

Ingatlan Bérleti Szerződés

“ingatlan cím”

Bérlési irányelvek:

Bérleti viszony kezdete:

Bérleti viszony vége:

Bérleti díj:

Kaució:

Bérbeadó:

Bérlő:

„dátum”



**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

**„ingatlan címe”**

**1. SZERZŐDŐ FELEK ÉS AZ INGATAN**

A bérleti szerződés **2020. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-én** jött létre a következő felek között:

**Bérbeadó**

( Szül. hely és idő: \_\_\_\_\_\_\_\_\_; Anyja neve: \_\_\_\_\_\_\_\_; Szigsz.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_; Állandó lakcím:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Értesítési cím: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (a továbbiakban

mint “Bérbeadó”) és

**Bérlő**

( Szül. hely és idő: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Anyja neve: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Szigsz.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Állandó lakcím:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (a továbbiakban mint “Bérlő”)

A bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint a bérlő bérbe veszi, a bérbeadó bérbe adja a birtokában lévő bútorozott ingatlant: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**a továbbiakban mint “bérlemény”). A bérleményt

csak ezen megállapodásban szereplő és arra jogosult Bérlő veheti birtokba. A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül, csak lakás céljára használhatja a bérleményt.

**2. SZEMÉLYES FELELŐSSÉG**

A bérleti szerződést aláíró bérlő teljes és korlátlan fellelőséget vállal az általa és vendégei által okozott mindennemű kárért, melyet a bérlemény elszenved, függetlenül attól, hogy a kárt a bérlő vagy vendégei okozták.

**3. BÉRLÉSI IDŐSZAK**

**A bérleti szerződés 2020.** **lép életbe és folyamatosan tart 12 hónapig és 2021.** **-i hatállyal**

**jár le**. A bérlő, aki a bérleti szerződésben vállalt bérlési időn belül bontja fel a megállapodást, kötelezett, hogy aTulajdonos ebből származó költségeit a kaució mértékéig megtérítse, a kauciót elveszíti. A vállalt bérlési időszak vége előtt legkésőbb 30 nappal a bérlő köteles írásban nyilatkozni a hosszabbításról vagy a szerződés felbontásáról a bérbeadó felé. A szerződés a lejárati határidő napján megszűnik és a meghosszabbítási feltételeket kötelesek a felek átbeszélni és közösen elfogadni, ha a bérlő további határozott idejű szerződést vállal. (a bérleti díj csak egy év leteltével az infláció mértékével változtatható) Az új feltételek meghatározása és elfogadása a felek közös megegyezésével történik.

**4. BÉRLETI DÍJ**

A Bérlő a bérlemény használatáért havonta **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ft** (azaz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ forint) bérleti díjat fizet minden

hónap 7-ig készpénzben a Bérbeadónak. Ha a bérleti díj fizetésének napja nem munkanapra esik, a bérleti díjat a díjfizetési napot megelőző munkanapon köteles a bérlő a bérbeadónak megfizetni.

2



**5. REZSI SZÁMLÁK**

A Bérlő közvetlenül a bérbeadónak fizeti meg a közös költséget, villany, gáz, kábeltv díjakat. Egyéb szolgáltatások díját a bérlő saját fellelőségére és saját költségén veszi igénybe, melyről a számlákat az bérbeadó részére, kérésre, be kell mutatnia.

* a rezsi díjakat a bérlő a bérleti díjjal együtt fizeti meg a bérbeadónak
* közös költség: \_\_\_\_\_\_\_\_ Ft/hó

- Ft/hó

- \_\_\_\_\_\_\_\_ Ft/hó

- \_\_\_\_\_\_\_\_ Ft/hó

**6. KÉSEDELMES FIZETÉS**

**A BÉRLETI DÍJ ÉS REZSI DÍJAK NEM ÉS HATÁRIDŐN TÚLI FIZETÉSE MINDEN ESETBEN SÚLYOS SZERZŐDÉSSZEGÉSNEK MINŐSÜL, AMI VEZETHET AKÁR AZONNALI ÉS EGYOLDALÚ SZERZŐDÉSFELBONTÁSHOZ, A KAUCIÓ ELVESZÍTÉSÉHEZ.**

