

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött alulírott napon és helyen **egyrésztől**

**Név** (születési hely, idő, anyja neve, lakcíme, személyi igazolvány száma:)

és

**Név** (születési hely, idő, anyja neve, lakcíme, személyi igazolvány száma:)

mint **Bérbeadó(k)**

**másrésztől**

**Név** (születési hely, idő, anyja neve, lakcíme, személyi igazolvány száma:), mint **Bérlő**

között a jelen okiratban írt feltételekkel:

1. **Bérbeadó** egészhez képest 1/1 arányú ingatlannyilvántartásba bejegyzett tulajdonát képezi a ..... település ..... hrsz. alatti, természetben ..... címen fekvő ingatlan (a továbbiakban: Bérlemény). A Bérlemény vonatkozásában harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely a jelen szerződés megkötését vagy teljesülését kizárná, korlátozná, akadályozná vagy veszélyeztetné, ezért a **Bérbeadó** szavatol.
2. **Bérbeadó** a jelen szerződéssel határozatlan időtartamra bérbe adja, **Bérlő** pedig bérbe veszi a Bérleményt lakás céljára. **Bérlő** a Bérleményt a jelen szerződés megkötése előtt megtekintette, annak lényeges tulajdonságait megismerte. A **Bérlő** a Bérleményt felújított / felújítatlan (*nem kívánt rész törlendő*), bútorozott / bútorozatlan (*nem kívánt rész törlendő*) állapotban veszi bérbe.
3. **Bérbeadó** a Bérleményt .....év. .... hó ..... napján, a Bérlemény 1 kulcs-szettjének átadásával **Bérlő** részére birtokba átadja, mely átadás-átvételtől külön jegyzőkönyvet vesznek fel.
4. Felek rögzítik, hogy **Bérlő** a Bérleményt kizárólag rendeltetésszerűen, lakás célra jogosult használni, azt másnak albérletbe, vagy további használatba nem adhatja. A Bérleményt életvitelszerűen kizárólag **Bérlő**, használhatja. A fentiekben kívül más személy kizárólag a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulásával költözhet be. Házállat a Bérleményben kizárólag **Bérbeadó** előzetes hozzájárulásával tartható.
5. **Bérlő** a Bérleményt a bérlet időtartama alatt rendeltetésszerűen használja, annak és berendezéseinek állagát a jó gazda gondosságával megóvja. **Bérlő** köteles a Bérlemény tartozékait, berendezéseit, felszereléseit, valamint az épület központi berendezéseit és az épület közös használatra szolgáló helyiségeit is rendeltetésszerűen, a társasház Házirendjét valamint a közösségi együttélés szabályait betartva használni. **Bérlő** a Bérleményben belül bármilyen átalakítást, felújítást, egyéb munkát kizárólag **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulásával valósíthat meg. **Bérlő** köteles a használat során a Bérleménynek és bútorzatának, berendezéseinek állagát megóvni. A használat során a Bérleményben, annak berendezéseiben és bútorzatában **Bérlő** szándékos vagy gondatlan magatartása vagy mulasztása miatt keletkező hibák elhárítása és kijavítása **Bérlő** kötelezettsége. Egyebekben a **Bérlemény** rendeltetésszerű használatát akadályozó hibákat **Bérbeadó** köteles a tudomásszerzést követő ésszerű határidőn belül kijavítani, társasházi közös tulajdon meghibásodása esetén a közös képviselőnél a kijavítás érdekében intézkedni. **Bérlő** az e pont alapján **Bérbeadó** eljárását igénylő hibákról **Bérbeadót** haladéktalanul tájékoztatja.
6. A havi bérleti díj a felek által kölcsönösen megállapítottan: .....Ft., azaz ..... forint. A bérleti díjon felül **Bérlő** viseli az ingatlanra eső közüzemi díjak (gáz, elektromos áram) költségét, valamint a mindenkor közös költség összegét. A közös költség összege a jelen szerződés megkötésének időpontjában: ..... Ft (azaz ..... forint), mely magában foglalja a Bérlemény vízfogyasztásának átalánydíját is. A bérleti díjat és a közös költséget a **Bérlő** havonta előre, - első havi díjat a beköltözéskor készpénzben, további havi díjakat minden tárgyhó 10. napjáig köteles megfizetni. A beköltözéskor fizetett díj kivételével bérleti díj megfizetése a **Bérbeadó** részére átutalással történik, **Bérbeadó** ..... banknál vezetett ..... sz. bankszámlájára akként, hogy a bérleti díj és a közös költség együttes összege minden tárgyhó 10. napjáig ezen bankszámlán jóváírásra kerüljön. **Bérlő**

