

Lakásbérleti szerződés

A jelen bérleti szerződés (a „Szerződés”) alulírott napon és helyen jött létre az alábbi felek között:

Név: _____

Születési hely és idő: _____

Állandó lakcíme: _____

Anyja neve: _____

Adóazonosító jel/Adószám: _____

mint bérbeadó (a továbbiakban: „Bérbeadó”), és

Név: _____

Születési hely és idő: _____

Állandó lakcíme: _____

Anyja neve: _____

Személyazonosító okmány típusa, száma:¹ _____

mint bérlő (a továbbiakban: „Bérlő”)²

A Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együttesen: „Felek”.

1. A Szerződés tárgya

1.1. A Bérbeadó a _____ hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a _____ alatt elhelyezkedő társasházi lakás (irányítószám, város/község, utca/út/tér, házszám, emelet, ajtó) ingatlan („Ingatlan”), melynek az ingatlan-nyilvántartás szerint az alapterülete _____m².

A bérlet kiterjed a társasházközösség közös használatában álló helyiségek tulajdonostársakkal közös használatára is.

A Bérlő nyilatkozik, hogy jelen a bérleményre

a Bérbeadó

1.2. A Bérbeadó adja, a Bérlő pedig annak a jelen Szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott berendezéseivel és tartozékaival együtt.

¹ személyi igazolvány, jogosítvány, útleveél

² Ha az ingatlant többen bérelik, akkor a személyes adatokat valamennyi bérlőre ki kell tölteni, és a feleket „Bérlőtárs”-ként kell feltüntetni.

1.3. Bérbeadó szavatol

Szerződés

szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a jelen Szerződés előírásainak, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs az Ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlet a

2. A Bérleti Díj, Óvadék

2.1. Az Ingatlan bérleti díja havi _____ Ft, azaz _____ forint³ („Bérleti Díj”), amely havonta előre, a tárgyhónap 10. napjáig fizetendő. Bérbeadó a bérleti díj átvételét _____ igazolni, Bérlet a bérleti díj határidőben történő banki átutalását vagy postai elküldését átutalási megbízással vagy postai feladóvevénnyel igazolja. Bérbeadó a bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a _____ követelhet, melynek megegyező mértékű.

2.2. Bérbeadó a Bérleti Díjat minden év január 1-jétől a KSH által az előző alapulvételével jogosult felemelni.

2.3. A jelen Szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására a Bérlet a jelen Szerződés egyidejűleg _____ a Bérbeadónak _____ havi összegű biztosítékot („Óvadék”). Az Óvadék a jelen Szerződés megszűnése esetén visszajár, azonban a Bérbeadó jogosult abból a bérleti jogviszonnyal összefüggő igényeit közvetlenül követően Bérlettel _____ összegének köteles. Az Óvadék után a Bérlet kamat nem illeti meg.

3. Birtokátruházás, az Ingatlan használata

3.1. A Bérbeadó az Ingatlan birtokát a Bérletre _____ napján köteles átruházni. Felek _____ fel, melyben rögzítik az Ingatlanban felszerelt vagy ahhoz tartozó mérőórák állását, valamint a birtokbaadással kapcsolatban a Felek által

3.2. A birtokátruházás napjától a Bérlet viseli az Ingatlan költségeit⁶. A Bérlet _____ arra, hogy az Ingatlan _____ átveszi

³ Amennyiben a rezszi és egyéb költségek a bérbeadó _____ a teljes (a járulékos költségekkel növel) _____ szemben a nevére szóló számlákkal, szerződésekkel a felmerült kiadásait természetesen érvényesítheti. Ha a közüzemi számlák a bérlet nevére szólnak, akkor a közüzemi szolgáltatók felé a bérlet által kifizetett díjak nem képezik

⁴ Ha úgy dönt, hogy számlatömböt akar használni, akkor már adószámmal kell rendelkeznie és emiatt be kell jelentkeznie az _____ kiváltása nem szükséges a bérbeadáshoz magánszemély esetén.

⁵ Így pl. a fontosabb és/vagy értékesebb

⁶ A társasházi lakásban lakó quasi bérlet nem kötelezhető a tulajdonost terhelő társasházi közös költségek megfizetésére, felmondás nem alapítható, és nem kérhető a bérlet lakás kiürítésére való kötelezése. (BH)

és a _____ saját nevére _____ szóló jegyzőkönyv aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Bérló az Ingatlanban _____ valamennyi _____ nevére átírassa, és az Ingatlanba állandó/ideiglenes lakcímként bejelentkezzen.

3.3. Bérló jogosult a lakásba saját költségén az internethasználatot, a televízió, illetve telefon biztosítani és ennek érdekében Bérló a bérleti jog megszűnését követően – a Bérbeadóval történő előzetes megállapodás hiányában – a szerződéseket köteles az Ingatlan tekintetében megszüntetni.

3.4. A Bérló a birtokátruházás napjától kezdve jogosult kizárólag _____ köteles az Ingatlan állagát megóvni, ideértve az Ingatlan tartozékait, felszereléseit, az épület _____ és a közös _____ is. A Bérbeadó az Ingatlan használatát a Bérló szükségtelen háborítása nélkül, havonta egy alkalommal ellenőrizheti.

3.5. A Bérló köteles az Ingatlan rendeltetésszerű használatával együtt járó rendszeresen a _____ ezen túlmenő karbantartási és korszerűsítési munkákat a Bérbeadó köteles saját költségén elvégezni.

