**LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről:

|  |  |
| --- | --- |
| Név: |  |
| Anyja neve: |  |
| Születési hely, idő: |  |
| Lakóhely: |  |
| Levelezési cím: |  |
| Személyi igazolvány szám: |  |
| Mobiltelefon: |  |
| E-mail cím: |  |
| Képviseletében eljár: |  |

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

másrészről:

|  |  |
| --- | --- |
| Név: |  |
| Anyja neve: |  |
| Születési hely, idő: |  |
| Lakóhely: |  |
| Levelezési cím: |  |
| Személyi igazolvány szám: |  |
| Mobiltelefon: |  |
| E-mail cím: |  |

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

együttesen: **szerződő** **felek**

között az alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint:

1. A Bérbeadó kizárólagos tulajdonában áll a ……….. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, ….. m2 alapterületű, ….. szobás, természetben …………………… alatt található összkomfortos társasházi öröklakás (a továbbiakban: **ingatlan**).
2. A jelen szerződés aláírásával a bérbeadó bérbe adja, a bérlő pedig lakás céljára bérbe veszi az ingatlant.
3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba vételének napja: ………………... nap. A szerződő felek a birtokba vételről jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza különösen: a birtokba vétel tényét, időpontját, a jelenlévő személyeket, az ingatlan állapotának rövid ismertetését, a bérbeadó által rendelkezésre bocsátott lakásberendezések, egyéb felszerelési tárgyak, bútorok, valamint az épület központi berendezéseinek felsorolását, állapotát, a közüzemi mérőórák gyári számát és állását, a mérőórák plombájának sértetlen vagy sérült állapotát. A szerződő felek a jegyzőkönyv aláírásával az abban rögzített állapot szerinti birtokba adás, illetve birtokba vétel tényét elismerik.
4. A jelen szerződés az aláírás napjával lép hatályba és határozatlan időre – de legalább egy évre – szól. Ha az egy év letelte előtt a bérlő rendes felmondás keretein belül felbontja a szerződést, úgy nem támaszthat igényt az óvadék visszatérítésére.
5. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan havi bérleti díja ……… Ft (azaz: ………. forint). A szerződő felek megállapodnak továbbá abban, hogy a havi bérleti díj összege külön jognyilatkozat nélkül, minden év szeptember 1. napjától kezdődő hatállyal a KSH által az előző évre közzétett éves inflációs rátával azonos mértékben emelkedik a felek előzetes egyeztetése szerint. A bérlő a bérleti díjat havonta előre, a tárgyhó 15. napjáig köteles a bérbeadó …………………….-nél vezetett, …………………….. számú bankszámlájára átutalni.
6. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjon felül a bérlő viseli az ingatlan közüzemi díjait (így különösen: a víz-, gáz-, csatorna- és áramköltségeket), a társasházi közösköltséget, valamint az ingatlanban biztosított telefon-, televízió- és internet előfizetés díját. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen pont szerinti költségekről a bérbeadó nevére kiállított számlákat a bérbeadó köteles határidőben kiegyenlíteni a szolgáltatók felé. A bérlő a nevére kiállított szolgáltatói számlákat közvetlenül a szolgáltató felé egyenlíti ki. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy bérlő minden hónap utolsó napján leolvassa a lakáshoz tartozó mérőórák állását (víz, áram), majd ezt e-mailben továbbítja a bérbeadó felé a …………………. e-mail címre. Bérbeadó a szolgáltatók által megszabott ár alapján kiszámolja a havi fogyasztást, majd ezt válasz e-mailben továbbítja a bérlő felé. Bérlő ezen elszámolás alapján köteles megfizetni a havi rezsiköltségeket a bérbeadó részére az 5. pontban meghatározott fizetési határidőre és pénzforgalmi bankszámlára.
7. Az 5. és 6. pont szerinti fizetési kötelezettség a bérlőt a birtokba vételi jegyzőkönyv aláírásának (ennek hiányában a szerződésszerű birtokbaadás bérbeadó általi felajánlásának) napjától az ingatlan – 22. pontban részletezett – szerződésszerű visszaszolgáltatásának napjáig terheli. Amennyiben a bérlő az 5. vagy 6. pont szerinti fizetési kötelezettségének teljesítésével késedelembe esik, úgy a késedelembe eséskor hatályos jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamat megtérítésére is köteles.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a bérlő a két havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot (kauciót), továbbá az első havi bérleti díjat (vagyis összesen ………. forintot, azaz …………………. forintot) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben megfizet a bérbeadó részére. A szerződő felek az óvadékkal a szerződés megszűnését követő 8 naptári napon belül kötelesek elszámolni; ennek keretében a bérbeadó az óvadékból levonja a bérlő jelen szerződésből eredő tartozását, a fennmaradó összeget pedig a bérlő részére visszafizeti. Amennyiben a bérlőnek a jelen szerződésből eredő tartozása nincsen, úgy az óvadék teljes összege visszajár (figyelembe véve a 4. pontot). A szerződő felek rögzítik, hogy az óvadék nem lakható le.
9. A bérbeadó az ingatlant a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni. A bérbeadó szavatol azért, hogy az ingatlan a szerződés egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, megfelel a szerződés előírásainak, továbbá harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
10. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő és a 12. pontban felsorolt személyek az ingatlant kizárólag lakás céljára, rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatják. A bérlő kijelenti, hogy megismerte és magára nézve kötelezőnek tartja az ingatlan szervezeti és működési szabályzatát, valamint házirendjét. Az ingatlanban háziállatot tartani és rendszeresen dohányozni csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával lehet. A rendeltetésszerű használat követelményének megsértését jelenti különösen, ha a bérlő, vagy a 12. pontban felsorolt személyek nem tartják be a jelen szerződés, a társasház szervezeti és működési szabályzatának, vagy házirendjének előírásait, ha a bérbeadóval vagy a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsít(anak), továbbá, ha rendszeresen vagy súlyosan zavarják a többi lakó nyugalmát. A bérlőt és a 12. pontban felsorolt személyeket – a többi lakó jogainak és érdekeinek sérelme nélkül – megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának joga.
11. A bérbeadó az ingatlan rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését negyedévente egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizheti. A bérlő köteles arra, hogy a bérbeadóval előre egyeztetett időpontban az ingatlanba történő bejutást biztosítsa, és az ellenőrzést tűrje.
12. A bérbeadó a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlant a bérlőn túl a következő személyek is használják:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Név: |  | Név: |  |
| Anyja neve: |  | Anyja neve: |  |
| Szül. hely, idő: |  | Szül. hely, idő: |  |
| Lakóhely: |  | Lakóhely: |  |