megértette és tudomásul veszi, hogy az első havi bérleti díj megfizetése beköltözése feltételét képezi.

7. A jelen szerződés aláírásával egy időben **Bérlő** a **Bérbeadó**nak készpénzben átadott 2 (kettő) havi bérleti díjnak megfelelő, azaz .....Ft (azaz ..... forint) összegű óvadékot. **Bérbeadó** e szerződés aláírásával a fenti összegű óvadék maradéktalan átvételét elismeri és nyugtázza. Felek a jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy az óvadék jogi jellegével és szerződéses rendeltetésével tisztában vannak. Különösen tisztában vannak a felek azzal, hogy az óvadék **Bérbeadó** e szerződésből eredő követeléseinek biztosítását szolgálja és **Bérbeadó** bármely jogcímen történő követelése megnyíltakor jogosult az óvadékkal biztosított, **Bérlő**vel szemben e szerződés alapján fennálló bármely követelését az óvadék összegéből kiegyenlíteni. Amennyiben **Bérbeadó** az óvadék összegét részben vagy egészben **Bérlő** e szerződésben írt tartozásának kiegyenlítésére felhasználja, **Bérlő** köteles az óvadékot az e pont szerinti ..... Ft. (azaz ..... forint) összegre kiegészíteni **Bérbeadó** erre irányuló felhívásának közlésétől számított 15 napon belül. Az óvadék összegével a felek a Bérlemény **Bérbeadó** számára történt visszaadásának napjáig számolnak el egymással akként, hogy **Bérbeadó** az óvadék fel nem használt összegét, valamint az esetlegesen felhasznált összeggel kapcsolatos elszámolását **Bérlő**nek ezen időpontig köteles átadni. Az óvadék összege után **Bérlő** kamatra vagy bármilyen más címen kompenzációra nem jogosult.
8. Felek a jelen megállapodást – az e pontban írt korlátozással – határozatlan időtartamra kötik. Jelen megállapodást bármely fél jogosult a másik félhez intézett, indoklást nem tartalmazó, írásbeli rendes felmondással – 60 napos felmondási idővel – felmondani, amely felmondási idő a felmondás e szerződés szerinti közlésének napjával kezdődik. **Felek megállapodnak, hogy az e pont szerinti rendes felmondási jog nem gyakorolható .....-ig, azaz felek ezen időpontig nem jogosultak a jelen szerződést rendes felmondással felmondani.**
9. Jelen szerződést **Bérbeadó** jogosult a **Bérlő**höz intézett írásbeli, azonnali hatályú, rendkívüli felmondással felmondani, amennyiben **Bérlő**
- jelen szerződésből származó, bérleti díj fizetési kötelezettségének e szerződésben írt határidőben nem tesz eleget és azt **Bérbeadó** írásbeli, jogkövetkezmény kilátásba helyező felszólítása ellenére, ezen felszólítás, e szerződés szerinti közlésétől számított 8 napon belül sem fizeti meg.
  - e szerződésben írt közüzemi költség valamint közös költség megfizetése iránti kötelezettségének e szerződésben írt határidőben nem tesz eleget, valamint azt a **Bérbeadó** – jogkövetkezményt kilátásba helyező – írásbeli felszólításának közlésétől számított 8 napon belül sem fizeti meg maradéktalanul és a fizetés maradéktalan megtörténtét **Bérbeadó**nak nem igazolja,
  - Bérbeadó** előzetes, írásbeli hozzájárulása nélkül a Bérleménybe a 4. pontban felsoroltakon kívül harmadik személyt életvitelszerű tartózkodásra befogad,
  - az óvadék összegét (8. pont) a **Bérbeadó**, jogkövetkezményt kilátásba helyező írásbeli felszólítását követő 8 napon belül nem egészíti ki a 8. pontban írt .....Ft (azaz ..... forint) összegre,
  - a lakásba **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül háziállatot tart.
  - Bérlő** vagy vele együttlakó személy a Bérleményt megrongálja, azt rendeltetésellenesen, nem lakás célra használja, a Bérleménynek helyet adó társasház Házirendjét súlyosan vagy ismételten megszegi, vagy egyébként olyan súlyosan közösségellenes magatartást tanúsít, amelyre tekintettel a bérleti szerződés fenntartása **Bérbeadó**tól nem várható el.
- Bérbeadó** a rendkívüli felmondást indokolni köteles. A jelen pontokban írt rendkívüli felmondási okok esetében a rendkívüli felmondás jogát **Bérbeadó** csak akkor gyakorolhatja, ha a felmondási okkal kapcsolatosan **Bérlő**t előzetesen írásban, legalább 8 napos határidő hagyásával felhívta a felmondási oknak minősülő magatartással való felhagyásra vagy állapot megszüntetésére, de **Bérlő** a figyelmeztetés ellenére a felmondási oknak minősülő magatartással nem hagyott fel, illetve a felmondási oknak minősülő állapotot nem szüntette meg. Nem kell megelőzze írásbeli figyelmeztetés a rendkívüli felmondást akkor, ha a jelen pontban írt magatartások bármelyike olyan súlyos, hogy **Bérbeadó**tól a szerződés további fenntartását elvárni nem lehet. Rendkívüli felmondás a jelen szerződés hatályát annak közlésétől számított 15. napon szünteti meg.
10. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén **Bérlő** csereingatlanra vagy egyéb elhelyezésre **Bérbeadó** részéről nem tarthatnak igényt.

