogy a szerződéskötés során megadott adatokat a Bérbeadó a weboldalán közzétett adatkezelési tájékoztató (a továbbiakban: **Adatkezelési Tájékoztató**) előírásaival összhangban kezeli. A Bérlet kijelenti, hogy az Adatkezelési Tájékoztató tartalmát megismerte, azt tudomásul veszi. A Bérlet a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy értesülni kíván a Bérbeadó legújabb akcióiról, eseményeiről, híreiről, ezért hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a részére e-mailen rendszeres tájékoztatást (hírlevelet) küldjön. A Bérlet utóbbi hozzájárulását bármikor egyoldalúan visszavonhatja, a Bérbeadó írásbeli értesítésével.
- 10.2. A Felek megegyeznek, hogy jelen szerződés módosítása csak írásban – kizárólag a jelen szerződéssel azonos formai szabályok betartásával – érvényes, továbbá, a Felek megegyeznek, hogy ha a jelen szerződésben foglalt valamely rendelkezés érvénytelennek bizonyulna, vagy azzá válna, az a jelen szerződés egészére nem hat ki, és a Felek az ilyen rendelkezést kölcsönös egyeztetés alapján, olyan rendelkezéssel helyettesítik, amely jelen szerződés értelméből illetve a Felek jelen szerződés megkötés kori szándékából következik.
- 10.3. A Felek megállapítják, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet rendelkezései szerint energetikai tanúsítványt kell készíteni. A Bérbeadó a Birtokbaadás napjáig elektronikus úton biztosítja az energetikai tanúsítvány Bérlet részére történő átadását.
- 10.4. A Bérbeadó tájékoztatta a Bérletet arról, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet rendelkezései alapján villamos biztonsági felülvizsgálat elvégzése kötelező a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor, bérbeadáskor, kivételt képez ez alól, ha a következő két feltétel együttesen teljesül: a) fázisonként 32 A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van, és b) 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áramvédőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések. A Bérbeadó tájékoztatta a Bérletet, hogy a fenti két feltétel az Ingatlan vonatkozásában együttesen teljesül. A Bérlet kijelenti, hogy a fenti tájékoztatást megértette és tudomásul vette.
- 10.5. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a jelen szerződés megkötése idején hatályban lévő egyéb magyar jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadók. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel létrejött jogviszonnyal kapcsolatban felmerülő egymás közti vitás kérdésekben elsődlegesen peren kívüli tárgyalás útján kívánnak egyezsége jutni. Ennek eredménytelensége esetén a Felek a bírósági eljárás tekintetében – hatáskörtől függően – a Budai Központi Kerületi Bíróság vagy a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

A Felek a jelen szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2025.

..... Bérbeadó	 Bérlet

Mellékletek:

1. Birtokbaadási jegyzőkönyv

Kmf.

.....
Bérbeadó
képviseli:

.....
....., **Bérlő**

Előttünk mint tanúk előtt:

Név:
Lakcím:
Aláírás:
Szem. ig. sz.:

Név:
Lakcím:
Aláírás:
Szem. ig. sz.:

..... Bérbeadó	 Bérlő