# LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**……**
születési hely, idő: ……, ……
anyja neve: ……
lakcím (értesítési cím): ……
telefon: ……
e-mail: ……

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

**……**
születési hely, idő: ……, ……
anyja neve: ……
állandó lakcím: ……
telefon: ……
e-mail: ……

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**; a Bérbeadó és a Bérlő együtt: Felek) között, az alulírott helyen és napon, a következő feltételekkel.

## 1. A bérlemény

1.1. A Bérbeadó kijelenti, hogy jogosult bérbe adni a …… cím alatt található, …… helyrajzi számú, …… alapterületű, …… szobás lakást (a továbbiakban: Bérlemény), és azon harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlőt a használatban korlátozná.

1.2. A Bérlemény bútorozott. A bérbe adott berendezési és felszerelési tárgyak felsorolását és állapotát a Felek a birtokbaadáskor felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik, amely a szerződés elválaszthatatlan része.

1.3. A Bérlő a Bérleményt kizárólag lakás céljára használhatja. Ettől eltérő használathoz a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

1.4. A Bérbeadó a Bérlemény energetikai tanúsítványát (azonosító: ……, besorolás: ……) a szerződéskötést megelőzően bemutatta, és a szerződéskötéssel egyidejűleg átadta. A Bérlő a bemutatást és az átvételt e szerződés aláírásával elismeri.

## 2. A bérlet időtartama

2.1. A Felek a bérleti szerződést …… napjától …… napjáig tartó határozott időre kötik.

2.2. Ha a Bérlő a határozott idő lejárta után a Bérleményt tovább használná, és a Bérbeadó tizenöt napon belül nem tiltakozna, a szerződés a törvény szerint határozatlan idejűvé alakulna (Ptk. 6:338. § (1)). A Felek ezt az átalakulást kizárják; a Bérlő a lejárat napján a 7.7. pont szerint adja vissza a Bérleményt.

2.3. A határozott időre kötött szerződést bármelyik Fél idő előtt, írásban felmondhatja …… napos felmondási idővel, a felmondási idő utolsó napját magában foglaló hónap utolsó napjára. Az óvadék ilyenkor is csak a tényleges tartozásokra számolható el.

2.4. A Bérbeadó a Bérleményt legkésőbb …… napján, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja a Bérlő birtokába. A birtokbaadáskor a Felek közösen átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amely rögzíti a Bérlemény és tartozékai állapotát, a kulcsokat és a mérőórák állását.

## 3. Bérleti díj

3.1. A Bérlemény havi bérleti díja **……** (azaz ……).

3.2. A Bérlő a bérleti díjat havonta előre, minden hónap …… napjáig fizeti meg átutalással a Bérbeadó …… számú bankszámlájára. Ha a határidő munkaszüneti napra esik, a következő munkanapon jár le. A fizetés napja a Bérbeadó számláján történő jóváírás napja.

3.3. Késedelmes fizetés esetén a Bérlő a Ptk. 6:48. §-a szerinti késedelmi kamatot fizeti.

## 4. Rezsi, közös költség és a havi elszámolás

4.1. A bérleti díjon felül a Bérlőt terhelik a Bérlemény használatával összefüggő, fogyasztás szerint mért közüzemi díjak (különösen: villamos energia, víz és csatorna, gáz, fűtés), valamint a következők: ……. A közös költséget a Bérlő viseli.

4.2. A Bérbeadó a szolgáltatók által ténylegesen számlázott díjakat továbbhárítja, haszonkulcs nélkül. A fogyasztástól független alapdíjakat és rendszerhasználati díjakat a bérlet időtartamára arányosan számolják el. A szolgáltató éves elszámoló számlájának különbözetét a Felek az elszámoló számla kézhezvételét követő havi elszámolásban rendezik; a bérlet megszűnése után kiállított elszámoló számla különbözetét a Felek a kézhezvételtől számított 30 napon belül egymás között kiegyenlítik.

4.3. A mért fogyasztást a Felek a mérőórák állása alapján, havonta számolják el. A kiinduló állások az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített állások. A Bérlő minden hónapban a Bérbeadó által megjelölt határidőig közli a mérőórák aktuális állását e-mailben, lehetőség szerint a mérőórákról készült fényképpel. A Bérbeadó az ezek alapján készült tételes elszámolást e-mailben küldi meg. Az elszámolás tartalmazza az alkalmazott egységárakat.