11. E szerződés megszűnése esetén **Bérlő** a szerződés megszűnésének időpontjáig köteles a Bérleményből kiköltözni, onnan ingóságait elszállítani, a Bérleményt az átvételkorinak megfelelő, kitakarított, tiszta, állapotban **Bérbeadó** számára birtokba – a kulcsok átadásával – visszaadni. A kiköltözés időpontjáig **Bérlő** köteles az ott tartózkodása időtartamára esedékes közüzemi és közös költségeket kifizetni, valamint esetleges bérleti díj hátralékát megfizetni. Felek rögzítik, hogy amennyiben a bérleti szerződés megszűnése ellenére **Bérlő** a jelen pontban írt kiürítési vagy kiköltözési kötelezettségének nem tesz eleget és a Bérleményt **Bérbeadó** birtokába vissza nem adja, a szerződés megszűnésének időpontjából a kiköltözés tényleges megtörténteig **Bérlő** minden egyes megkezdett nap után, a bérleti díj napi összege kétszeresének megfelelő összegű napi használati díj megfizetésére köteles **Bérbeadó** számára. Ezen felül a szerződés megszűnését követő, jogcím nélküli használatának időtartama is **Bérlő** viseli a Bérlemény használatával összefüggően keletkezett közüzemi költségeket és közös költséget (időarányosan). **Bérlő** ezen kötelezettségvállalását a 14. pontba foglalt közjegyzői okirattal is megerősíti. Amennyiben **Bérlő** a jelen szerződés megszűnésének időpontjáig a jelen pontba foglalt kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, **Bérbeadó** jogosult **Bérlő** Bérleményben maradt ingóságait **Bérlő** költségére és veszélyére elszállíttatni és beraktározni.
12. Amennyiben **Bérlő** a jelen pontban foglaltak szerint a Bérleményt a szerződés megszűnésekor nem az átvételkorinak megfelelő állapotban adja vissza, **Bérbeadó** jogosult az átvételkorinak megfelelő helyreállítása érdekében szükséges munkálatokat maga elvégezni és azokkal kapcsolatos mindennemű igazolt költségét **Bérlőtől** követelni, illetve azt az óvadék összegéből közvetlenül kiegyenlíteni.
13. A fentiekben felül felek megállapodnak, hogy amennyiben **Bérlő** a Bérleményt a jelen szerződés megszűnését követően **Bérbeadó** birtokába nem adja vissza, **Bérbeadó** jogosult a Bérleményt önhatalommal felnyitni és annak zárait lecseréltetni.
14. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés megkötését követően, közjegyző előtt nyilatkozatot tesz, melyben vállalja hogy
- a jelen szerződés megszűnése esetén a szerződés megszűnésének időpontjáig a Bérleményből kiköltözik, azt kiüríti ingóságaitól,
  - a jogcím nélküli használat időtartamára megkezdett naponként a bérleti díj napi összege kétszeresének megfelelő összegű használati díjat, valamint a jogcím nélküli használat időtartama alatt keletkezett közüzemi költségeket és közös költségeket, azok esedékessé válásakor (a használati díjat a tényleges kiköltözés időpontjában), megfizeti.