**7. KAUCIÓ**

A bérleti szerződés érvénybelépéséhez a Bérlő **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**-ot, azaz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ forintot, mint kauciót fizetett a

bérbeadónak a szerződés aláírásának napján. A bérlő a kauciót nem használhatja bérleti és rezsi díjak fizetésre. Ha szükséges, a bérbeadó a kauciót felhasználhatja elmaradt bérleti díj, a bérlő hibájából de nem rendeltetésszerű használatból eredő hibák, javítási költségek és takarítás díj fedezeteként a bérleti viszony lejártakor. A bérbeadó a bérlő számára részletes kimutatást köteles készíteni a felhasznált összegről, melyet számlákkal vagy a bérleti szerződésben foglalt feltételekkel alá kell támasztania. A (megmaradt) kauciót a bérbeadó a bérleti szerződés felmondása után a költözés napján adja át a Bérlőnek, kivéve ha a Bérlő a megállapodást a vállalt bérlési időszak előtt bontja fel. A kaució minden esetben elveszik, ha a bérleti szerződés a rendkívüli módon szűnik a lejárati időszakon belül.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a kaució összege a bérbeadónak a bérlő felé fennálló követelését nem fedezi, úgy a bérbeadót zálogjog illeti meg a bérlőnek a helyiségbe bevitt ingóságain. A bérbeadó jogosult a jelen szerződés megszűnésekor az ingóságokat visszatartani és végrehajtási eljárás útján azokból kielégítést keresni.

* Az bérbeadó nem kötelezhető kamat megfizetésére a helyi jogszabályok szerint.
* A kaució alapja \_\_ havi bérleti díj

**8. HÁZIÁLLAT**

A bérleményben semmilyen háziállat nem tartható a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.

3



**9. HÁZIREND**

A bérlő a bérlemény használatára a szerződésben foglaltak szerint jogosult. A Társasház Házirendje szerint a bérlő nem használhatja a bérleményt úgy, hogy azzal jogi vagy általános szabályokat sértsen, amivel képes lehet a házban lakók nyugalmát megzavarni.

**10. HOZZÁJÁRULÁS ÉS ALBÉRLETBE ADÁS**

A bérlő a bérleményt semmilyen módon nem adhatja albérletbe a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül. Az albérletbe adás bármilyen formája súlyosan sérti a bérbeadó jogait, ezért a bérlő ezen cselekedete a bérleti szerződés bérbeadó általi azonnali és egyoldalú felbontásához vezet a jelen jogi keretek között. A jelenlegi bérleti szerződésben szereplő jogosultakon kívül más a lakásban állandó jelleggel nem lakhat.

**11. BÉRLEMÉNY BIRTOKBAVÉTELE ÉS ÁTADÁSA**

Ha a bérlő a bérleményt nem a bérleti szerződésben vállat módon és napon veszi birtokban, a bérlő nem mentesül a bérleti díj megfizetésétől. Ha a bérbeadó a bérleményt nem saját hibájából nem tudja átadni a bérleti szerződésben vállaltaknak megfelelően, akkor a bérlőnek ebből adódó kárait a bérbeadó nem köteles megtéríteni. Viszont a bérlő ebben az esetben bérleti díj fizetésre nem kötelezhető, amíg a bérlemény a vállaltaknak megfelelően átadásra nem kerül.

A bérlőt sem előbérleti sem elővásárlási jog nem illeti, a szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén köteles a bérleményt haladéktalanul elhagyni.

A bérlő kijelenti, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó felé elhelyezési igénnyel nem él. Amennyiben a bérlő a szerződés megszűnésekor a bérleményt nem üríti ki és nem hagyja el, úgy a bérbeadó jogosult a bérleményt akár zárfelfeszítés módszerével is birtokba venni, az ingóságoktól a bérleményt kiüríteni, az ezzel járó költségeket pedig a bérlőre áthárítani. A bérlő ezen eljárást jogszerűnek ismeri el és kijelenti, hogy ezzel kapcsolatban hatósági eljárást nem kezdeményez.

**12. ELLENŐRZÉS ÉS BELÉPÉS VÉSZHELYZET ESETÉN**

A bérlő a bérbeadó számára biztosítja a bérleménybe való bejutást hibaelhárítás, karbantartás, megrendelt szolgáltatás kiépítése, lehetséges vásárlók vagy bérlők látogatása és veszély esetén. Kivéve veszély esetén, a bérbeadó megfelelő módon értesíti a bérlőt a látogatási szándékáról. Mindezek esetében 24 (huszonnégy) órán belül kell megegyezni a látogatás időpontjáról. A bérbeadó a bérlő előzetes megkeresése és beleegyezése nélkül az ingatlanba nem léphet, kivéve veszély esetén. Annak érdekében, hogy az bérbeadó bejutása biztosítva legyen a bérleménybe, a Bérlő nem cserélhet zárat és/vagy helyezhet fel új zárat a bérbeadó előzetes írásos beleegyezése nélkül. A bérlő továbbá elfogadja, hogy a bérbeadó írásban tájékoztatja, ha a bérleményben új biztonsági berendezést pl. riasztót szerel fel, melynek használati utasítását és kódját köteles a bérbeadónak eljuttatni.