4.4. A havi elszámolás szerinti összeg a következő havi bérleti díjjal együtt esedékes, a 3.2. pontban írt módon. A Bérlő kérésére a Bérbeadó bemutatja a közüzemi számlákat és a közös költségről szóló értesítést.

## 5. Óvadék (kaució)

5.1. A Bérlő legkésőbb a birtokbaadáskor …… Ft (azaz ……) óvadékot fizet meg a Bérbeadónak.

5.2. A Bérbeadó az óvadékból kielégítést kereshet a Bérlő bérleti díj-, rezsi- vagy közös költség-tartozására, valamint a Bérlő által okozott, a rendeltetésszerű használattal járó elhasználódást meghaladó kár megtérítésére. Az óvadék felhasználásáról a Bérbeadó a Bérlőt írásban, tételesen értesíti; ilyenkor a

Bérlő az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül az óvadékot az eredeti összegre kiegészíti.

5.3. A bérlet megszűnésekor, a Bérlemény szerződésszerű visszaadását és a végső elszámolást követően a Bérbeadó az óvadék fel nem használt részét legkésőbb 30 napon belül, kamat nélkül visszafizeti a Bérlőnek. Az utólag kiállított szolgáltatói elszámoló számla különbözetére a 4.2. pont irányadó.

## 6. A Felek jogai és kötelezettségei

6.1. A Bérbeadó biztosítja a Bérlő számára a Bérlemény zavartalan használatát a bérlet teljes időtartama alatt.

6.2. A Bérlő a Bérleményt és a berendezést rendeltetésszerűen, gondosan, a többi lakó jogainak és a házirendnek a tiszteletben tartásával használja.

6.3. A karbantartás és a javítás megosztása: a) a Bérlőt terheli a Bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartása, valamint a rendeltetésszerű használattal járó kisebb javítások (például izzócsere, tömítéscsere, a lefolyók tisztán tartása); b) a Bérbeadót terheli a burkolatok, ajtók, ablakok és berendezések pótlása és cseréje, az épület szerkezeti elemeinek és a központi berendezéseknek a karbantartása, valamint a rendeltetésszerű használat mellett bekövetkező meghibásodások javítása; c) ahol a szerződés nem rendelkezik, a lakások és helyiségek bérletéről szóló törvény 13. §-a irányadó.

6.4. A Bérlő a Bérleményben észlelt hibát vagy kárt haladéktalanul bejelenti a Bérbeadónak, és lehetővé teszi annak elhárítását.

6.5. A Bérlő a Bérleményt csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával alakíthatja át. A hozzájárulásban a Felek rendelkeznek a költségek viseléséről és a megtérítésről; ennek hiányában a Ptk. 6:345. §-a irányadó.

6.6. A Bérbeadó a szerződésszerű használatot előzetesen egyeztetett időpontban, a Bérlő szükségtelen zavarása nélkül ellenőrizheti. A bérlet megszűnése előtt, illetve a Bérlemény eladásakor a Bérlő előzetes egyeztetés után tűri, hogy a bérletbe vagy a megvételbe érdeklődő a Bérleményt megtekintse.

6.7. A Bérleményben a Bérlővel együtt más személy nem lakik. Más személy befogadásához, a Bérlemény albérletbe adásához vagy használatának átengedéséhez a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

6.8. Állattartás a Bérleményben: a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem megengedett. Dohányzás a Bérleményben: nem megengedett.

6.9. A Bérbeadó a saját vagyontárgyaira biztosítást köthet. A Bérlő saját ingóságaiért a Bérbeadó nem felel; ezekre a Bérlő köthet biztosítást.

6.10. Ha a Bérlemény tulajdonosa megváltozik, az új tulajdonos a Bérbeadó helyébe lép (Ptk. 6:340. § (2)).

## 7. A bérlet megszűnése

7.1. A bérlet megszűnik: a) a Felek közös megegyezésével; b) a határozott idő lejártával, ha a szerződés nem alakul határozatlan idejűvé; c) felmondással; d) a Bérlemény megsemmisülésével; e) a jogszabályban meghatározott egyéb esetekben.

7.2. A határozatlan idejű bérletet bármelyik Fél írásban felmondhatja ..... napos felmondási idővel, a felmondási idő utolsó napját magában foglaló hónap utolsó napjára.

7.3. Ha a Bérlő a bérleti díjat az esedékességkor nem fizeti meg, a Bérbeadó a következményekre figyelmeztetve írásban felszólítja a teljesítésre. Ha a Bérlő a felszólítás közlésétől számított nyolc napon belül nem fizet, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban, az elmulasztott fizetési határnapot követő hónap utolsó napjára, legalább tizenöt napos felmondási idővel felmondhatja a szerződést.