3.6. Az Ingatlan állagának megóvásához szükséges karbantartási munkákat a Bérbeadó a Bérló előzetes értesítése mellett, a Bérló _____ nélkül _____, kivéve, ha az eset összes körülményeire tekintettel a Bérló előzetes értesítése nem várható el. Az Ingatlan _____ szükségessé _____ tűrésére a _____ kivéve, ha azok az Ingatlan használatát jelentősen nem korlátozzák, és a munkálatokról, valamint azok várható időtartamáról a Bérbeadó _____ előzetesen _____ Ha a lakásban, _____ továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a Bérló vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a _____ követelheti. A Bérló _____ a Bérbeadó köteles bizonyítani.

3.7. Az Ingatlan _____ a Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges _____ személyt – házastársa kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje _____ kivételével - a Bérbeadó _____ be.⁷

3.8. Bérló a Szerződés _____ hogy az, aki az Ingatlant bérbe kívánja venni, azt megfelelő időben

⁷ A lakásba befogadott élettárs szivességi lakáshasználónak minősül, ezért lakáshasználata bármikor, indokolás és alakszerűség nélkül megvonható (BH2001.221.). Ennek elkerülése érdekében az élettársnak célszerű név szerint a szerződésbe bérlőként belépni, mint szerződő fél.

4. A bérlet időtartama, megszűnése

4.1. A bérleti jogviszony a szerződés aláírásának napjától kezdődő határozatlan időtartamra jön létre bármelyik fél rendes felmondással, indokolás nélkül megszüntetheti.

4.2. A Bérelő a fenti 4.1. ponton túlmenően felmondhatja a Szerződést, ha az Ingatlan olyan módon használata az Ingatlan tulajdonosától függetlenül attól, hogy erről a tényről a Szerződés megkötésekor vagy a dolog birtokbavételének időpontjában tudott vagy tudnia kellett.

4.3. A Bérbeadó a fenti 4.1. ponton túlmenően felmondhatja a Szerződést:

(a) ha Bérelő a Szerződésben foglalt kötelezettségeinek a Szerződésben foglalt határidőig nem tesz eleget, és a Bérelőt megfelelő, írásban felszólította, de a Bérelő a határidő eltelteig sem fizetésre írásban felszólította, de a Bérelő a határidő eltelteig sem

(b) a Bérelő előzetes írásbeli felszólítását követően, legalább tizenöt napos felmondási idővel, a Bérbeadóval vagy a Bérbeadóval szemben az ellentétes magatartást tanúsít vagy a lakást, illetve a közös használatra szolgáló nem rendeltetésszerűen használja, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a Szerződés fenntartását nem lehet elvárni.

4.4. A Szerződés bármely okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén a Bérelő köteles az Ingatlant a Szerződésben foglalt használat mellett eltekintve az Ingatlan birtokának a Bérelőre történő átruházásakor fennálló – a természetes személyek közötti átruházásokról szóló törvény szerinti – a Bérelő az Ingatlant a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül átalakította, a Bérbeadó felhívására

4.5. A Bérbeadót a Bérelőnek az Ingatlanban található vagyontárgyain zálogjog illeti meg a Bérbeadóval szemben, és erre tekintettel a Bérbeadó terhelt vagyontárgyak elszállítását. Ha a Bérelő kifogásolja a Bérbeadó terjedelmét vagy azt, hogy a Bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyokat terhel, a Bérbeadó köteles a Bérbeadó zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik.

4.6. A Szerződés megszűnése esetén a Bérelő a saját az Ingatlan állagának sérelme nélkül leszerelhető tartozékokat elviheti,

kivéve, ha a Bérbeadó megfelelő

az a Bérlő lényeges jogi

5. Záró rendelkezések

5.1. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

5.2. Felek hozzájárulnak, hogy a szerződésben

összefüggésben
követő

összefüggő jogainak érvényesítésével
a másik fél a szerződés megszűnését

5.3. Felek kötelezik magukat, hogy a közöttük keletkező jogvitájuk bírósági útra terelését megelőzően törekszenek a peren kívüli megállapodásra, ennek érdekében gazdasági mediációs (közvetítői) eljárás keretében megkísérlik az érdekeiknek megfelelő megállapodás létrehozását. Ebben való közreműködésre az Igazságügyi Minisztérium által vezetett közvetítői névjegyzékbe bejegyzett mediátort (közvetítőt) kérnek fel.

5.4. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akarataikat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.

Kelt: _____

Bérbeadó

Bérlő

Előttünk, mint tanúk előtt:

1.)
Név:ⁱ _____

2.)
Név:ⁱⁱ _____

Lakcím: _____

Lakcím: _____

ⁱ A tanú nevét olvashatóan kell, hogy aláírja vagy az aláírás mellett olvashatóan feltüntesse, a tanúk ugyanis a jognyilatkozat tal kapcsolatos bizonyításra csak akkor alkalmasak, ha személyük később azonosítható.

ⁱⁱ A tanú nevét olvashatóan kell, hogy aláírja vagy az aláírás mellett olvashatóan feltüntesse, a tanúk ugyanis a jognyilatkozat tal kapcsolatos bizonyításra csak akkor alkalmasak, ha személyük később azonosítható.

Egyéb megjegyzés:

A magánszemély ingatlan bérbeadásából származó jövedelme a személyi jövedelemadóról szóló összevont adóalap részeként adózik, a

A költségek elszámolása vagy

történhet az adózó választása szerint.



DR. SZŐKE ÁGNES
ÜGYVÉDI IRODA