**13. BIZTOSÍTÁS**

A bérlő saját tulajdonaiért, melyet a bérleményben elhelyez, teljes felelősséggel tartozik. A bérbeadó a bérlő saját értékeiért nem felelős és nem biztosítja őket. A bérbeadó a bérlőnek azt javasolja, hogy saját értékeinek védelme érdekében tulajdonaira külön biztosítást kössön. Az bérbeadó nem vállal fellelőséget a bérlő személyes értékeiért vis major, tűz és lopás, betörés esetén vagy bármely más okból felróható károkozás esetén mely a bérbeadó fellelőségén kívül esik. Viszont a bútorlistában lévő ingóságokat biztosítás védi, így a bérlő hibáján kívüli károkozás és/vagy meghibásodás esetén a költségeket a biztosító fedezi.

4



**14. ÁRTATLANSÁG VÉLELEME**

A bérlő felmenti a bérbeadó a bérleményben, a bérlőn vagy más bérleménnyel kapcsolatba hozható személyen és tárgyon történő károkozás fellelőségétől, kivéve ha bizonyíthatóan a bérbeadó hanyagságából, hibájából vagy tisztességtelen magatartásból szármázó károkozás történik.

**15. EGYÉB KIKÖTÉSEK**

I. A bérlőn kívül a jelenlegi bérleti szerződés keretin belül a következő személyek jogosultak a bérlemény használatára:

**Társbérlő1**

( Szül. hely és idő: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.; Anyja neve: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Szigsz.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Állandó lakcím:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**Társbérlő2**

( Szül. hely és idő\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Anyja neve: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Szigsz:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Állandó lakcím:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**A társbérlők a bérlővel azonos feltételek és érvényes bérleti szerződés mellett jogosultak a bérleményben tartózkodni. A bérleménybe sem ideiglenes sem állandó lakcímet bejelenteni nem lehet.**

1. Mivel a bérleti szerződés \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-vel kezdődik, ezért a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_havi bérleti díj a következők szerint módosul:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ft.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ft. ( [teljes havi bérleti díj Ft/30 nap] x \_\_ nap)

**Az \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ havi bérleti díj a rezsi díjakkal együtt \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 7-ig kell megfizetni.**

5



**16. BÉRLETI SZERZŐDÉS**

Ez a hivatalos dokumentum a bérleti szerződésben szereplő felek, bérlő és társbérlők és bérbeadó, teljes akaratát kifejezi. A bérleti szerződés módosítása nem történhet másképp csak írásban, mindkét fél aláírásával. Sem a bérbeadó sem a bérlő nem tett ígéretet vagy nyújtott be követelést és más feltételeket mint amik a jelen bérleti szerződésben és a polgári törvénykönyvben rögzítve vannak. A bérlő vagy annak vendégeinek szerződésszegése indítékot ad a bérleti szerződés felbontására, a bérlő felszólítására és a jog által biztosított eljárás lefolytatására. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. tv. rendelkezései az irányadóak.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből eredő vitás kérdéseiket megkísérlik békés úton rendezni, amennyiben ez nem sikerül, úgy a felek az illetékes Budapesti Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. A felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

**Dátum**: \_\_\_\_\_\_\_\_, 2020. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Bérbeadó

Bérlő

Előttünk, mint tanuk előtt:

**Tanú 1**

**Tanú 2**

Név:

Név:

Cím:

Cím:

6

**MELLÉKLET BÉRLETI SZERZŐDÉSHEZ**

„INGATLAN CÍME”

7

BEKÖLTÖZÉS

„INGATALAN CÍME”

DÁTUM**:**

**Gáz**

Gyári sz.: Állás:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m3

**Villanyóra**

Gyári sz.: Állás:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_kwh

Kapukód:

MEGJEGYZÉS

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Bérbeadó

Bérlő

8



**BÚTOR LISTA**



„INGATLAN CÍME”

**SZOBA1** **KONYHA** **SZOBA2**

**FÜRDŐSZOBA**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Bérbeadó

Bérlő

9



**ÁTVÉTELI ELISMERVÉNY**

**„Ingatlan címe”**

**Bérbeadó**

( Szül. hely és idő: \_\_\_\_\_\_\_\_\_; Anyja neve: \_\_\_\_\_\_\_\_; Szigsz.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_; Állandó lakcím:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Értesítési cím: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

készpénzben átvett **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-ot,** **azaz** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **forintot**, mint a

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ számú lakás kauciója és első havi bérleti díjra 2020. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

– \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ közti időszakra.

**Bérlő**

( Szül. hely és idő: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Anyja neve: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Szigsz.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Állandó lakcím:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**Dátum**: Budapest, 2020. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Bérbeadó

Bérlő

10