7.4. Ha a Bérlő a rezsit vagy a közös költséget nem fizeti meg, a Bérbeadó megfelelő határidő tűzésével, a felmondásra figyelmeztetve írásban felszólítja; ha a Bérlő a határidőn belül nem teljesít, a Bérbeadó a szerződést felmondhatja.

7.5. Ha a Bérlő a Bérleményt nem rendeltetésszerűen használja, abban kárt okoz, vagy a Bérbeadóval, illetve a lakótársakkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít, a Bérbeadó a tudomásszerzéstől számított nyolc napon belül, a felmondásra figyelmeztetve írásban felszólítja a magatartás abbahagyására. Ha a Bérlő a magatartást folytatja vagy megismétli, a Bérbeadó a folytatástól vagy a megismétléstől számított nyolc napon belül írásban felmondhatja a szerződést. Az okozott kár megtérítését a Bérbeadó az óvadékból (az 5.2. pont) vagy kártérítési igényként érvényesítheti.

7.6. A Bérlő a Ptk. 6:332. §-a és 6:346. §-a szerint felmondhatja a szerződést, így különösen akkor, ha a Bérlemény a használatra alkalmatlan, vagy olyan állapotban van, hogy az egészséget veszélyezteti; ez utóbbi jogáról a Bérlő akkor sem mond le, ha a Bérlemény állapotát a szerződéskötéskor ismerte. A Bérlő ezen jogai nem korlátozhatók.

7.7. A bérlet megszűnésekor a Bérlő a Bérleményt kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza; a rendeltetésszerű használattal járó elhasználódásért nem felel. A visszaadáskor a Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amely rögzíti a záró mérőállásokat is; ezek alapján készül a végső rezsi-elszámolás.

7.8. Ha a Bérlő a bérlet megszűnése után a Bérleményt nem adja vissza, a jogcím nélküli használat idejére a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat fizet; a használati díj a jogszabályban meghatározott esetben emelkedhet, és a Bérbeadó további kárigényét nem zárja ki.

7.9. A Bérlő halála esetén a bérlet folytatására és megszűnésére a Ptk. 6:339. § (4) bekezdése és a lakások és helyiségek bérletéről szóló törvény 32. §-a irányadó.

## 8. Értesítések

8.1. A felszólítást és a felmondást írásban, tértivevényes levélben, személyesen átvételi elismervény ellenében, vagy minősített, illetve azonosításra visszavezetett (AVDH) elektronikus aláírással ellátott elektronikus dokumentumként kell közölni; ezek mellett e-mailben tájékoztatásul is megküldhetők. A címzett e szerződésben megadott vagy később írásban közölt címére küldött tértivevényes levelet kézbesítettnek kell tekinteni az átvétel megtagadásának napján, illetve, ha „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, a postai kézbesítés második megkísérlését követő ötödik munkanapon.

8.2. Minden egyéb értesítés e-mailben is közölhető a fenti címekre; ezt eltérő bizonyítás hiányában az elküldést követő munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni. A címek változását a Felek haladéktalanul közlik egymással.

## 9. Adatkezelés

9.1. A Felek a szerződésben szereplő személyes adatokat a szerződés teljesítése és a jogszabályi kötelezettségek teljesítése céljából (GDPR 6. cikk (1) b) és c) pont) kezelik, a szerződés megszűnését követően az abból eredő igények elévüléséig. Az érintettek kérhetik adataikhoz a hozzáférést, azok helyesbítését, és jogszabályban meghatározott esetben törlését, illetve kezelésük korlátozását; panaszt a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóságnál tehetnek.

## 10. Záró rendelkezések

10.1. A szerződés módosításához a Felek írásbeli megállapodása szükséges.

10.2. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései irányadók.

10.3. A szerződés két egymással egyező példányban készült. A Felek a szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: ……, …… év …… hó …… nap

| | |
|---|---|
| …… | …… |
| …… | …… |
| Bérbeadó | Bérlő |

Tanúk (nem kötelező; két tanú aláírásával, nevük és lakóhelyük olvasható feltüntetésével a szerződés teljes bizonyító erejű magánokirat):

| | |
|---|---|
| 1. tanú aláírása: …… | 2. tanú aláírása: …… |
| Neve: …… | Neve: …… |
| Lakóhelye: …… | Lakóhelye: …… |

Melléklet: átadás-átvételi jegyzőkönyv (a birtokbaadáskor)