1. A bérlőn és a 12. pontban felsoroltakon kívül más személy csak a bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása esetén használhatja életvitelszerűen az ingatlant. Amennyiben a bérbeadó a bérlő írásbeli megkeresésének közlésétől számított 30 naptári napon belül nem nyilatkozik a hozzájárulás kérdésében, úgy a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni. A bérlő minden olyan kárért, amelyet az általa befogadott személy okozott, a károkozóval egyetemlegesen felel. A bérlő az ingatlant nem adhatja albérletbe.
2. A bérlő saját költségén a zárat lecseréltetheti, de a zárcsere napján köteles egy kulcsot a bérbeadónak átadni. A bérlő az ingatlanban bármilyen átalakítási munkálatot csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet, ellenkező esetben a bérbeadó felszólítására köteles az eredeti állapotot saját költségén haladéktalanul visszaállítani. A bérlő esetleges értéknövelő beruházásainak megtérítését a bérleti szerződés megszűnésekor csak abban az esetben követelheti, ha a szerződő felek írásban kifejezetten így állapodtak meg.
3. A bérbeadó saját költségén köteles gondoskodni az ingatlan karbantartásáról és felújításáról. Az ingatlan, a burkolatok, nyílászárók, valamint a bérbeadó által biztosított valamennyi lakásberendezés, felszerelési tárgy rendeltetésszerű használatából eredően szükségessé váló javítás, karbantartás, felújítás, pótlás, csere költségei – beleértve a bérleti jogviszony megszűnését követő tisztasági festés költségeit is – a bérbeadót terhelik. A bérbeadó tájékoztatja a bérlőt, hogy az ingatlanra vonatkozó vagyonbiztosítási szerződés nem terjed ki a bérlő által bevitt ingóságokra.
4. Ha az ingatlanban, vagy a bérbeadó által biztosított lakásberendezésben, felszerelési tárgyban a bérlő vagy a vele együtt lakó, illetve a bérlőhöz érkezett személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.
5. A szerződő felek kölcsönösen kötelesek elősegíteni és tűrni a másik felet terhelő munka kellő időben, de az érintettek szükségtelen háborítása nélkül történő elvégzését. Ennek keretében a szerződő felek kötelesek egymást haladéktalanul írásban értesíteni arról, ha a másik felet terhelő munka elvégzése, vagy valamely szükséges munka feltételeinek (pl. ingatlanba való bejutás) biztosítása vált szükségessé. Az értesítés elmulasztásából vagy késedelméből eredő károkért a mulasztó fél felel.
6. A jelen szerződés egyoldalúan, írásban közölt azonnali hatályú, vagy rendes felmondással szüntethető meg, kivéve a bérlés első évét, amikor csak súlyos szerződésszegés esetén lehet azonnali hatállyal felmondani. A felmondást ajánlott-tértivevényes küldeményként, postai úton, vagy e-mailben kell kézbesíteni.
7. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, ha