- Felek rögzítik, hogy ezen nyilatkozatok közjegyzői okiratba foglalása a **Bérlő** lényeges szerződési kötelezettségét képezi, melynek **Bérlőnek** felróható elmaradása esetén **Bérbeadó** a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja (9. pont). Felek rögzítik, hogy a közjegyzői okirat elkészítésének költsége **Bérbeadó**t terheli. Felek rögzítik, illetve **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a közjegyzői okirat azonnal végrehajtható.
15. Felek rögzítik, hogy **Bérlőt** terheli a Bérleményben elhelyezett, **Bérlő** által oda bevitt mindennemű ingósággal kapcsolatos kárveszély, mellyel kapcsolatban **Bérlő** **Bérbeadó**tól semmilyen jogcímen kártérítést, kompenzációt nem követelhetnek.
16. **Bérlő** hozzájárul és lehetővé teszi, hogy a bérleti szerződés bármely módon és címen történő felmondása esetén, a felmondási idő tartama alatt, ésszerű időpontban, a **Bérlő** szükségtelen zavarása nélkül **Bérbeadó** a Bérleményt a potenciális vevőknek, bérlőknek, érdeklődőknek megmutassa.
17. Jelen megállapodás valamennyi fél általi aláírásának napjával lép hatályba. Hatályba lépésével hatályát veszíti a felek között, a jelen megállapodásban rendezett bármely kérdéssel összefüggésben, korábban létrejött mindennemű szóbeli, vagy írásos megállapodás vagy ráutaló magatartás.
18. A jelen megállapodás módosítása, vagy azzal kapcsolatos bármilyen jognyilatkozat vagy értesítés kizárólag írásban érvényes. Az írásban megtett nyilatkozatot a másik féllel érvényesen közölni csak személyes átadás útján (átvételi elismervény ellenében), futárpostai kézbesítéssel, vagy postai kézbesítéssel, ajánlott-tértivevényes küldemény formájában lehet. A közlés időpontja

az átvételi elismervényen, a futárpostai kézbesítőíven, illetve a tértivevényen megjelölt időpont. **Bérlő** számára a jelen szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatok és értesítések a Bérleménybe, **Bérbeadó** számára az e szerződés fejlécén írt lakcímére kell elküldésre kerülnenek. Postai közlés esetén a Magyarországon postára adott nyilatkozat akkor is közöltnék tekintendő, ha azt a címzett ténylegesen azért nem vette át, mert e szerződésben megjelölt lakcímére (**Bérlő** esetében a Bérleménybe) címzett levelet a posta „nem kereste”, „nem vette át” és az „átvételt megtagadta” jelzéssel küldi vissza, vagy „elköltözött”, illetve „ismeretlen” jelzéssel küldi vissza úgy, hogy a lakcím (levelezési cím) megváltozását a fél a másik szerződő féllel előzetesen írásban nem közölte.

Felek a jelen bérleti szerződést, annak elolvasását és értelmezést követően, mint szándékaikkal mindenben megegyezőt elfogadásuk jeléül az utolsó oldalon teljes névaláírással aláírták.

**Kelt: Budapesten, ..... napján.**

---

**név**  
**Bérlő**

---

**név**  
**Bérbeadó**