* bármelyik fél az ingatlannal összefüggő, a jelen szerződés szerint őt terhelő bármely fizetési kötelezettségének (pl. bérleti díj, közműdíj stb.) teljesítésével 15 (tizenöt) naptári napot meghaladó késedelembe esik, vagy;
* bármelyik fél az erre irányuló írásbeli felszólítás közlésétől számított 8 naptári napon belül nem kezdi meg, vagy az elvárható időn belül nem (illetve nem megfelelő minőségben) végzi el az őt terhelő kijavítási, felújítási, karbantartási, csere, vagy pótlási kötelezettségét, feltéve, hogy ezzel nem elhanyagolható mértékű érdeksérelmet okoz, vagy;
* bármelyik fél az erről szóló értesítés kézhezvételét követően tevékenységével vagy mulasztásával jelentősen akadályozza az ingatlannal kapcsolatos, szükséges munkálatok elvégzését, vagy;
* a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül biztosítja harmadik személy számára az ingatlan használatának lehetőségét, vagy
* a bérlő, vagy a bérlővel együtt lakó személy nem tartja meg az ingatlan szerződés-, illetve rendeltetésszerű használatára vonatkozó kötelezettségét (10. pont), vagy
* az ingatlan olyan állapotban van, hogy használata az egészséget veszélyezteti (abban az esetben is, ha erről a tényről a bérlő a szerződés megkötésekor vagy az ingatlan birtokbavételének időpontjában tudott).

1. Azonnali hatályú felmondás esetén a szerződés a felmondás írásbeli közlésével megszűnik.
2. Rendes felmondás esetén a felmondási idő a felmondás közlésétől számított 30 naptári nap. A rendes felmondást nem kell indokolni. A felmondási idő alatt a bérbeadó jogosult arra, hogy az ingatlant a lehetséges új bérlők részére – hetenként 2 alkalommal – bemutassa.
3. A szerződés megszűnésekor a bérlő köteles az ingatlant, a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni, saját ingóságait – beleértve az állagsérelem nélkül eltávolítható felszerelési tárgyakat is – hiánytalanul elszállítani, valamint az ingatlant – csereingatlanra vonatkozó igény nélkül – elhagyni. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadónak nincs módja arra, hogy a bérlő ingatlanban maradt ingóságainak őrzéséről gondoskodjon. Erre figyelemmel a bérbeadó jogosult a bérlő ingatlanban maradt ingóságait – ha a bérlő azokat az erre irányuló írásbeli felszólítás közlésétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül sem szállítja el – felhasználni, elajándékozni, vagy értékesíteni; azzal, hogy a bérlő ezzel kapcsolatos kártérítési, elszámolási, vagy egyéb igényt nem támaszthat. Amennyiben a bérlő a szerződés megszűnését követően jogcím nélkül tovább használja az ingatlant, úgy köteles megtéríteni minden kárt és költséget, ami ennek hiányában nem merült volna fel, továbbá köteles a havi bérleti díjjal azonos összegű havi használati díjat fizetni a bérbeadó részére, havonta előre, a tárgyhó első napján, köteles továbbá az 5. és 6. pont szerinti költségeket is határidőben megfizetni.
4. A jelen szerződés kizárólag írásban módosítható. A szerződő felek kötelesek a jelen szerződésben megadott adataik változásáról 5 (öt) naptári napon belül írásban értesíteni a másik felet, az ennek elmulasztásából eredő minden következmény a mulasztó felet terheli.
5. A szerződő felek a jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozataikat – a szerződés módosítása kivételével – egymás jelen szerződésben megadott (illetve adatváltozás esetén az utolsóként bejelentett) e-mail címére küldött üzenettel is közölhetik. Az e-mail útján tett nyilatkozat az olvasási (megjelenítési) visszaigazolás szerinti időpontban tekintendő közöltnek. A postai úton kézbesített nyilatkozat az átvétel napján tekintendő közöltnek. A szerződő felek ugyanakkor megállapodnak abban, hogy a postára adástól számított 10. munkanapon hatályosan közöltnek tekintendő – a másik fél jelen szerződésben rögzített (illetve adatváltozás esetén az utolsóként bejelentett) levelezési címére feladott – nyilatkozat abban az esetben is, ha a kézbesítés bármely okból sikertelen volt.
6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Ptk.) és az 1993. évi LXXVIII. (Ltv.) rendelkezései az irányadók. A szerződő felek a jelen szerződést jóváhagyólag aláírták, egy-egy eredeti példányt mindkét fél átvett.

Kelt:

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

Bérbeadó Bérlő

Előttünk, mint tanúk előtt:

**1. tanú 2. tanú**

Név: Név:

Lakóhely:. Lakóhely:

Aláírás: Aláírás: